

OBECNÍ ÚŘAD KARLÍK

Karlická 1, 252 29 Karlík, tel.: 257 771 074, IČ 44684967

čj. OUK-696/2020

V Karlíku dne 20.7.2020

Vyřizuje: Jana Svobodová

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Opatření obecné povahy č. 1/2020 územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Karlík vydává podle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a podle § 171, § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, opatřením obecné povahy toto územní opatření o stavební uzávěře usnesením zastupitelstva obce č. 8/11/2020 ze dne 28. 1. 2020.

1. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Územní opatření se vymezuje podle ust. § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění. Stavební uzávěra se vyhláší na celé správní území obce.

Vzhledem k tomu, že se jedná o celé správní území obce Karlík, není grafické vyznačení územního rozsahu stavební uzávěry na podkladě katastrální mapy v tomto případě potřebné.

2. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti,

V území vymezeném v čl. 1 tohoto územního opatření se zakazuje veškerá stavební činnost, a to zejména:

- umístování, povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona,
- umístování, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu dle ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) stavebního zákona,
- umístování, povolování a provádění změn staveb před jejich dokončením ve smyslu ust. § 118 stavebního zákona,
- dělení pozemků s možností budoucího umístění stavby o ploše menší než 900 m², a to i v případě stávající stavby,
- terénní úpravy.

Tímto územním opatřením se neomezují ani nezakazují udržovací práce a realizace staveb a zařízení ve smyslu § 103 odst. 1 písm. e) a odst. 3 stavebního zákona.

3. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Ze strany dotčených orgánů nebyly žádné relevantní podmínky stanoveny. Doručená stanoviska včetně citací a jejich vyhodnocení jsou uvedena níže. Dotčené orgány mohly ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatnit svá stanoviska.

Návrhem územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík byly obeslány dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Kladno, Kubelíkova 2797, 272 01 Kladno
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2
19. Městský úřad Černošice, stavební úřad, úsek stavební úřad – památková péče, odbor školství, kultury a památkové péče, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
20. Městský úřad Černošice, stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Do stanoveného data byla doručena níže uvedená stanoviska:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 24233/2020 ze dne 23. 3. 2020

Citace: „Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 98 odst. 2

zákona č. 1830006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k výše uvedenému následující stanovisko:
S návrhem územního opatření o stavební uzávěře Karlík souhlasíme bez připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 042321/2020/KUSK ze dne 30. 3. 2020

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení 77a odst. 4 písm. n) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Zvolská homole (CZ0210153), jejíž hranice se nachází cca 8 km východním směrem od obce Karlík. Předmětem ochrany EVL jsou kontinentální opadavé křoviny (40A0); panonské skalní trávníky (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190); chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220); dubohabřiny asociace *Galio-Carpinetum* (9170); lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a v roklích (9180).

Vzhledem k charakteru koncepce, její vzdálenosti a předmětu ochrany EVL, nelze její negativní ovlivnění očekávat.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny, podle 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k charakteru koncepce nemá k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem žádné připomínky.

Krajský úřad Středočeského kraje upozorňuje, že obec Karlík zasahuje převážnou částí správního území obce do Chráněné krajinné oblasti Český kras, kde není Krajský úřad příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny. Na území Chráněné krajinné oblasti je jím, dle ust. 55 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, konkrétně Regionální pracoviště Střední Čechy, Správa chráněné krajinné oblasti Český kras. Na území Chráněné krajinné oblasti je tedy nutné se o stanovisko obrátit na tento orgán.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „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 v obci Karlík připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „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), v platném znění, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík připomínky.“

Odbor dopravy

Citace: „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 podle SS 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v ust. SS 26 odst. 2 písm. c), ss 28 odst. 2 písm. c) a SS 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov, čj. SVS/2020/036159-S ze dne 18. 3. 2020

Citace: „Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj (dále jen „správní orgán“) jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a 7 a § 49 odst. 1 písm. i) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „veterinární zákon“), a v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko k Návrhu opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře v obci Karlík, který byl přijat dne 12. 3. 2020 pod č. j.: SVS/2020/033798-S.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj se seznámila se zasláným dokumentem a konstatuje, že v Návrhu opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře v obci Karlík nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 13241/2020 ze dne 7. 4. 2020

Citace: „Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) obdržela od obecního úřadu Karlík, Karlická 1, 252 29 Karlík, IČ: 44684967, oznámení o řízení o návrhu územního opatření obecné povahy: „Územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík“, stavební uzávěra se vyhláší na celé správní území obce.

Ve vymezeném území se zakazuje povolování a realizace nových staveb, změn staveb, změn staveb před dokončením, terénních úprav a dělení pozemků s možností budoucího umístění stavby o ploše menší než 900 m², a to i v případě stávající stavby v souladu s odpovídajícími předpisy. Toto územní opatření bude trvat do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Karlík.

Stavební uzávěra zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby rodinných domů, nežádoucímu zahuštění zástavby v zastavěném území obce a pozemcích navazujících ve smyslu § 188a stavebního zákona na pozemcích menších než 900 m². Stavební

uzávěra se vyhláší jako opatření dočasné, a to do doby nabytí účinnosti projednávaného Územního plánu Karlík, která nově stanoví podrobné podmínky a limity pro výstavbu v dotčených zastavitelných plochách. K návrhu nemá KHS připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. MUCE 23061/2020 OŽP/Hru ze dne 3. 4. 2020

- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění

Citace: „Doporučuje ke zvážení – ze stavební uzávěry vyjmout veřejnou infrastrukturu vodního hospodářství (vodovodní řady, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a studny pro individuální zásobování, DČOV), neboť je vhodné pokračovat v napojování nemovitostí na centrální ČOV a dále zajištění individuálního zásobování vodou nemovitostí, které nelze napojit na veřejnou síť (studny, DČOV).

Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Požadavek je bezpředmětný, neboť stavební uzávěra není vyhlášována na možnosti výstavby technické infrastruktury. Je vyhlášována pouze na rozsah vymezený v odst. 2 a odůvodněný v odst. 8 tohoto opatření obecné povahy.

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody nemá k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík připomínky.

Část území obce Karlík je součástí CHKO Český kras, kde je podle § 78 odst. příslušným orgánem ochrany přírody Správa CHKO Český kras. OOP upozorňuje na tuto skutečnost v souvislosti s tím, že není uvedena v rozdělovníku.

Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany ovzduší nemá připomínky k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík.

Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění

Citace: „Orgán odpadového hospodářství nemá připomínky k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík.

Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany ZPF nemá připomínek k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře obce Karlík.

Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů nemá k návrhu územního opatření o stavební uzávěře připomínek.

Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek.

4. Rozhodnutí o uplatněných námitkách

N01 – Růžena Frabšová, Za Parkem 867, 252 29 Dobřichovice, Josef Hasák, čp. 16, 267 27 Nesvačily zastoupení na základě plné moci Davidem Frabšou, U Nádražní lávky 5, 186 00 Praha 8, doručeno dne 13. 5. 2020

Citace: „Pozemky parcel. č. 1425, 1426, 1427, k. ú. Karlík

Spoluvlastníci výše uvedených pozemků a nich stojící nemovitostí Růžena Frabšová, Za Parkem 867, 252 29 Dobřichovice a Josef Hasák, čp. 16, 267 27 Nesvačily, zastoupení na základě plné moci Davidem Frabšou jednájí s Obcí Karlík o výstavbě rodinného domu nejméně od 10/2019. Rodinný dům má řešit bytovou situaci rodiny pana Davida Frabši a pana Josefa Hasáka.

Na základě ústního jednání na Obci Karlík dne 5. 2. 2020 bylo ústně dohodnuto řešení rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami, čtyřmi parkovacími stáními a retenční jímkou na zachycování dešťových vod o objemu min. 7 m³ (dle ČSN stačí 5 m³).

Citace:

Výjimku ze stavební uzávěry může podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce Karlík, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

Proti tomuto podáváme námitku, neboť je zřejmé, že stavby budou povolovány pouze vybraným stavebníkům.

Projekt RD na pozemcích parcel. č. 1425, 1426, 1427, k. ú. Karlík byl předělán na základě požadavků vznesených v ústním jednání ze dne 2. 2. 2020.

Doufáme tedy, že naše žádost o sloučené územní a stavební řízení, kterou podáváme na SÚ Dobřichovice 13. 5. 2020 a očekáváme, že stavba bude povolena.

V takovém případě bude naše námitka stažena.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní opatření o stavební uzávěře je navrženo na celé území obce, z výše uvedeného je patrné, že obec přistupuje ke všem majitelům pozemků totožně. V čl. 7. návrhu územního opatření o stavební uzávěře je uvedeno, za jakých podmínek může zastupitelstvo obce vydat výjimku ze stavební uzávěry a tímto způsobem bude zastupitelstvo obce přistupovat ke všem jednotlivým žadatelům. O udělení výjimky ze stavební uzávěry lze požádat až v době, kdy bude územní opatření o stavební uzávěře vydáno, resp. nabyde účinnosti. Před nabytím účinnosti územního opatření o stavební uzávěře nelze o výjimku žádat, neboť neexistuje dokument, podle kterého lze žádost podat.

N02 – Ing. David Fürst, Březnická 674, 460 08 Liberec 8, doručeno dne 14. 5. 2020

Citace: „Připravované opatření se dotýká mých práv a zájmů, neboť jsem vlastníkem pozemků v k. ú. Karlík.

Ve vyhlášce je odkazována grafická příloha, zákres vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy, která chybí. Na online vývěsce byl připojen pouze jeden grafický podklad, a to mapa zastavěného území. Není zřejmé, v jakém vztahu je vymezená oblast zastavěného území s oblastí omezenou stavební uzávěrou. Velmi matoucí je na vývěsce přiložený návrh veřejné

vyhlášky, kde je uvedeno, že se stavební uzávěra vyhláší na celé správní území obce. Rozsah dotčeného území tedy není jednoznačně vymezen.

Zároveň je zde uvedeno jako odůvodnění stavební uzávěry v bodě 8. vyloučení nepřijatelných projektových řešení, zejména (citováno)

„rodinné domy s více než 1 bytem, dvojdomy, řadové domy a obdobná alternativní řešení, prostřednictvím kterých lze prokazatelně rodinný dům včetně pozemku dále dělit a uvést toto dělení do katastru nemovitostí jako samostatný dům na samostatném pozemku, domy o dvou a třech bytových jednotkách, jejichž bytové jednotky lze prokazatelně vlastnický užívat samostatně a které jsou tak alternativou bytového domu, stavby pro podnikání, které nebudou součástí rodinného domu v rozsahu 1 rodinného domu do max. výměry 100 m², které nebudou zatěžovat obytnou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, dopravou apod., nestanovená minimální velikost stavebních parcel a tím umožnění dělení pozemků o výměře menší než 900 m².

Z uvedeného znění lze tedy vyvozovat, že rodinné domy s 1 bytem na pozemku o výměře minimálně 900 m² nejsou v rozporu s regulací a stavební uzávěra se na ně nevztahuje.

Příložený neindexovaný a nekompletní dokument „OOP Karlík_SU-návrhveřejnost.pdf“ je v kontextu celkově nelogický a jeho role v rámci zveřejnění oficiální vyhlášky není jasná.

Navíc obsahuje zjevně neopravený obsah převzatého vzoru – viz. Bod 3 – s textem „Návrhem územního opatření o stavební uzávěře v obci Příšimasy byly obeslány dotčené orgány“.

Tolik k nejasnostem vystavených dokumentů.

K vlastnímu obsahu připravovaného opatření.

Stavební zákon jasně říká, že uzávěra má omezit stavební činnost jen v nezbytném rozsahu.

Stejně tak je-li záměrem obce omezení výstavby větších bytových projektů, lze stavební uzávěru formulovat tímto směrem a neomezovat výstavbu rodinných domů.

Dále by obec měla činit vše pro to, aby příprava nového územního plánu byla provedena co nejrychleji a stavební uzávěra nezatěžovala vlastníky nepřiměřenou dobou a nepřiměřeným rozsahem.

V situaci, kdy je deklarováno, že stavební uzávěra je dočasné opatření, které bude v platnosti do doby nabytí účinnosti územního plánu obce Karlík, by opět mělo být dodrženo znění stavebního zákona.

Konec účinnosti územního opatření o stavební uzávěře je vázán na podmínku schválení územního plánu, tedy na podmínku, o níž není jisto, zda nastane, a pokud nastane, je nejisto kdy tomu tak bude (*dies incertus an et incertus quando*), což nepřiměřeně zasahuje adresáty opatření.

Proto je nutné dobu platnosti stavební uzávěry, tedy dočasného opatření, vymezením ohraničujícím termínem. Musí být stanoveno datum, do kdy nejdéle bude územní opatření platit.

Vymezení doby trvání stavební uzávěry je v souladu s názorem příslušného krajského úřadu, jakožto odvolací instance pro přezkum rozhodnutí.

Na závěr své námítky bych rád uvedl osobní názor.

Jako vlastník nemovitostí (mj. pozemku 1871/2) budu stavební uzávěrou nepřiměřeně a nadbytečně dotčen na svých vlastnických právech. Stavební uzávěra fakticky znemožní uskutečnit záměry, které se svými pozemky mám (výstavba rodinných domů venkovského typu). Stavební uzávěra zásadním způsobem sníží hodnotu pozemků a způsobí majetkovou újmu vlastníka.

Na mapě zastavěného území obce Karlík je pozemek 1871/2 (spolu s dalšími čtyřmi na východě přilehlými pozemky – mimochodem dva z nich jsou již zastavěné) velmi výraznou výlukou v jinak

souvislém obrysu intravilánu obce. I dle názoru odboru územního plánování MěÚ Černošice je tato „nespojitosť“ zástavby dlouhodobě neudržitelná.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vymezené zastavěné území není součástí návrhu územního opatření o stavební uzávěře, je to pouze další dokument obce, který je zveřejněn na webových stránkách obce. Z textu návrhu územního opatření o stavební uzávěře jednoznačně vyplývá, že se týká celého správního území obce, a to bez ohledu na to, zda se pozemky nalézají ve vymezeném zastavěném území obce nebo mimo něj – viz citace „Vzhledem k tomu, že se jedná o celé správní území obce Karlík, není grafické vyznačení územního rozsahu stavební uzávěry na podkladě katastrální mapy v tomto případě potřebné.“

V textu „Návrhem územního opatření o stavební uzávěře v obci Příšimasy byly obeslaný dotčené orgány“ došlo k chybě v přepisu, ale ze seznamu obeslaných dotčených orgánů vyplývá, že výčet je uveden pro obec Karlík a rovněž doručená stanoviska jsou pro obec Karlík.

Územní opatření o stavební uzávěře je navrženo na celé území obce, a z výše uvedeného je patrné, že obec přistupuje ke všem majitelům pozemků totožně a nezaměřuje se pouze na případné větší bytové projekty, ale na celou obec, která se nachází v kvalitním přírodním prostředí, a proto je potřeba přistupovat ke všem stavbám citlivě a se snahou zachovat co nejvíce hodnotné přírodní prostředí.

Ukončení doby trvání stavební uzávěry je nutné v územním opatření o stavební uzávěře doložit, což je uvedeno v bodě 6. a odůvodněno v bodě 8, kde je odkaz na projednávaný Územní plán Karlík, který nově stanoví podrobné podmínky a limity pro výstavbu v dotčených zastavitelných plochách. Vzhledem k tomu, že v současné době nelze stanovit přesný časový údaj o době vydání, resp. nabytí účinnosti nového územního plánu, není stanoveno přesné datum. Neboť by mohlo dojít k situaci, že bude vydán Územní plán Karlík a stavební uzávěra by stále byla platná.

N03 – Michael Pánek, Pražská 673, Dobřichovice, Petr Pánek, Riegrova 241, 252 28 Černošice, doručeno dne 13. 5. 2020

Citace: „Obec Karlík dne 15.4.2020 pod č.j. OUK-0382/2020 zveřejnila na úřední desce návrh opatření obecné povahy na celé správní území obce. Jako vnuci starousedlíka Františka Kosa, spolu se svým bratrem Petrem Pánkem, vlastníme pozemek parc. č. 1612/2 v ulici Pod Skálou. Tento pozemek patří naší rodině už od 18 století a na tomto pozemku byl také historicky rodinný dům číslo popisné 77, později číslo popisné 58. V rámci naší rodiny bychom na tomto místě rádi obnovili rodinný dům, jehož základy a sklepení jsou ještě na místě patrné. Jak vyplývá z příložené historické katastrální mapy (dříve pozemek PK 510/4 k. ú. Mořinka).

Zcela v souladu s Vaším odůvodněním stavební uzávěry, které v návrhu uvádíte v odstavci č. 8, chceme na výše uvedeném pozemku o velikosti 2.274 m² vybudovat jeden rodinný dům, který bude obsahovat pouze jednu bytovou jednotku. Pozemek nechceme ani nijak nadále dělit a ponechat ho v majetku naší rodiny i do budoucna. V současné době pracujeme na hmotové studii, kterou Vám následně rádi představíme a budeme tedy žádat zastupitelstvo o výjimku dle § 99, odst. 3 stavebního zákona.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní opatření o stavební uzávěře je navrženo na celé území obce, z výše uvedeného je patrné, že obec přistupuje ke všem majitelům pozemků totožně. V čl. 7. návrhu územního opatření o stavební uzávěře je uvedeno, za jakých podmínek může zastupitelstvo obce vydat výjimku ze stavební uzávěry a tímto způsobem bude zastupitelstvo obce přistupovat ke všem jednotlivým žadatelům. O udělení výjimky ze stavební uzávěry lze požádat až v době, kdy bude územní opatření o stavební uzávěře vydáno, resp. nabude účinnosti. Před nabytím

účinnosti územního opatření o stavební uzávěře nelze o výjimku žádat, neboť neexistuje dokument, podle kterého lze žádost podat.

N04 – Ing. Vlastimil Libra, Lenka Librová, DiS, Za Parkem 696, 252 29 Dobřichovice, doručeno dne 18. 5. 2020

Citace: „Jako vlastník pozemků parc. č. 1690/2, 1692/1 a 1693, jehož součástí je stavba č. e. 351 v ulici Blanická, v k. ú. Karlík, obec Karlík, tedy jako vlastník nemovitostí, jehož práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva jsou návrhem opatření obecné povahy „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Karlík“ vyvěšeného dne 15. 4. 2020 dotčena, podáváme tuto námitku:

S navrhovaným opatřením nesouhlasíme, neboť v jeho důsledku dojde ke zmaření našeho stavebního záměru stavby rodinného domu na pozemcích parc. č. 1690/2, 1692/1 a 1693 v k. ú. Karlík, k jejímuž umístění již bylo dne 11. 11. 2019 vydáno kladné závazné stanovisko odboru územního plánování Městského úřadu v Černošicích (SZ: uup:49764/2019/Zi/Karl, č.j.: MUCE 71664/2019 OUP) a dne 30. 3. 2020 jsme podali žádost o vydání společného povolení na stavbu na Stavební úřad Městského úřadu v Dobřichovicích (SZ: 698/2020). Nutno dále uvést, že projekční činnosti směřující k získání předmětného uvázaného stanoviska jsme zahájili již koncem roku 2018 a žádost o jeho vydání jsme podali již 2. 8. 2019, tedy předtím, než obec Karlík projednala záměr přijetí nového územního plánu. Žádost o vydání společného povolení jsme podali před zveřejněním návrhu stavební uzávěry. Po celou dobu jsme tak jednali v dobré víře, že náš stavební záměr je přípustný, což potvrdilo i výše uvedené kladné závazné stanovisko odboru územního plánování.

Proto navrhuje, aby pozemky parc. č. 1690/2, 1692/1 a 1693 v k. ú. Karlík byly z navrhované stavební uzávěry vyjmuty, popř. aby byly ze stavební uzávěry obecně vyjmuty ty pozemky, popř. ty stavební záměry, k nimž již bylo před zveřejněním návrhu stavební uzávěry vydáno pravomocné územní rozhodnutí, územní souhlas nebo společné povolení na stavbu nebo u nichž bylo již o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného povolení na stavbu požádáno.

Náš záměr nijak zásadně nemění dosavadní způsob užívání území, stavba na pozemku aktuálně umístěna je, náš záměr nezahušťuje výstavbu, stavba je napojena na všechny inženýrské sítě (elektrina, voda, kanalizace), příjezdová komunikace je zpevněná, asfaltová. Stavba bude odstraněna a nahrazena novostavbou. Připojení novostavby na ČOV Dobřichovice bylo projednáno radou města Dobřichovice na zasedání ze dne 28. 1. 2020 a na základě Usnesení č. 07-21-20 bylo odsouhlaseno. I přesto, že novostavba bude využívat stávající přípojku na ČOV, zaplatili jsme příspěvek na rozvoj infrastruktury ve výši 40.000,- Kč. Dne 25. 3. 2020 jsme od ČEZ Distribuce, a. s. obdrželi smlouvu o smlouvě budoucí o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě, jejímž předmětem je posílení elektrického připojení za poplatek ve výši 14.000,-Kč.

Náš záměr nepočítá s žádným dělením nebo scelováním pozemků a je jím dotčen pouze pozemek, který je aktuálně již zastavěn. Pozemek se nachází v zastavěném území obce, v centru intravilánu, v zóně pro rodinné bydlení, navrhovaný záměr je přizpůsoben lokalitě i velikosti pozemku, jak dokládá i vyjádření odboru územního plánování Městského úřadu v Černošicích, doslovný přepis:

„Charakter a hodnoty území v případě obce Karlík spočívají zejména v kvalitním přírodním prostředí (včetně vyhlášených chráněných území) a dále například v drobném vesnickém měřítku staveb v obci. Záměr se nachází v lokalitě rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci s rozličnou velikostí, maximálně dvoupodlažních, zastřešených převážně sedlovou střechou. Navrhovaný záměr svým objemovým a materiálovým řešením respektuje okolní

prostředí. Po posouzení záměru orgán územního plánování dospěl k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.“

Zastavěnost našich pozemků navrhovaným objektem je pouze 21,1 %, velikost navrhovaného objektu je tak přizpůsobena velikosti pozemku, podíl nezpevněných ploch činí 56,6 %. Pozemek se nachází ve středu obce v zóně rodinného bydlení a v jeho okolí jsou zastavěny pozemky s plochou menší než 700 m², což má být minimální plocha stavebního pozemku podle připravovaného územního plánu. Zastavění pozemku nezpůsobí žádné dopravní problémy.

Realizací našeho individuálního stavebního záměru tedy nemůže dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace. Domníváme se, že navrhované opatření nerespektuje pravidlo rovných příležitostí a že úmysl preference větších stavebních pozemků je odůvodněný na okrajích obce nebo v rozvojových lokalitách, ale je v rozporu s převažující urbanistickou koncepcí současné lokality, v níž se nachází náš pozemek.

Nelze opominout i ekonomický faktor. Pozemky jsme kupovali v roce 2017 za cenu 1.690.000,- Kč, což je 3.967 Kč za 1 m² požizovaného pozemku, což odpovídá ceně stavebního pozemku. Pozemky jsme kupovali za účelem odstranění stávající stavby a nahrazení novostavbou určenou pro bydlení naší rodiny. Vyhlášením stavební uzávěry i pro náš pozemek dojde k reálnému znehodnocení pozemku, a to ve výši minimálně 1 mil. Kč, dále dojde ke zmaření již vynaložených projekčních nákladů a nákladů na vybudování/posílení inženýrských sítí, které činí do současnosti přibližně 300.000,- Kč. V souladu s § 102 odst. 1 a 5 stavebního zákona by obci vznikla povinnost poskytnout nám náhradu všech těchto již vynaložených nákladů a náhradu za znehodnocení pozemku. Domníváme se, že takový důsledek rovněž není v souvislosti s vydáním stavební uzávěry zamýšlený.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V čl. 7. návrhu územního opatření o stavební uzávěře je uvedeno, za jakých podmínek může zastupitelstvo obce vydat výjimku ze stavební uzávěry a tímto způsobem bude zastupitelstvo obce přistupovat ke všem jednotlivým žadatelům. Z tohoto důvodu nebudou předmětné pozemky parc. č. 1690/2, 1692/1 a 1693 v k. ú. Karlík z opatření o stavební uzávěře vyjmuty, neboť nelze již nyní přistupovat individuálně k jednotlivým pozemkům. O udělení výjimky ze stavební uzávěry lze požádat až v době, kdy bude územní opatření o stavební uzávěře vydáno, resp. nabude účinnosti. Před nabytím účinnosti územního opatření o stavební uzávěře nelze o výjimku žádat, neboť neexistuje dokument, podle kterého lze žádost podat..

N05 – Ing. Vlastimil Libra, Lenka Librová, DiS, Za Parkem 696, 252 29 Dobřichovice, doručeno dne 1. 6. 2020

Citace: „Jako vlastník pozemků parc. č. 1690/2, 1692/1 a 1693, jehož součástí je stavba č.e. 351 v ulici Blanická, v k. ú. Karlík, obec Karlík, tedy jako vlastník nemovitostí, jehož práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva jsou návrhem opatření obecné povahy „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Karlík“ vyvěšeného dne 15. 4. 2020 dotčena, podáváme tuto námítku:

Zakazuje se jakákoli výstavba, dokonce i taková, která byla již schválena příslušným odborem územního plánování. Takový rozsah opatření je ve zjevném rozporu s požadavkem omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území v nezbytném rozsahu (§ 97 odst. 1 stavebního zákona). Návrh je tedy zjevně nezákonný.

S ohledem na zjevnou nezákonnost návrhu hrozí, že by takové opatření bylo jako nezákonné zrušeno a obec by byla povinna hradit širokému spektru subjektů škody způsobené nezákonným rozhodnutím.

Domníváme se, že navrhované opatření nechrání jmenovité oprávněné zájmy obce, ale paušálně postihuje celou obec.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V čl. 7. návrhu územního opatření o stavební uzávěře je uvedeno, za jakých podmínek může zastupitelstvo obce vydat výjimku ze stavební uzávěry a tímto způsobem bude zastupitelstvo obce přistupovat ke všem jednotlivým žadatelům. Úřad územního plánování vydává závazná stanoviska k podaným žádostem pouze ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci a pokud ji obce nemá, tak vydává závazná stanoviska v souladu s vymezeným zastavěným územím a s platnou legislativou. Stavební uzávěra je vydávána z důvodu znemožnění nevhodného rozvoje obce, a to na základě schváleného zadání Územního plánu Karlíka a dle něj rozpracovaného návrhu územního plánu Karlík, který je průběžně projednáván v komisi pro územní plán. Pokud podatelé po vydání a nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře podají žádost o výjimku ze stavební uzávěry a budou doložena fakta o podání žádosti o stavební povolení, popř. další doklady, může zastupitelstvo obce výjimku udělit.

Do stanoveného data byla doručena níže uvedená stanoviska k návrhu rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 292818/2020 ze dne 12. 6. 2020

Citace: „Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k výše uvedenému následující stanovisko: S návrhem vyhodnocení námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Karlík souhlasíme bez připomínek.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 090570/2020/KUSK ze dne 29. 6. 2020

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), obdržel dne 2. 6. 2020 Vaši Žádost o posouzení vyhodnocení námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Krajský úřad Vám sděluje, že návrh územního opatření o stavební uzávěře se projednává dle § 98 stavebního zákona ve vazbě na § 171 a násl. správního řádu. Dle uvedených ustanovení se nepředepisuje projednání vyhodnocení námitek podaných k návrhu územnímu opatření o stavební uzávěře s dotčenými orgány. Z tohoto důvodu se k nim krajský úřad nebude vyjadřovat.“

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 01 Benešov, čj. SVS/2020/066670-S ze dne 8. 6. 2020

Citace: „Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj obdržela dne 2. 6. 2020 pod č. j.: SVS/2020/064009€, výzvu Obecního úřadu obce Karlík ke sdělení stanoviska k Vyhodnocení námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík. Krajská veterinární správa Státní veterinární Správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedené dokumenty a zjistila, že ve Vyhodnocení námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární

péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 27448/2020 ze dne 29. 6. 2020

Citace: „Na základě žádosti Obce Karlík, IČ: 44684967, Karlická 1, 252 29 Karlík posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený návrh vyhodnocení námitek doručených k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík v průběhu jeho projednání podle § 98 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko: S vyhodnocením námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík se souhlasí.“

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-130328-1/ČJ-2020-0100MN ze dne 9. 6. 2020

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Karlík připomínek.“

5. Vyhodnocení uplatněných připomínek

Do stanoveného data nebyly připomínky doručeny.

6. Doba trvání stavební uzávěry

Toto územní opatření bude trvat do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Karlík.

7. Výjimky ze stavební uzávěry

Výjimku ze stavební uzávěry může podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce Karlík, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

8. Odůvodnění stavební uzávěry

Obec Karlík pořizuje Územní plán Karlík. O jeho pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Karlík dne 14. 4. 2009. Návrh zadání Územního plánu Karlík byl zpracován červenci až září roku 2019 a předložen k projednání v září roku 2019. Dne 13. 9. 2019 v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo zahájeno projednání návrhu zadání Územního plánu Karlík rozesláním zadání Územního plánu Karlík dotčeným orgánům, sousedním obcím a ostatním organizacím a bylo zveřejněno na úřední desce Obecního úřadu Karlík. Zastupitelstvo obce Karlík schválilo zadání Územního plánu Karlík dne 28. 1. 2020.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona vyloučit nepřijatelná projektová řešení níže uvedená:

- a) rodinné domy s více než 1 bytem, dvojdomy, řadové domy a obdobná alternativní řešení, prostřednictvím kterých lze prokazatelně rodinný dům včetně pozemku dále dělit a uvést toto dělení do katastru nemovitostí jako samostatný dům na samostatném pozemku,
- b) domy o dvou a třech bytových jednotkách, jejichž bytové jednotky lze prokazatelně vlastnický užívat samostatně a které jsou tak alternativou bytového domu,
- c) stavby pro podnikání, které nebudou součástí rodinného domu v rozsahu 1 rodinného domu do max. výměry 100 m², které nebudou zatěžovat obytnou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, dopravou apod.,
- d) nestanovená minimální velikost stavebních parcel a tím umožnění dělení pozemků o výměře menší než 900 m².

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.

Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby rodinných domů, nežádoucímu zahuštění zástavby v zastavěném území obce a pozemcích navazujících ve smyslu § 188a stavebního zákona na pozemcích menších než 900 m².

Dělení pozemků se vztahuje i na případné dělení pozemků, kde je již existující stavba (rodinný dům) a dělené pozemky musí splnit výše uvedenou podmínku nejen pro novou výstavbu, ale i pro stávající stavbu.

Stavební uzávěra zabrání nevhodnému zahuštění obce do doby, než budou prověřeny a upřesněny podmínky využití území pro výše uvedené plochy. Navržené podmínky budou zpracovatelem návrhu Územního plánu Karlík zapracovány do příslušných kapitol textové části výroku a řádně odůvodněny v textové části odůvodnění.

Stavební uzávěrou není v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací a realizace staveb a zařízení ve smyslu § 103 odst. 1 písm. e) a odst. 3 stavebního zákona.

Stavební uzávěra se vyhlašuje jako opatření dočasné, a to do doby nabytí účinnosti projednávaného Územního plánu Karlík, která nově stanoví podrobné podmínky a limity pro výstavbu v dotčených zastavitelných plochách.

9. Poučení

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

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění patnáctým dne po dni vyvěšení, tj. 5.8.2020.


Jana Svobodová
starostka obce




Monika Hurtová
místostarosta obce

Vyvěšeno: 21.7.2020
Sejmuto: