



Obec Dřínov

Dřínov 38, 277 45 Úžice

Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Dřínov, jako příslušný orgán dle ustanovení § 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*“),

vydává

dle § 97 a následujících stavebního zákona, dle § 17 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*správní řád*“), toto **územní opatření o stavební uzávěře**:

I.

Vymezení území stavební uzávěry

Územní opatření o stavební uzávěře se vyhláší pro území, které zahrnuje:

Celé pozemky p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1, vše v k.ú. Dřínov (dle aktuálního územního plánu obce Dřínov označené jako **plochy BV**)

Část pozemků p.č. 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430 v k.ú. Dřínov (dle aktuálního územního plánu obce Dřínov označené jako **plochy BV**)

Stavební uzávěra obdobně platí i pro případné nové pozemky vzniklé oddělováním nebo scelováním z uvedených pozemků.

Součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře jsou následující **grafické přílohy dokládající vymezení území**:

PŘÍLOHA A – kopie částí současného platného územního plánu obce, zahrnujících plochy BV vymezené na pozemcích p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1, a p.č. 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430, vše v k.ú. Dřínov

PŘÍLOHA B – kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků

- p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1, 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430, vše v k.ú. Dřínov v rozsahu dotčení stavební uzávěrou

• **POZNÁMKA KE GRAFICKÉ PŘÍLOZE A:**

Pozemky p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1, 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430, vše v k.ú. Dřínov se nachází ve funkční ploše „BV Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské“ s následujícím způsobem využití:

Hlavní využití

- *pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy izolované*
- *pozemky oplocených zahrad a soukromé zeleně v zastavěném i zastavitelném území*
- *chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru*
- *veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením*
- *dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²*

Přípustné využití

- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům
- nezbytná související technická vybavenost

Podmíněně přípustné využití

- stavby občanského vybavení a služby lokálního významu za podmínky, že jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí a mají zajištěno parkování vozidel na vlastním nebo pronajatém pozemku
- dešťové vody v zastavitelných plochách budou likvidovány v rámci příslušné stavební parcely
- v případě umísťování jakékoliv stavby v ploše potenciálního sesuvu (východní svah Dřínovského vrchu) je před vydáním stavebního povolení nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum na sesuvném území, protože zde hrozí aktivizace potenciálního sesuvu
- výstavba v blízkosti zemědělského areálu musí respektovat vymezené pásmo hygienické ochrany
- pro plochy Z8 a Z9 je podmínkou při výstavbě RD směrem k areálu Červená Lhota výsadba izolační zeleně
- v plochách Z1, Z2, Z3 a Z4 je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dohoda o parcelaci.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nové bytové domy a řadové rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkrovní, jedno podzemní podlaží
- maximální výška hřebene střechy: 8 m vzhledem k nejnižší části rostlého terénu
- minimální velikost pozemku u nové zástavby: 800 m²
- minimální podíl nezpevněných ploch na pozemku je 50%
- při změnách staveb, nástavbách a přístavbách u stávající zástavby je třeba dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby
- u novostaveb je třeba dbát na hmotové a měřítkové přizpůsobení k objektům stávající venkovské zástavby
- maximální výška oplocení: 1,8 m
- souběh oplocení s venkovním vedením VN 22kV bude minimálně 2m od krajního vodiče

Pro práve uvedené pozemky se vydává územní opatření o stavební uzávěře.

II.

Rozsah a obsah zákazu stavební činnosti

V rozsahu území – pozemků vymezených shora v čl. 1 se zakazuje umísťování, povolování a realizace veškeré stavební činnosti (změn v území) bez zřetele na stavebně technické provedení, rozsah, účel a dobu trvání staveb, a to s výjimkami danými výslovně tímto opatřením obecné povahy či povolenými na jeho základě.

Tímto územním opatřením o stavební uzávěře se neomezují ani nezakazují udržovací práce (§ 97 odst. 1 *in fine* stavebního zákona).

III.

Doba trvání stavební uzávěry

Toto územní opatření o stavební uzávěře se vydává pro dobu do nabytí účinnosti opatření obecné povahy – změny č. 3 územního plánu Dřínov. Zastupitelstvo obce Dřínov dne 15.12.2020 rozhodlo usnesením č. 16/23 o pořízení změny č. 3 územního plánu Dřínov. 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 kolem zemědělského areálu. Zároveň změna vyhodnotí využití zastavitelných ploch a jejich potřebu zachování do budoucna.

IV.

Povolení výjimky ze zákazu a omezení

Zastupitelstvo obce Dřínov může ve výjimečných případech v souladu s ustanovením § 99 odst. 3 stavebního zákona na žádost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto územního opatření.

Proti případnému rozhodnutí o výjimce se podle § 99 odstav. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

V.

Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, včetně případných podmínek

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

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

NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 - Nusle

Krajská hygienická stanice, územní pracoviště v Mělníku, Pražská 351, 276 01 Mělník

VI.

Odůvodnění

Toto územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, zakazuje veškerou stavební činnost ve vymezeném území, neboť tato by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo obce Dřínov na svém zasedání konaném dne 15. prosince 2020 přijalo usnesení č. 16/23 o pořízení změny č. 3 územního plánu Dřínov. V tomto smyslu je tedy naplněna časová „podmínka“ vydání územního opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst. 1 stavebního zákona (tj. podmínka již přijatého rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace). K jednotlivým plochám (skupině pozemků) se pak uvádí následující odůvodnění:

1) K ploše BV na pozemcích p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1 a části pozemků p.č. 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430, vše v k.ú. Dřínov

Jak je zřejmé ze shora (v čl. I tohoto územního opatření) uvedeného popisu obsahu současného územního plánu obce Dřínov, aktuálně je v ploše BV Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské umožněno v poměrně širokém rozsahu zastavění dotčených pozemků stavbami pro bydlení – rodinnými domy izolovanými. Jedná se o plochy tohoto funkčního využití v územním plánu obce, umístěné v bezprostřední blízkosti zemědělského areálu s pásmem hygienické ochrany, které mají význam pro podobu území obce a jejího okolí, a je tak třeba jejich vymezení opětovně přezkoumat. V případě pozemků p.č. 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430 jde o pozemky přiléhající k již umístěným stavbám rodinných domů. V případě pozemků p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1 jde o pozemky umístěné za stávající zástavbou, avšak přímo přiléhající zemědělskému areálu, bez dostatečné dopravní obslužnosti a bez izolace od zemědělského areálu produkujícího emise.

O pořízení změny územního plánu bylo přitom rozhodnuto ve světle toho, že místní samospráva má zájem o stabilizaci stávajícího intravilánu obce a zachování typické jednořadé zástavby, omezení možných negativních vlivů rozsáhlejší zástavby v několika řadách na veřejnou infrastrukturu v místě a uchování hodnot území.

Je tak třeba v rámci procesu pořízení změny územního plánu – a to s časovým odstupem od změny č. 2 územního plánu, k níž došlo v roce 2019 a od té doby nebylo k zástavbě přikročeno – pečlivě uvážit, zda předmětné plochy do budoucna nezachovat jako nezastavěné, a to konkrétně navržené plochy ZS Plochy zeleně – soukromé.

Jedná se o revizi způsobu využití ploch v zastavěném území okolo zemědělského areálu v pásmu PHO. Jedná se de facto o opravu stávajícího ÚP, kdy změnou č.3 dochází pouze k uvedení ÚP do souladu se stavem v území: západní část plochy VZ-stav byla převedena dle skutečného stavu do ploch NS-plochy smíšené nezastavěného

území a pás stávajících zahrad pozemků, sousedících s areálem na severní a západní straně, byl převeden do ploch ZS-plochy zeleně-soukromé a vyhrazené.

Navržené plochy ZS-plochy zeleně-soukromé odpovídají izolační funkci stávajících zahrad v zastavěném území mezi zemědělským areálem a obytnou zástavbou. V rámci ploch BV ve vymezeném pásmu hygienické ochrany u zemědělského areálu je podmínkou, že výstavba v blízkosti zemědělského areálu musí respektovat vymezené pásmo hygienické ochrany.

Navrácení navržených ploch do ploch ZS se tak vrací stav před přijetím Změny č. 1 dne 15.10.2015, která nevhodně zahrnuje zahrady v zastavěném území do ploch BV Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, ačkoliv se ukázalo, že z důvodu pásma hygienické ochrany je zastavitelnost ploch omezená, ne-li přímo nemožná. Naopak, vymezení ploch jako ZS-plochy zeleně-soukromé a vyhrazené, může lépe posloužit zamýšlené funkci izolační.

Změna č. 3 obsahuje následující návrh funkčního využití území ploch ZS Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené:

Hlavní využití

- *plochy soukromé zeleně v zastavěném území*
- *oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou*

Přípustné využití

- *chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu*
- *stavby zázemí pro chovatelství a pěstitelství do 12 m²*
- *oplocení*
- *plochy a opatření pro ochranu přírody a krajiny*

Podmíněně přípustné využití

- *v případě umístování jakékoliv stavby v ploše potenciálního sesuvu (východní svah Dřínovského vrchu) je před vydáním stavebního povolení nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum na sesuvném území, protože zde hrozí aktivizace potenciálního sesuvu*

Nepřípustné využití

- *veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- *minimalizace zpevněných ploch*

Charakter území z hlediska jeho zastavitelnosti má být tedy významně přehodnocen a případně změněn. Aby ve smyslu ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona nedošlo ke ztížení či znemožnění provedení takovéto změny (v dikci zákona pak: *takovéhoto budoucího využití území*) dle nové územně plánovací dokumentace obce (její změny), vydává se pro dané plochy toto územní opatření o stavební uzávěře, pro které je splněna též „podmínka“ věcná a které je odpovídajícím nástrojem orgánu obce pro dočasné (do doby účinnosti změny územního plánu trvající) omezení výstavby v dotčeném území.

Z hlediska věcného se tak reálná situace v nyní řešeném území má tak, že dotčené pozemky jsou ve skutečnosti zahrady a zelené plochy u stávajících individuálních staveb pro bydlení. Změna územního plánu má tedy uvést stav do stavu před Změnou č. 1, která plochy vymezila jako plochy BV, leč využitelnost ploch k zastavení samostatnými rodinnými domy je omezená nejen z hlediska dopravní dostupnosti a z hlediska toho, že by případná zástavba tvořila nestandardně druhou řadu zástavby, ale zejména z důvodu dopadů pásma hygienické ochrany kvůli přítomnosti zemědělského areálu. Změna č. 3 má proto vyhodnotit, zda má být zachována možnost zastavitelnosti a případně za jakých podmínek, resp. zda není namístě dané plochy převést do plochy zeleně – soukromé a respektovat tak i v územně plánovací dokumentaci stávající reálný způsob využití.

VII.

Připomínky a námítky

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

NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle:

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Krajská hygienická stanice, územní pracoviště v Mělníku, Pražská 351, 276 01 Mělník:

S návrhem územního opatření o stavební závěře v obci Dřínov se souhlasí.

VIII.

Poučení

Proti tomuto územnímu opatření o stavební uzávěře, coby opatření obecné povahy, nelze v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Dle § 174 odst. 2 správního řádu lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení.

IX.

Účinnost

Opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře nabývá účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky (*den vyvěšení uveden níže pod textem tohoto územního opatření o stavební uzávěře*).

Grafické přílohy:

Příloha A – kopie části současného platného územního plánu obce s předmětnými pozemky

Příloha B – ověřená kopie části katastrální mapy s vyznačením předmětných pozemků

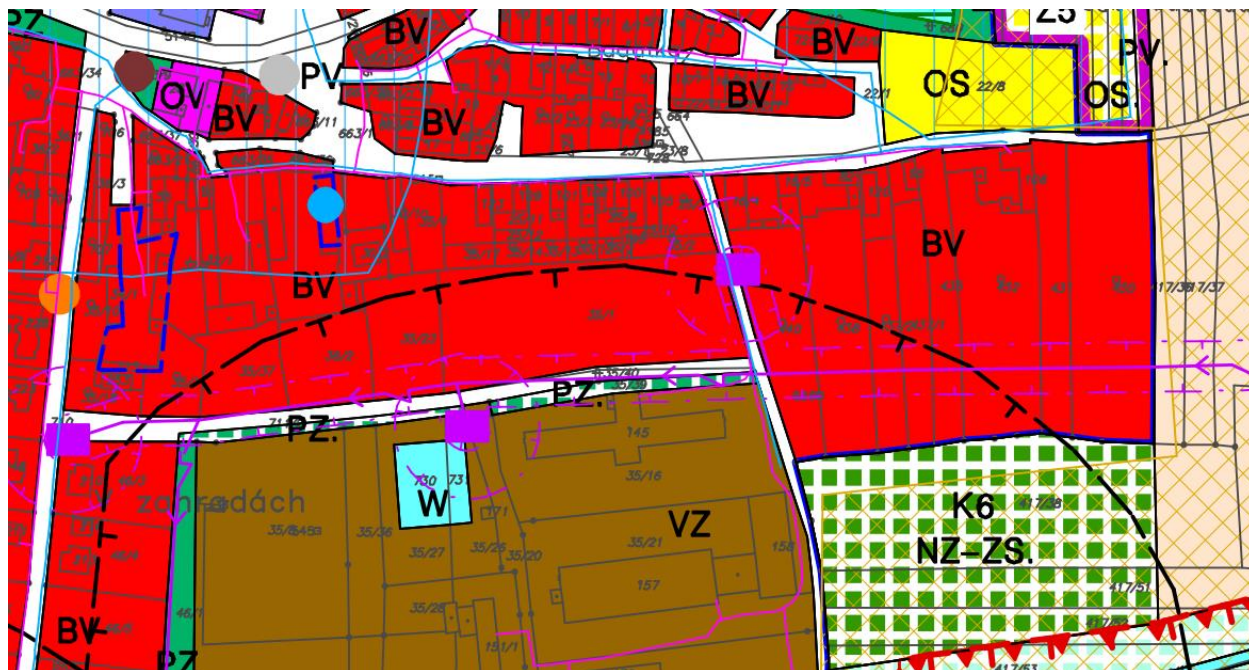
Jitka Bocková
starostka obce

Karel Kohl
místostarosta obce

Vyvěšeno dne: 15.9.2021

Sejmuto dne: 30.9.2021

Příloha A - kopie částí současného platného územního plánu obce, zahrnujících plochy BV vymezené na pozemcích p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1, a p.č. 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430, vše v k.ú. Dřínov



PŘÍLOHA B – kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků

- p.č. 35/37, 36/2, 35/23, 35/1, 440, 438, 437/2, 437/1, 435, 432, 431, 430, vše v k.ú. Dřínov v rozsahu dotčení stavební uzávěrou

