

NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. ...

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

OBEC SMOLOTELY
Smolotely 21
262 63 Kamýk nad Vltavou
www.obec-smolotely.cz
E-mail: obec@smolotely.cz
Tel.: 318 694 226, 720 705 901
IDDS: abra3r2
Starosta: Štěpán Šedivý
06/2024

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. ...

Zastupitelstvo obce Smolotely v souladu s § 6 odst. 6 písm. c), § 97 až § 99 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále také jen stavební zákon, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, dále také jen nový stavební zákon, § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a § 17 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

vydává

územní opatření o stavební uzávěře

A) VYMEZENÍ ÚZEMÍ, PRO KTERÉ PLATÍ OMEZENÍ NEBO ZÁKAZ STAVEBNÍ ČINNOSTI

Územní opatření o stavební uzávěře se vztahuje na dvě území správního obvodu obce Smolotely, jež je tvořeno katastrálním územím Smolotely, a sice

1. na pozemky, které jsou dle současně platného Územního plánu Smolotely zařazeny do zastavitelné plochy VN1 (plochy výroby a skladování, výroba nerušící, obchod, služby), tedy na pozemky parc. č. 164/32 a 164/8 v k. ú. Smolotely, vymezení území je vyznačeno jako ST.U.1 v příloze č. 1.
2. na celé území obce vč. nezastavěného území, vymezení území je vyznačeno jako ST.U.2 v příloze č. 2.

Území, na která se stavební uzávěra vztahuje, jsou vyznačena na mapových podkladech v měřítku 1:1000 u přílohy č. 1 (území ST.U.1) a 1:5000 u přílohy č. 2 (území ST.U.2), které jsou přílohami tohoto územního opatření.

B) ROZSAH A OBSAH OMEZENÍ NEBO ZÁKAZU STAVEBNÍ ČINNOSTI

1. Na území v zastavitelné ploše VN1 (plochy výroby a skladování, výroba nerušící, obchod, služby), tedy na pozemcích parc. č. 164/32 a 164/8 v k. ú. Smolotely, v příloze č. 1 označeném jako ST.U.1, je zakázáno provádět veškerou stavební činnost,

vyjma:

a) staveb pro liniovou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, staveb a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, staveb a opatření pro zadržování vody v krajině;

b) udržovacích prací,

2. Na celém území obce vč. nezastavěného území, v příloze č. 2 označeném jako ST.U.2, je zakázáno provádět veškerou stavební činnost související

- s nerušící výrobou,

- s rušící výrobou,

- se sklady, skladováním

- se zřizováním a provozováním skládek materiálu a skládek odpadů,

vyjma:

a) plochy TI (plochy technické infrastruktury) vymezené dle současně platného územního plánu, sloužící pro obecní ČOV,

b) fotovoltaických panelů na stávajících budovách v zastavěném území,

c) udržovacích prací.

C) PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Budou doplněny po projednání.

D) DOBA TRVÁNÍ OMEZENÍ NEBO ZÁKAZU STAVEBNÍ ČINNOSTI

Územní opatření o stavební uzávěře platí do doby nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Smolotely.

E) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POVOLOVÁNÍ VÝJIMEK

Případné výjimky mohou být povoleny, pouze pokud povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěře. Výjimku nelze povolit pro stavební činnost související s výrobou a skladováním v území ST.U.1 (v zastavitelné ploše VN1). Výjimku nelze povolit pro stavební činnost související s výrobou a skladováním na celém území obce.

F) ODŮVODNĚNÍ

Územní plán Smolotely byl schválen 11. 1. 2018, nabyl účinnosti 27. 1. 2018. V současné době se pořizuje Změna č. 1 Územního plánu Smolotely. Bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 1 a byl schválen obsah Změny č. 1 ÚP Smolotely dne 28. 3. 2024 usnesením 4/11/2024.

Součástí obsahu této změny ÚP jsou požadavky:

- Převod územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace
- Prověření změny využití a prostorového uspořádání zastavitelné plochy VN1 (plochy výroby a skladování, výroba nerušící, obchod, služby)
- Prověření definice pojmu nerušící výroby.
- Prověření zamezení možnosti zpracování odpadu, nakládání s odpady apod. na celém území obce.
- Prověření možnosti prvků regulačního plánu.

Připravovaná změna územně plánovací dokumentace (Změna č. 1 Územního plánu Smolotely) počítá s prověření změny využití a prostorového uspořádání zastavitelné plochy VN1 (plochy výroby a skladování, výroba nerušící, obchod, služby), s přesnějším a přísnějším vymezením podmínek týkajících se výroby a skladování na území obce, upřesněním definice pojmu nerušící činnosti, stanovením podmínek pro zamezení možnosti rušivých činností a staveb, jako je např. zpracování odpadu, nakládání s odpady apod., stanovením podmínek, aby byl zachován tradiční venkovský krajinný ráz tohoto území a aby bylo v maximální míře chráněno životní prostředí, venkovský charakter sídla a nezastavěného území.

Vzhledem k tomu, že stavební činnost v území, na něž se územní opatření o stavební uzávěře vztahuje, by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití tohoto území podle připravované změny územně plánovací dokumentace, bylo započato s přípravou návrhu územního opatření o stavební uzávěře, v souladu s § 6 odst. 6 písm. c), § 97 až § 99 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 334a nového stavebního zákona, § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a § 17 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

Stavební uzávěra je rozdělena do dvou částí – 1. na území plochy VN1 (ST.U.1), 2. na celé území obce vč. nezastavěného území (ST.U.2). V každém území jsou zakázány stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit stanovení podmínek využití a prostorového uspořádání, prověřované Změnou č. 1 ÚP Smolotely za účelem zachování příznivého životního prostředí, hodnotného krajinného rázu a charakteru zástavby obce.

Obec Smolotely vyniká jedinečnou a cennou krajinou a strukturou sídla, která by mohla být nenávratně narušena činností výroby, skladováním a zpracováním odpadů, kterou současný územní plán blíže nespecifikuje a dostatečným způsobem nereguluje. Na území obce se kromě zachovalé malebné krajiny a sídla nachází významné poutní místo Maková hora s kostelem sv. Jana Křtitele a P. Marie Karmelské nebo barokní zámek Smolotely s přilehlým parkem. Nežádoucí výstavbou a činností by mohlo dojít k narušení mnoha dálkových pohledů i blízkého vnímání hodnotného charakteru obce, vč. historické zástavby.

1. Na území plochy VN1 (ST.U.1) vymezené územním plánem, která je nejméně regulována a která se nachází v blízkosti barokního zámku a původních zemědělských staveb a pohledově je významně exponována při dálkovém pohledu na Makovou horu ze severní a západní části obce, je zakázána veškerá stavební činnost, s výjimkou: a) staveb pro liniovou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, staveb a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, staveb a opatření pro zadržování vody v krajině; b) udržovacích prací, které dle § 97 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 334a nového stavebního zákona, nelze územním opatřením o stavební uzávěře omezit nebo zakázat.

Plocha VN1 je urbanisticky nejméně vhodnou plochou pro výstavbu. Nachází se ve volné krajině, nenavazuje na plochy určené pro výstavbu, umožňuje zástavbu značného rozsahu a objemu (stavby až 12 m vysoké na více než 10.000 m²), vymezena je na ploše větší než 2,3 ha, odchyluje se od původní historické struktury sídla. Omezením výstavby v této ploše se zamezí nevratnému poškození obrazu sídla a krajinného rázu.

2. Na celém území obce vč. nezastavěného území (ST.U.2) je zakázáno provádět veškerou stavební činnost související: s nerušící výrobou, s rušící výrobou, se sklady, skladováním, se zřizováním a provozováním skládek materiálu a skládek odpadů, vyjma: a) plochy TI (plochy technické infrastruktury) vymezené dle současně platného územního plánu, sloužící pro obecní ČOV, b) fotovoltaických panelů na stávajících budovách v zastavěném území, h) udržovacích prací, které dle § 97 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 334a nového stavebního zákona, nelze územním opatřením o stavební uzávěře omezit nebo zakázat.

Smyslem tohoto zákazu je zabránění rušivým a nevhodným stavbám a činnostem, zejména rušící a nerušící výrobě, skladům, skladování a skládkám, které na území nejsou potřebné, účelné, typické ani žádoucí, a které mohou být umístěny v jiných územích, kde jejich vliv bude méně výrazný a poškození sídla a krajiny nebude tak zásadní.

Mezi cíli územního plánování je v § 18 odst. 4 stavebního zákona uvedeno:

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Za účelem ochrany přírodních a kulturních hodnot území, vč. urbanistického a architektonického dědictví, mezi které patří hodnotná krajina a uspořádání sídla, je navrženo zamezit nevhodné zástavbě, která by nenávratně poškodila nezastavěné území a narušila by strukturu zástavby a životní prostředí celé obce.

Mezi úkoly územního plánování patří dle § 19 odst. 1 stavebního zákona:

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu;

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Zamezení nevhodné zástavbě v území, posouzení potřeby změny územního plánu, stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, prověření účelnosti vymezení ploch pro výrobu s ohledem na životní prostředí plní úkoly územního plánování. Účelem je zamezení nežádoucího a rušivého stavebního rozvoje a činnosti v obci, podpora urbanistických a ekologických hledisek.

Doba trvání stavební uzávěry:

Doba trvání stavební uzávěry je stanovena na dobu do nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Smolotely.

Na základě projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře budou stanoveny případné podmínky ze strany dotčených orgánů.

Územní opatření o stavební uzávěře je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 334a nového stavebního zákona, s vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření (zejm. § 17), se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád.

G) UPLATNĚNÉ NÁMITKY A PŘIPOMÍNKY

Budou doplněny po projednání.

H) POUČENÍ

Proti tomuto územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému jako opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek, v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Toto územní opatření o stavební uzávěře se podle § 173 odst. 1 správního řádu oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky.

PŘÍLOHY

Grafická část územního opatření o stavební uzávěře - mapový podklad v měřítku 1:1000 a 1:5000, s vyznačením území, na která se stavební uzávěra vztahuje.

Příloha č. 1 - území ST.U.1
(území plochy VN1, v měřítku 1:1000)

Příloha č. 2 - území ST.U.2
(území celé obce, v měřítku 1:5000)

Návrh územního opatření o stavební uzávěře

Ve Smolotelech dne

Usnesení zastupitelstva obce Smolotely č.

Štěpán Šedivý
starosta

Vyvěšeno:

Sejmuto: