

I. Návrh Opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Radějovice, příslušné dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „starý stavební zákon“), vydává v souladu § 97 odst. 1 stavebního zákona a ve spojení s § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) územní opatření o stavební uzávěře ve vymezených částech katastrálních území Radějovice a Olešky.

Obsah územního opatření o stavební uzávěře:

a) vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra:

Stavební uzávěra se vymezuje v částech katastrálních území Radějovice a Olešky. Tato dvě katastrální území tvoří současně celé správní území obce Radějovice.

Seznam lokalit v katastrálních územích a seznam pozemků (a případně i pro nově vymezené pozemky vzniklé oddělováním nebo scelováním z pozemků zde vyjmenovaných) s uvedením jejich parcelních čísel, pro které platí stavební uzávěra:

LOKALITA „A“ – k. ú. Radějovice

celé pozemky parc. č. 326/7, st. 120, 207/7, 326/6, 207/6 st. 119, st. 199, 931, 326/5, st. 118, 932, 326/4, st. 117, 326/2, st. 116, 326/13, st. 189, 326/3, 207/3, st. 115, 326/11, st. 114, 207/2, 326/16, 326/9, 326/8, st. 113, 332/12, 332/8, 332/5, st. 141, 332/11, st. 140, 322/6, st. 82, 930, 366/35, 366/16, 366/30, 366/25, 366/33, st. 253, 366,24, 366/34, st. 283, 366/4, st. 172, 324/5, 324/4, 324/7, st. 159, 322/2, st. 937, st. 110, 213/10, 213/11, 215/12, st. 298, 215/11, st. 270, 215/15, 215/16, st. 264, 215/13, 215/14, st. 299, 215/1, 215/4, 215/5, st. 166, 215/3, st. 106, 215/2, st. 107, 213/,4, st. 108, st. 109, 215/6, 289/8, 289/10, 289/3, st. 248, 289/5, 935, 289/2, 934, 218/4, 218/3, st. 131/1, 301/105, 218/2, st. 129, st. 130, 220/4, st. 100, st. 101, 220/1, st. 75, st. 128, 220/2, st. 73, st. 304, 220/3, st. 284, 281/2, 281/1, st. 76, 226/2, 280/1, st. 97, 280/7, 208/8, 280/9, 280/5, st. 181, st. 165, 280/4, st. 164, 280/3, st. 127, 280/2, st. 126, 280/6, st. 125, st. 246, 227, 225/2, st. 102;

(označené, navržené k označení či rezervované k označení dle aktuálního územního plánu obce Radějovice jako **plochy SV**)

LOKALITA „B“ – k. ú. Radějovice

celé pozemky parc. č. 200/5, 177/7, 190/2, 190/3, 200/14, 200/15;

části pozemků parc. č. 191/1, 196/1, 199/1;

(označené, navržené k označení či rezervované k označení dle aktuálního územního plánu obce Radějovice jako **plochy SV**)

LOKALITA „C“ – k. ú. Radějovice

celé pozemky parc. č. st. 7, st. 8, 67/1, 67/3, st. 243, 66, st. 6/1, st. 6/2, st. 66, 107, 62, st. 9/2, st. 9/1, st. 2, st. 4, 60/1, 60/2, 63, 115/2, st. 247, 115/3, st. 259, 115/4, 113/7, st. 230, 113/6, st. 235, 111, st. 1, 883/2, 113/2, st. 317, 65/1, 65/3, st. 321, 65/4, 65/2, 118/4, 118/3, st. 213, 118/2, st. 212, 118/5, st. 218, 118/6, st. 217, 118/7, st. 222, 118/8, st. 300, 118/14, st. 229, 118/9, st. 228, 113/3, st. 224, 113/9, 113/4, st. 305, st. 306, 113/5, st. 234, 115/6, 115/12, st. 263, 115/11, 115/16, 115/15, 115/10, st. 307, 115/1, 115/13, 898/2, 117/2, st. 276, st. 11, 59/2, 59/1, st. 308, st. 313, 953, 952, st. 13/3, st. 13/1, 58, 886, 57/1, 57/2, st. 250, 57/3, 296/23, 296/7, 57/4, st. 198, st. 314, 57/6, 296/8, 296/11, 296/3, st. 15/1, 296/4, st. 15/2, 50/1, st. 16/3, st. 17/1, st. 17/2, 903/2, 48, st. 61, 47/2, 47/3, 47/4, 46/1, 46/2, st. 18/2, 47/1, st. 18/1, 938, 43/3, 43/2, st. 216, 43/4, 940, 916, 43/1, st. 278, 301/21, st. 316, 301/18, st. 226, st. 292, 41/1, 305/6, st. 241, st. 65, st. 19/1, 923, 301/23, 301/80, st. 280, 45/6, st. 203, 45/7, st. 185, 45/8, st. 207, 45/1, 45/4, st. 156, 45/3, st. 124, 45/2, st. 155, 297/12, st. 223, 297/9, st. 232, 298/8, st. 211, st. 245, 298/7, st. 215, 298/6, st. 244, 298/5, st. 214, 298/4, st. 202; 298/3, st. 233, 298/9, 298/10, st. 251, 301/60, 301/64, st. 265, 301/66, 301/62, 301/63, st. 297, 301/61, 297/1, 297/2, 301/74, 301/76, st. 295, 297/7, st. 261, st. 262, 297/11, st. 205, 297/8, st. 206, st. 254, 301/78, 296/14, st. 320, 301/79, 296/12, st. 281, 296/27, 296/20, 296/2, 296/24, 296/1, st. 289, 301/76, st. 295, 301/77, st. 296, 296/17, 296/16, 296/26, 296/22, st. 285, 301/73, 301/72, 301/71, st. 286, 301/70, st. 273, 116/1, 301/57, 301/55, 301/56, 116/2, st. 94, 293/2, 293/1, 301/54, 301/53, 301/58, 301/52, 301/51, 301/46, st. 277, 301/45, 301/44, 301/42, st. 260, 301/33, 301/31, 301/32, 301/96, 301/30, 301/29, 301/28, 301/27, st. 266, 301/26, 301/25, 104/6;

části pozemků parc. č. 118/1, 120, 122, 135/5, 881/3, 105, 104/2;

(označené, navržené k označení či rezervované k označení dle aktuálního územního plánu obce Radějovice jako **plochy SV**)

LOKALITA „D“ – k. ú. Radějovice

celé pozemky parc. č. 30/1, st. 21, 31, st. 267, 889/2, st. 25, 25, 877/1, 877/2, 947, st. 294, 959, 918, 958, 417/2, 35, 945, 32/2, 941, 946, 32/1, st. 22/1, st. 24/2, st. 24/5, 37/1, 903/5, 921, 414/2, 432/17, 417/3, st. 192, 925, 417/1, st. 188, st. 26/2, 23/2, st. 26/1, 23/1, 17/1, st. 27, st. 33, 18, st. 220, st. 32, 920, st. 123, st. 16, st. 35/1, 35/2, 15, 13, st. 31, st. 30, 20/5, st. 68, 20/2, 20/6, 20/1, st. 231, st. 167, 11/2, st. 309, 11/3, st. 310, st. 74, 8/2, 8/10, 8/11, 7, 8/1, st. 257, 11/1, st. 315, 8/8, st. 287, 880/3, 83/2, 942, 83/1, 83/3;

(označené, navržené k označení či rezervované k označení k označení dle aktuálního územního plánu obce Radějovice jako **plochy SV**)

LOKALITA „E“ – k. ú. Olešky

celé pozemky parc. č. 49/83, 49/84, 63/22, 63/21, st. 150, 63/31, 63/8, st. 106, 63/7 st. 95, 63/29, st. 151, 63/5, st. 62, 63/6, 63/35, 63/3, st. 61, st. 143, 63/19, st. 137, 63/25, st. 142, 63/30, st. 159, 64/2, st. 133, 64/1, st. 127, 15, 16/1, st. 9, 16/4, 17/2, 17/1, st. 129, st. 10/2, st. 181, 19/2, st. 11, 240, 21/1, 20, 21/2, st. 12, 60, 61/1, 61/3, 62/5, 62/6, 62/1, 62/9, st. 140, 62/7, st. 161, st. 162, 62/8, st. 139, 62/14, 62/15, 62/10, st. 172, 62/11, st. 141, 62/12, st. 145, 49/5, st. 176, st. 177, 49/77, 49/37, st. 124, 49/38, st. 134, st. 173, 49/64, 49/36, st. 123, 59/7, 59/6, 59/5, 59/8, 59/2, st. 178, 235, 59/1, st. 31, st. 13, 59/9, st. 21, 49/13, 49/29, 49/2, 49/28, 58, st. 14, 49/26, st. 116, 56, 928, st. 15, 55, 49/19, 49/31, st. 99, 49/30, st. 98, 49/25, st. 97, st. 152, 49/34, st. 96,

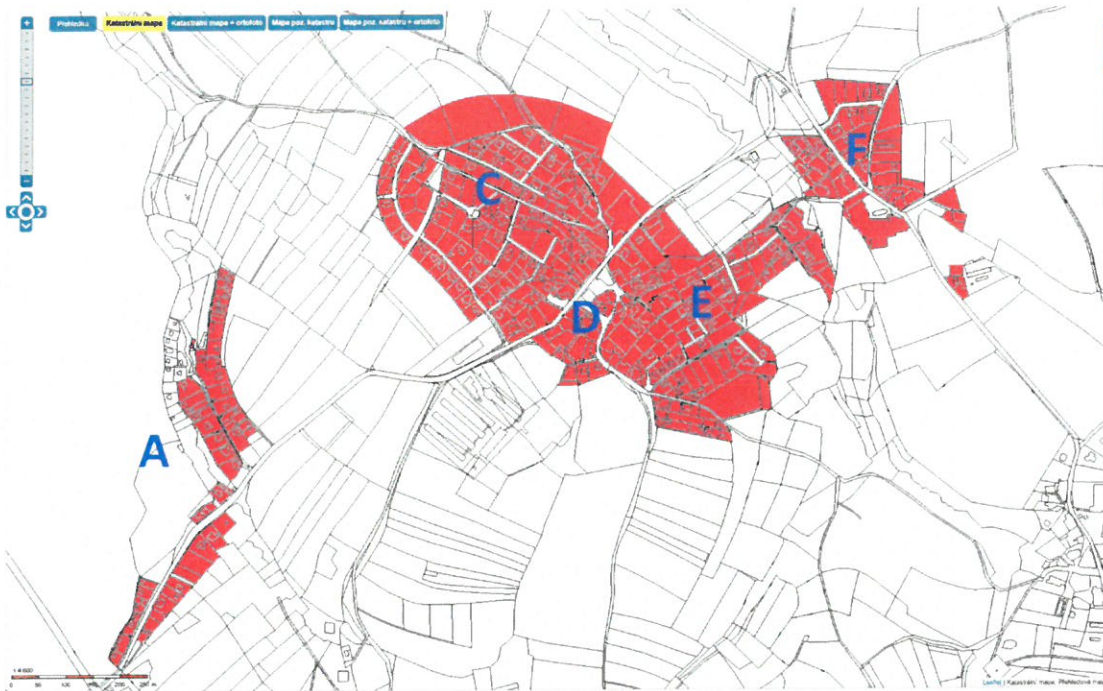
49/93, 49/56, 49/67, 49/58, st. 125, 49/68, 49/59, 49/57, st. 148, 49/55, st. 128, 49/99, 49/97, 49/104, 49/61, st. 153, 49/96, 49/16, st. 107, 49/81, 49/98, 49/33, 49/91, 49/15, 49/24, st. 112, 49/20, 49/103, st. 101, 49/102, 49/101, 934, st. 24, 49/14, st. 164, st. 165, 49/21, 49/22, st. 100, 53/3, st. 60, 53/14, st. 117, 53/13, 53/12, 53/5, st. 119, 53/4, st. 25, 421/2, 421/4, 53/7, st. 174, 53/9, st. 113, 53/10, st. 109, 53/11, st. 111, 53/6;

(označené, navržené k označení či rezervované k označení dle aktuálního územního plánu obce Radějovice jako **plochy SV**)

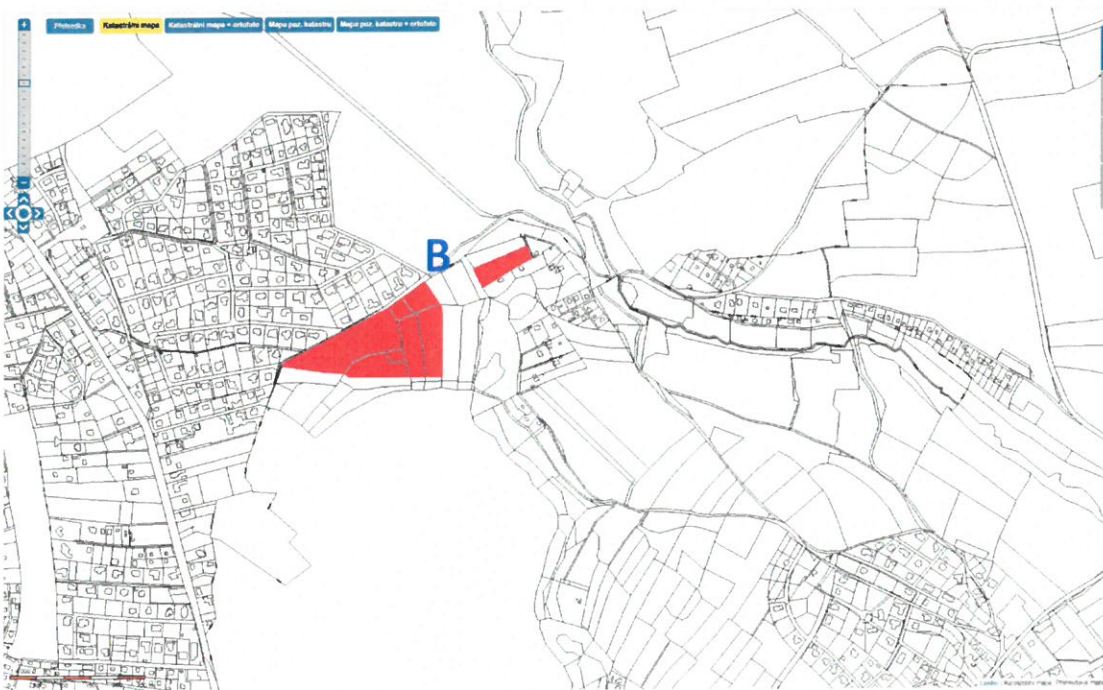
LOKALITA „F“ – k. ú. Olešky

celé pozemky parc. č. 84/5, 84/23, 84/1, 84/13, st. 122, 84/6, 84/7, st. 147, 84/8, st. 115, 84/10, st. 114, 83/2, st. 23, 79/2, 82, st. 7/2, st. 7/1, 79/1, 84/12, st. 121, 78, st. 6/5, st. 6/6, 68/4, 68/3, 68/1, 67, st. 8, 92/2, 228/2, 92/2, st. 69, 69/1, st. 1, 1, 10, 2/2, 140/44, st. 138, 140/45, 140/46, st. 154, 140/47, st. 155, 142/2, s. t. 53, 76/5, 76/4, 76/3, st. 5/9, 75/10, st. 5/10, 75/9, st. 130, 925, 140/39, 140/40, 140/41, 140/42, st. 160, 140/43, st. 166, 136/5, 136/16 136/15, st. 946, 136/11, 136/12, st. 180, 136/3, 136/13, st. 63, 741, st. 54, 74/2, st. 4, 73/2, st. 3, 71/1, 136/7, st. 22, 4, st. 20; 6, st. 18/1, st. 18/2,;

(označené, navržené k označení či rezervované k označení dle aktuálního územního plánu obce Radějovice jako **plochy SV**)



Výřez katastrální mapy s vyznačením lokalit A, C, D, E a F včetně pozemků, pro které platí stavební uzávěra



Výřez katastrální mapy s vyznačením lokality B včetně pozemků, pro které platí stavební uzávěra

b) rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti:

Územním opatřením se vydává zákaz umístování a realizace všech staveb typu:

- polyfunkční domy s bydlením (tj. domy se smíšenou funkcí, plochou pro bydlení do 50% celkové podlahové plochy a s více než jednou bytovou jednotkou), nebo
- architektonické tvary a výrazy budoucích staveb pro bydlení (jako jsou mobilheimy, srubové stavby atp.)

v území vymezeném pro stavební uzávěru.

Tímto územním opatřením o stavební uzávěře se neomezují ani nezakazují udržovací práce.

Podmínky pro udělování případných výjimek ze zákazu stavební činnosti:

Všechny uvedené druhy staveb se zákazem stavební činnosti v důsledku stavební uzávěry je možné v území vymezeném stavební uzávěrou umísťovat a realizovat pouze na základě výjimek, povolených Zastupitelstvem obce Radějovice, a to pouze za předpokladu, že tyto stavby nenaruší účel stavební uzávěry, kterým je zamezení takové stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované změny územně plánovací dokumentace (ÚPD). Touto připravovanou změnou ÚPD je Změna č. 2 (dále též „Změna“) územního plánu (dále též „ÚP“) Radějovic, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Radějovice dne 11.5.2020 ve zkráceném postupu pořizování dle § 55a a dalších starého stavebního zákona, přičemž zastupitelstvo rozhodlo též o obsahu této změny. Změna č. 2 ÚP Radějovic nebude zpracovávána ve variantách a není pro ni na základě stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje vyžadováno zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (dokumentace SEA) ani vyhodnocení vlivů na soustavu Natura 2000. Případné udělení výjimky ze stavební uzávěry pro konkrétní záměr nesmí být v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, kterou je dosud platný Územní plán Radějovic a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Konkrétní záměr nesmí být ani v rozporu s podmínkami využití území v jednotlivých lokalitách podle rozpracované Změny č. 2 ÚP Radějovic.

Zastupitelstvo obce Radějovice se bude při udělování případných výjimek pro jednotlivé konkrétní záměry řídit následujícími hledisky (podmínkami):

- soulad záměru s obsahem (viz následující kapitola) a aktuálním stavem návrhu Změny č. 2 ÚP Radějovic, včetně dosaženého stavu jeho projednání s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem územního plánování, sousedními obcemi a s veřejností;
- soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území;
- soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 starého stavebního zákona;
- soulad záměru s veřejnými zájmy na rozvoji území;
- soulad záměru s ustanoveními vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zastupitelstvo obce bude konkrétní situaci před rozhodnutím o výjimce konzultovat se zpracovatelem (odpovědným projektantem) Změny č. 2 ÚP Radějovic a s kvalifikovanou osobou pořizovatele této Změny.

Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Obsah návrhu Změny č. 2 ÚP Radějovic v jednotlivých dotčených lokalitách, o kterém rozhodlo Zastupitelstvo obce Radějovice dne 11. 5. 2020:

Pro lokality „A“ – „F“:

Zamezení místně nevhodných architektonických tvarů a výrazů budoucích staveb pro bydlení, např. umístění tzv. „mobilheimů“ a srubových staveb.

Nové polyfunkční domy s bydlením (tj. domy se smíšenou funkcí a plochou pro bydlení do 50% celkové podlahové plochy) bude možné umísťovat pouze v plochách výroby a skladování (VL), tato možnost bude odřáta z ploch smíšených obytných (SV). Polyfunkční domy s bydlením budou obsahovat pouze jednu bytovou jednotku.

Poznámka: Navržený obsah Změny č. 2 ÚP Radějovic může být na základě výsledků projednání této změny upraven.

c) podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů:

Návrh tohoto opatření o stavební uzávěře byl projednán s dotčenými orgány ve smyslu ust. § 98 odst. 2 starého stavebního zákona.

K návrhu územního opatření se ve stanovené lhůtě vyjádřily a uvedly svá stanoviska následující dotčené orgány:

Určeno k budoucímu doplnění.

d) doba trvání stavební uzávěry:

Toto územní opatření o stavební uzávěře se vydává na dobu trvání do nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu Radějovic. Pořizovaná změna územního plánu komplexně prověří problematiku využití předmětných ploch ve světle současných požadavků na zkvalitňování veřejné infrastruktury sídla, stabilizaci území a ochranu jeho hodnot s možností velmi umírněného rozvoje v intravilánu, stabilizovaných a nezastavěných plochách určených pro bydlení. Zároveň změna vyhodnotí využití zastavitelných ploch a jejich potřebu zachování do budoucna.

II. ODŮVODNĚNÍ

a) odůvodnění vztahující se obecně ke všem lokalitám

Důvodem vydání územního opatření obecné povahy je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti v rámci celého území katastrálních území Radějovice a Olešky, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace (ÚPD). Touto připravovanou ÚPD je Změna č. 2 územního plánu Radějovic, o jejímž pořízení včetně jejího obsahu rozhodlo Zastupitelstvo obce Radějovice dne 11.5.2020. Po vydání a nabytí účinnosti Změny bude využití území a jeho prostorové uspořádání regulováno závaznou územně plánovací dokumentací – úplným zněním územního plánu Radějovic po Změně č. 2. Platnost stavební uzávěry je proto časově omezena do doby nabytí účinnosti Změny č. 2.

Legitimita vydání územního opatření o stavební uzávěře vyplývá zejména z ustanovení § 97 odst. 1 starého stavebního zákona. Jedná se o případy, kdy je v nezbytném rozsahu omezována nebo zakazována stavební činnost ve vymezeném území v případech, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle připravované změny územního plánu. Zákonnou podmínkou je rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení příslušné změny územního plánu. Tato podmínka byla naplněna rozhodnutím, které Zastupitelstvo obce Radějovice přijalo ve formě usnesení dne 11.5.2020.

Stavební činnost nebude do doby vydání Změny č. 2 územního plánu zakázána zcela. V souladu s příslušným ustanovením starého stavebního zákona nebudou zakázány ani omezeny udržovací práce. Rovněž ostatní stavební činnost kromě té, která je předmětem tohoto opatření o stavební uzávěře, bude přípustná. Zastupitelstvo obce Radějovice bude v souladu s § 99 odst. 3 stavebního zákona tyto výjimky povolovat, pokud budou splněny podmínky uvedené v tomto opatření, čímž bude zaručeno, že nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěře.

Vymezení území dotčeného územním opatřením o stavební uzávěře je odůvodněno tím, že se jedná o plochy, kde návrh na změnu podmínek jejich využití je odůvodněn významným veřejným zájmem obce Radějovice a jejích občanů (viz následující odstavec). Tento veřejný zájem bude dále prověřen v procesu zpracování a projednání změny územního plánu.

Důvodem pro vymezení dotčeného území pro dočasnou stavební uzávěru je zejména ochrana těchto ploch/pozemků pro stavby samostatně stojících rodinných domů.

Především je nutné vyloučit takové využití, které by vyžadovalo neúměrný nárůst zátěže veřejné infrastruktury obce (zdroje pitné vody, odvádění a čištění odpadních vod) a dopravní obsluhy na místních komunikacích, včetně zátěže parkováním automobily.

Obec Radějovice má vlastní zdroj pitné vody, který je však významně kapacitně omezen i současným stavem a vydatností vrtů. Dále v obci Radějovice je vlastní čistírna odpadních vod, která však byla dimenzována na využití dotčeného území stavbou samostatných rodinných domů s jednou bytovou jednotkou. V případě stavby polyfunkčního domu s více bytovými jednotkami by došlo k významnému překročení kapacit těchto zdrojů a mohly být ohroženy dodávky v rámci vodohospodářských služeb v obci.

c) připomínky, námitky a jejich vyhodnocení

Z dotčených orgánů uplatnili k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v zákonné lhůtě svá stanoviska následující:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 17, 120 00 Praha 2
 - S návrhem opatření obecné povahy, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře v obci Radějovice se souhlasí.
- Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
 - V rámci Koordinovaného stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území obce Radějovice
 - Odbor životního prostředí a zemědělství
 - Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
 - Vzhledem k charakteru koncepce nelze očekávat negativní ovlivnění EVL.
 - Stanovisko dle 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 Radějovice připomínky.
 - Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění
 - Nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Radějovice připomínky.
 - Odbor dopravy
 - Jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy, nemá připomínky.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
 - S návrhem územního opatření o stavební uzávěře Radějovice souhlasíme bez připomínek.
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1 – Staré Město
 - OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh územního opatření o stavební uzávěře, kdy na základě tohoto vyhodnocení OBÚ s předloženým návrhem souhlasí.

III. POUČENÍ – PO VYDÁNÍ

Vydané opatření obecné povahy správní orgán oznámí dle §173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou; opatření obecné povahy zveřejní též na úřední desce a elektronické úřední desce. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze dle §173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.



Petr Švehla
starosta obce



Ing. Kamil Al Otri
místostarosta obce