



Obec Hořešovice
Hořešovice 97
273 74 Hořešovice

V Hořešovicích, 2. 3. 2022

Věc: Žádost o stanovisko k Návrhu územního opatření o stavební uzávěře

Žádáme tímto o vaše stanovisko k přiloženému Návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Návrh je zpracován dle ustanovení § 97 až § 99 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a dle ustanovení § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění.

Venuše Snopová
místostarostka
v.snopova@gmail.com

Návrh územního opatření o stavební uzávěře

a) Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Stavební uzávěra platí pro plochu SV1, vymezenou v platném Územním plánu Hořešovice, konkrétně pro pozemky v katastrálním území Hořešovice parc. č. 767 a 768.

Území dotčené stavební uzávěrou je vyznačeno ve výkrese, který je přílohou tohoto územního opatření.

b) Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území dotčeném stavební uzávěrou se zakazuje umístování, povolování a provádění veškerých nových staveb (ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona), které vyžadují správní rozhodnutí nebo obdobný správní úkon vydávaný podle stavebního zákona (jako je územní souhlas, veřejnoprávní smlouva, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora).

Tímto územním opatřením se neomezují ani nezakazují udržovací práce.

Výjimky:

Zastupitelstvo obce Hořešovice může v souladu s § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit výjimku z výše uvedeného zákazu, jestliže to neohrozí účel, sledovaný stavební uzávěrou. Účelem stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před vznikem staveb, jejichž umístění, prostorové uspořádání a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek, detailně prověřovaných v procesu pořízení Regulačního plánu Hořešovice.

Zastupitelstvo obce Hořešovice může povolit výjimku z uvedeného zákazu také pro stavby dopravní a technické infrastruktury, které budou v souladu se schválenou a zaevidovanou územní studií.

Proti rozhodnutí o výjimce se dle § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

c) Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Podmínky budou doplněny po obdržení stanovisek dotčených orgánů.

d) Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra platí do dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Regulační plán Hořešovice.

Odůvodnění

Stavební uzávěra se vydává na základě ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí urbanistické uspořádání zástavby a architektonické řešení staveb podle připravovaného Regulačního plánu Hořešovice.

Stavební uzávěra je vztažena na plochu, označenou v platném Územním plánu Hořešovice kódem SV1, o celkové výměře přesahující 2,3 ha. Tato plocha představuje zhruba třetinu rozvojových ploch obce a dle odůvodnění územního plánu v ní při velikosti pozemků cca 1200 m² může najít bydlení zhruba 67 obyvatel, což by zvýšilo počet obyvatel obce asi o 27%. Při intenzivnějším využití ploch by bylo zvýšení počtu obyvatel ještě výraznější – při velikosti pozemků cca 800 m² by šlo o navýšení asi o 40%, při využití pro dvojdomy až o 54%. Tato plocha je tedy pro budoucí rozvoj obce a kvalitu jejího prostředí zcela zásadní.

Pořízení regulačního plánu, který zahrnuje plochu SV1, bylo schváleno Zastupitelstvem obce Hořešovice dne 25. 5. 2021. Jde o regulační plán pořizovaný z podnětu Zastupitelstva. Regulační plán má nastavit podmínky pro optimální plošné uspořádání nové zástavby z hlediska urbanistického, dopravního i infrastrukturního, architektonickým řešením nových staveb má navázat na venkovský charakter stávající zástavby a její charakteristické rysy, a má rozvíjet prostupnost území, kvalitu veřejných prostranství a veřejnou zeleň. Tyto atributy, zcela zásadní pro vznik kvalitního obytného prostředí, vzhledem k legislativnímu zakotvení není možné podrobně řešit na úrovni územního plánu (platný Územní plán Hořešovice v dotčeném území reguluje pouze výšku staveb, minimální velikost pozemků a intenzitu jejich využití).

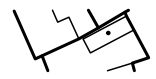
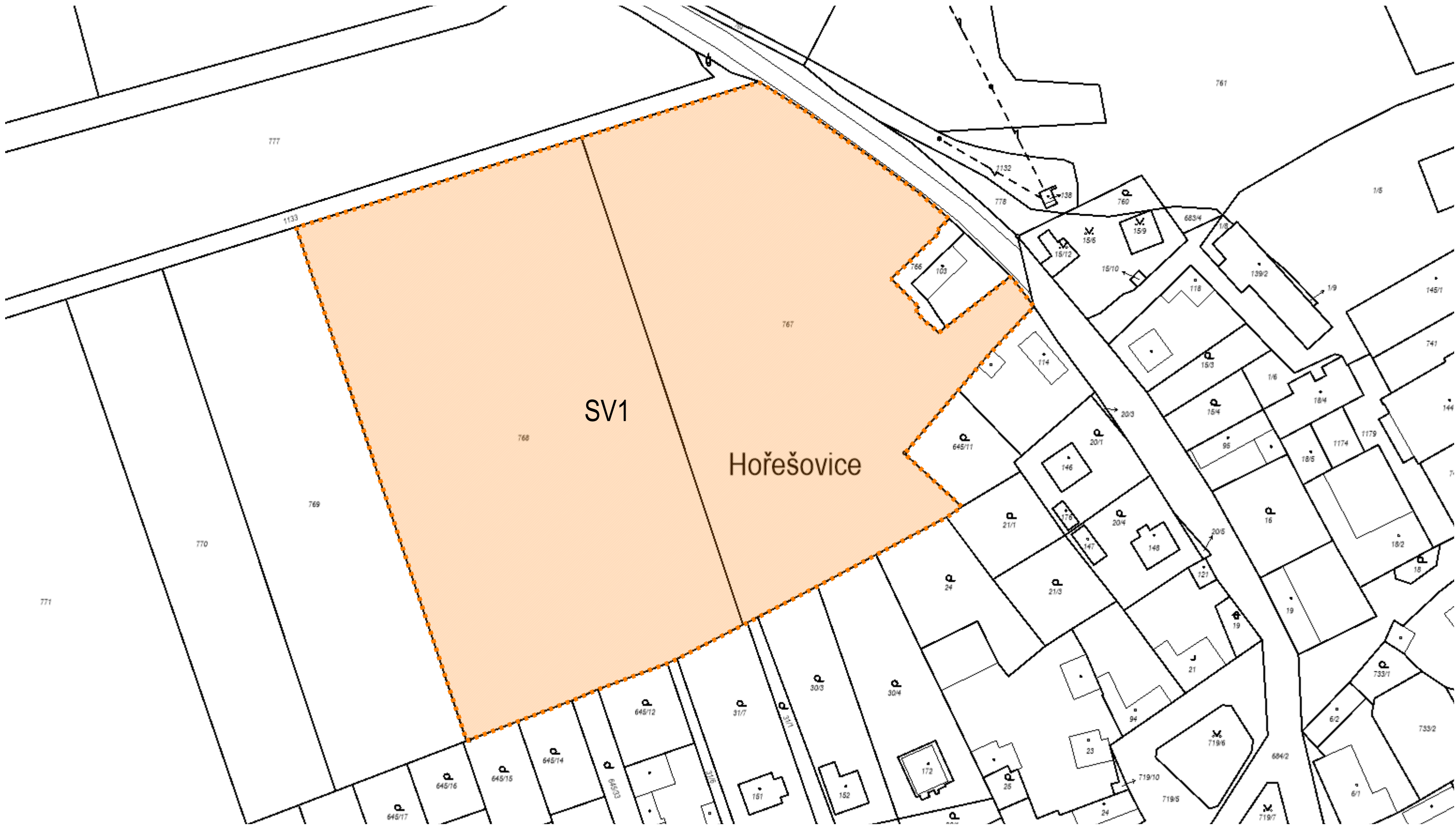
Pro plochu SV1 sice územní plán stanoví podmínku pořízení územní studie, ovšem uvádí jen velmi obecné požadavky na její řešení (řešit technickou a dopravní infrastrukturu a vymezit veřejné prostranství dle vyhlášky). I pokud by územní studie podrobněji řešila uspořádání zástavby, architekturu nových staveb a další kvalitativní atributy, nebude závazná – bude-li zpracována, schválena k využití a vložena do evidence územně plánovací činnosti, stane se sice neopomenutelným podkladem pro rozhodování, ale v odůvodněných případech bude možné ji nedodržet. Má-li být regulace závazná, je třeba ji stanovit v územně plánovací dokumentaci, což je buď územní plán s prvky regulačního plánu, anebo regulační plán. V dané situaci obce Hořešovice je vhodnějším nástrojem regulační plán, neboť jej lze pořídit pouze pro vybrané plochy.

Za této situace se zastupitelstvo obce Hořešovice rozhodlo dočasně zamezit výstavbě v ploše SV1, a to do té doby, než bude vydán regulační plán, který bude závazný, bude obsahovat jednoznačná pravidla pro výstavbu a pro urbanistické uspořádání zástavby, a tak mnohem lépe zaručí kvalitu nově vznikajícího obytného prostředí a jeho harmonické navázání na stávající zástavbu obce. Do doby jeho vydání je nezbytné zabránit stavebnímu rozvoji, který by připravovanou koncepcí zástavby narušil.

V dotčené ploše již investor připravuje územní studii a podklady pro navazující dokumentaci pro územní řízení na veřejnou infrastrukturu. Aby zde nebyla zbytečně dlouho zablokována příprava veřejných prostranství a v nich umístěné dopravní a technické infrastruktury, připouští se pro tyto stavby výjimka – za předpokladu, že budou v souladu se schválenou a zaevidovanou územní studií, resp. nebudou v rozporu s nastavením podmínek v připravovaném regulačním plánu.

Příloha č. 1: Území dotčené stavební uzávěrou (výkres na podkladu katastrální mapy)

Příloha č. 1 - ÚZEMÍ DOTČENÉ STAVEBNÍ UZÁVĚROU



katastrální mapa (k 1. 3. 2022)

SV1

označení ploch změn dle platného ÚP Hořešovice



území, ve kterém je výstavba omezena stavební uzávěrou

