



OBECNÍ ÚŘAD ČAKOVIČKY

Čakovičky, Kojetická 32, PSČ: 250 63, okr. Mělník

tel: 315 682 286, MT: 725 021 825; e-mail: obec@cakovicky.cz

čj.

V Čakovičkách dne

Vyřizuje: Miloš Buriánek

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Návrh opatření obecné povahy č. územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Čakovičky vydává podle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), a podle § 171, § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, opatřením obecné povahy toto územní opatření o stavební uzávěře usnesením zastupitelstva obce č. ze dne

1. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Územní opatření se vymezuje podle ust. § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění. Stavební uzávěra se vyhláší na pozemky v plochách s funkčním využitím plochy smíšené obytné a plochy obytné městského typu.

Grafické vyznačení územního rozsahu stavební uzávěry na podkladě katastrální mapy je nedílnou přílohou tohoto opatření obecné povahy.

2. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti,

V území vymezeném v čl. 1 tohoto územního opatření se zakazuje veškerá stavební činnost, a to zejména:

- umístování, povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona,
- umístování, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu dle ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) stavebního zákona,

- umístování, povolování a provádění změn staveb před jejich dokončením ve smyslu ust. § 118 stavebního zákona,
- dělení pozemků s možností budoucího umístění stavby o ploše menší než 800 m², a to i v případě stávající stavby,
- terénní úpravy.

Tímto územním opatřením se neomezují ani nazakazují udržovací práce.

3. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Do stanoveného data byla doručena níže uvedená stanoviska:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 14423/2020-1 150-OÚZ-LIT ze dne 2. 3. 2020

Citace: „Oddělení ochrany územních zájmů Čechy MO, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 – Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu 98 odst. 2 stavebního zákona stanovisko.

K předloženému návrhu opatření obecné povahy „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky“ nemáme připomínek.“

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV- 37555-5/OSM-2020 ze dne 27. 3. 2020

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

V souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona Vám sděluji, že v lokalitě předmětné stavební uzávěry v obci Čakovičky se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 75 odst. 1 stavebního zákona.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 028865/2020/KUSK ze dne 12. 3. 2020

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) konstatuje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z

hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemáme k předkládané koncepci žádných připomínek.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4, písm. n) zákona sděluje, že v souladu s ust. 45i zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochrana zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) a 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky připomínky.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. I písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky připomínky.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Mělníku, Pražská 391, 276 01 Mělník, čj. KHSSC 08331/2020 ze dne 6. 3. 2020

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Čakovičky, IČO 00640115, Kojetická 32, 250 63 Čakovičky, podané dne 18. 02. 2020, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), místně a věcně příslušný dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona, návrh územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

(stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky se souhlasí.“

4. Rozhodnutí o uplatněných námitkách

Kapitola bude doplněna v případě doručení námitek oprávněných osob.

5. Vyhodnocení uplatněných připomínek

Kapitola bude doplněna v případě doručení připomínek.

6. Doba trvání stavební uzávěry

Toto územní opatření bude trvat do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 3 územního plánu obce Čakovičky.

7. Výjimky ze stavební uzávěry

Výjimku ze stavební uzávěry může podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce Čakovičky, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

8. Odůvodnění stavební uzávěry

Obec Čakovičky pořizuje Změnu č. 3 územního plánu obce Čakovičky zkráceným postupem. O jejím pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Čakovičky dne 18. 12. 2019. Tato změna bude mimo jiné řešit upřesnění podmínek využití v území pro plochy s rozdílným využitím plochy smíšené obytné a plochy obytné městského typu tak, aby bylo zabráněno nekontrolované výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách na malých pozemcích, a tak by byl ještě více znehodnocen stávající charakter obce.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona vyloučit nepřijatelná projektová řešení rodinných domů:

- a) rodinné domy s více než 1 bytem, dvojdomy, řadové domy a obdobná alternativní řešení, prostřednictvím kterých lze prokazatelně rodinný dům včetně pozemku dále dělit a uvést toto dělení do katastru nemovitostí jako samostatný dům na samostatném pozemku,
- b) domy o dvou a třech bytových jednotkách, jejichž bytové jednotky lze prokazatelně vlastnický užívat samostatně a které jsou tak alternativou bytového domu,
- c) stavby pro podnikání, které nebudou součástí rodinného domu v rozsahu 1 rodinného domu do max. výměry 150 m², které nebudou zatěžovat obytnou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, dopravou apod.,
- d) nestanovená minimální velikost stavebních parcel a tím umožnění dělení pozemků.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití lokalit bez regulace území.

Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby rodinných domů, nežádoucímu zahuštění zástavby v plochách smíšených obytných a v plochách obytných městského typu na pozemcích menších než 800 m². Dělení pozemků se vztahuje i na případné dělení pozemků, kde je již existující stavba (rodinný dům) a dělené pozemky musí splnit výše uvedenou podmínku nejen pro novou výstavbu, ale i pro stávající stavbu.

Stavební uzávěra zabrání nevhodnému zahuštění obce do doby, než budou prověřeny a upřesněny podmínky využití území pro výše uvedené plochy. Navržené podmínky budou zpracovatelem návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky zpracovány do příslušných kapitol textové části výroku a řádně odůvodněny v textové části odůvodnění.

Stavební uzávěrou není v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací.

Stavební uzávěra se vyhláší jako opatření dočasné, a to do doby nabytí účinnosti projednávané Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky, která nově stanoví podrobné podmínky a limity pro výstavbu v dotčených zastavitelných plochách.

9. Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění patnáctým dne po dni vyvěšení, tj.

Miloš Buriánek
starosta obce

prof. Ing. Zbyšek Pavlík Ph.D.
místostarosta obce

Grafická příloha: zákres vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy

Vyvěšeno:
Sejmuto: