

Opatření obecné povahy obce Líšnice
č. 1/2023
o stavební uzávěře
schválené na jednání zastupitelstva obce Líšnice
konaném dne 11.10.2023 usnesením 9/3

Zastupitelstvo obce Líšnice podle ustanovení § 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 Líšnice konaném dne 11.10.2023 usnesením č. 9/3

Čl. 1
Územní rozsah stavební uzávěry

- 1) Územní opatření o stavební uzávěře se tímto vymezuje pro následující dotčené území (lokalitu) v k.ú. Líšnice u Prahy:
 - a) Plochy, ve kterých je dle aktuálně platného územního plánu obce Líšnice (vydaného zastupitelstvem obce Líšnice dne 7.10.2010 jako opatření obecné povahy č. 1/2010, účinného k 29.10.2010, zpracovaného Ing. akad. arch. Petrem Foglarem, č. autorizace ČKA 02667, pořízený MěÚ Černošice; ve znění změny č.1, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2017, jež nabyla účinnosti 13. 1. 2018) pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití - regulační plány RP1, RP2, RP3, RP4 a RP5, v katastrálním území Líšnice u Prahy;
 - b) Plochy „R“ (rekreace) a „SR“ (plochy smíšené obytné – rekreační);
 - c) Plochy „SC“ (Plochy smíšené obytné – zástavba centra obce);
 - d) Plochy „NS“ (Plochy smíšené nezastavěného území) a „NSZ“ (Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské).“;
 - e) Plochy „NZ“ (Plochy zemědělské – orná půda), „NZT“ (Plochy zemědělské – trvalé travní porosty), „NS“ (Plochy smíšené nezastavěného území), „NSZ“ (Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské) a „NP“ (Plochy přírodní).
- 2) Přílohami č. 1 a č. 2 a součástí tohoto územního opatření jsou mapové podklady v měřítku 1 : 5 000 s vyznačeným územím, pro které stavební uzávěra platí. Dotčená území jsou v zákresu vyznačena barevně, a to vždy pro jednotlivé území členěné dle jednotlivých písmen uvedených v odstavci 1) tohoto článku a legendy v příslušné příloze – příloha č. 1 písmena a), b), c) a d), příloha č. 2 písmeno e).

Příloha č. 1 tedy: v ploše označené písm. a) (na mapě vybarveno červeně) vymezuje dotčené území (včetně jeho hranic) dle čl. 1. odst. 1 písm. a); v ploše označené písm. b) (na mapě vybarveno žlutě) vymezuje dotčené území (včetně jeho hranic) dle čl. 1. odst. 1 písm. b); v ploše označené písm. c) (na mapě vybarveno růžově) vymezuje dotčené území (včetně jeho hranic) dle čl. 1. odst. 1 písm. c); v ploše označené písm. d) (na mapě vybarveno zeleně) vymezuje dotčené území (včetně jeho hranic) dle čl. 1. odst. 1 písm. d).

Příloha č. 2 v ploše označené písm. e) (na mapě vybarveno modře) vymezuje dotčené území (včetně jeho hranic) dle čl. 1. odst. 1 písm. e).

V případě rozporu mezi přílohou č. 1 a 2 a vymezením území dle aktuálně platného územního plánu (jeho hlavního výkresu) mají přílohy tohoto opatření obecné povahy přednost.

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 (přílohy č. 1 a 2).

Čl. 2

Účel a rozsah (obsah) 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 Líšnice.
- 2) V území vymezeném v čl. 1 odst. 1) písm. a) tohoto územního opatření se zakazuje umísťování 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.
- 3) V území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. b) tohoto územního opatření se zakazuje umísťování a provádění veškerých nových staveb pro rodinnou rekreaci, změn staveb pro rodinnou rekreaci před jejich dokončením a změn dokončených staveb pro rodinnou rekreaci 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, se zastavěnou plochou přesahující 60 m².
- 4) V území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. c) tohoto územního opatření se zakazuje umísťování 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, se zastavěnou plochou přesahující 300 m².
- 5) V území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. d) tohoto územního opatření se zakazuje umísťování 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 se zastavěnou plochou přesahující 300 m².

- 6) V území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. e) tohoto územního opatření se zakazuje umístování a provádění staveb a zařízení Výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.
- 7) Tímto územním opatřením se neomezuje ani nezakazují 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 Líšnice, 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 aktuálně platnou územně plánovací dokumentací, kterou je dosud platný Územní plán obce Líšnice a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.
- 3) Zastupitelstvo obce Líšnice se bude při udělování případných výjimek pro jednotlivé konkrétní záměry řídit podmínkou souladu záměru s aktuálním stavem návrhu Územního plánu obce Líšnice, 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 Líšnice, jehož zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Líšnice dne 6.6.2023 č. 2/6.

Čl. 5.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Obec zaslala datovou schránkou Návrh opatření obecné povahy obce Líšnice č. 1/2023 o stavební uzávěře dotčeným orgánům dne 18.7.2023 k písemnému projednání podle §98 odst. 2 zákona o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006sb. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů uběhla 18.8.2023.

Ve lhůtě se vyjádřili:

Obvodní báňský úřad došlo dne 19.7.2023 – souhlasí

Ministerstvo průmyslu a obchodu došlo dne 28.7.2023 – souhlasí

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje došlo dne 7.8.2023 – souhlasí

Odbor životního prostředí - Měú Černošice došlo dne 10.8.2023 – bez připomínek a souhlasí - orgán ochrany přírody ve svém vyjádření také uvádí: „oop považuje za vhodné vyjádřit výše uvedenému návrhu stavební uzávěry plnou podporu. Z hlediska zájmů chráněných OOP byly plochy vymezené dosavadním plánem zcela nepřiměřeného rozsahu, bez zvážení reálných možností území. S ohledem na aktuální stav území (a rovněž na změnu nadřazených územně plánovacích dokumentací) je nutno zabránit nadměrnému rozrůstání a následnému srůstání sídel, zachovat volnou krajinu s přírodě blízkými a zemědělsky využívanými plochami a zajistit tak potřebnou ochranu krajinného rázu, ochranu významných krajinných prvků (lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky) i obecnou ochranu rostlin a živočichů spočívající mimo jiné v zachování a rozvoji ekosystémů, na něž jsou vázány.

S ochranou vodních toků souvisí zohlednění kapacity, kterou dané území s vodními toky poskytuje z hlediska možnosti likvidace odpadních vod, což musí být bráno v úvahu při vymezování rozsahu možné zástavby“

Po lhůtě se vyjádřil:

Ministerstvo vnitra došlo dne 22.8.2023 – bez námitek

Krajský úřad Středočeského kraje došlo dne 23.8.2023 – bez připomínek

Dotčené orgány nevznesly žádné požadavky, nesouhlas či podmínky k předloženému Návrhu opatření obecné povahy obce Líšnice č. 1/2023 o stavební uzávěře.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů nejsou.

ODŮVODNĚNÍ

- 1) Zastupitelstvo obce Líšnice schválilo usnesením č. 6/3 ze dne 6.6.2023 Zprávu o uplatňování územního plánu Líšnice za období 3/2016 – 3/2023 (dále jen „Zpráva o uplatňování územního plánu“), jejíž součástí je v kapitole G) Zadání nového územního plánu Líšnice, v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 55 odst. 1 a § 47 stavebního zákona, čímž jsou naplněny předpoklady stanovené ustanovením § 97 odst. 1 stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře.
- 2) Podle ustanovení § 98 odst. 1 stavebního zákona vydává takové územní opatření v přenesené působnosti rada obce, resp. dle § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona v daném případě zastupitelstvo obce (§ 67 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“)). Určité stavební činnosti v území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. a), čl. 1 odst. 1 b), čl. 1 odst. 1 c), čl. 1 odst. 1 d) a čl. 1 odst. 1 e) tohoto územního opatření by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle změn připravované územně plánovací dokumentace, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto.
- 3) Územní rozsah, obsah a obecné konkrétní odůvodnění stavební uzávěry je navrženo na základě Zprávy o uplatňování územního plánu a jeho podkladových studií, a dále odborného podkladu, vypracovaného zpracovatelem územního plánu, který analyzoval stávající kapacity obce podle platného územního plánu obce Líšnice, potřebnou kapacitu zastavitelných ploch v novém územním plánu ve vztahu ke kapacitám dopravní a technické infrastruktury a vyhodnotil plochy vhodné pro prověření z hlediska způsobu jejich využití, prostorového uspořádání a dalších možných regulativů v rámci nového územního plánu. Z výše uvedených analýz a vyhodnocení vyplývá skutečnost, že část rozvojových ploch dle platného územního plánu obce Líšnice (ve znění platných změn) je vymezena nad rámec potřebného rozsahu ploch umožňujících adekvátní, kontinuální a dlouhodobě udržitelný rozvoj obce a bez možnosti zajištění adekvátní kapacity dopravní a technické infrastruktury.
- 4) 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.
- 5) Od vydání platného územního plánu došlo ke změně podmínek zejména v platnosti nadřazených územně plánovacích dokumentací a jimi stanovených úkolů k řešení, které nebyly dříve známy a nemohly být územním plánem vyhodnoceny. Po změně č. 1 územního plánu obce Líšnice došlo k aktualizacím Politiky územního rozvoje České republiky, k vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a jejich aktualizací. Dále byla vydána Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice jako podklad pro rozhodování v území a podklad pro

pořizování územně plánovacích dokumentací. V evidenci územně plánovací činnosti jsou rovněž Územní studie vodní hospodářství Líšnice (část obce v povodí Všenorského potoka) a Územní studie vodní hospodářství Líšnice 2 (část obce v povodí Bojovského potoka), na něž platný územní plán též nereagoval z důvodu jejich pozdějšího vydání.

Ze schváleného zadání nového územního plánu vyplývají následující obecné důvody pro vydání stavební uzávěry v lokalitách, které je třeba prověřit z hlediska potenciálních změn ve způsobu využití (funkční a prostorová regulace), případně dalších podmínek (např. podmíněnost regulačními plány, územními studiemi, dohodami o parcelaci, předchozí realizací veřejné infrastruktury, etapizací apod.) v souladu se soudobými požadavky a nástroji územního plánování (citace ze schváleného zadání):

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba revidovat základní i urbanistickou koncepci územního plánu. Vzhledem k tomu, že je potřeba prověřit urbanistickou koncepci, bude vhodná i revize koncepce dopravy, je potřeba zajistit možnost modernizace dálnice. Z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZUR Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací) a Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice (dále jen „Územní studie krajiny“) vyplývá také potřeba řešení cyklo dopravy. Podrobněji je uvedeno ve Zprávě o uplatňování územního plánu, ve zpracovaných Průzkumech a rozbořech. Na základě nově zjištěných skutečností (podrobněji viz Územní studie vodního hospodářství v povodí Bojovského potoka a Územní studie vodního hospodářství v povodí Všenorského potoka) je třeba revidovat koncepci technické infrastruktury.

Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba revidovat koncepci vymezení územního systému ekologické stability s ohledem na Územní studii krajiny, je třeba řešit zejména problémy funkčnosti územního systému ekologické stability. Ze zaregistrovaných územních studií krajiny a vodního hospodářství vyplynuly nové zásadní požadavky na koncepci krajiny – proto je třeba koncepci krajiny oproti dosavadnímu územnímu plánu zásadně přepracovat s ohledem na doporučení vyplývající z územně plánovacích podkladů. Je třeba zajistit dosažení cílových charakteristik krajiny dle Územní studie krajiny, například zamezení rozrůstání vesnic o novou satelitní zástavbu, rozvoj sídel úměrný jejich dosavadní velikosti, nerozšiřování zpevněných a zastavitelných ploch, konkrétně také ochranu otevřené krajiny mezi Řítkou, Líšnicí a Varadovem před plošnou exploatací krajiny apod. V územním plánu je třeba stanovit podmínky prostorového uspořádání tak, aby byla podpořena prostupnost krajiny, aby nedocházelo k další fragmentaci krajiny, která je již významně ovlivněna dálnicí D4. Je třeba navrhnout podmínky prostorového uspořádání, které by zajistily ochranu území před hlukovou zátěží, které by se mohly uplatnit při očekávané modernizaci dálnice. Chybí také podmínky prostorového uspořádání v centru obce, které by zajistily ochranu charakteru území před nadměrnými stavbami, zachováním struktury a měřítka staveb v obci. Je třeba navrhnout podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území pro funkci rekreace, které by ochránily rekreační charakter území odpovídající stávající dopravní a technické infrastruktuře a možnostem občanského a veřejného vybavení.

Cílem zlepšování dosavadního stavu území je zajistit dostatečnou ochranu nezastavěného území otevřené krajiny mezi sídly, chránit prostupnost krajiny, preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině. Po prověření je vhodné zmenšit nadbytečné vymezené zastavitelné plochy ve volné krajině.

• upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Koncepci uspořádání krajiny je třeba nově navrhnout s ohledem na úkoly stanovené Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje, je třeba řešit problémy suburbanizace, zejména nekonceptní rozvoj, chránit prostupnost krajiny, chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou; zcela chybí řešení problematiky sucha, vodní a větrné eroze a retenční schopnosti krajiny. Území se také týká úkol soustředit se na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině. Je třeba stanovit podmínky prostorového uspořádání, které zajistí dosažení cílové charakteristiky krajiny. Území

Líšnice se týká úkol ze ZÚR ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje veřejného vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny. Podrobněji viz kapitola C) Zprávy o uplatňování územního plánu, více také viz Průzkumy a rozborů.

• upřesnění požadavků vyplývajících zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Zpráva o uplatňování územního plánu Líšnice str.13/15 Jako nadmístní problémy a záměry jsou uvedeny problémy ohrožení zastavěného území Měchenic přívalovými povodněmi a nedostatky ve vymezení RBK v údolí Bojovského potoka (vymezeného v ZÚR) v územním plánu.

Územně analytické podklady (ÚAP) upřeshňují problémy k řešení - je třeba prověřit urbanistickou koncepci jako celek, zejména rozsah zastavitelných ploch, v koncepci technické infrastruktury zohlednit možnosti vzhledem k zastavitelným plochám, řešit problémy krajiny a vodního hospodářství. ÚAP zmiňují urbanistické závady - srůstání obcí (Líšnice a Řitka), území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby, používané pro bydlení, dopravní závady - přetížení silnice III/0042, procházející centrem obce, závady ve využití krajiny - území ohroženo vodní erozí, nefunkční ÚSES. Doplňující průzkumy a rozborů připomínají požadavky týkající se koncepce ochrany přírody, krajiny, migrace v krajině, vody v krajině a sídel, které jsou podrobně popsány v cílových kvalitách krajiny jednotlivých krajinných okrsků – tyto požadavky je třeba zohlednit v navržené koncepci, je třeba stanovit takové podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, aby bylo dosaženo cílových kvalit krajiny. Podle průzkumů a rozborů jsou kapacity ploch pro bydlení dané stávajícím územním plánem zcela naddimenzované – je třeba prověřit kapacity rozvojových ploch mezi Řitkou, Líšnicí a Varadovem (RP1-RP4) a rozvojové plochy v severní části řešeného území mezi golfem a areálem bývalého JZD (RP5). Na základě doporučení dopravních a vodohospodářských studií území, prověřit hranice (rozsah) zastavitelných ploch v okolí Líšnice, řešit existující hrozbu srůstání obcí na rozhraní katastrů, revidovat velikost staveb pro jezdecký a staveb pro rekreaci a dále viz Průzkumy a rozborů.

• další požadavky:

Územní plán bude podle potřeby zpracován s prvky regulačního plánu, upřesnění lokalit, kde se prvky regulačního plánu uplatní, bude součástí návrhu dokumentace. Územní plán k dosažení navrhované koncepce využije podle potřeby stanovení podmínky vydání regulačních plánů pro konkrétní území, podmínky pořízení územních studií, podmínky uzavření dohod o parcelaci, může stanovit etapizaci a podmíněnost rozvoje území.

S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území podmínky pro případné umístění či zákaz staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Je nezbytné, aby návrh zohlednil výsledky a doporučení následujících územně plánovacích podkladů:

- 1. Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice jako podklad pro rozhodování v území a podklad pro pořizování územně plánovacích dokumentací*
- 2. Územní studie vodní hospodářství Líšnice (část obce v povodí Všenorského potoka); VHS PROJEKT, s.r.o.; červen 2022*
- 3. Územní studie vodní hospodářství Líšnice 2 (část obce v povodí Bojovského potoka); VHS PROJEKT, s.r.o.; listopad 2022*
- 4. Územně analytické podklady ORP Černošice*
- 5. Líšnice – Řitka, lokalita „Aleje“ – Dopravně inženýrské posouzení; EDIP s.r.o., duben 2018*
- 6. Studie odtokových poměrů pro obec Líšnici a dotčené okolí; VHS PROJEKT, s.r.o., prosinec 2017*

Ve schváleném zadání nové územního plánu je rovněž požadavek revize koncepce vymezení územního systému ekologické stability (citace ze schváleného územního plánu):

• upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES, na území Líšnice jde o regionální biokoridor RK 1202 V Desínách – K59. Pro tento biokoridor ZÚR stanovuje také požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Podle ZÚR je třeba respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory

ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

6) Další konkrétní důvody k jednotlivým lokalitám stavební uzávěry:

K území vymezenému v čl. 1 odst. 1 písm. a) tohoto územního opatření – Plochy, ve kterých je dle aktuálně platného územního plánu obce Líšnice pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití - regulační plány RP1, RP2, RP3, RP4 a RP5, v katastrálním území Líšnice u Prahy:

V případě všech zastavitelných ploch s podmínkou regulačních plánů (tato podmínka byla stanovena z důvodu jejich rozsahu) musí být do doby vydání nového územního plánu zajištěna ochrana charakteru území, ochrana krajinného rázu a ochrana ZPF. Je třeba zajistit dosažení cílových charakteristik krajiny dle Územní studie krajiny, například zamezení rozrůstání vesnic o novou satelitní zástavbu, rozvoj sídel úměrný jejich dosavadní velikosti, nerozšiřování zpevněných a zastavitelných ploch, konkrétně také ochranu otevřené krajiny mezi Řítkou, Líšnicí a Varadovem před plošnou exploatací krajiny. V rámci zpracování nového územního plánu Líšnice budou všechny plochy zahrnuté pod regulačními plány prověřeny a v souladu se závěry zprávy o uplatňování může dojít k jejich značné redukci, jelikož byly vyhodnoceny jako nepřiměřeně rozsáhlé.

K území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. b) tohoto územního opatření – plochy „R“ – rekreace a plochy „SR“ - Plochy smíšené obytné – rekreační:

Dle zprávy o uplatňování má nový územní plán za úkol stanovit podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území pro funkci rekreace, které by ochránily rekreační charakter území. Opatření se tedy týká ploch způsobů využití R- Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a SR Plochy smíšené obytné – rekreační, dle platného ÚP Líšnice.

Omezení velikosti zastavěné plochy se týká staveb pro rodinnou rekreaci, a to nově umisťovaných staveb, náhrady stávající stavby novostavbou a změn dokončených staveb. Netýká se staveb určených k trvalému bydlení.

Maximální plošná velikost zastavěné plochy byla stanovena také vzhledem k širším vztahům v území, které představuje na rozhraní katastrů obcí Líšnice a Klíneč vzájemnou návaznost ploch s rekreačními osadami a ploch s chatami obklopenými lesními pozemky. V rámci vyhodnocení a koordinace s Úplným zněním ÚP Klíneč po vydání změny č.1 byla tímto OOP jako maximální stanovena střední hodnota nepřekročitelné zastavěné plochy stavbou pro rodinnou rekreaci, tedy 60 m².

Toto opatření má za cíl zabránit do doby vydání nového ÚP stavební činnosti, které by mohly nevhodnou výstavbou způsobit faktickou transformaci tradičních rekreačních chatových území na zóny s převažujícím charakterem staveb příměstského bydlení. Rekreační chaty jsou v praxi zvětšovány a fakticky využívány pro rodinné bydlení namísto své funkce pro individuální rekreaci. Dle schválené Zprávy o uplatňování územního plánu je v novém územním plánu třeba navrhnout podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území pro funkci rekreace, které by ochránily rekreační charakter území odpovídající stávající dopravní a technické infrastruktuře a možnostem občanského a veřejného vybavení.

K území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. c) tohoto územního opatření – plochy SC - Plochy smíšené obytné – zástavba centra obce:

Opatření se týká ploch způsobu využití SC - Plochy smíšené obytné – zástavba centra obce dle platného ÚP Líšnice. V rámci zpracování nového územního plánu Líšnice budou prověřeny možnosti ochrany venkovského charakteru centrální části obce. Dle Zprávy o uplatňování musí být stanoveny takové podmínky prostorového uspořádání včetně prvků regulačního plánu, které by zajistily nenarušení charakteristické urbanistické struktury a architektonických hodnot území a mimo jiné zajistily ochranu charakteru území před nadměrnými stavbami. Platný ÚP Líšnice již nyní stanovuje podmínku, že „jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména v návaznosti na historicky utvářenou urbanistickou strukturu původního sídla (tj. především tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby bude vycházet z hmotového tvarosloví venkovské architektury)“, maximální zastavěná plocha jedním objektem však není omezena. Do doby vydání nového ÚP by tak centrální část obce, hodnotná svojí historickou urbanistickou strukturou i měřítkem a hmotovým tvaroslovím zástavby, neměla zajištění ochrany před nadměrnými stavbami, které by mohly nevhodně ovlivnit její venkovský charakter.

K území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. d) tohoto územního opatření - plochy NS- Plochy smíšené nezastavěného území a NSZ - Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské:

Nový územní plán bude v rámci stanovení urbanistické koncepce řešit adekvátní ochranu nezastavěného území otevřené krajiny mezi sídly a v návaznosti na ně. Součástí této ochrany bude i stanovení podmínky prostorového uspořádání v nezastavěném území tak, aby byla zajištěna ochrana charakteru území před nadměrnými stavbami. V platném ÚP není omezena maximální zastavěná plocha jedním objektem, jehož výstavbu umožňují regulativy ploch NS („stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod.“) a NSZ („jezdecký areál, parkur včetně stájí“ a „stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod.“). Plochy NSZ přitom přímo navazují na hodnotnou část ,zastavěného území centra obce na rozhraní s volnou krajinou a bez toho, aby toto OOP předjímalo urbanistickou koncepci nového ÚP, je zřejmé, že pro ochranu smíšeného nezastavěného území budou plošná omezení zastavěných ploch staveb muset být stanovena. Do doby vydání nového ÚP by nezastavěné území takovou ochranu zajištění nemělo a mohlo by dojít k nevhodnému zásahu jak do krajinného rázu, tak do panoramatu obce.

K území vymezeném v čl. 1 odst. 1 písm. e) tohoto územního opatření – Plochy NZ Plochy zemědělské – orná půda, Plochy NZT- Plochy zemědělské – trvalé travní porosty, Plochy NS- Plochy smíšené nezastavěného území a NSZ - Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské a plochy NP – Plochy přírodní:

Dne 24. ledna 2023 nabyl účinnosti zákon č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Kromě energetického zákona, zákona o podporovaných zdrojích energie a zákona o hospodaření energií změnil tento zákon též zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

V tomto zákoně se do pojmu „technická infrastruktura“ doplnily „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“ tedy výsledně: „vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s

odpady, trafostanice, energetické vedení, výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu“.

Vzhledem k tomu, že v územním plánu je v nezastavěném území (způsoby využití NZ, NZT, NS, NSZ, NP) přípustné umísťování související technické infrastruktury a nyní zřejmě i FVE (výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více je dle energetického zákona provozována ve veřejném zájmu), je nutno do doby stanovení nových podmínek ploch nezastavěného území novým územním plánem zajistit ochranu krajinného rázu a ochranu charakteru nezastavěného území.

Nový územní plán může např. stanovit nutnou podmínkou pro umístění stavby FVE na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona **soulad s charakterem území, posouzení krajinného rázu** nebo může umístění záměru dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území **z důvodu veřejného zájmu výslovně vyloučit**.

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

V souladu s ustanovením § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 správního řádu bylo veřejnou vyhláškou Obecního úřadu Líšnice čj. 964/2023/Líš.-PZ ze dne 23.8.2023, vyvěšenou dne 23.8.2023 a svěřenou dne, 22.9.2023 oznámeno zahájení řízení o návrhu opatření obecné povahy o vydání územního opatření o stavební uzávěře, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře pro vybrané území obce Líšnice vymezené katastrálním územím Líšnice u Prahy dle grafické přílohy č. 1 a č. 2 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., projednaný s dotčenými orgány, byl v úplném znění zveřejněn po dobu 30 dnů, a to ode dne 23.8.2023 do dne 22.9.2023 na Obecním úřadu Líšnice 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. Zastupitelstvo obce Líšnice jako příslušný správní orgán podle § 172 odst. 5 správního řádu a § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona rozhodlo svým usnesením č. 9/2 ze dne 11.10.2023 o námitkách uplatněných k řízení o návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře. Rozhodnutí o podaných námitkách je přílohou č. 3 tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Vyhodnocení uplatněných připomínek

Obecní úřad Líšnice doručil návrh územního opatření o stavební uzávěře veřejnou vyhláškou čj. 964/2023/Líš.-PZ ze dne 23.8.2023 vyvěšením na úřední desce a elektronické úřední desce dne 23.8.2023 a vyzval kohokoliv k uplatnění připomínek do 30 dnů od vyvěšení v souladu s § 172 odst. 4 správního řádu.

K návrhu územního opatření o nebyly uplatněny 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 Líšnice usnesením č. 9/3 ze dne 11.10.2023

Příloha:

1. *mapový podklad v měřítku 1 : 5 000s vyznačením území, pro které stavební uzávěra platí - čl. 1. odst. 1 písm. a) až d).*
2. *mapový podklad v měřítku 1 : 5 000 s vyznačením území, pro které stavební uzávěra platí - čl. 1. odst. 1 písm. e)*
3. *Rozhodnutí o podaných námitkách k návrhu územního opatření o stavební uzávěře č.1/2023*

Hana Navrátilová
starostka obce

Jan Abt
místostarosta obce