



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

města Jesenice

č. 01/2024

Rada města Jesenice, jako orgán obce příslušný podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a v souladu s § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, usnesením Rady města Jesenice číslo: 193/24-R14 ze dne 24.04.2024

VYDÁVÁ

v souladu s ustanoveními § 97 odst. 1 a § 98 odst. 1 stavebního zákona a dle ustanovení § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

I. Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra

Územím, na které se vztahuje toto územní opatření o stavební uzávěře, je:

pozemek parc. č. 118/17, v k.ú. Jesenice u Prahy, obec Jesenice, okres Praha – západ, zapsaný na LV č. 3923 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „dotčený pozemek“).

II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Na území dotčeném stavební uzávěrou je zakázáno umisťovat, povolovat a provádět stavby a jejich změny (nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících objektů) a terénní práce, které by mohly ztížit nebo znemožnit využití území podle připravované územně plánovací dokumentace – Změny č. 10 Územního plánu obce Jesenice.
2. V celém území dotčeném stavební uzávěrou je povoleno podle § 97 odst. 1 stavebního zákona provádět udržovací práce.

III. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Podmínky nebylo třeba stanovit. Všechna doručená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná, bez připomínek, dotčené orgány nestanovily žádné další podmínky.



IV. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra trvá do doby vydání Změny č. 10 Územního plánu obce Jesenice, jejíž pořízení a obsah schválilo zastupitelstvo města Jesenice svým usnesením č. 73/23-Z05 ze dne 13.12.2023.

V. Stanovení podmínek pro povolení výjimek

Výjimku z omezení nebo ze zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře může podle § 99 odst. 3 stavebního zákona povolit Rada města Jesenice, jestliže povolení výjimky neohrozí účel sledovaný vyhlášením stavební uzávěry. Výjimka bude udělena za podmínky, že navrhovaná výstavba bude v souladu s regulativy plochy BO – obecně obytné území uvedenými v připravované územně plánovací dokumentaci Změny č. 10 ÚPO Jesenice. Proti rozhodnutí o výjimce podle § 99 odst. 3 stavebního zákona se nelze odvolat.

Odůvodnění

Zastupitelstvo města Jesenice usnesením č. 73/23-Z05 ze dne 13.12.2023 schválilo pořízení Změny č. 10 Územního plánu obce Jesenice, jejímž obsahem je změna využití plochy v centrální části zastavěného území Jesenice z plochy Funkčně smíšené (centrální) zóny SC na plochu pro individuální bydlení. Protože projednávanou změnou dochází k omezení přípustného rozsahu výstavby ve vymezeném území, bylo nutné přikročit k vydání územního opatření o stavební uzávěře, neboť výstavba povolená dle současně platných regulativů by mohla znemožnit využití území podle připravované územně plánovací dokumentace – Změny č. 10 ÚPO Jesenice. Na základě tohoto byl zpracován návrh územního opatření o stavební uzávěře pro pozemek parc. č. 118/17 o výměře 8529 m², v k.ú. Jesenice u Prahy, který bude Změnou č. 10 ÚPO Jesenice vymezen jako zastavitelná plocha s využitím Obecně obytné území BO.

O zpracování a zahájení řízení o vydání územního opatření o stavební uzávěře týkající se pozemku parc. č. 118/17, v katastrálním území Jesenice u Prahy, rozhodla Rada města Jesenice usnesením č. 562/23-R49 ze dne 20.12.2023.

Územní opatření o stavební uzávěře chrání území, na kterém je v návrhu Změny č. 10 Územního plánu obce Jesenice navržena změna využití plochy v centrální části zastavěného území Jesenice z plochy Funkčně smíšené (centrální) zóny SC na plochu pro individuální bydlení. Tato plocha o rozloze cca 8 529 m² bude sloužit pro výstavbu izolovaných rodinných domů. Součástí plochy budou zpevněné plochy pro obsluhu rodinných domů, obslužná komunikace, parkovací stání, kontejnerové stání pro separovaný odpad a plochy veřejné zeleně. Dle návrhu Změny č. 10 ÚPO Jesenice bude v ploše BO na pozemku p. č. 118/17, k.ú. Jesenice u Prahy minimální výměra nově vzniklých stavebních parcel 500 m², bydlení pouze v rodinných domech s přípustným využitím pro občanské vybavení. Při sloučení pozemků je možné umístit i rodinný dům o dvou či třech bytových jednotkách, při minimální výměře pozemku pro takový samostatný rodinný dům 900 m² pro rodinný dům o 2 bytových jednotkách, 1200 m² pro rodinný dům o 3 bytových jednotkách, min. 1200 m² pro rodinný dvojdom. Zastavěná plocha na nově vzniklých parcelách nebude vyšší než 40 %, plocha zeleně na stavebních pozemcích bude minimálně 50 %. Maximální výška rodinných domů bude 11,5 m od původního neupraveného terénu. Nově vzniklé rodinné domy budou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví. Dešťové vody z veřejně přístupných prostor budou odvedeny oddílnou dešťovou kanalizací do vhodného recipientu.



Záměrem města Jesenice je změnou územního plánu v přímé návaznosti na zastavěné území rodinnými domy umožnit v souladu se záměrem vlastníka pozemku p. č. 118/17, v k.ú. Jesenice u Prahy, zástavbu pouze izolovanými rodinnými domy. Plocha Funkčně smíšená (centrální) zóny SC vymezená v současné době v platném ÚPO Jesenice umožňuje výstavbu polyfunkčních domů s vysokou koncentrací obyvatel, a tedy i vysokými nároky na technickou infrastrukturu, kterou však v této lokalitě město nemůže reálně zajistit. Město nemá dostatečnou kapacitu Čistírny odpadních vod, komunikace K Rybníku, která je obslužnou komunikací tohoto území, je již nyní téměř na hranici své kapacity, není již možné její další významné zatížení, alternativní dopravní přístup do této lokality není. Plocha Funkčně smíšené (centrální) zóny SC vymezená v tomto místě v platné územně plánovací dokumentaci Územního plánu obce Jesenice ve znění změn č. 1 až 8 není vhodně zvolena, toto využití není na daném pozemku z výše uvedených důvodů možné realizovat.

Území dotčené stavební uzávěrou je vymezeno pozemkem parc. č. 118/17, v k.ú. Jesenice u Prahy. Územní opatření o stavební uzávěře se vydává podle § 17 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Režim stavební uzávěry je stanoven tak, aby omezení nebo zákaz stavební činnosti postihoval vlastníky pozemků jen v nezbytně nutné míře a rozsahu. Ze zákazu stavební činnosti jsou připuštěny výjimky, které neohroží účel projednávané územně plánovací dokumentace – Změny č. 10 ÚPO Jesenice. O výjimkách rozhoduje v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona Rada města Jesenice.

Trvání stavební uzávěry se stanovuje na dobu nezbytně nutnou, tj. do doby nabytí účinnosti příslušné územně plánovací dokumentace – Změny č. 10 Územního plánu obce Jesenice, kterou vydává ve smyslu ust. § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona Zastupitelstvo města Jesenice a jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo města Jesenice usnesením č. 73/23-Z05 ze dne 13.12.2023

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Na základě projednání návrhu opatření obecné povahy o územním opatření o stavební uzávěře s dotčenými orgány, nebylo třeba stanovit žádné podmínky.

Vyhodnocení uplatněných připomínek

Nebyly podány

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

Nebyly podány

Postup projednání

Projednání návrhu opatření obecné povahy o územním opatření o stavební uzávěře proběhlo v souladu s ustanoveními správního řádu (zejména s § 171 - §174 správního řádu) a stavebního zákona (zejména § 97- 99 stavebního zákona).

Návrh opatření obecné povahy o územním opatření o stavební uzávěře byl v souladu s požadavkem § 98 odst. 2 stavebního zákona stavebního zákona zaslán dotčeným orgánům s výzvou k uplatnění stanovisek do 30 dnů od obdržení návrhu.



V této lhůtě se k návrhu vyjádřily tyto dotčené orgány:

Krajský úřad Středočeského kraje; IDDS: keebyyf

- odbor územního plánování a stavebního řádu
- odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací
- odbor životního prostředí a zemědělství

Městský úřad Černošice; IDds: u46bwy4

- Odbor územního plánování

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze; IDds: hhcai8e

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje; IDds: dz4aa73

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace; IDds: a6ejgmX

Stavební úřad Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl v souladu s ustanoveními § 172, za použití § 25, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších úprav (dále jen správní řád), zveřejněn na úřední desce od 07.03.2024 do 25.03.2024 (veřejná vyhláška ze dne 07.03.2024). Podle ustanovení § 98 odst. 3 stavebního zákona námitky proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře mohli podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu (vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny), zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, a to ve lhůtě 30 dnů od zveřejnění. Ve stejné lhůtě mohl kdokoliv, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy o územním opatření o stavební uzávěře přímo dotčeny, uplatnit písemné připomínky. Ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění veřejné vyhlášky (do 25.04.2024) nebyly podány k návrhu územního opatření o stavební uzávěře žádné námitky ani připomínky.

Nedílnou součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha s vyznačením území, pro které je stavební uzávěra vyhlášena a které je přílohou tohoto opatření obecné povahy.

Poučení

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu). Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky (od 29.04.2024), kterou bylo opatření obecné povahy oznámeno (ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu).

Do vydaného opatření obecné povahy a jeho odůvodnění, může každý, dle ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal (Rada města Jesenice, a to na Odboru vnitřních věcí Městského úřadu Jesenice).

Příloha: Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí (stav k 19.2.2024) v měřítku 1:2000

.....
Ing. Pavel Smutný v.r.
starosta

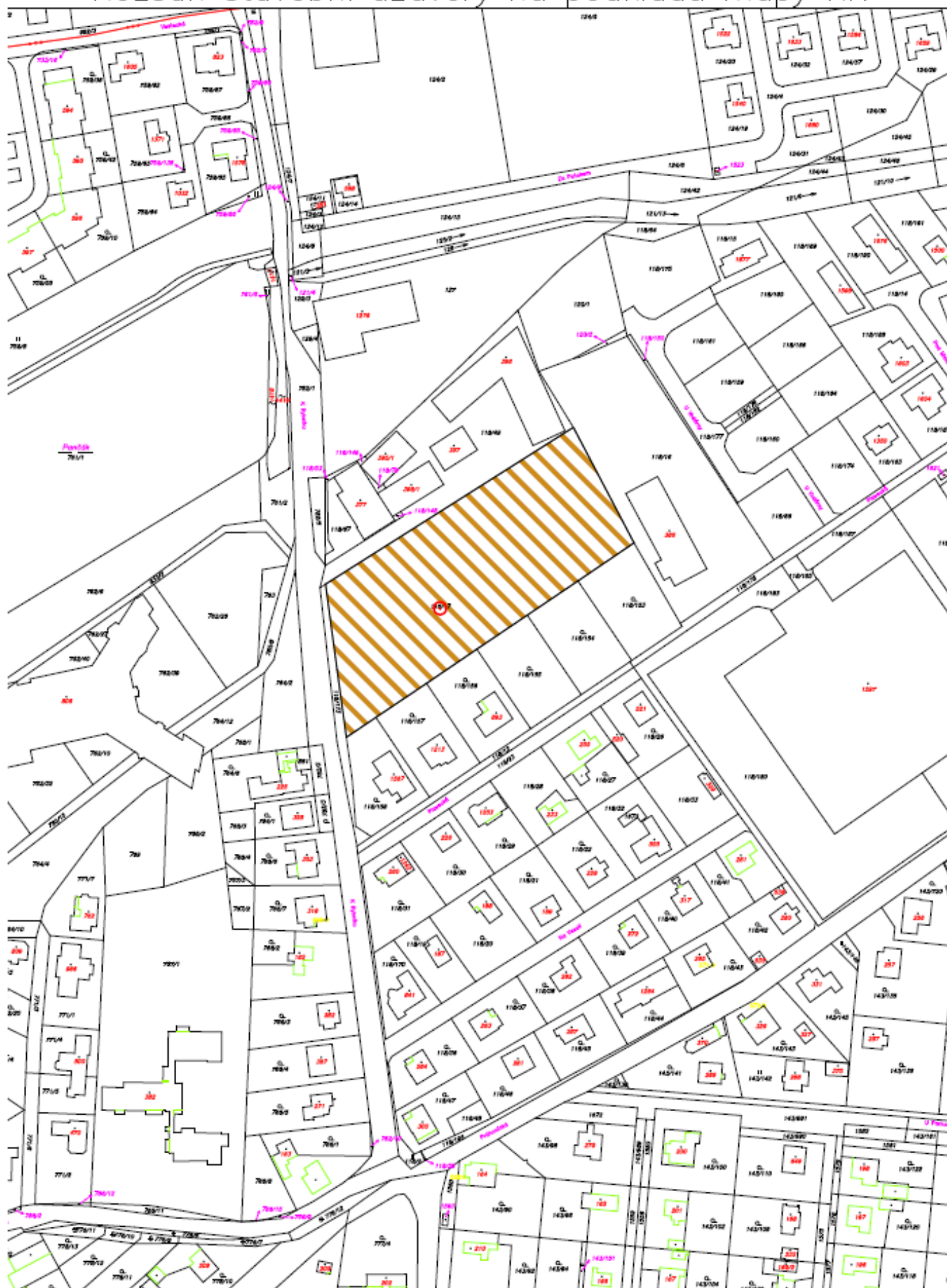
.....
Ing. arch Iva Řehulková v.r.
místostarostka



MĚSTO JESENICE
Budějovická 303
252 42 Jesenice

mu@mujesenice.cz
www.mujesenice.cz
IDDS: 3nzb42m

Rozsah stavební uzávěry na podkladu mapy KN



1:2000