

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA MĚSTA ČERNOŠICE
opatření obecné povahy
o vydání územního opatření o stavební uzávěře
sp. zn. S-MUCE 144662/2024 PO

Rada města Černošice
Karlštejská 259, 252 28 Černošice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2024

Rady města Černošice,

kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře

Rada města Černošice, příslušná podle ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen "nový 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) a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, za použití § 97 – 99 stavebního zákona, § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád (dále jen „správní řád“) a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, tímto

v y d á v á

územní opatření o stavební uzávěře

ve formě opatření obecné povahy, které omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, a to takto:

Článek 1

Vymezení území stavební uzávěry

- 1) Stavební uzávěra platí pro území vybraných ploch s rozdílným způsobem využití nebo jejich částí: SM-2/Z – plochy smíšené obytné v záplavovém území, OK/Z – plochy občanského vybavení – komerční vybavení v záplavovém území, OV/Z - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktury v záplavovém území, OS/Z - plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území, BR-2/Z - plochy bydlení – v rodinných domech s možností situování drobných provozoven, základní vybavenosti a služeb v záplavovém území, TI/Z – plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě v záplavovém území, DS plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace, vymezených v platném Územním plánu Černošice, který byl vydán dne 7. 10. 2010 jako

opatření obecné povahy č. 6/2010 (nabytí účinnosti 2. 11. 2010), ve znění Změny č. 1 Územního plánu Černošice vydané dne 24. 7. 2014 jako OOP 1/2014 (nabytí účinnosti 12. 8. 2014), Změny č. 2 vydané dne 19. 9. 2018 jako OOP 1/2018 (nabytí účinnosti 22. 11. 2018), Změny č. 3A vydané dne 22. 4. 2022 jako opatření obecné povahy č. 1/2022, Změny č. 4 vydané dne 22. 4. 2022 jako opatření obecné povahy č. 2/2022, Změny č. 5 vydané dne 9. 9. 2021 jako opatření obecné povahy č. 1/2021 (nabytí účinnosti změn 3A, 4 a 5 dne 1. 4. 2024), Změny č. 3B vydané dne 20. 4. 2023 jako opatření obecné povahy č. 1/2023 (nabytí účinnosti 20. 5. 2023), Změny č. 6A vydané dne 2. 11. 2023 jako opatření obecné povahy č. 2/2023 (nabytí účinnosti 22. 11. 2023) a Změny č. 6B vydané dne 6. 3. 2024 jako opatření obecné povahy č. 1/2024 (nabytí účinnosti 12. 4. 2024), (dále také „územní plán“), na území města Černošice tvořené katastrálním územím Černošice (dále jen „území stavební uzávěry“).

- 2) Hranice území stavební uzávěry je dle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. vyznačena v grafické příloze č. 1 „**Výkres území stavební uzávěry**“ tohoto územního opatření o stavební uzávěře zpracované nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1 : 5000, která závazně vymezuje území stavební uzávěry.

Článek 2

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

- 1) V území stavební uzávěry je zakázáno:
 - a. umísťovat, povolovat a provádět veškeré stavby vymezené v § 2 odst. 3 a § 3 odst. 2 stavebního zákona,
 - b. povolovat a provádět změny dokončených staveb v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona,
 - c. povolovat a provádět změny staveb před dokončením v rozsahu § 2 odst. 6 a § 118 stavebního zákona,
 - d. povolovat a provádět změny v užívání staveb v rozsahu § 126 a § 127 stavebního zákona a změny vlivu jejich užívání na území ve smyslu § 81 stavebního zákona,
 - e. povolovat a provádět terénní úpravy vymezené v § 3 stavebního zákona a změny využití území ve smyslu § 80 stavebního zákona.
- 2) Stavební uzávěrou nejsou omezeny nebo zakázány:
 - a. stavební úpravy vymezené v § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona,
 - b. udržovací práce ve smyslu § 3 odst. 4 stavebního zákona,
 - c. umístování staveb specifikovaných v § 79 odst. 2 stavebního zákona.
- 3) Vydáním tohoto územního opatření se neruší územní rozhodnutí nebo stavební povolení a ani další opatření nebo schválené veřejnoprávní smlouvy vydané a platné před nabytím účinnosti tohoto územního opatření. Stavby již povolené tak lze realizovat a dokončit.

Článek 3

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

K návrhu opatření obecné povahy dotčené orgány podaly tato stanoviska:

- 1) Ministerstvo průmyslu a obchodu – s návrhem opatření obecné povahy **souhlasí bez připomínek**.
- 2) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze - s návrhem opatření obecné povahy **souhlasí bez připomínek**.
- 3) Odbor životního prostředí MěÚ Černošice:
 - a. vodoprávní úřad – **nemá připomínky**,
 - b. orgán ochrany přírody – **nemá připomínky**,
 - c. orgán ochrany ovzduší – **nemá připomínky**,
 - d. orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství – **nemá připomínky**,
 - e. orgán ochrany zemědělského půdního fondu – **nemá připomínky**,
 - f. orgán státní správy lesů – **nemá připomínky**.
- 4) Krajský úřad Středočeského kraje v koordinovaném stanovisku uvedl:
 - a. Orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu. Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a zákona odst. 3 a následujících sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, z hlediska významných krajinných prvků, z hlediska ochrany krajinného rázu, z hlediska památných stromů a jejich skupin a z hlediska územního systému ekologické stability (ÚSES) **nemá k předkládané koncepci připomínky**.
 - b. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů **nemá** k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Černošice **připomínky**.
 - c. Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, **nemá** k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Černošice **připomínky**.
 - d. Věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů **nemá** k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Černošice **připomínky**.
 - e. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **nemá** k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Černošice **připomínky**.
 - f. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Černošice, a proto **nemá připomínky**.

Dotčené orgány si nestanovily žádné další podmínky.

Článek 4

Doba trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry se stanovuje do dne nabytí účinnosti Regulačního plánu Radotínská územního plánu Černošice, jehož pořízení bylo schváleno na 15. zasedání Zastupitelstva města Černošice dne 29. 5. 2024 usnesením č. Z/15/4/2024.

Článek 5

Výjimky ze stavební uzávěry

Výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře může povolit podle § 99 odst. 3 stavebního zákona na základě řádně odůvodněné žádosti Rada města Černošice, jestliže povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek 6

Odůvodnění stavební uzávěry

- 1) Zastupitelstvo města Černošice na svém 15. zasedání dne 29. 5. 2024 usnesením č. Z/15/4/2024 rozhodlo na základě zmocnění uvedeného v § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen "nový stavební zákon") ve spojení s § 64 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), o pořízení Regulačního plánu Radotínská.
- 2) Účelem stavební uzávěry je dle § 97 odst. 1 stavebního zákona po dobu nezbytně nutnou a v nezbytném rozsahu omezit nebo zakázat stavební činnost v území stavební uzávěry, která by jinak mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného Regulačního plánu Radotínská územního plánu Černošice.
- 3) Úřad územního plánování pořídil z vlastního podnětu Územní studii veřejných prostranství. Již tehdy byla jako jedna ze sedmi lokalit vybraných mezi důležitými místy k řešení, vyhodnocena lokalita č. 1, „Vstup do města“, a následně byla v rámci územní studie lokalita samostatně zpracována. Studie popisuje lokalitu jako nestabilizované území s prioritou zpracování podrobnější dokumentace. Zároveň zformulovala vize a některé zásady pro další rozvoj: 1) sjednocení parku v prostoru mezi ulicí Radotínská a řekou, pojetí jižní části ulice jako obytné ulice integrované do parku, 2) hlavní ulice s pevnou hranou pohledově prostupné zástavby, s aktivním parterem, 3) areálové předměstské pojetí přeměnit v blokové s dodržením uličních a stavebních čar, 4) potlačit dopravní charakter budoucí křižovatky vzniklé přeložkou silnice II/115, prostor formovat jako předměstské náměstí uvolněného charakteru. Grafická část územní studie obsahuje návrh upřesnění stavebních bloků, respektive hranic veřejných prostranství, navrhuje stavební čáry a vhodná místa pro parkování nebo přecházení a uvádí popisy vhodného charakteru jednotlivých ploch. Územní studie veřejných prostranství je platná a slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území, zároveň je ale obtížně vynutitelná, neboť není závazná (a je zpracována pro účely veřejných prostranství, nikoli přímo pro umístování staveb). Závazné podmínky lze stanovit pouze v územně plánovací dokumentaci (ÚP, RP, ÚP s prvky RP), kdy územní studie je ideálním výchozím podkladem.
V roce 2019 Zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení změny č. 3 územního plánu, jejímž obsahem bylo mj. prověření změny „Ploch výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z)“ a „Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez

omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z)“ v oblasti u vjezdu do města do ploch „OK/Z - Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území“, z důvodu posílení využití území pro služby a omezení výrobních provozů. Změnou územního plánu byly zároveň v plochách OK/Z podrobněji upraveny podmínky prostorového uspořádání tak, aby byl omezen vznik objemných staveb skladových hal. Podobným procesem zatím paradoxně neprošlo navazující a svým způsobem významnější území blíže k centru města, což je spatřováno jako jeden ze silných důvodů pro zpracování RP. Otázku vhodnosti a potřeby stanovení podrobnější závazné regulace podél ulice Radotínská několikrát projednával výbor pro územní plánování. Ke konzultaci přizval autora Územní studie veřejných prostranství Františka Štáfka a zpracovatelku změn územního plánu Černošice Veroniku Šindlerovou.

Obsahem regulačního plánu má být zejména:

- Návrh podoby a uspořádání ulice Radotínská, tj. částí podél vozovky stávající a navrhované silnice;
- Stanovení podrobných podmínek pro vymezení pozemků a umístění staveb v plochách přilehlých k hlavní komunikaci, včetně podpory parteru se službami (SM-2/Z); prověření řešení dopravního napojení ulice u Vodárny na přeložku II/115;
- Stanovení podmínek v plochách OS/Z sportovně rekreačních na pozemcích směrem k řece, kde je významný potenciál pro vznik kvalitního volnočasového areálu, stanovit podmínky pro umístění staveb, zajistit průchodnost k řece;
- Návrh vymezení ulic a podmínky pro umístění staveb v bloku za Penny marketem (ploše BR-2/Z a SM-2/Z);
- Stanovení požadavků na přípravu projektu gymnázia v ploše OV/Z (způsob připojení na dopravní infrastrukturu, doporučení pro orientaci staveb, pěší pohyb);

Vzhledem k tomu, že úkolem je řešit několik různorodých částí a ploch, pro které mají být stanoveny různé podmínky (návrh polohy ulic, pravidel pro parcelaci, pravidel pro parkování, řešení parteru atd.), je nejvhodnějším nástrojem pro komplexní práci regulační plán. V budoucnu lze uplatňování podmínek regulačního plánu vyhodnotit a případně převzít podstatné podmínky do územního plánu (tzn. s prvky regulačního plánu). V současnosti podrobnější podmínky pro přípravu soukromých i veřejných projektů znatelně chybí, město ani úřad územního plánování nebo stavební úřad nemohou požadavky sami specifikovat, investoři mají velkou nejistotu, zda bude projekt přijat. Zpracování regulačního plánu je vhodným procesem, jak prostřednictvím odborného zpracovatele koordinaci a podporu budoucím záměrům poskytnout. Regulační plán kromě prostorových nebo funkčních omezení zároveň podstatně zvýší jistoty vlastníků o možném využití pozemku a v takto nejednoznačném prostředí by proto ve výsledku měl mít pro vlastníky pozitivní přínos a vést ke zhodnocení pozemků.

Součástí zadání regulačního plánu bude mj. požadavek na zpracovatele, aby identifikoval a posoudil všechny současné či připravované záměry, oslovil majitele pozemků zatím nevyužitých nebo určených k budoucí proměně, a tyto záměry při zpracování návrhu regulačního plánu zohlednil.

- 4) Územní opatření o stavební uzávěře se týká zvláště rozsáhlého území, proto byly údaje o vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra, nahrazeny podle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. popisem dotčeného území a jeho hranic a ověřený výkres na kopii katastrální mapy byl nahrazen mapovým podkladem v měřítku 1 : 5000, který tvoří přílohu č. 1 „Výkres území stavební uzávěry“.

- 5) Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončen a nabyde účinnosti Regulační plán Radotínská. Podle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 17 odst. 1. písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb. dobu trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře obsahuje tehdy, je-li ji možné předem stanovit. V tomto konkrétním případě toto datum stanovit nelze. Lze pouze konstatovat, že po nabytí účinnosti regulačního plánu pominou důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.

Článek 7

- 1) V souladu s ustanovením § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 správního řádu bylo veřejnou vyhláškou města Černošice čj. S-MUCE 144662/2024-6 ze dne 6.8.2024, vyvěšenou dne 6.8.2024 a svěřenou dne 5.9.2024, 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 stavební uzávěry.
- 2) Návrh územního opatření o stavební uzávěře, zpracovaný podle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 97 odst. 1 a § 99 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., projednaný s dotčenými orgány, byl v úplném znění zveřejněn po dobu 30 dnů, a to ode dne 6.8.2024 do dne 5.9.2024 na Městském úřadě v Černošicích v listinné podobě a v elektronické podobě na internetových stránkách města.
- 3) 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 námítky.
- 4) Rozhodnutí o námítkách a připomínkách a jejich odůvodnění:

Rada města Černošice jako příslušný správní orgán podle § 172 odst. 4 a 5 správního řádu a § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona rozhodla svým usnesením č. R/48/23/2024 ze dne 9.9.2024 o námítkách a připomínkách uplatněných k řízení o návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře takto:

K návrhu územního opatření nebyly uplatněny námítky.

K návrhu územního opatření nebyly uplatněny připomínky

Článek 8

Přechodná ustanovení a účinnost

- 1) Územní opatření o stavební uzávěře se dnem účinnosti vztahuje na správní řízení neukončená pravomocným rozhodnutím.

- 2) Toto územní opatření o stavební uzávěře vydávané ve formě opatření obecné povahy Radou města Černošice na jeho 48. schůzi dne 9.9.2024 usnesením č. R/48/23/2024 nabývá účinnosti 15 dnem po dni vyvěšení veřejnou vyhláškou na úřední desce.

Článek 9 Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Článek 10 Přílohy

Nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je příloha č. 1 – Výkres území stavební uzávěry.

V Černošicích dne 11.9.2024

Mgr. Filip Kořínek
starosta

Ing. Petr Wolf
místostarosta

Příloha č. 1

Vymezení řešeného území nad katastrální mapou

Vymezení řešeného území nad ortofoto