

Návrh opatření obecné povahy č. 1/2019,

kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Česká, na základě usnesení č. 7/35/2019 ze dne 16.12.2019, 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 155/1, 158, 159, 160/1, 161, 162, 163/1 v rozsahu vymezeném v grafické příloze, (Lokalita „Nad Kovolitem“), 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 přílohu č. 1 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 obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce Česká na zasedání dne 29.4.2019 usnesením č. 4/9/2019

Článek 4

Podmínky pro povolení výjimek

Výjimky ze zákazů a omezení uvedených v článku 2. 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

„Zde bude doplněno dle požadavků dotčených orgánů.“

Povinnosti uvedené v jiných právních předpisech nejsou tímto opatřením dotčeny.

Příloha:

Příloha č. 1 – Vymezení území stavební uzávěry lokalita A

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.

V územním plánu je severně od provozu společnosti Kovolit umístěna plocha přestavby P1. Tato plocha je dle územního plánu napojena na dopravní a technickou infrastrukturu prostřednictvím nové ulice vedoucí přes plochu přestavby P1 (areál firmy Driml). Firma Driml realizovala výstavbu nové haly na svém pozemku. Původní záměr přenechání části pozemků pro vybudování veřejného prostoru pro ulici již není pro firmu Driml aktuální. Z těchto důvodů již není možno předpokládat napojení území přes tento areál a pozemky mezi ulicí Hlavní a záhumenní komunikací ztrácejí možnost dopravního napojení. Změnou je navrženo řešení, které reaguje na výše zmíněné skutečnosti a to návrhem pro severní část v lokalitě „U kapličky“ a jižní část v lokalitě „Nad Kovolitem“.

Obsah změny územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Česká na zasedání dne 16.12.2019 usnesením č. 7/35/2019 a jejíž veřejné projednání proběhlo v prostorách Sokolovny v obci Česká dne 14.10.2019.

Navrženou změnou územního plánu je zrušena původní územním plánem navrhovaná plocha přestavby P1 (přes areál firmy Driml) a nově jsou vymezené plochy přestavby P2 v lokalitě „U kapličky“ a P3 v lokalitě „Nad Kovolitem“, přes které je navrženo vedení místních komunikací zajišťujících přístup do území a obsluhu ploch bydlení v rodinných domech.

V návrhu změny územního plánu je navrženo využití pozemků p. č. 160/1, 161, 162, 163/1 (ve vlastnictví firmy Brycon) pro výstavbu rodinných domů, a to při zachování rodinného domu (včetně přílehlých pozemků) na ulici Hlavní číslo popisné 17 pro stávající funkční využití (plochy smíšené obytné). Jedinou možností dopravního a technického napojení nových rodinných domů je vybudování slepého přístupového veřejného uličního prostoru zapojeného do ulice Hlavní. Napojení do záhumenní komunikace není pro automobilovou dopravu možné, ale peší propojení je žádoucí.

Pro napojení navrhovaných ploch pro bydlení je navržena slepá ulice napojená na ulici Hlavní severně od ponechaného rodinného domu číslo popisné 17 vedená po pozemcích p. č. 158 a 159. Zbývající část těchto pozemků je změnou ponechána ve stávajícím funkčním využití jako plochy smíšené obytné. Na západní straně slepé ulice je navrženo místo pro obratiště a peší průchod na záhumenní komunikaci.

Po obou stranách slepé ulice je navržena zástavba formou volně stojících rodinných domů nebo dvojdomů.

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 byl vývojem v území částečně překonán a obec Česká není stavebním úřadem, hrozí v lokalitě „Nad Kovolitem“ zahájení realizace výstavby bez předchozího zrealizování dostatečné dopravní a technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že obec Česká se snaží 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 lokalitě „Nad Kovolitem“ v projednávané změně územního plánu součástí plochy Z5 do doby, než bude změnou územního plánu obce Česká zabezpečena ochrana území pro možnost umístění kapacitně odpovídajících sítí dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu. 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

Vyvěšeno:17.12.2019

Sňato: