



OBECNÍ ÚŘAD ČAKOVIČKY

Čakovičky, Kojetická 32, PSČ: 250 63, okr. Mělník
tel: 315 682 286, MT: 725 021 825; e-mail: obec@cakovicky.cz

Čakovičky dne: 24.09.2024
Č.j.: 688/24/Ba

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Opatření obecné povahy č.2/2024 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. 7.1 ze dne 23.9.2024

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 vybrané pozemky v plochách s funkčním využitím plochy smíšené obytné centrální a vybrané plochy obytné městského typu. Stavební uzávěrou nebudou dotčeny pozemky, na které je vydáno platné územní rozhodnutí, které nebo jsou ve vlastnictví obce.

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:

- dělení pozemků,
- terénní úpravy.

Tímto územním opatřením se neomezují ani nazakazují udržovací práce.

3. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Do stanoveného termínu byla doručena níže uvedená stanoviska:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 48194/2024 ze dne 21. 5. 2024

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988, o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem výše uvedeného územního opatření souhlasíme.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 066821/2024/KUSK ze dne 12. 6. 2024

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Z hlediska ostatních jím chráněných zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny Krajský úřad k předloženému návrhu Územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky nemá připomínky. Vzhledem k charakteru požadavků územního opatření nevzniká předpoklad narušení skladebných částí nadregionálního či regionálního územního systému ekologické stability ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v řešeném území se tyto obecně a zvláště chráněné části přírody nenacházejí) a není také důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně 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. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších

předpisů, 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 příslušný podle ust. § 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 podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Mělníku, Pražská 391, 276 01 Mělník, čj. KHSSC 39932/2024 ze dne 30. 5. 2024

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Čakovičky, Kojetická 32, 250 63 Čakovičky, podané dne 20. 05. 2024, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona 258, návrh na stavební uzávěru v obci Čakovičky. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze na základě § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k němu v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 55b odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) toto stanovisko: S návrhem na stavební uzávěru v obci Čakovičky se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 23255/2024/OBÚ-02/1 ze dne 23. 5. 2024

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 20.05.2024 žádost o vyjádření k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Čakovičky, v souladu s ustanovením § 98 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona: Vyjádření souhlasné k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky dle § 98 stavebního zákona.“

Městský úřad Neratovice, Odbor životního prostředí, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice, čj. MěÚN/059812/2024 ze dne 13. 6. 2024

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

Citace: „Orgán ochrany přírody a krajiny sděluje, že k návrhu územního opatření o stavební uzávěře nemá připomínky.“

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
Citace: „Vodoprávní úřad nemá k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky námitky.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu Neratovice dle § 13 zákona, místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) k předložené žádosti sděluje, že dle § 17a písm. a) zákona uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci obcí (v tomto případě ve věci opatření návrhu územního opatření o stavební uzávěře) Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění:
Citace: „Městský úřad Neratovice, odbor životního prostředí jako příslušný orgán odpadového hospodářství k výše uvedenému záměru sděluje, že k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky nemá připomínky.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění
Citace: „Městský úřad Neratovice, odbor životního prostředí jako příslušný orgán ochrany ovzduší k výše uvedenému záměru sděluje, že k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Čakovičky nemá připomínky.“

4. Rozhodnutí o uplatněných námitkách

Do stanoveného data nebyly námitky v souladu se zákonem č. 183/2006 SB., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění doručeny.

5. Vyhodnocení uplatněných připomínek

Do stanoveného data nebyly připomínky v souladu se zákonem č. 183/2006 SB., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění doručeny.

6. Doba trvání stavební uzávěry

Toto územní opatření bude trvat do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán 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

Zastupitelstvo obce Čakovičky schválilo dne 20. 3. 2024 pořízení Územního plánu Čakovičky. Územní plán bude mimo jiné řešit upřesnění podmínek využití v území pro vybrané plochy s rozdílným využitím plochy smíšené obytné centrální a vybrané 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 a aby bylo zabráněno nežádoucímu dělení pozemků na takové pozemky, které by neodpovídaly stávajícímu charakteru území.

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. 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 Územního plánu 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 není vyhlášena na pozemky, které mají platné územní rozhodnutí min. na dělení pozemků pro účely výstavby rodinných domů, neboť již nelze zpětně regulaci vymáhat. Dále není vyhlášena na pozemky v zastavitelných plochách ve vlastnictví obce, kde je zaručeno dodržení požadovaných regulativů, které si obec sama stanoví v Územním plánu Čakovičky. Stavební uzávěra se vyhláší jako opatření dočasné, a to do doby nabytí účinnosti Územního plánu Čakovičky, který 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. 9.10.2024

Karel Tomášek
starosta obce



Miloš Buriánek
místostarosta obce

Grafická příloha: zákres vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy

Vyvěšeno: 24.9.2024

Sejmuto: 18.10.2024

Územní opatření o stavební uzávěře Obec Čakovičky

