

**Opatření obecné povahy obce Měchenice
č.1/2024**

o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Měchenice podle ustanovení § 326 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve spojení s § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), a podle ustanovení § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*správní řád*“),

vydává

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

schválené na jednání Zastupitelstva obce Měchenice konaném dne 12.9.2024 usnesením č. 5B.

Čl. 1

Územní rozsah stavební uzávěry

- 1) Územní opatření o stavební uzávěře se vyhláší na celé území obce, přičemž je rozdělena na dvě části, a to konkrétně na část I. a část II.
 - a) Grafické vymezení části I. tvoří přílohu č. 1 tohoto opatření obecné povahy. Dotčené území je v zákresu vyznačeno barevně.
 - b) Grafické vymezení části II. tvoří přílohu č. 1 tohoto opatření obecné povahy. Dotčené území je v zákresu vyznačeno barevně.
- 2) Územní opatření o stavební uzávěře se týká zvláště rozsáhlého území. Údaje dle § 17 odst. 1 písm. a) vyhlášky MMR č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování a stavebního řádu, jsou proto nahrazeny popisem dotčeného území a jeho hranic, jak je uvedeno shora a příloha podle § 17 odst. 2 vyhlášky MMR č. 503/2006 Sb. byla nahrazena mapovým podkladem v měřítku 1 : 5 000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra (příloha č. 1).

Čl. 2

Účel a rozsah stavebních činností zakázaných stavební uzávěrou

- 1) Účelem této stavební uzávěry je ochrana území vymezeného v čl. 1 před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území obce a její urbanistickou koncepcí, tak jak je nově prověřována a bude stanovena procesem pořízení nového Územního plánu obce Měchenice.
- 2) V území vymezeném v čl. 1 tohoto územního opatření pro část I. se stavební uzávěrou zakazuje:

- umístování a provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících rozhodnutí věcně a místě příslušného stavebního úřadu, popř. obdobný správní úkon jako je rozhodnutí o umístění stavby, společné povolení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouva, stavební povolení, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona, popř. povolení záměru vydané dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyjma staveb občanské vybavenosti, staveb rodinných domů a staveb vedlejších ve smyslu § 2 odst. 9 stavebního zákona, které splňují všechny níže uvedené požadavky:
 - maximálně 1 nadzemní podlaží;
 - celková zastavěná plocha stavby nepřekročí 20% výměry pozemku, přičemž na každém pozemku smí být pouze jedna stavba hlavní;
 - vedlejší stavba, změna stavby před dokončením ani změna dokončené stavby nepřekročí výškovou úroveň stávající hlavní stavby
 - koeficient zeleně na stavebním pozemku neklesne pod 40 % a
 - pokud nově vzniklá stavba, změna stavby před dokončením nebo změna dokončené stavby nahrazuje stavbu původní, pak nesmí být v rozporu s jejím stávajícím využitím.
- 3) V území vymezením v čl. 1 tohoto územního opatření pro část II. se stavební uzávěrou zakazuje:
- umístování a provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících rozhodnutí věcně a místě příslušného stavebního úřadu, popř. obdobný správní úkon jako je rozhodnutí o umístění stavby, společné povolení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouva, stavební povolení, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona, popř. povolení záměru vydané dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Tímto územním opatřením se neomezuje ani nezakazuje udržovací práce.

Čl. 3 Výjimky ze stavební uzávěry

- 1) Výjimku ze stavební uzávěry může podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit Zastupitelstvo obce Měchenice, jestliže povolení výjimky prokazatelně neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto územního opatření. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ustanovení § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.
- 2) Případné udělení výjimky ze stavební uzávěry pro konkrétní záměr nesmí být v rozporu s vymezením zastavěného území obce Měchenice postupem podle § 59 stavebního zákona a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.
- 3) Zastupitelstvo obce Měchenice se bude při udělování případných výjimek pro jednotlivé konkrétní záměry řídit podmínkou souladu záměru s aktuálním stavem návrhu Územního plánu obce Měchenice, včetně dosaženého stavu jeho projednání s dotčenými orgány a nadřízeným orgánem územního plánování, s přihlédnutím k dosud uplatněným připomínkám a námitkám.

Čl. 4

Doba trvání stavební uzávěry

- 1) Stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává nový Územní plán obce Měchenice, jehož pořízení bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Měchenice dne 18.4.2024, č. 02/2024.

Čl. 5.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

- 1) Dotčené orgány nevznesly žádné požadavky, nesouhlas či podmínky k předloženému Návrhu opatření obecné povahy obce Měchenice č. 1/2024 o stavební uzávěře. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů nejsou.

ODŮVODNĚNÍ

- 1) Zastupitelstvo obce Měchenice schválilo usnesením č. 02/2024 ze dne 18.4.2024 pořízení nového územního plánu obce Měchenice s prvky regulačního plánu v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, čímž jsou naplněny předpoklady stanovené ustanovením § 97 odst. 1 stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře.
- 2) Podle ust. § 326 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Ustanovení § 123 odst. 3 se použije obdobně.
- 3) Podle ustanovení § 98 odst. 1 stavebního zákona vydává takové územní opatření v přenesené působnosti rada obce, resp. dle § 102 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), zastupitelstvo obce. Určité stavební činnosti v území vymezeném v čl. 1 tohoto územního opatření by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle změn připravované územně plánovací dokumentace, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto.
- 4) Územní rozsah, obsah a obecné konkrétní odůvodnění stavební uzávěry je navrženo na základě prověření potřeb území obce Měchenice, Programu rozvoje obce Měchenice na období 2021–2028, který schválilo na veřejném zasedání zastupitelstvo obce Měchenice dne 18. 2. 2021 usnesením č.2/2021 a zhodnocení stavu, kdy intenzivně využívané území obce, jež dosud nemá platnou územně plánovací dokumentaci, by mohlo být znehodnoceno dalšími nahodilými nekoordinovanými zásahy stavební povahy
- 5) Stavební uzávěra má za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití lokalit bez regulace území.
- 6) Cílem stavební uzávěry je ochránit stávající urbanistický ráz obce Měchenice jako klidové zóny v těsné blízkosti Prahy.
- 7) Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekonceptnímu rozvoji obce v oblasti výstavby rodinných domů a rekreačních objektů, nežádoucímu zahuštění zástavby v zastavěném území obce a pozemcích navazujících ve smyslu § 188a stavebního

zákona. Rozvojové a další plochy vhodné pro prověření v rámci pořizovaného nového územního plánu je nutné do doby prověření ochránit před zásahy, které by znemožnily možné přehodnocení způsobu využití včetně samotné zastavitelnosti, prostorového uspořádání, případně jiné regulace v novém územním plánu. S ohledem na dosavadní i plánovaný rozvoj obce bude potřeba stanovit podrobnější členění ploch, upřesnění regulativů. Absence územního plánu obce, a tedy jakékoliv regulace nad rámec relevantních ustanovení stavebního zákona a vymezení zastavěného území podle § 59 stavebního zákona představuje závažné riziko nežádoucího a nekoncepčního rozvoje obce právě v částech I. a II. vymezených touto stavební uzávěrou.

- 8) Stavební uzávěra zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby rodinných domů a rekreačních objektů, nevhodnému zahuštění výstavby na území obce do doby, než budou prověřeny a upřesněny podmínky využití území pro výše uvedené plochy. Navržené podmínky budou zpracovatelem návrhu Územního plánu Měchenice zapracovány do příslušných kapitol textové části výroku a řádně odůvodněny v textové části odůvodnění.
- 9) Stavební uzávěra má za účel ochránit veřejnou infrastrukturu obce před jejím přetížením v důsledku zahušťování zástavby (kapacita MŠ i kapacita nově vybudované ČOV jsou téměř naplněny).
- 10) Vzhledem ke kopcovitému terénu obce Měchenice je cílem ochránit možné zastínění výhledů stávajících staveb stavbami novými nebo změnami staveb před dokončením a změnami dokončených staveb, které by zvyšovaly výškovou úroveň stávající stavby. Konkrétní výšková regulace bude předmětem návrhu Územního plánu Měchenice, předpokládá se zpracování výkresu prostorové regulace.
- 11) Stavební uzávěrou není v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací.
- 12) Stavební uzávěra se vyhláší jako opatření dočasné, a to do doby nabytí účinnosti pořizovaného Územního plánu Měchenice, který nově stanoví podrobné podmínky a limity pro výstavbu v dotčených zastavěných a zastavitelných plochách.
- 13) Územní opatření o stavební uzávěře se vyhláší na celé území obce, přičemž je rozdělena na dvě části, a to konkrétně na část I. a část II. V části I. se stavební uzávěra vyhláší na pozemky v oblasti bydlení s občanskou vybaveností. V části II. se stavební uzávěra vyhláší na pozemky v rekreační oblasti obce. Tomu odpovídá i rozdílný rozsah stavebních činností zakázaných stavební uzávěrou dle článku II. odst. 2 a 3.

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

Rozhodnutí o uplatněných námitkách je přílohou č.2 tohoto opatření obecné povahy

Vyhodnocení uplatněných připomínek

Nebyly uplatněny žádné připomínky

POUČENÍ

- 1) Toto opatření obecné povahy se oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

- 2) Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu).
- 3) Vydání tohoto opatření obecné povahy bylo schváleno zastupitelstvem obce Měchenice usnesením č. 5B ze dne 12.9.2024.

Příloha:

1. *Grafické vymezení části I. a části II. území obce Měchenice, pro které stavební uzávěra platí*
2. *Rozhodnutí o uplatněných námitkách*



Ing. Aleš Matoušek, Ph.D.
starosta obce



Ing. Michal Kraus, MBA
místostarosta obce



Michaela Udutová
místostarostka obce

Příloha č. 1 územního opatření o stavební uzávěře obce Měchenice

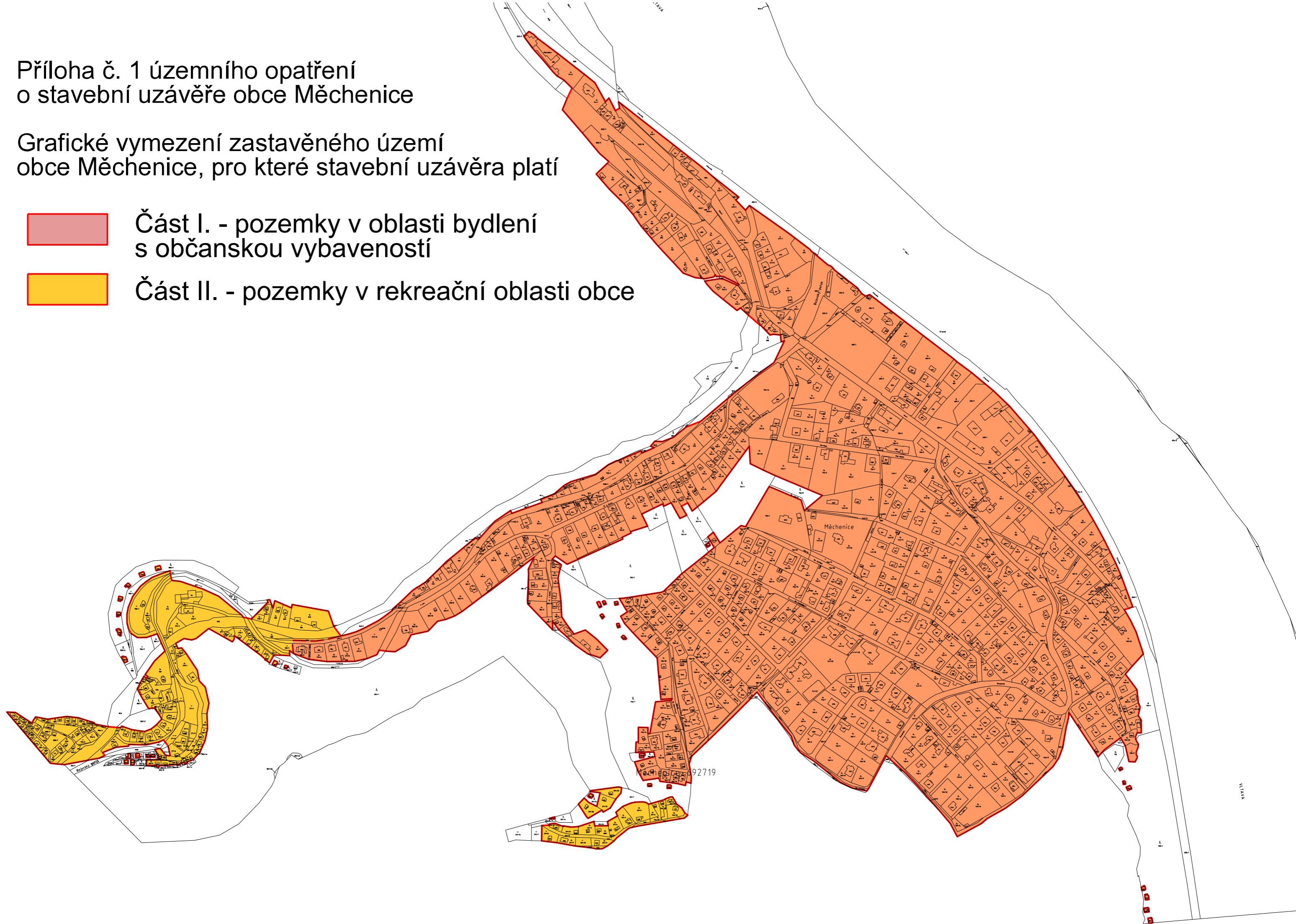
Grafické vymezení zastavěného území
obce Měchenice, pro které stavební uzávěra platí



Část I. - pozemky v oblasti bydlení
s občanskou vybaveností



Část II. - pozemky v rekreační oblasti obce



Příloha č.2 opatření obecné povahy obce Měchenice č.1/2024

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

V souladu s ustanovením § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 správního řádu bylo veřejnou vyhláškou Obecního úřadu Měchenice č.j. 00911/2024/OÚ ze dne 29.7.2024, vyvěšenou dne 29.7.2024 a svěřenou dne 31.8.2024 oznámeno zahájení řízení o návrhu opatření obecné povahy o vydání územního opatření o stavební uzávěře, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře pro území obce Měchenice vymezené katastrálním územím Měchenice dle grafické přílohy č. 1 tohoto územního opatření. Návrh územního opatření o stavební uzávěře, zpracovaný podle § 97 odst. 1 a § 99 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., byl v úplném znění zveřejněn po dobu 30 dnů, a to ode dne 29.7.2024 do dne 31.8.2024 na Obecním úřadu Měchenice v listinné podobě a v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Řízení o návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře bylo písemné podle § 172 odst. 3 správního řádu a ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o zahájení řízení o návrhu opatření obecné povahy o vydání územního opatření o stavební uzávěře mohli vlastníci nemovitostí, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis (§ 98 odst. 3 stavebního zákona), jejichž práva, povinnosti nebo oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny (§ 172 odst. 5 správního řádu), podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky.

Námitku proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře podali datovou schránkou [REDAKCE] [REDAKCE] bytem [REDAKCE] 252 06 Měchenice, a [REDAKCE] bytem [REDAKCE] 256 06 Měchenice.

Zastupitelstvo obce Měchenice jako příslušný správní orgán podle § 172 odst. 5 správního řádu a § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona rozhodlo svým usnesením č.5A ze dne 12.9.2024 o námitce uplatněné k řízení o návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře. Rozhodnutí o podané námitce je přílohou č. 2 tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Obsah námitky:

Podatelé uplatnili námitku: „Na základě návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatňujeme připomínku, aby byl pozemek č. 676 a 674/1 a 673 v k.ú. Měchenice označen jako smíšená plocha pro polyfunkční využití převážně pro bydlení a s zázemím pro obchod, služby a jiné komerční aktivity.“

Odůvodnění vypořádání námitky:

Územní opatření o stavební uzávěře se vydává jako opatření obecné povahy a omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Námitka podatelů však směřuje až k pořízení územně plánovací dokumentace, neboť funkční využití pozemků stanovuje právě územně plánovací dokumentace, tj. územní plán. O pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Měchenice usnesením ze dne 18.4.2024 č. 2/2024. Územní opatření o stavební uzávěře neupravuje funkční využití pozemků. Námitka je nedůvodná.