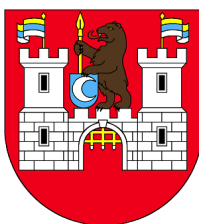


Městys Chudenice



Zastupitelstvo městyse Chudenice

NÁVRH

Územní opatření o stavební uzávěře Chudenice

Zastupitelstvo městyse příslušné podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), za použití § 97 a následujících stavebního zákona, dále § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává

Územní opatření o stavební uzávěře Chudenice

schválené na jednání Zastupitelstva městyse Chudenice konaném dne DD. MM. RRRR usnesením č. XXX/YYYY.

Čl. 1

Vymezení území, pro které platí územní opatření o stavební uzávěře

- (1) Stavební uzávěra platí pro následující zastavitelné plochy a plochy přestavby dle platného územního plánu:
 - a) Zastavitelné plochy: 1b, C1a, C2a, C2b, C5, C70, L1a, L1b, L1c
 - b) Plochy přestavby: C7
- (2) Stavební uzávěra je vymezena v grafické příloze č. 1 opatření obecné povahy a zároveň přesným výčtem parcelních čísel pozemků pro jednotlivá katastrálních území dle katastru nemovitostí platného ke dni 30.11.2023:
 - a) Katastrální území Chudenice (654612):
 - 127/123, 127/124, 117, 118, 119, 128/61, 1381/6, 84, 80/46, 127/122, 127/167, 127/168, 127/27, 127/28, 127/29, 127/30, 127/31, 147/2, 127/32, 127/38, 127/39, 127/40, 127/41, 147/1, 127/42, 127/43, 1385/6, 1385/7, 1385/8, 1380/2, 1381/1, 127/111, 127/205, 127/208, 127/209, 127/210, 127/211, 127/218, 127/219, 127/220, 127/221, 127/222, 127/206, 127/207, 127/212, 127/213, 127/214, 127/215, 127/216, 127/217, st. 481, st. 480, st. 446, st. 448, st. 469, 113, 116, 128/8, 128/11, 128/12, 128/7, 80/48, 80/49, 80/50, 128/73, 80/13, 80/14, 80/15.
 - b) Katastrální území Lučice u Chudenic (654621):
 - 441/9, 476/8, 441/6, 439, 445/1, 454, st. 53, st. 58, 445/4, 445/6, 445/5.

Čl. 2

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

- (1) V území vymezeném v článku 1. se zakazuje umísťování a povolování veškerých nových staveb s funkčním využitím specifikovaným v bodě 2 tohoto článku, vyžadujících správní rozhodnutí, popř. obdobný správní úkon jako je územní souhlas, veřejnoprávní smlouva, ohlášení stavby, oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona.
- (2) Stavební uzávěrou se zakazuje stavební činnost směřující ke vzniku staveb majících zásadní vliv na utváření struktury a charakteru zástavby. Podle regulativů definovaných stávajícím územním plánem pro dotčené plochy BI, OV, SM, SV se jedná o stavby v následujících kategoriích:
 - a) Bydlení a Soukromé Ubytování:
 - Individuální rodinné domy.
 - Stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty.
 - Veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch a agroturistika.
 - Rekreační domy a stavby pro individuální rekreaci.
 - b) Hospodářské a zemědělské využití:
 - Hospodářské objekty a zařízení (např. dílny, malé výrobní jednotky).
 - Zemědělské usedlosti.
 - Stavby a zařízení zemědělské malovýroby.
 - c) Občanská vybavenost a veřejné služby:
 - Školy, mateřské školy, kulturní a společenské domy.
 - Sakrální stavby (kostely, kaple).
 - Úřady, administrativní budovy.
 - Služby zdravotnictví a sociální péče.
 - Požární zbrojnice.
 - d) Obchod a služby:
 - Zařízení maloobchodu, drobné služby.
 - Veřejné stravování, pohostinství a občerstvení.
 - Řemeslnické dílny a drobná výroba.
 - e) Veřejná vybavenost:
 - Garáže, čerpací stanice.
- (3) V území vymezeném v článku jedna je povoleno umísťovat a povolovat:
 - a) Změny staveb před jejich dokončením.
 - b) Změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy).
 - c) Podzemní stavby technické infrastruktury nadmístního významu.
 - d) Stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu nesloužící jen pro obsluhu dané lokality.
 - e) Realizace společných zařízení, která jsou součástí komplexních pozemkových úprav.

- f) Realizace staveb přípustných podle územního plánu mimo kategorie definované v bodě 2 tohoto článku plnící doplňkovou funkci k již existující stavbě hlavní (např. kolny, skleníky, bazény apod.).
- (4) Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. na stavby, které v době vydání tohoto opatření jsou již realizovány.
- (5) Účelem této stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí urbanistickou koncepcí, plošnou a zejména prostorovou regulací tak, jak bude nově stanovena změnou č. 2 územního plánu Chudenice, který bude nově obsahovat prvky regulačního plánu v souladu s ustanovením § 43 odst. 3 Stavebního zákona.

Čl. 3

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

- (1) Nebyly stanoveny žádné podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů.

Čl. 4

Doba trvání stavební uzávěry

- (1) Stavební uzávěra platí do doby ukončení procesu pořizování změny č. 2 územního plánu Chudenice, o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Chudenice dle § 6 odst. 5 písm. a) a e) Stavebního zákona dne 27.6.2023 usnesením č. 2023-03-07 v rámci schválené zprávy o uplatňování územního plánu Chudenice.

Čl. 5

Výjimky ze zákazu a omezení

- (1) Zastupitelstvo městyse Chudenice může v odůvodněných případech na základě žádosti povolit výjimku ze zákazu stavební činnosti podle článku 2 územního opatření o stavební uzávěře, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

ODŮVODNĚNÍ

Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Územní opatření o stavební uzávěře v městysi Chudenice je vydáváno v souladu s § 97 a následujícími Stavebního zákona, s cílem chránit území obce před vznikem zástavby, která by byla v rozporu s připravovanou změnou urbanistické koncepce obce.

Stávající koncepce obce počítala s rozvojem městyse Chudenice do podoby „vzdušných lázní“. Územním plánem a jeho změnou č. 1 tak byly vymezeny velkorysé rozvojové plochy. Tyto rozvojové plochy však nemají nastaveny s ohledem na význam a hodnotu řešeného území odpovídající prostorové regulace. Rozvojové plochy navržené stávajícím územním plánem mohou při nevhodném zastavění trvale narušit strukturu a charakter zástavby obce a přímo tak negativně ovlivnit zapojení sídla do člověkem dlouhodobě kultivované krajiny. Městys Chudenice má výjimečný charakter díky unikátnímu propojení historické komponované krajiny s tradiční zástavbou venkovského charakteru doplněnou o řadu kulturních a architektonicky cenných památek. Z tohoto důvodu bylo území obce prohlášeno Krajinnou památkovou zónou. Stavby na území obce většinou respektují jednotnou strukturu zástavby (orientace vůči komunikaci, stavební a uliční čáry...) a podílejí se tak na příznivém obrazu městyse. To by v současnosti mohlo být narušeno neregulovaným rozvojem v rozsáhlých rozvojových lokalitách na území Chudenic.

Pro podpoření urbanistické jednotnosti, zachování atraktivity sídla a ve snaze zajistit kvalitní obraz sídla v krajině se zastupitelstvo městyse rozhodlo při schvalování zprávy o uplatňování územního plánu pořídit změnu č. 2 ÚP s prvky regulačního plánu. Územní plán a jeho změna č. 1 řešily především regulace funkčního využití. Nastavené prostorové regulace na úrovni územního plánu byly shledány jako nedostatečné pro zajištění harmonického rozvoje tohoto sídla v krajinářsky významném prostředí.

Unikátní, historicky formovaná krajina Chudenicka, zahrnující arboretum, anglický park v okolí zámku Lázeň, Chudenickou bažantnici apod., představuje nejen kulturní, ale i krajinnou hodnotu obce. Přejít do krajiny, struktura i charakter zástavby tak mají podstatný vliv na vizuální a ekologickou integritu těchto prvků. Změna územního plánu by měla zohlednit ochranu těchto krajinných prvků a podporovat rozvoj takové zástavby, která bude respektovat její historický ráz, ekologické funkce i estetické působení.

Do doby, než územní plán nastaví vhodné podmínky pro rozsáhlé rozvojové lokality na území městyse, není žádoucí umožňovat v těchto nových lokalitách výstavbu, která by mohla narušit výše uvedené hodnoty území. Území poskytuje dostatek vnitřních rezerv ve stabilizovaném území a rezerv v podobě rozvojových ploch menšího rozsahu, které bezproblémově navazují na stávající zástavbu a vytváří tak jednoznačný rámec, který by měla nová zástavba respektovat. Vymezením stavební uzávěry na nezbytně nutnou dobu tak nedojde k narušení potenciálního rozvoje obce a zajistí se s její pomocí ochrana hodnot dotčeného území pro stávající i budoucí generace.

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

Výběr specifických zastavitelných ploch a ploch přestavby pro stavební uzávěru je založen na analýze stávajícího územního plánu a identifikaci oblastí, kde je potřeba omezit stavební aktivitu v zájmu zachování a ochrany hodnot území městyse Chudenice. Tyto plochy byly vybrány na základě jejich významu pro budoucí urbanistický vývoj a potenciálního vlivu na kvalitu krajinného rázu městyse. Výčet parcelních čísel a grafická příloha zajišťují jasné a transparentní vymezení oblastí podléhajících uzávěře.

Pro vymezení stavební uzávěry byly vybrány zastavitelné plochy a plochy přestavby v Chudenicích a v Lučici, jejichž rozloha a poloha neumožňuje bezproblémové začlenění do stávající urbanistické struktury sídla. Předpokládá se, že pro tyto plochy bude změnou č. 2 stanoven podrobnější regulativ určující umístění, orientaci a případně charakter zástavby, který zajistí bezproblémové propojení nové zástavby se zástavbou stávající a zároveň bezproblémovou návaznost a přechod sídla do kulturní komponované krajiny.

Zastavitelné plochy 1b, C1a, C2a, C2b, C5, C70, L1a, L1b, L1c a plocha přestavby C7 jsou převážně nezastavěné a prozatím na nich neproběhla žádná zásadní stavební činnost, která by v podstatné míře narušila hodnotu dotčeného území.

Zdůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu stavební činnosti

Zákaz povolování a umisťování staveb vybraných druhů v území má za cíl omezit vznik hlavních stavebních objektů, které by se podílely na utváření nové urbanistické struktury v rámci rozsáhlých rozvojových ploch bez jakékoliv hlubší urbanistické koncepce. Předpokladem je stanovení této koncepce, která jde nad podrobnost územního plánu (až na úroveň plánu regulačního) změnou č. 2 ÚP, který na základě rozhodnutí zastupitelstva městyse Chudenice může obsahovat prvky regulačního plánu.

Omezení stavební činnosti se netýká již realizovaných staveb a jejich stavebních úprav (nástaveb, přístaveb, stavebních úprav), jelikož jejich dopad na vznikající strukturu zástavby v území bude minimální. To samé platí u povolování doplňkových staveb, které jsou v souladu s regulativy stávajícího územního plánu a jejich funkční využití není omezeno v článku 2 v bodu č. 2 tohoto opatření obecné povahy, navazujících na již existující stavební objekty.

Zdůvodnění podmínek vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů

Návrh stavební uzávěry byl dotčeným orgánům rozeslán dne 26..2024. Dotčené orgány nestanovily žádné doplňující podmínky, které by omezily nebo doplnily toto opatření obecné povahy. Z oslovených dotčených orgánů své stanovisko uplatnily následující:

Ministerstvo průmyslu a obchodu – doručeno dne 5.3.2024
Souhlasíme bez připomínek.

Městský úřad Klatovy – odbor životního prostředí – souhrnné stanovisko doručeno dne 14.3.2024
Odpadové hospodářství – bez připomínek
Zemědělský půdní fond – bez připomínek. Dále sdělujeme, že byl vydán souhlas s odnětím pozemků ze zemědělského půdního fondu. Jedná se o pozemky č. 1385/6, 1385/21, 1385/22, 1385/23 a 1385/24 v zastavitelné ploše C70.
Vodoprávní úřad – bez připomínek
Ochrana přírody – bez připomínek
Lesy – bez připomínek
Ochrana ovzduší – bez připomínek

Městys Chudenice bere na vědomí informaci o vynětí uvedených pozemků ze zemědělského půdního fondu. Stavební uzávěrou a navazující změnou územního plánu se nemění funkční využití dané plochy pro bydlení, tudíž vynětí ZPF zůstane nadále v platnosti.

Krajský úřad plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu – doručeno dne 20.3.2024
Záměr vyhlášení stavební uzávěry je z hlediska státní památkové péče přijatelný.

Městský úřad Klatovy, odbor školství, kultury a cestovního ruchu – doručeno dne 25.3.2024

Souhlasíme s vyhlášením stavební uzávěry, neboť jednoznačně přispěje k ochraně krajinných a urbanistických hodnot daného území a umožní rozvíjet do budoucna jednotlivé lokality kvalitním způsobem.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II – doručeno 25.3.2024

Ministerstvo nemá z hlediska jím chráněných zájmů žádné požadavky ani námítky na k projednání stavební uzávěry.

Obvodní báňský úřad pro území krajů plzeňského a jihočeského – doručeno dne 26.3.2024

K územnímu opatření o stavební uzávěře nemáme námítky.

Ministerstvo vnitra České republiky – doručeno dne 27.3.2024

K návrhu územního opatření o stavební uzávěře nemáme námítky, neboť v řešené lokalitě se nenachází zájmové území Ministerstva vnitra ČR.

Zdůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra je vymezena po dobu trvání přípravy změny č. 2 územního plánu městyse Chudenice. Účinnost stavební uzávěry bude ukončena okamžikem nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu městyse Chudenice nebo rozhodnutím zastupitelstva o ukončení pořizování této změny.

Odůvodnění stanovení režimu výjimek ze zákazu stavební činnosti

Umožnění institutu výjimek ze stavební uzávěry vyplývá z ustanovení § 99 odst. 3 Stavebního zákona. Předpokládá se, že zastupitelstvo bude k případným žádostem o výjimky přistupovat konzistentně. Územní opatření nestanovuje podmínky pro udělení výjimek ze zákazu stavební činnosti v území. Stavební uzávěra jednoznačně definuje, jaké činnosti je v území možné vykonávat a zároveň definuje hodnoty, které se prozatímně snaží stavební uzávěrou chránit. Dá se předpokládat, že výjimky udělené zastupitelstvem by mohly být akceptovatelné v situacích, kdy navržená stavba naváže strukturou (velikost, orientace, umístění) i charakterem na již existující zástavbu, a to zejména v její těsné návaznosti. V žádném případě však nejsou tyto výjimky nárokovatelné a územní opatření o stavební uzávěře nijak nedefinuje podmínky, kdy by byly tyto výjimky jednoznačně akceptovatelné.

Vyhodnocení uplatněných připomínek

Bude doplněno po projednání.

Rozhodnutí o uplatněných námítkách

Bude doplněno po projednání

Postup projednání

Zastupitelstvo městyse dne 14.2.2024 rozhodlo o pořízení stavební uzávěry. Návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům dne 26.2.2024. Uplatněná stanoviska jsou uvedena v samostatné kapitole odůvodnění stavební uzávěry.

Další postup bude doplněn po projednání územního opatření o stavební uzávěře.

POUČENÍ

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ustanovení § 173 odst. 2 Správního řádu).

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou bude opatření obecné povahy oznámeno (ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu).

David Žák v.r.
starosta

Mgr. Marcel Bezděk v. r.
místostarosta