

# OBECNÍ ÚŘAD PŘEZLETICE

Veleňská 48, Přezletice, 250 73 p. Jenštejn, tel.: 286 853 333, IČ 00240656

Č. j. 0000469/21OU Prez  
Vyřizuje: Jan Macourek

V Přezleticích dne 29.9.2021

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### Opatření obecné povahy č. 1/2021 územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Přezletice 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. 16/2021 ze dne 29.9.2021

#### 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 pro plochy smíšené obytné a plochy smíšené vymezené v platné územně plánovací dokumentaci.

Stavební uzávěra je rozdělena na tři části, konkrétně část I, část II a část III.

Grafické vyznačení územního rozsahu jednotlivých částí stavebních uzávěr na podkladě katastrální mapy je nedílnou přílohou tohoto opatření obecné povahy.

#### 2. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti,

2.1. V části I vymezené 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 pozemku menší než 400 m<sup>2</sup>, a to i v případě stávající stavby, pokud na lokalitu není schválena a registrována územní studie, popř. pozemky nebyly rozděleny k datu nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře nebo jejich dělení nebylo obcí Přezletice odsouhlaseno.

- terénní úpravy,
- realizace kompaktních neprůhledných plotů směrem do veřejného prostranství.

Tímto územním opatřením se neomezuje ani nezakazují udržovací práce v území I.

2.2. V části II vymezené v čl. 1 tohoto územního opatření se zakazuje:

- výstavba rodinných domů o více jak dvou bytových jednotkách
- dělení pozemků s možností budoucího umístění stavby o ploše pozemku menší než 400 m<sup>2</sup>, a to i v případě stávající stavby, pokud pozemky nebyly rozděleny k datu nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře nebo jejich dělení nebylo obcí Přezletice odsouhlaseno.
- zastavitelnost nad 30 % včetně zpevněných ploch, mezi které se započítávají veškeré plochy určené pro přístup, pojezdy a stálá parkovací stání.
- realizace kompaktních neprůhledných plotů směrem do veřejného prostranství.

Tímto územním opatřením se neomezuje ani nezakazují udržovací práce v území II.

2.3. V části III vymezené v čl. 1 tohoto územního opatření se zakazuje:

- realizace kompaktních neprůhledných plotů směrem do veřejného prostranství.

Tímto územním opatřením se neomezuje ani nezakazují udržovací práce v území III.

### 3. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Do stanoveného data byla doručena níže uvedená souhlasná stanoviska dotčených orgánů:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 417656/2021 ze dne 10. 5. 2021

Citace: „Ministerstvo průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 98 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává k výše uvedenému následující stanovisko: S návrhem územního opatření o stavební uzávěře Přezletice souhlasíme bez podmínek.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 055533/2021/KUSK ze dne 21. 5. 2021

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 11/1992 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 dle ust. § 77a odst. 4 písm. X) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu nemá připomínky k předloženému znění návrhu opatření obecné povahy „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Přezletice“.

Dále Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého opatření obecné povahy „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Přezletice“ samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci Krajského úřadu.“

- 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 Přezletice 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 (lesné zákon), v platném znění, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Přezletice 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 opatření o stavební uzávěře v obci Přezletice 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 Přezletice. S novým stavebním zákonem č. 1183/2006 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) dána příslušnost orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Masarykovo náměstí 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. OSÚÚPPP-55284/2021-VESHA ze dne 26. 5. 2021

Citace: „Navrženou uzavírku bereme na vědomí a nemáme k ní žádné připomínky, neboť předpokládaný záměr nezpůsobí nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí ve smyslu § 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“).“

#### **4. Rozhodnutí o uplatněných námitkách**

Do stanoveného data nebyly námitky doručeny.

#### **5. Vyhodnocení uplatněných připomínek**

Do stanoveného data nebyly připomínky doručeny.

#### **6. Doba trvání stavební uzávěry**

Toto územní opatření bude trvat do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 1 územního plánu Přezletice.

## 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 Přezletice, 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 Přezletice bude pořizovat Změnu č. 1 územního plánu Přezletice zkráceným postupem. O jejím pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Přezletice dne 16. 11. 2020 na Zasedání zastupitelstva obce Přezletice č. 5/2020 Usnesením č. 21. 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:

- a) bylo zabráněno nekontrolované výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách na malých pozemcích,
- b) byly zajištěny podmínky pro zajištění dopravy v klidu,
- c) byla zajištěna obslužnost obce,
- d) nebyly realizovány neprůhledné ploty a výšce vyšší než 1,8 m do veřejného prostoru, aby nebyl ještě více znehodnocen stávající charakter obce.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona vyloučit nepřijatelná projektová řešení ve vymezených plochách smíšených obytných a plochách smíšených:

- a) rodinné domy o dvou a třech bytových jednotkách, jejichž bytové jednotky lze prokazatelně vlastnický užívat samostatně a které jsou tak alternativou bytového domu,
- b) nestanovená minimální velikost stavebních parcel a tím umožnění dělení pozemků,
- c) kompaktní neprůhledné ploty směrem do veřejného prostranství, respektive jejich realizace při daných podmínkách.

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 území 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 400 m<sup>2</sup>. 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 dále zamezí výstavbě kompaktních neprůhledných plotů nad výšku 1,8 m u objektů směrem do veřejného prostranství tak, aby byl zajištěn vzdušný prostor veřejného prostranství – veřejných komunikací.

Stavební uzávěra byla rozdělena do tří samostatných částí zejména z důvodu rozdílného naplnění jednotlivých území:

Území I je do současné doby neřešené – nejsou známa projektová řešení, která by území I konkrétně řešila. Na části území jsou pouze registrovány územní studie, ale území I je mimo tyto územní studie nutno pojmout koncepčně tak, aby v těchto plochách byla umožněna

volnější zástavba, a to především v okrajových částech obce, popř. v místech, která jsou dle územních studií vymezena pro rozvolnění zástavby. Nelze zde provádět terénní úpravy, které by zamezily budoucímu využití nebo by znamenaly zhoršení stavu území v návaznosti na stávající zástavbu. Rovněž se zde předepisuje zákaz realizace plotů, které by zamezily průhledu z jednotlivých pozemků do veřejného prostranství.

Území II obsahuje stávající zástavbu, v které je potřeba korigovat především zahuštění stávající zástavby nad únosnou míru a zachovat stávajícím obyvatelům současný standard bydlení a nezhoršovat pohodu bydlení zvýšenou dopravou, kterou by volalo zahuštění zástavby na pozemcích menších než 400 m<sup>2</sup>. Dále je zde zájmem obce ponechat volný průhled z jednotlivých pozemků do veřejného prostoru a tím zamezit uzavření veřejného prostoru zdmi apod. a tudíž realizovat pouze průhledné ploty.

Území III zahrnuje plochy, které v současné době již řeší na základě územních studií, popř. jejich změn konkrétní projekty. Vzhledem ke shodě při změně územních studií, popř. jejich upřesnění v konkrétních projektech je zájmem obce, který neřeší územní studie, zachování volného průhledu při oplocování samostatných pozemků směrem do veřejného prostoru.

Navržené podmínky budou zpracovatelem návrhu Změny č. 1 územního plánu Přezletice zapracovány 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. 1 územního plánu Přezletice, 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. 20.10.2021

Tomáš Říha  
starosta obce  
v.r.



Jan Macourek  
místostarosta obce  
v.r.




Grafická příloha:      zákres vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy

Vyvěšeno: 30.9.2021

Sejmuto: 20.10.2021

# Územní opatření o stavební uzávěře Obec Přezletice

## Legend

-  část I.
-  část II.
-  část III.

