

Návrh opatření obecné povahy č. 1/2015,

kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Česká, na základě usnesením č. 8/3/2015 ze dne 3.8.2015, doručuje, v souladu s § 99 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení); § 171, § 172, § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 97 odst. 1, § 98 a § 99 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, návrh tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Článek 1

Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Tímto opatřením obecné povahy jsou dotčeny pozemky parcelních čísel

18/1, 18/2, 35 v rozsahu vymezeném v grafické příloze, 36/2, 36/3, 36/29, 36/42, 36/43 (Lokalita A); 525/2, 525/3, 525/4, 525/6, 525/7, 525/9, 525/10, 525/11, 525/12, 525/13, 525/14, 525/15, 525/16, 525/17, 525/18, 525/19, 525/20, 525/21, 525/22, 525/23, 525/25, 525/26, 525/27, 525/32, 525/46, 525/47, 525/48, 525/49, 525/50, 525/51, 525/52, 525/53, 525/54, 525/55, 525/56, 525/57, 525/58, 525/59, 525/60, 525/61, 525/62, 525/63, 525/64, 525/65, 525/66, 525/67, 526/1, 526/17, 526/2, 526/3, 526/4 (Lokalita B), jakož i případné nové pozemky z vyjmenovaných pozemků vzniklé oddělováním nebo scelováním. Všechny dotčené pozemky se nacházejí v katastrálním území Česká, obec Česká.

Grafické vymezení dotčeného území tvoří přílohy č. 1 a č. 2 tohoto opatření obecné povahy.

Článek 2

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I. se zakazuje provádění veškerých staveb, ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona, provádění změn dokončených staveb v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona, provádění změn v účelu užívání staveb ve smyslu § 126 odst. 4 stavebního zákona v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona a změn staveb před jejím dokončením ve smyslu § 118 stavebního zákona, které jsou spojeny se změnou jejich půdorysu nebo jejich výšky.

Článek 3

Doba trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry se stanovuje do nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydána změna územního plánu obce Česká, o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Česká na zasedání dne 22.06.2015 usnesením č. 7/13/2015

Článek 4

Podmínky pro povolení výjimek

Výjimky ze zákazů a omezení uvedených v článku II. může podle § 99 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 99 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), na žádost povolit zastupitelstvo obce Česká svým usnesením, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření.

Článek 5

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů :

Dotčené orgány neuplatnily žádné připomínky.

Povinnosti uvedené v jiných právních předpisech nejsou tímto opatřením dotčeny.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Vymezení území stavební uzávěry lokalita A

Příloha č. 2 – Vymezení území stavební uzávěry lokalita B

Odůvodnění:

Zastupitelstvo obce Česká vydalo dne 29.09.2014 opatření obecné povahy - Územní plán Česká. Koncepce dalšího rozvoje obce Česká byla tímto územním plánem založena mj. na stabilizaci územního rozvoje po období skokového růstu předchozích let a snaze po odstranění disproporcí v urbanistické struktuře obce, včetně řešení dopravní obsluhy obce individuální dopravou. Hlavním cílem územního plánu bylo vytvoření vyvážených podmínek hospodářského a sociálního rozvoje za současného zajištění kvality životního prostředí. Urbanistická koncepce územního plánu tak byla postavena na principu dokončení založené urbanistické struktury obce a doplnění nezbytných veřejných ploch a vybavenosti. Jinak řečeno, územní plán předpokládá dokončení dopravní infrastruktury do vzájemně provázané sítě se směřováním dopravy na hlavní komunikaci procházející obcí – ul. Hlavní (silnici III. třídy 6401 Brno – Česká) a doplnění občanského vybavení.

Jako významný nedostatek předchozího nárůstu rezidenčních území byl rozpoznán rozvoj rezidenčního území bez odpovídajících veřejných prostranství a veřejné vybavenosti. V zastavitelných plochách proto byly vymezeny komunikace a prostranství místního významu pro obsluhu nových objektů. Podmínky využití území byly stanoveny tak, aby individuální výstavba nepředcházela vybudování nezbytné dopravní a technické infrastruktury v odpovídající kvalitě. Z hlediska demografických trendů bylo území obce Česká doplněno o novou plochu občanského vybavení pro

umístění zařízení sociální péče pro seniory. Uvedené se v územním plánu promítlo také v lokalitách označených jako plochy Z3 a Z4.

U plochy Z3, jež odpovídá pozemkům parc. č. 18/1, 18/2, 35 v rozsahu vymezeném v grafické příloze, 36/2, 36/3, 36/29, 36/42, 36/43, vše v k.ú. Česká, obec Česká, bylo území rozčleněno do ploch bydlení v rodinných domech, občanského vybavení – sociální péče, veřejné zeleně a komunikace a prostranství místního významu. Nové využití bylo logicky podmíněno napojením lokality na místní komunikační síť, a to primárně přímo na její páteřní komunikaci III. třídy v ulici Hlavní, a také napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

U plochy Z4 odpovídající ostatním shora vymezeným parcelám bylo území rozčleněno do ploch bydlení v rodinných domech, veřejné zeleně a komunikace. Nové využití bylo logicky podmíněno napojením lokality na místní komunikační síť, a to primárně přímo na její páteřní komunikaci III. třídy v ulici Hlavní, a také napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Územní plán zároveň stanovil etapizaci ve využívání ploch Z3 a Z4. Pro zastavitelnou plochu Z3 i Z4 bylo podmínkou využití vybudování veřejného dopravního prostoru s místní komunikací napojující lokalitu na komunikaci III. třídy v ulici hlavní. Pro plochu Z4 bylo podmínkou respektování územních limitů v lokalitě a také napojení lokality na rekonstruované sítě v ulici Nové (především napojení na oddílnou kanalizaci). Dočasným omezením po dobu trvání 4 let od nabytí účinnosti územního plánu bylo pro lokalitu Z4 také podmíněno rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie.

Shora uvedené opatření obecné povahy Územní plán Česká bylo rozsudkem Krajského soud v Brně ze dne 27.04.2015, č.j. 67 A 1/2015-58, zrušeno v částech vymezujících:

- 1) Plochu „komunikace a prostranství místního významu“ v rámci zastavitelné plochy Z3
- 2) Koridor „místní komunikace funkční skupiny C – obslužné“ v rámci zastavitelné plochy Z3
- 3) Veřejně prospěšnou stavbu „A1 – Veřejné prostranství – plocha komunikací a prostranství místního významu“
- 4) Podmínku využití zastavitelné plochy Z3 „rozšíření veřejného dopravního koridoru kolem hospody a napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní“
- 5) Podmínka využití zastavitelné plochy Z4 „napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní přes zastavitelnou plochu Z3“
- 6) Podmínku využití zastavitelné plochy Z3 „Podmínkou využití území je rozšíření veřejného dopravního koridoru kolem hospody a napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a respektování limitů využití území.“
- 7) Podmínku využití zastavitelné plochy Z4 „Podmínkou využití území je napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní přes zastavitelnou plochu Z3, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a respektování limitů využití území.“
- 8) Stanovení pořadí změn v území (etapizace), v částech „Využití území v zastavitelné ploše Z4 je podmíněna vybudováním veřejného dopravního prostoru s místní komunikací napojující lokalitu na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní.“ a „Lokalita bydlení ve vymezené zastavitelné ploše Z4 je podmíněna vybudováním veřejného dopravního prostoru s místní komunikací napojující lokalitu Z3 na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní.“

S ohledem na povinnost zastupitelstva obce Česká uloženou v § 55 odst. 3 stavebního zákona bezodkladně rozhodnout o pořízení změny územního plánu a jejím rozsahu, schválilo zastupitelstvo

obce Česká dne 22.06.2015 o pořízení změny územního plánu v rozsahu shora uvedeným rozsudkem zrušených částí územního plánu a ploch souvisejících.

Zájmem obce Česká je zajistit na jejím území podmínky pro výstavbu za současného zajištění udržitelného rozvoje území, tedy vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona. Tohoto příznivého stavu rozvoje může obec Česká dosáhnout pouze funkčním územním plánem. S ohledem na skutečnost, že územní plán obce byl částečně zrušen, a to právě v rozsahu podmínek pro realizaci výstavby v lokalitách Z3 a Z4 a obec Česká není stavebním úřadem, hrozí v uvedených lokalitách zahájení realizace výstavby bez předchozího zrealizování dostatečné dopravní a technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že obec Česká se snažila územním plánem takovéto živelné výstavbě, s níž má historicky negativní zkušenosti, předejít a pořízení změny územního plánu směřuje k témuž účelu, přistupuje zastupitelstvo obce Česká k přijetí tohoto územního opatření o stavební uzávěře. Účelem tohoto územního opatření o stavební uzávěře je zabránění výstavbě v lokalitách územním plánem označených jako Z3 a Z4 do doby, než bude změnou územního plánu obce Česká zabezpečena ochrana území pro možnost umístění kapacitně odpovídajících sítí dopravní a technické infrastruktury pro tyto lokality. Toto územní opatření o stavební uzávěře je tedy nejzazším efektivním nástrojem, jenž umožní obci Česká dosáhnout shora uvedeného zákonného cíle.

Poučení:

Návrh opatření obecné povahy se zveřejňuje na úřední desce Obecního úřadu obce Česká po dobu 15 dnů, a v téže době způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <http://ceska.cz/uredni-deska/>.

K návrhu opatření obecné povahy může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u správního orgánu písemné připomínky ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout.

Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout.

Ing. Jana Chiniová

starostka obce Česká

Vyvěšeno : 10.9.2015

Sňato : 25.9.2015