



Městský úřad Hartmanice

Hartmanice 75

342 01 Sušice

Tel.: +420 376 593 218

E-mail: podatelna@muhartmanice.cz

ID datové schránky: mknbxv

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE HARTMANICE – LOKALITY DOLEJŠÍ TĚŠOV, CHLUM, LOUČOVÁ, KARLOV, KUNDRATICE, PALVÍNOV, DOLEJŠÍ KRUŠEC V ROZSAHU VYMEZENÉM V GRAFICKÉ PŘÍLOZE STAVEBNÍ UZÁVĚRY

Článek I.

vymezení území podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra

Územní opatření o stavební uzávěře se týká a platí pro všechny parcely nebo jejich části situované v zastavěném území, případně zastavitelných plochách vymezených územním plánem Hartmanice, ve znění jeho změny č.1 ve správním území města Hartmanice, v katastrálních územích Dolejší Těšov, Chlum u Hartmanic, Loučová, Kochánov III, Kundratice I, Štěpanice a Dolejší Krušec, a to v území vyznačeném ve výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření.

Článek II.

rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I. se zakazuje umísťování, povolování a realizace nových staveb a objektů, s výjimkou udržovacích prací. Stavební uzávěra se taktéž vztahuje na změny dokončených staveb.

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo řádně uzavřená plánovací smlouva, stavební povolení nebo pravomocné povolení záměru.

Stavební uzávěra se taktéž nevztahuje na liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Článek III.

doba trvání stavební uzávěry

Tato stavební uzávěra je časově omezena. Trvá do doby nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu Hartmanice, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto Zastupitelstvem města Hartmanice dne 26.6.2025, nejdéle ovšem do 4 let od nabytí účinnosti stavební uzávěry.

**Městský úřad Hartmanice**

Hartmanice 75

342 01 Sušice

Tel.: +420 376 593 218

E-mail: podatelna@muhartmanice.cz

ID datové schránky: mknbxv

Článek IV.**stanovení podmínek pro povolování výjimek**

Rada města Hartmanice může v souladu s ustanovením § 129 stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu nebo omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný stavební uzávěrou, zejména nenarušuje kulturně historický ráz dotčeného území, životní prostředí a únosnou kapacitu území. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat.

Článek V.**podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplynuly pro stavební uzávěru žádné podmínky.

ODŮVODNĚNÍ**odůvodnění vydání stavební uzávěry**

V současné době probíhá vyhodnocování stávajícího územního plánu, který nabyl účinnosti dne 4.10.2014 a jeho změny č. 1, která nabyla účinnosti na konci roku 2023 a řešila pouze dílčí úpravy územního plánu bez zásahu do nastavených koncepcí. Územní plán Hartmanice a jeho změna byly pořízeny za platnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Lze konstatovat, že územní plán Hartmanice, zejména jeho obsahová a grafická stránka byly definovány dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které jsou v současné době překonány a nedopovídají novým nárokům platné legislativy kladeným na územně plánovací dokumentace obcí a měst. Tento stav se taktéž promítá do nastavených koncepcí, zejména koncepce urbanistické v nastavení podmínek prostorového uspořádání a ochrany hodnot v území a taktéž koncepce rozvoje zejména menších sídel. Navíc svým řešením územní plán také neodpovídá současnému stavu území a kladeným nárokům na jeho rozvoj a ochranu zejména kulturních hodnot.

Podmínky prostorového uspořádání jsou územním plánem Hartmanice nastaveny velmi obecně, a to pro celé správní území města Hartmanice bez zohlednění konkrétního místa a sídla nebo bez zohlednění hodnotných staveb v území, kompozičních principů sídel, působení historických dominant v sídlech a jejich zapojení do krajiny. Taktéž tyto obecné podmínky nereflektují stav v území a současné potřeby obce.

Takový stav, kdy jsou podmínky prostorové regulace a podmínky ochrany hodnot velmi obecné, značně komplikuje rozhodování v území úřady a dotčenými orgány. Taktéž představuje komplikace ve vztahu ke stavebníkům, kterým pouze obecně stanovené podmínky prostorového uspořádání vedou k nejistotě ohledně přípustného rozsahu a podoby výstavby a mohou jim tak komplikovat přípravu projektů. Tento stav je s ohledem na situování správního území města v národním parku a chráněné krajinné oblasti Šumava a nutnou ochranu kulturních hodnot v územním plánu spojenou zejména s přísnou regulací rozvoje zástavby a její architektonické ztvárnění (charakter a struktura) zcela nežádoucí.

Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového



Městský úřad Hartmanice

Hartmanice 75

342 01 Sušice

Tel.: +420 376 593 218

E-mail: podatelna@muhartmanice.cz

ID datové schránky: mknbxv

využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Územní plán taktéž ze své podstaty slouží k usměrňování rozvoje území obce a ochraně jeho hodnot, a tím i k naplňování cílů a úkolů územního plánování. Řízení územního rozvoje obce prostřednictvím regulativů prostorového využití území je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží. Jednotlivé regulativy prostorového využití území (např. maximální výška budoucích objektů, zastavitelnost stavebních pozemků, zastoupení zeleně, definování charakteru a struktury budoucí zástavby a jejich kapacit) z tohoto důvodu musí být součástí územního plánu a musí být dostačující. To samé platí i o nastavení ochrany hodnot např. historických hodnotných objektů zámků, sídelních dominant a jejich spolupůsobení ve veřejném prostoru nebo vytvářející siluet sídel. V některých částech sídel postačí regulace základní, v jiných naopak s ohledem na historické hodnotné objekty bude vyžadována regulace podrobnější.

Správní území města Hartmanice se nachází z větší části v národním parku a chráněné krajinné oblasti Šumava. Správa národního parku a chráněné krajinné oblasti Šumava od doby vydání územního plánu Hartmanice pořídila jednak „Preventivní hodnocení krajinného rázu na území NP Šumava“ a dále „Urbanistický a architektonický manuál“. Tyto hodnocení a manuály nejsou nikterak pro rozhodování v území závazná, nicméně obsahují celou řadu zásadních doporučení pro podobu budoucí zástavby v sídlech a jejich urbanistická řešení. Je proto nanejvýš vhodné, aby tato doporučení byla implementována do změny územního plánu a budoucí povolování staveb probíhalo již v souladu s těmito novými pravidly, resp. v územním plánu stanovenými regulativy.

Výše popsané problémy se týkají celého správního území města Hartmanice. Jako obzvláště tíživé se ovšem jeví v těch částech území, které jsou cenné z hlediska historického dědictví. V těchto částech sídla je dán intenzivnější zájem na konkrétnější územně plánovací regulaci. Na území města se jedná konkrétně o zámek Dolejší Těšov, zámek Horní Chlum, zámek Loučová, zámek Karlov, zámek Kundratice, zámek Palvínov a zámek Dolejší Krušec. Tyto objekty a jejich okolí jsou cenným dokladem historického vývoje území a vytvářejí jeho jedinečnou podobu. Proto považuje město Hartmanice za nezbytné před budoucí celkovou úpravou koncepce novým územním plánem řešit problémy vyplývající z příliš obecné územně plánovací regulace právě v těch částech území, kde se nacházejí vesnické zámky.

Tyto vesnické zámky představují specifickou kategorii architektonického dědictví, které má nejen historickou a estetickou hodnotu, ale plní také klíčovou urbanistickou roli v rámci venkovských sídel. Jejich hmotová struktura, prostorová hierarchie a vztah k okolnímu prostředí jsou výsledkem dlouhodobého historického vývoje, který je nutné respektovat. Vesnické zámky jsou často umístěny na dominantních pozicích, často v těsné vazbě na historické jádro obce, a formují tak celkový charakter nejen samotných sídel, ale taktéž i krajiny. Zámky nejsou tedy izolované objekty – jejich hodnota spočívá i ve vztahu k okolnímu prostředí, v jejich čitelnosti jako dominant, a v harmonickém začlenění do krajiny a sídelní struktury. Tvoří tak významné krajinné a kompoziční dominanty, kdy každý zásah do nich samotných nebo jejich okolí ovlivňuje nejen jejich čitelnost a estetickou hodnotu, ale i charakter celé obce.

Vesnické zámky nejsou jen historickými památkami – jsou živými součástmi struktury venkovských sídel. Jejich ochrana nemůže být pouze památkářská, ale musí být komplexní a urbanisticky fundovaná. Kvalitně nastavené podmínky prostorové regulace v územním plánu je jediným dlouhodobě udržitelným nástrojem, jak zabránit necitlivým zásahům a zajistit, že



Městský úřad Hartmanice

Hartmanice 75

342 01 Sušice

Tel.: +420 376 593 218

E-mail: podatelna@muhartmanice.cz

ID datové schránky: mknbxv

tyto architektonické a krajinné dominanty budou moci plnit svou roli i v budoucnu. Prostorová regulace areálů zámků je proto nezbytná jako nástroj, který ochrání a zachová urbanistickou strukturu sídla a dále vytvoří kontextuálně citlivé prostředí, které respektuje historický charakter území.

Absence podrobnější prostorové regulace nebo pouze velmi obecně stanovené podmínky prostorového uspořádání v územním plánu pro areály vesnických zámků mohou vést k nekoordinované výstavbě nebo k umisťování nevhodných objektů v těchto hodnotných částech sídel, a může tak dojít k zásadnímu narušení historické struktury, měřítka a výrazu místa, resp. areálů zámků a jejich spolupůsobení v sídlech a krajině, k narušení pohledových os i kulturní kontinuity prostředí, což je v rozporu s vizemi rozvoje jednotlivých sídel a ochranou jejich hodnot. Jedním z cílů vydání stavební uzávěry je proto zabránit možnostem umístění nevhodných staveb a zajištění lepší koordinace výstavby. Doplnění prostorové regulace v rámci změny územního plánu je tedy základním prostředkem, jak zajistit:

- architektonickou hodnotu objektů v areálech zámků,
- ochranu historického měřítka a charakteru zástavby zámků,
- zachování dominancí a pohledových os,
- omezení nežádoucího zahuštění zástavby v areálech zámků,
- kontrolu nad výškovou hladinou, objemem a tvaroslovím nových staveb v areálech zámků,
- a celkově vytvoření kontextuálního a citlivého přístupu k rozvoji území zámků.

Zvláště v případech, kdy se zámek a jeho další objekty nachází ve špatném technickém stavu nebo je obklopen nezastavěnými pozemky, hrozí tlak na výstavbu, která bez regulace může vést k nevratné degradaci urbanistické struktury nejenom areálu zámku, ale i samotného sídla.

Schválené pořízení změny územního plánu má za cíl stanovení právě takových dostačujících a jednoznačných požadavků prostorového uspořádání hodnotných historických objektů zámků při zohlednění výše uvedených dokumentů zpracovaných Správou CHKO a NP Šumava a na základě podrobnějších průzkumů a rozborů území. Tyto podmínky by měly být stanoveny s ohledem na konkrétní místo ve správním území města Hartmanice, a nikoliv jako dosud paušálně.

Cílem této stavební uzávěry je proto zajistit, aby v plochách, ve kterých se nacházejí historicky hodnotné objekty zámků, a ve kterých lze realizovat novou výstavbu nebo měnit dokončené stávající hodnotné stavby, a jejichž budoucí podobu územní plán reguluje pouze velmi obecně, byla do doby vydání změny územního plánu možnost nové výstavby nebo změna dokončených staveb zakázána. Zákazem stavební činnosti tak bude docíleno možnosti ve změně územního plánu hledat přijatelné řešení prostorové regulace v území s ohledem na stávající hodnotné stavby zámků. Tedy navrhnout takové řešení, které jednak umožní rozvoj jednotlivých sídel a zároveň zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, krajinného rázu, vhodného navázání na stávající zástavbu, zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant.

Ustanovení § 190 stavebního zákona je v tomto případě nedostatečné, město Hartmanice sice může uplatnit v řízení o povolení záměru námítky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem takového řízení ze zákona, ale o těchto námitkách rozhoduje v rámci daného správního řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí vyhovět. Proto je navrhováno



Městský úřad Hartmanice

Hartmanice 75

342 01 Sušice

Tel.: +420 376 593 218

E-mail: podatelna@muhartmanice.cz

ID datové schránky: mknbxv

na výše uvedené území stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, které dává zastupitelstvu obce Hartmanice možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení změny územního plánu Hartmanice a zároveň dává radě města Hartmanice možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimku z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

odůvodnění vymezení dotčeného území a plošné velikosti území stavební uzávěry

Velikost území stavební uzávěry je vymezena v nezbytně nutném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze ty plochy, které umožňují novou výstavbu nebo změny dokončených staveb a zároveň se na nich vyskytují hodnotné historické stavby zámků (zámek Dolejší Těšov, zámek Horní Chlum, zámek Loučová, zámek Karlov, zámek Kundratice, zámek Palvínov, zámek Dolejší Krušec).

Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení koncepce ochrany kulturních hodnot a jejich spoluutváření sídel, tyto mají dopad do celého historického funkčního celku areálu zámků zahrnující kromě samotných staveb i plochy jejich zahrad a parků, včetně navazujícího veřejného prostoru.

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou přílohou tohoto územního opatření.

Podle § 124 stavebního zákona by územní opatření o stavební uzávěře mělo obsahovat vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti a dále výkres na podkladu 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 a taktéž jsou z výkresu patrná čísla pozemků a staveb, kterých se stavební uzávěra týká.

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 a změnám dokončených staveb, které by mohla ztížit nebo znemožnit

- navrhnout ve změně územním plánu dostatečně podrobné podmínky prostorového uspořádání areálů zámků (zámek Dolejší Těšov, zámek Horní Chlum, zámek Loučová, zámek Karlov, zámek Kundratice, zámek Palvínov, zámek Dolejší Krušec), a to i s ohledem na význam těchto historicky hodnotných objektů,
- navrhnout vyvážený rozsah funkčního využití transformačních ploch areálů zámků, s přihlédnutím k navrženým podmínkám prostorové regulace, současnému stavu území, jeho limitům a při zohlednění současných potřeb obce.

Pokud jde o ustanovení, že „*Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo řádně uzavřená plánovací smlouva, stavební povolení nebo pravomocné povolení záměru.*“, důvodem jeho vložení je snaha o proporcí vyvážení dopadů stavební uzávěry na případné investory a majitele

**Městský úřad Hartmanice**

Hartmanice 75

342 01 Sušice

Tel.: +420 376 593 218

E-mail: podatelna@muhartmanice.cz

ID datové schránky: mknbxv

pozemků. Z hlediska právní jistoty v území by bylo krajně nevhodné blokovat touto formou již řádně územně povolené stavby nebo stavby mající již dokonce povolení.

Co se týká otázky již zahájených řízení o povolení záměru, zde 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 rozhodnutí, což vyloučí možnost účelového zahajování řízení o povolení záměru.

Pokud jde o ustanovení, že „*Stavební uzávěra se nevztahuje na liniové stavby veřejné technické infrastruktury.*“, důvodem jeho vložení je umožnit i nadále realizovat potřebné liniové sítě veřejné technické infrastruktury nebo jejich přeložky, jako je např. vedení elektrické energie, vodovody, silnice apod.

odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončena a nabude účinnosti změna č. 2 územního plánu Hartmanice, jejíž pořizování bylo již zahájeno. Podle § 123 odst. 3 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.

V tomto konkrétním případě je stanovena doba trvání stavební uzávěry do doby vydání změna č. 2 územního plánu Hartmanice a zároveň je doba jejího trvání omezena na maximálně 4 roky, což je doba, do kdy by změna územního plánu měla být projednána, vydána a nabýt účinnosti. Lze konstatovat, že po nabytí účinnosti pořizované změny územního plánu, důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou platnosti.

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.

vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění

K návrhu stavební uzávěry nebyly uplatněny žádné připomínky.

**Městský úřad Hartmanice**

Hartmanice 75

342 01 Sušice

Tel.: +420 376 593 218

E-mail: podatelna@muhartmanice.czID datové schránky: mknbxxv

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Městského úřadu Hartmanice.

POUČENÍ

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

Pavel Valdman

starosta města

Pavel Kojzar

místostarosta města

PŘÍLOHA

Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí v měřítku 1:5000.

Datum nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře: 15.7.2025