

Č.j.
Vyřizuje:
e-mail:
Tel./Mobil:
Datum

Obecní úřad Velké Přítočno

NÁVRH

Opatření obecné povahy
obce Velké Přítočno č..../2024,

kterým se vydává Územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy
Z01 - Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno

Zastupitelstvo obce Velké Přítočno **vydává** v přenesené působnosti na základě usnesení č. 5/2023/12 ze dne 13.12.2024 podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 97 a násl. stavebního zákona a s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dále s § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, **toto územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01-Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno** (dále „ÚP Velké Přítočno“).

Článek I

Vymezení oblasti územního opatření o stavební uzávěře

1. Tímto opatřením se vyhlašuje **stavební uzávěra pro pozemky v zastavitelných plochách Z01-Z06, Z12 a Z28, vymezených v ÚP Velké Přítočno** (a případně i pro nově vymezené pozemky vzniklé oddělováním nebo scelováním pozemků situovaných v plochách výše uvedených).
2. Stavební uzávěra platí pro území, vymezená v grafických přílohách č.1 a č.2 tohoto opatření obecné povahy, doložených v příloze č.3 výčtem pozemků a jejich částí, odpovídajícím zastavitelným plochám Z01-Z06, Z12 a Z28 v ÚP Velké Přítočno, vyhotovených dálkovým přístupem.
3. Přílohou č.1 je výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinačního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s vyznačením zastavitelných ploch Z01 - Z06 a Z12, pro která stavební uzávěra platí. Dotčená území jsou v zákresech ohraničena barevně.
4. Přílohou č.2 je výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinačního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s vyznačením území zastavitelné plochy Z28, pro které stavební uzávěra platí. Dotčené území je v zákresu ohraničeno barevně.
5. Přílohu č.3 tvoří tabulkový přehled popisující rozsah zastavitelných ploch Z01-Z06, Z12 a Z28 platného ÚP Velké Přítočno, graficky vyznačených v přílohách, uvedených v předchozích bodech 3. a 4. s

výčtem pozemků a jejich částí dotčených stavební uzávěrou. Území dotčené stavební uzávěrou je členěno do tří územních celků SU1, SU2 a SU3, dle vymezených zastavitelných ploch Z01-Z06, Z12 a Z28.

Článek II

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Účelem tohoto územního opatření o stavební uzávěře je v zastavitelných plochách Z01-Z06, Z12 a Z28 omezit v nezbytném rozsahu stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití těchto zastavitelných podle připravované územně plánovací dokumentace, protože bylo rozhodnuto o jejím pořízení. Cílem je proto zamezit zástavbě, která by mohla být v rozporu s koncepcí budoucího rozvoje území obce a jeho urbanistickou koncepcí, tak jak bude nově prověřována a bude stanovena procesem pořizování nového územního plánu.
2. V území vymezeném v čl. I tohoto územního opatření se zakazuje umístování a provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících rozhodnutí věcně a místně příslušného stavebního úřadu, popř. obdobný správní úkon jako je rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouva, stavební povolení, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona.
3. Územní opatření o stavební uzávěře se nevztahuje na udržovací práce.

Článek III

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Dotčené orgány si nestanovily žádné podmínky. Povinnosti uvedené v jiných zvláštních právních předpisech nejsou tímto opatřením dotčeny.

Článek IV

Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře

Stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydáván nový Územní plán Velké Přítočno, o jehož pořízení rozhodlo svým usnesením č. 4/2023/12 dne 13.12.2023 Zastupitelstvo obce Velké Přítočno.

Článek V

Stanovení podmínek pro povolení výjimek podle § 99 odst. 3 stavebního zákona

1. Podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) a § 99 odst. 3 stavebního zákona může Zastupitelstvo obce Velké Přítočno v odůvodněném případě

- povolit výjimku ze zákazu stavební činnosti, uvedeného v čl. II územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje stavební uzávěrou sledovaný účel. Podle ustanovení § 99 odst. 3 stavebního zákona se proti rozhodnutí o výjimce nelze odvolat.
2. Případné udělení výjimky ze stavební uzávěry pro konkrétní záměr nesmí být v rozporu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací obce, kterou je dosud platný Územní plán Velké Přítočno po 2. změně a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
 3. Zastupitelstvo obce Velké Přítočno se bude při udělování případných výjimek pro jednotlivé konkrétní záměry řídit podmínkou souladu záměru s aktuálním stavem návrhu Územního plánu Velké Přítočno dle dosaženého stavu jeho projednání.

Článek VI Odůvodnění

Stavební uzávěra je vydávána na základě ustanovení § 97 odst.1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí rozvoj a využití území podle nově pořizovaného Územního plánu Velké Přítočno. O jeho pořizení rozhodlo Zastupitelstvo obce Velké Přítočno dne 13. 12. 2023 usnesením č. 4/2023/12. Dočasné znemožnění výstavby se týká zastavitelných ploch Z01 - Z06, Z12 a Z28, které jsou vyznačeny v grafických přílohách č. 1 a č.2 tohoto územního opatření o stavební uzávěře. Přehled pozemků, kterých se stavební uzávěra týká, je uveden v tabulkovém přehledu v příloze č.3 tohoto opatření.

V současné době má obec platný územní plán z roku 2018, který navázal na územní plán schválený zastupitelstvem obce v roce 2005.

Skupina navazujících zastavitelných ploch Z01 - Z06 je jedinou, která byla převzata z původního územního plánu (Územní plán obce Velké Přítočno z roku 2005 navrhoval v této lokalitě nízkopodlažní bydlení v rodinných domech v počtu 42 b.j.), přičemž plochy Z01 a Z02 tvoří pouze část zastavitelné plochy z původního ÚP.

Zastupitelé obce Velké Přítočno stanovili při rozhodování o pořizení nového Územního plánu Velké Přítočno zásadní úkol k řešení - zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu.

Tomuto cíli, po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, neodpovídají obci dostupné záměry na zástavbu v území, pro které se územní opatření o stavební uzávěře vydává. V tomto území, tvořeném skupinou zastavitelných ploch Z01 - Z06 a zastavitelnými plochami Z12 a Z28, zpracované územní studie navrhuje počet bytových jednotek v rodinných a bytových domech, který by zjevně znamenal navýšení stávajícího počtu obyvatel o cca 200 % (ze stávajícího počtu 1070 obyvatel v roce 2023 o dalších 2 000 obyvatel v uvedených zastavitelných plochách). Tento nárůst počtu obyvatel neodpovídá kapacitám veřejné

infrastruktury, řešené v účinném územním plánu, ani jeho urbanistické koncepci.

Regulativ plochy SV – smíšené obytné venkovské není jednoznačný a v důsledku toho umožňuje ve vymezených zastavitelných plochách různé výklady a tím i uspořádání navrhované zástavby a její strukturu. Do zpracování dokumentace k územnímu řízení, o umístění rodinných domů nebo bytových domů ve vybraných plochách, resp. vydání územního rozhodnutí (dále jen „ÚR“) o umístění stavby, není zřejmé, zda budou určeny pro umístění rodinných domů a s kolika bytovými jednotkami, případně zda investor nepočítá s umístěním bytových domů, které regulativ plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské nevyklučuje.

V zastavitelných plochách Z03 – Z06 jsou navrhovány v ploše SV – smíšené obytné venkovské třípodlažní bytové domy. Vydané rozhodnutí o umístění stavby Velké Přítočno, příprava území pro výstavbu BD na pozemcích parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k. ú. Velké Přítočno (dále „ÚR“)¹ o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (liniová vedení) není územním rozhodnutím o vymezení stavebních pozemků a o umístění staveb bytových domů a nevyklučuje proto umístění staveb rodinných domů v následných řízeních dle stavebního zákona. Účelem pořízení územního plánu, kvůli kterému se tato stavební uzávěra vyhláší, je mimo veškerou pochybnost stanovit, jaké další kapacity výstavby bydlení ve Velkém Přítočnu jsou slučitelné s kapacitami veřejné infrastruktury, s charakterem obce a urbanistickou koncepcí stanovenou v účinném územním plánu.

Územní studie dva pozemky (p.č.121/3 a 121/6) v plochách Z3 a Z5 (pozemky), na které byla předepsána územní studie, neřeší a pro zastavitelné plochy Z01 a Z02 nebylo zpracování územní studie v účinném územním plánu předepsáno. Do území, řešeného územní studií Nové Přítočno, byly zahrnuté plochy veřejných komunikací stávajících (Z13) a navrhovaných (Z11), zahrnující pozemky ve vlastnictví obce. V tomto případě by byla na místě uzavřená plánovací smlouva mezi obcí a investorem.

Územní studie pro plochu Z12 nebyla zpracována. Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské sice s využitím pro bytové domy nepočítá, avšak stanovuje zastavitelnost stavebních pozemků od minimální velikosti parcel pro izolované rodinné domy na 450 m². Účinný územní plán v bilancích počítá v této zastavitelné ploše s realistickým počtem cca 40 b.j. v izolovaných rodinných domech. I v tomto případě je možné uvažovat s parcelací i na několikabytové RD o různých velikostech stavebních parcel. Zda bude zpracovávána nová územní studie nebo podrobnější stupeň územně plánovací dokumentace, případně územní plán s prvky regulačního plánu by měli zastupitelé rozhodnout v zadání nového ÚP. Z tohoto důvodu je nezbytné vydání územního opatření o stavební uzávěře.

Velký problém, nastolený nejednoznačností regulativů navržených ploch pro zástavbu, z toho vyplývající nejasností uvažovaného počtu

¹Územní rozhodnutí vydané Magistrátem města Kladno, č. jednací: OV/86/21-5/Hoř, Spis. zn.: Výst./86/21/328/Hoř, datováno 12.5.2021

obyvatel a plánované obložnosti navrhovaných bytových jednotek v každé zastavitelné ploše rodinných a bytových domů zůstává k řešení v návrhu nového ÚP.

U všech tří zastavitelných ploch: Z01 - Z06, Z12 a Z28 není dořešena připravenost kapacit technické infrastruktury na možnost využití pro výrazný nárůst uvažovaného počtu obyvatel oproti bilancím uvedeným v účinném Územní plánu Velké Přítočno.

Především se jedná o navýšení kapacity čistírny odpadních vod (ČOV), společné pro obce Velké Přítočno a Dolany, z důvodů zajištění odkanalizování stávající i navrhované zástavby v dalších lokalitách o 300 EO. Zatímco v územním plánu není s odkanalizováním plochy Z28 do společné čistírny počítáno, je v záměru ke zjišťovacímu řízení uváděno napojení na ČOV, což by znamenalo několikanásobné navýšení kapacity čistírny odpadních vod. Navrhované zaústění kanalizace do stávající stoky na západním okraji zástavby Velkého Přítočna dimenzí profilu a technickým řešením napojení neumožňuje.

Problematickým se jeví i svedení dešťové vody z veřejných prostranství v zastavitelné ploše Z28 do Dolanského potoka, kde prochází regionální biokoridor RBK 1139).

Kapacity ostatních vedení a zařízení technické infrastruktury, které jsou ve stávající zástavbě využívány, požadavkům na rozvoj venkovské zástavby ve struktuře nízkopodlažní zástavby rodinných domů do budoucna vyhoví. Tomu však neodpovídají rozpracované návrhy obou územních studií, je - li navrhováno napojení na technickou infrastrukturu zástavby 296 b.j. v bytových domech v části vymezené zastavitelné plochy Z01 - Z06 v dokumentaci k územnímu řízení a v záměru ke zjišťovacímu řízení 136 RD a 15 b.j. pro seniory, tj. 632 obyvatel v rodinných domech a b.j. v zastavitelné ploše Z28.

V současné době má obec Velké Přítočno 1 070 obyvatel, přičemž do budoucna by se mohl, za předpokladu realizace navrhované zástavby v lokalitě Nové Přítočno (část zastavitelné plochy Z01-Z06) a kobercové zástavby RD v zastavitelné ploše Z28, připočteme-li uvažovanou zástavbu 40 RD na regulativem ÚP umožněné minimální velikosti pozemků 450 m² v zastavitelné ploše Z12 a využití stávajících nezastavěných pozemků v zastavěném území počet obyvatel několikanásobně zvýšit na více než 3 000 obyvatel. Lze očekávat, že stávající kapacity veřejné infrastruktury - dopravní, technické a především občanského vybavení, tomuto nárůstu nevyhoví.

Zájmem obce je chránit veřejný zájem, kterým je dle ust. § 2 odst. 1 zákona o obcích péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. S ohledem je potřeba územním plánem prověřit, zda s tímto veřejným zájmem nejsou v kolizi obci známé záměry na využití uvedených zastavitelných ploch. Veřejným zájmem je tedy i zajištění rozvoji obce odpovídajících kapacit zařízení občanského vybavení, z nichž některé svým stávajícím využitím a kapacitou záměrům na využití zmíněných zastavitelných nevyhoví. Dle údajů z územně analytických podkladů obce, doplněných aktuálními informacemi o současném stavu, jsou v obci Velké Přítočno následující objekty občanské vybavenosti (v závorce jsou uvedeny

problémy, které by na základě navýšení počtu obyvatel obce měly být v součinnosti s investory obytné zástavby řešeny):

- ze školských a předškolních zařízení:
 - základní školu pro I. stupeň 1. - 5. třída, navštěvuje v současné době 80 žáků (počet žáků ve třídě je uvažováno do budoucna navýšit na 25 - 30, limitem využití zařízení je nezbytnost vybudování nové kuchyně se zázemím a zázemí pro pedagogické i nepedagogické pracovníky školy);
 - mateřská škola v současné době funguje ve dvou třídách na hranici své kapacity (obec předpokládá, že optimální rozvoj zástavby v budoucnu vyvolá potřebu navýšení kapacity o 2 - 3 třídy);
- sportovní zařízení, hřiště:
 - sportovních ploch je dle hodnocení vedení obce dostatek i do budoucna (problémem k řešení je zkvalitnění zázemí a jejich úprava, renovace stávajících zařízení pro sportovce, zejména šaten pro dětské sportovní kroužky a aktivity);
- ke společenským setkáním občanů je využíván jediný společenský sál na obecním úřadu, menší restaurační zařízení je v provozu v zástavbě RD v západní části obce:
 - v návrhu nového územního plánu by měla být prověřena možnost vytvoření podmínek pro umístění komunitního (společenského) centra obce;
- v současné době nemají v obci zastoupení provozovny sociálních služeb, zdravotnické zařízení, bydlení pro seniory atd.:
 - posouzení potřeby vymezení plochy pro umístění některého ze zařízení zdravotní a sociální péče do budoucna v důsledku výrazného nárůstem počtu obyvatel Velkého Přítočna v nových lokalitách obytné zástavby by mělo být součástí vyhodnocení uplatňování účinného územního plánu.

Nutnost prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury - především občanského vybavení a technické infrastruktury, výběr možností pro další rozvoj občanského vybavení a služeb, pro umístění zařízení a liniových vedení technických sítí v návrhu nového územního plánu je jedním z důvodů pro vydání stavební uzávěry pro kapacitní výstavbu v zastavitelných plochách Z01 - Z06, Z12 a Z28, s výjimkou dostaveb v již zastavěném území Velkého Přítočna.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat bilancím a zajištění technické infrastruktury (zásobování vodou, vsakování dešťových vod a hospodaření s vodou, zásobování elektrickou energií a plynem atd.) v budoucnu, závislé od počtu bytových jednotek v rodinných a bytových domech nejen v jednotlivých zastavitelných plochách, ale i s ohledem na potřeby obce jako celku.

Měla by být posouzena územní studií navrhovaná oddělená část sídla v odloučené poloze na severozápadním okraji správního území obce, navazující na rozvíjející se průmyslovou zónu Kladno - Jih a dopravně

napojená komunikací Kožovskou. Spádovost této lokality za vybaveností k navazující zástavbě Kladna bude nutné v novém územním plánu posoudit, stejně jako dojížděkovou a docházkovou vzdálenost do Velkého Přítočna a dopravní napojení na MHD. S umístěním nové zastávky Velké Přítočno není v účinném územním plánu ani v územní studii uvažováno.

V rozvojové ploše Z28 chybí kvalifikované posouzení vlivu navrhované zástavby na krajinu v nezastavěném území a na krajinný ráz podle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k umístění na svahu Kožové hory bude zástavba v rozvojové ploše Z28 viditelná zejména z jihovýchodního směru, stejně jako zástavba v rozvojové ploše Z12 směrem od Dolan. Estetické působení by nemuselo být na okolní krajinu negativní, bude-li se jednat o proporčně malé venkovské rodinné domy v zeleni (Z12) a na pozadí lesního porostu (Z28). Lze konstatovat, že změna panoramatu zastavitelné plochy Z28 bude výrazná, především z dálkového pohledu od jihovýchodu (Pletený Újezd) a východu (Velké a Malé Přítočno).

Výběrem vhodné zástavby rodinných domů by nemělo dojít k významnému zakrytí pohledu na okolní zástavbu (Z01 - Z06), případně na volnou krajinu ve všech rozvojových plochách (Z01 - Z06, Z12 a Z28).

V rozvojových plochách Z12 a Z28 lze očekávat nadlimitní hluk z navrhovaného vedení přeložky komunikace I/61 východně od Velkého Přítočna v ploše Z12 a v ploše Z28 z blízké průmyslové zóny Kladno - Jih a plánovaného rozšíření (zdvojkolejnění) tratě 120 Ruzyně - Kladno (Z28).

Aby nebylo prověřeno koncepte nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno znemožněna probíhající výstavbou v zastavitelných plochách Z01 - Z06, Z12 a Z28, vymezených v platném ÚP Velké Přítočno, je vydávána tato dočasná stavební uzávěra.

Článek VII

Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, včetně případných podmínek

Z pořizovatelem jednotlivě obeslaných dotčených orgánů dva uplatnily souhlasná stanoviska, ostatní dotčené orgány svá stanoviska neuplatnily.

Článek VIII

Námítky a připomínky

Bude doplněno.

Článek IX

Poučení

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

Článek X

Účinnost

Toto opatření obecné povahy se oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po vyvěšení.

Přílohy:

- Příloha č.1 - výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinačního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s barevným ohraničením zastavitelných ploch Z01 - Z06 a Z12.
- Příloha č.2 - výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinačního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s barevným ohraničením zastavitelné plochy Z28
- Příloha č.3 - tabulkový přehled popisující rozsah zastavitelných ploch Z01-Z06, Z12 a Z28 platného ÚP Velké Přítočno, graficky vyznačených v Přílohách č.1 a č.2, s výčtem pozemků a jejich částí dotčených stavební uzávěrou.

Ing. Jaroslav Hráský
starosta obce

Ing. Jan Matoušek
místostarosta obce

Záznam o účinnosti

Územní opatření o stavební uzávěře vydalo Zastupitelstvo obce Velké Přítočno usnesením č. ze dne 2024

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

Nabytí účinnosti: