



Obec Hořešovice
Hořešovice 97
273 74 Hořešovice

Schváleno Zastupitelstvem obce

dne: 27.6.2022

Zastupitelstvo obce Hořešovice, příslušné podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), za použití § 97 a následujících stavebního zákona, dále § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává formou opatření obecné povahy č. 1/2022 následující

Územní 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 umísťování, 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

Pokud bude zastupitelstvem obce Hořešovice povolena výjimka ze stavební uzávěry pro stavby dopravní a technické infrastruktury, je nutné Policii ČR, Dopravnímu inspektorátu Kladno předložit projektovou dokumentaci a zařadit ji mezi účastníky řízení.

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 poříditi 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.

Stanoviska dotčených orgánů

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl dle § 98 odst. 2 stavebního zákona písemně projednán s dotčenými orgány viz výše, které mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. Uplatněna byla následující stanoviska:

Dotčený orgán	Stanovisko
<p>Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Kladně, Gen. Klapálka 1583, 272 01 Kladno / IDDS: hhcai8e</p> <p>Č.j. KHSSC16824/2022, ze dne 26.4.2022</p>	<p>„Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s předloženým návrhem Hořešovice, Návrh územního opatření o stavební uzávěře – Pozemky parc. č. 767a 768, k.ú. Hořešovice se souhlasí.“</p>
<p>Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Kladno, Dopravní inspektorát, Haviřská 632, 272 53 Kladno / IDDS: 2dtai5u</p> <p>Č.j. KRPS-86956-2/ČJ-2022-010306, ze dne 2.5.2022</p>	<p>„Policie České republiky, Dopravní inspektorát Kladno, posoudil na základě ustanovení § 1 zákona č. 12/1997 Sb. o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích Vaši žádost týkající se návrhu územního opatření o stavební uzávěře pozemků parc. č. 767 a 768 v k.ú. Hořešovice, a sděluje, že k této stavební uzávěře nemáme námitek za dodržení následujících podmínek: pokud bude zastupitelstvem obce Hořešovice v souladu s § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona povolena výjimka ze stavební uzávěry pro stavby dopravní a technické infrastruktury, požadujeme předložení projektové dokumentace a o zařazení mezi účastníky řízení z hlediska našich zájmů.“</p>
<p>Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34 / IDDS: 6bnaawp</p> <p>stanovisko vydal: Odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4</p> <p>Č.j. MV- 67998-4/OSM-2022, ze dne 26.4.2022</p>	<p>„V souladu s § 98 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sděluji, že k předmětnému návrhu územního opatření o stavební uzávěře nemáme námítky, neboť se v lokalitě stavební uzávěry nenachází zájmové území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“</p>
<p>Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P.O.BOX 31, 110 01 Praha 1 / IDDS: ixaaduf</p> <p>Č.j. SBS 14253/2022/OBÚ-02/1, ze dne 5.4.2022</p>	<p>„K Vašemu oznámení o návrhu Územního opatření o stavební uzávěře ze dne 02.03.2022, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 01.04.2022 pod č.j. SBS 14253/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.</p> <p>OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.</p>

<p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 / IDDS: z49per3 Č.j. SPU 114010/2022/Ben, z 29.4.2022</p>	<p>„SPÚ nemá námitek proti výše uvedenému územnímu opatření, neboť pozemky SPÚ nejsou stavební uzávěrou dotčeny. Dle dostupných podkladů se v zájmovém území stavební uzávěry nenachází meliorační stavba ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit SPÚ.“</p>
<p>Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno / IDDS: dz4aa73</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 01 Benešov / IDDS: d2vairv</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5 / IDDS: keebyf - Odbor dopravy - Odbor kultury a památkové péče - Odbor životního prostředí a zemědělství</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Městský úřad Slaný, Masarykovo nám. 160/19, 274 01 Slaný / IDDS: 1h3jb7t5 - Odbor dopravy a silnič. hospodářství - Odbor kultury a památkové péče - Odbor životního prostředí - Úřad územního plánování</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Ministerstvo dopravy ČR, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.BOX 9, 110 15 Praha 1 / IDDS: n75aau3</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Ministerstvo kultury ČR, Odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1 / IDDS: 8spaaur</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Ministerstvo obrany ČR, Sekce správy a řízení organizací, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6 / IDDS: hjyaavk</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1 / IDDS: bxtaaw4</p>	<p>Bez vyjádření</p>
<p>Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2 / IDDS: pv8aaxd</p>	<p>Bez vyjádření</p>

Příloha č. 1 - ÚZEMÍ DOTČENÉ STAVEBNÍ UZÁVĚROU



katastrální mapa (k 1. 3. 2022)

označení ploch změn dle platného ÚP Hořešovice

území, ve kterém je výstavba omezena stavební uzávěrou



SV1

