

NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

Zastupitelstvo obce Čeminy, jako správní orgán příslušný podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 123 a 124 stavebního zákona v souladu s § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů zveřejňuje návrh opatření obecné povahy o územním opatření o stavební uzávěře

Stavební uzávěra na území obce Čeminy

(dále jen "stavební uzávěra") na základě rozhodnutí o pořízení územního opatření o stavební uzávěře usnesením Zastupitelstva obce Čeminy č. 1/14/2025 ze dne 10.3.2025.

Výrok:

I. Vymezení a vyznačení území, pro které platí stavební uzávěra

1.1.

Stavební uzávěra se vztahuje na pozemky nebo části pozemků, na kterých jsou platným Územním plánem Čeminy ve znění jeho změn č. 1, 2,3,4 vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Lokalita N1 (parc. č. 104/1,104/6, 104/10, 104/11, 104/13 část, 104/15, 104/17, 104/18)

Lokalita N2 (parc. č. 1342/1 část, 1342/4 část, 1343/3 část, 1343/4 část, 1343/5 část, 1358, 1727/10 část)

Lokalita N4 (parc. č. 1189/1)

Lokalita N7 (parc. č. 23/1 část)

Lokalita N8 (parc. č. 816/4 část)

Lokalita N15 (parc. č. 1333/3 část)

Lokalita N16 (parc. č. 1727/10 část)

1.2.

Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha na podkladě katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.

II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

2.1.

Na výše vymezených zastavitelných plochách se zakazuje veškerá stavební činnost. To znamená povolování staveb dle přípustnosti staveb v jednotlivých funkčních plochách (bydlení venkovské BV – lokality N1, N2, N4, N8, N15 a N16, bydlení čisté BČ – lokalita N7), dělení nebo scelování pozemků.

2.2.

Stavební uzávěra se nevztahuje na:

- udržovací práce
- veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury

- stanovení dobývacího prostoru vymezeného v rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje

III. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

3.1.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů budou doplněny po projednání návrhu.

IV. Doba trvání a účel stavební uzávěry

4.1.

Tato stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti Změny č. 5 ÚP Čeminy s prvky regulačního plánu (dále jen Změna ÚP), jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Čeminy dne 9. 12. 2024 usnesením č. 7/14/2024 dle § 27 odst. 1 písm. a) stavebního zákona nebo do doby, kdy Zastupitelstvo obce Čeminy pořizování této Změny ÚP zastaví. Stavební uzávěra platí nejdéle 6 let ode dne nabytí její účinnosti.

4.2.

Účelem této stavební uzávěry je ochrana uvedených zastavitelných ploch před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí urbanistickou koncepcí, plošnou a prostorovou regulací nově stanovenou připravovanou Změnou ÚP obsahující prvky regulačního plánu v souladu s ustanovením § 82 odst.3 stavebního zákona.

V. Podmínky pro povolení výjimek

5.1.

Zastupitelstvo obce Čeminy může na žádost povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Žadatel o výjimku musí svoji žádost odůvodnit. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat.

Odůvodnění:

Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Zastupitelstvo obce Čeminy rozhodlo dne 9. 12. 2024 usnesením č. 7/14/2024 dle § 27 odst. 1 písm. a) stavebního zákona o pořízení Změny č. 5 ÚP Čeminy s prvky regulačního plánu dle § 82 odst. 3 stavebního zákona. Stavební uzávěra je pořizována dle § 123 odst. 1 stavebního zákona výhradně z důvodu, aby v nezbytném rozsahu omezila nebo zakázala činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny.

Obec Čeminy se nachází přibližně 10 km severozápadně od okraje urbanizovaného území města Plzně. Stávající zástavba obce je charakteristická podílem funkcí bydlení venkovského typu (tzn. bydlení v původních zemědělských usedlostech a v izolovaných rodinných domech) a původní zemědělskou výrobou. Stavby na území obce většinou respektují formu bydlení venkovského typu ve spojení s drobnou chovatelskou a pěstitelskou, popřípadě malovýrobní zemědělskou a zahradnickou činností a s ní spojeným využitím hospodářských objektů a zahrad včetně možnosti chovu zvířectva.

Stavební uzávěra se týká pozemků nebo jejich částí v katastrálním území Čeminy, které jsou situovány v zastavitelných plochách N1, N2, N4, N7, N8, N15 a N16.

Lokalita N1 (parc. č. 104/1, 104/6, 104/10, 104/11, 104/13 část, 104/15, 104/17, 104/18)

Lokalita N2 (parc. č. 1342/1 část, 1342/4 část, 1343/3 část, 1343/4 část, 1343/5 část, 1358, 1727/10 část)

Lokalita N4 (parc. č. 1198/1)

Lokalita N7 (parc. č. 23/1 část)

Lokalita N8 (parc. č. 816/4 část)

Lokalita N15 (parc. č. 1333/3 část)

Lokalita N16 (parc. č. 1727/10 část)

Územní plán a jeho změny č.1,2,3,4 řešily především funkční regulativy jednotlivých ploch. Tyto regulativy byly vyhodnoceny Zastupitelstvem obce Čeminy jako nedostatečné s ohledem pro význam a hodnotu řešeného území a pro zajištění udržitelného rozvoje obce. Z tohoto důvodu Zastupitelstvo obce Čeminy rozhodlo dne 9. 12. 2024 usnesením č. 7/14/2024 dle § 27 odst. 1 písm. a) stavebního zákona o pořízení Změny č. 5 ÚP Čeminy s prvky regulačního plánu. Pro celé zastavitelné území obce bude připravovaná změna územního plánu obsahovat prvky regulačního plánu dle § 82 odst. 3 stavebního zákona. Jedná se především o stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání území a ochrany krajinného rázu, zejména s ohledem na charakter a strukturu zástavby, řešení veřejných prostranství a modrozelenou infrastrukturu.

Z republikových priorit územního plánování mají k předmětu řešení vztah především zajištění kvality života obyvatel a zohlednění potřeby rozvoje obce v dlouhodobém horizontu, nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci je to upřednostňování komplexního řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání, vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Úkolem územního plánování je stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území. Na základě § 127 odst. 2 stavebního zákona je návrh územního opatření o stavební uzávěře posouzen s cíli a úkoly územního plánování § 38 a 39 stavebního zákona a je s nimi v souladu.

Odůvodnění vymezení území, pro které platí územní opatření o stavební uzávěře

Pro vymezení stavební uzávěry byly vybrány zastavitelné plochy, které jsou v současné době nezastavěné a neproběhla na nich stavební činnost, která by v podstatné míře narušila hodnotu dotčeného území. Dle platného územního plánu jejich rozloha a poloha neumožňuje bezproblémové začlenění do stávající urbanistické struktury obce. Jedná se o zastavitelné plochy N1, N2, N4, N8, N15 a N16 (bydlení venkovské BV) a N7 (bydlení čisté BČ). V těchto lokalitách chybí stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání území a ochrany krajinného rázu, zejména s ohledem na charakter a strukturu zástavby, řešení veřejných prostranství a modrozelenou infrastrukturu.

Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu stavební činnosti

Zákaz povolování a umístování staveb příslušných pro jednotlivé funkční plochy bydlení venkovské BV a bydlení čisté BČ má za cíl prostřednictvím Změny ÚP zajistit urbanistickou jednotnost, zachovat atraktivitu obce a kvalitní obraz obce v krajině. Dále zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu stávající vesnické zástavby, která má menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb, převažuje zde podíl izolovaných rodinných domů, vyšší podíl veřejného prostranství a velkých zahrad s vysokou zelení. Vymezením stavební uzávěry v tomto rozsahu nedojde k narušení potencionálního rozvoje obce a zajistí se ochrana hodnot dotčeného území pro stávající i budoucí generace.

Odůvodnění vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Bude doplněno po projednání návrhu.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Z hlediska doby trvání je stavební uzávěra vyhlášena na dobu nezbytně nutnou, to znamená do doby nabytí účinnosti Změny ÚP v souladu s § 123 odst. 1 stavebního zákona. Stanovená doba odpovídá cíli stavební uzávěry, a to omezit v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované Změny ÚP. Dle § 123 odst. 3 stavebního zákona maximální doba trvání stavební uzávěry činí 6 let.

Výslednou podobu územního opatření o stavební uzávěře schvaluje Zastupitelstvo obce Čeminy v souladu s § 27 odst. e) stavebního zákona.