



Datum: 14.04.2025
Č.j.: 0874/2025/OÚ

Návrh opatření obecné povahy č. 1/2025 územní opatření o stavební uzávěře

Rada obce Bašť vydává podle § 27 odst. 2 písm. e) a § 128 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a podle § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dále bylo použito ustanovení § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 123 a násl. stavebního zákona opatřením obecné povahy toto územní opatření o stavební uzávěře usnesením rady obce č. 3/14/2025 ze dne 9.4.2025.

a) Vymezení území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

Stavební uzávěra se vyhláší na zastavitelné plochy a na plochy v zastavěném území obce vymezené v platné územně plánovací dokumentaci obce, tj. v Územním plánu Bašť ve znění změny č. 1 a změny č. 3 dle koordinačního výkresu úplného znění po Změně č. 3.

Hranice řešeného území je vzhledem k zvlášť rozsáhlému území vyznačena graficky ve výkresu na podkladu katastrální mapy, který je nedílnou přílohou tohoto dokumentu opatření obecné povahy.

V případě nejasného zákresu hranic v platné územně plánovací dokumentaci má přednost zákres v grafické příloze.

b) Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v písm. a) tohoto územního opatření se zakazuje veškerá stavební činnost.

Tímto územním opatřením se neomezují ani nezakazují udržovací práce, veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje.

Výjimky ze zákazu může na základě žádosti povolit Rada obce Bašť v souladu s podmínkami uvedenými v článku e) tohoto územního opatření.

c) Další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Kapitola bude doplněna po doručení stanovisek dotčených orgánů.



d) Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Územní opatření o stavební uzávěře bude trvat do doby vydání Změny č. 4 územního plánu Bašť (usnesením zastupitelstva obce č. 5/21/2024 ze dne 7. 11. 2024 bylo rozhodnuto o jejím pořízení), nejdéle však 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.

e) Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimku ze stavební uzávěry může povolit Rada obce Bašť, jestliže povolení výjimky neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou a bude v souladu s veřejnými zájmy a zájmy obce Bašť a jejích obyvatel. Při rozhodování o povolení výjimky Rada obce Bašť přihlédne k aktuálnímu stavu přípravy Změny č. 4 územního plánu Bašť. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se podle ustanovení § 129 stavebního zákona nelze odvolat.

Odůvodnění

Obecné důvody

Zastupitelstvo obce Bašť rozhodlo dne 7. 11. 2024 usnesením č. 5/21/2024 o pořízení Změny č. 4 územního plánu Bašť zejména na základě rozsudku Krajského soudu čj. 50 A 6/2016-76 a potřebě stanovení prvků regulačního plánu pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Mimo výše uvedené bude Změna č. 4 územního plánu Bašť zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s ustanovením § 123 stavebního zákona zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití území bez regulace území, která bude specifikována ve Změně č. 4 územním plánu Bašť, která bude pořízena s prvky regulačního plánu.

Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rodinných domů a občanské vybavenosti bez zajištění konkrétního umístění komunikací, nežádoucímu zahuštění zástavby a tím neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou technickou infrastrukturu. Stavební uzávěra má za účel ochránit veřejnou technickou infrastrukturu před jejím přetížením v důsledku zahušťování zástavby a nedostatečné regulaci ploch v územně plánovací dokumentaci a zároveň je jejím účelem zachovat stávajícím obyvatelům současný standard bydlení a nezhoršovat pohodu bydlení zvýšenou dopravou, zapříčiněnou výše zmíněným zahušťováním zástavby.

Konkrétní důvody

Zásadním důvodem pro přijetí stavební uzávěry je limitované množství dodávané pitné vody. Kvůli omezené kapacitě vodních zdrojů není možné v současné době ani navýšit množství dodávané vody od poskytovatele zajišťujícího dodávky nejen pro obec Bašť, ale i pro ostatní obce, které jsou



napájené z předmětné veřejné vodovodní sítě. Z tohoto důvodu není možné nadále připojovat na vodovod stále další a další stavby.

Vzhledem k tomu, že se obec nachází dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění jejích aktualizací, ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, je třeba dbát na podmínky stanovené touto prioritou a z hlediska zásobování vodou z individuálních studní zamezit jejich výstavbu, aby nebyly čerpány podzemní zdroje vody pouze pro individuální potřebu a tím nesnižovaly vydatnost zdrojů pro veřejnou potřebu.

Dalším důvodem je nemožnost napojení jakýchkoliv objektů na čistírnu odpadních vod v obci, která je na hranici své kapacity a není dimenzována na předpokládaný nárůst splaškových vod v obci a pro další rozvoj obce je nutná její intenzifikace.

Dalším cílem stavební uzávěry je zamezit nekoncepční výstavbě v návrhových plochách občanské vybavenosti. Jedním z důvodů je to, že i výstavba v plochách OV klade nároky na výše popsanou veřejnou technickou infrastrukturu, jejíž kapacity nejsou schopny těmto nárokům dostát. Dále je třeba plochy OV je třeba ochránit před nežádoucí výstavbou, neboť obci nejsou dostatečně známy plánované projekty v těchto lokalitách (vyjma výstavby základní školy a dětské skupiny) a je třeba ponechat pro potřebnou veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení, přičemž bude nutné tyto plochy za účelem uvedeného cíle do budoucna lépe a kvalitněji regulovat, aby na nich nemohlo docházet k nežádoucí výstavbě blokující skutečně potřebné občanské vybavení.

Stavební uzávěrou není v souladu s ustanovením § 123 odst. 5 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací, realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury vymezených v Územním rozvojovém plánu a v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejích aktualizací.

Výjimky ze stavební uzávěry mohou být schváleny Radou obce Bašť pouze v případě, že záměr bude odpovídat aktuálnímu stavu přípravy Změny č. 4 územního plánu Bašť, nikoliv platné územně plánovací dokumentaci.

Postup pořízení stavební uzávěry

Rada obce Bašť rozhodla o pořízení stavební uzávěry dne 19. 2. 2025 usnesením č. 3/7/2025.

Další postup bude doplněn pro jednotlivých krocích projednávání.

Odůvodnění délky trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 územního plánu Bašť. Jedná se o standardní postup pro platnost stavebních uzávěr, který je obvyklý i v jiných obcích a městech, jak obec při pořizování tohoto územního opatření o stavební uzávěře důkladně ověřila, a není v rozporu s ustálenou judikaturou, ani se stavebním zákonem. Nečeká se, že by pořizování změny trvalo více než 6 let ve smyslu omezení plynoucího ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.



Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

Bude doplněno po doručení stanovisek.

Vyhodnocení doručených připomínek

Bude doplněno po doručení připomínek

Poučení

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 128 odst. 2 v kombinaci s § 334b stavebního zákona a § 25 odst. 2 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejnou vyhláškou na úřední desce.

Bc. Kateřina Nováková v.r.
starostka obce

Mgr. Lucie Caltová v.r.
1. místostarostka obce

Grafická příloha: zákres vymezení stavební uzávěry do katastrální mapy