

NÁVRH

Opatření obecné povahy č. [doplní se při vydání] vydané dne [doplní se dnem vydání] „Stavební uzávěra pro vyjmenované stavby“

Rada města Úvaly dne [doplní se dnem vydání] usnesením č. R-[doplní se při vydání], jako věcně a místně příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v souladu s ust. § 97 až § 99 a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

I.

v y d á v á

toto územní opatření, kterým se zřizuje stavební uzávěra

s p o č í v a j í c í v

v zákazu jakékoli stavební činnosti u

- A. nových staveb příp. staveb dodatečně povolovaných, a to staveb trvalého bydlení či přechodného ubytování včetně bytových domů a zařízení pro bydlení či přechodné ubytování, které je součástí sociálních služeb, s výjimkou rodinných domů, které obsahují pouze jednu bytovou jednotku,**
- B. změn staveb před jejich dokončením, změn dokončených staveb (tj. stavebních úprav, přístaveb a nástaveb) a změn v užívání, a to u staveb trvalého bydlení či přechodného ubytování včetně bytových domů a zařízení pro bydlení či přechodné ubytování, které je součástí sociálních služeb, v případě, že by jejich povolením došlo k navýšení kapacity ubytovacích prostor či vzniku nové bytové jednotky,**

v z t a h u j í c í s e n a

zastavěné a zastavitelné území (plochy) dle územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaného 11. 12. 1995 v platném znění.

Platné znění územního plánu je dostupné v souladu s ust. § 165 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, dálkovým způsobem v elektronické podobě na webu města Úvaly.

Území dotčené tímto územním opatřením je graficky vymezeno v příloze, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

p l a t n á

do doby vydání nového územního plánu Úvaly.

V ý j i m k u z tohoto opatření obecné povahy Rada města Úvaly může v konkrétních případech udělit:

u I. bodu A. v případech, kdy je zastupitelstvem města Úvaly schválená smlouva sjednaná se stavebníkem na základě ustanovení § 86 odst. 2 písm. d) a § 88 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a v souladu s ust. § 1746 odst. 2 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník („plánovací smlouva“) s výslovným ujednáním nutnosti nerušícího charakteru stavby, jejího souladu s okolním prostředím, prokázáním řešení dopravy v klidu pro rezidenty a dopravy v klidu pro návštěvníky dle požadavků města Úvaly, dodržením odpovídající architektonické úrovně schválené architektem města, za podmínky prokázaného souladu s návrhem nového územního plánu v aktuálním stavu projednání, potvrzeného jeho pořizovatelem, za podmínky sjednané

dodávky pitné vody veřejné služby, odvodu odpadních vod, jakož i kladného vyjádření z hlediska kapacit škol a školských zařízení,

u I. bodu B. v případech, kdy stavebník prokáže nerušící charakter stavby, její soulad s okolním prostředím, prokáže řešení dopravy v klidu pro rezidenty a dopravy v klidu pro návštěvníky dle požadavků města Úvaly, bude dodržena odpovídající architektonická úroveň schválená architektem města, za podmínky prokázaného souladu s návrhem nového územního plánu v aktuálním stavu projednání, potvrzeného jeho pořizovatelem, za podmínky sjednané dodávky pitné vody veřejné služby, odvodu odpadních vod, jakož i kladného vyjádření z hlediska kapacit škol a školských zařízení,

II. Opatření se nevztahuje

- a) u staveb, kdy je stavebníkem město Úvaly
- b) u staveb, u kterých rozhodnutí o umístění stavby nabylo účinnosti přede dnem účinnosti tohoto opatření obecné povahy.

r u š í s e

územní opatření, kterým se zřídila stavební uzávěra č.j. MEUV/2284/2019 schválená mimořádnou Radou města Úvaly dne 30.1.2019, pod usnesením č. R - 29/2019

O d ů v o d n ě n í :

Zastupitelstvo města Úvaly na svém zasedání dne 25. 6. 2009 pod číslem Z - 075/09 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Úvaly (dále jen „Nový územní plán“).

Důvody pro vydání stavební uzávěry

V souvislosti s novou výstavbou na území města Úvaly jsou nutné podmínky ošetření urbanismu města Úvaly z důvodu architektonického a urbanistického projektování zajištění kompaktnosti zastavěného území v daném prostoru rozvoje města Úvaly.

Město Úvaly se profiluje jako příjemné obytné sídlo s vazbou na kvalitní rekreační a veřejné prostory. Trvalé převážně individuální bydlení je zde jednou ze základních a zároveň převažujících urbanistických funkcí v sídle města Úvaly, která je územním plánem zajištěna vymezením tzv. obytných a smíšených území, jejichž podmínky obecně umožňují obytnou výstavbu. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Ve výroku číslo I. vyjmenované stavby mohou, a to i zcela zásadním způsobem, též omezit nebo ohrozit zklidňující se individuální dopravu, tedy může docházet k ohrožení bezpečnosti silničního provozu a tím zhoršení lokálních podmínek pro bydlení, práci i turismus. Zvýšený počet lidí, především u bydlení, které není trvalého charakteru, se projevuje též nárůstem pouliční kriminality, trestných činů majetkových, zejména krádeží vloupáním a i násilných trestných činů.

V současné době je zásadním způsobem omezená, resp. naplněna kapacita čistírny odpadních vod města Úvaly, která dostává obsluhu stávajícího počtu obyvatel města Úvaly. Rezervní kapacity jsou již alokovány v souvislosti s konkrétními developerskými projekty s uzavřenými plánovacími smlouvami s rodinnými domy s jednou bytovou jednotkou nebo bytovými domy

s taxativně určeným počtem bytových jednotek. Další navýšení v této oblasti není tedy možné, bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu se zákonem a technickými normami. Připojení tedy nelze učinit jinak, než po zapracování a vyhodnocení všech souvislostí radou města, která dle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhoduje v samostatné působnosti ve věcech péče pro uspokojování potřeb občanů města Úvaly v oblasti bydlení, ochrany a rozvoje zdraví.

Kapacita dodávek vody z provozně souvisejících vodovodů, dopravujících pitnou vodu do města Úvaly, dosahuje v současnosti stropních limitů kapacity dodávky vody, které jsou dostačující pro zásobování stávajícího počtu obyvatel města Úvaly, dodávek pitné vody do provozně souvisejících vodovodů dle § 8 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a k dodávce vody k developerským projektům s uzavřenými plánovacími smlouvami s rodinnými domy s jednou bytovou jednotkou nebo bytovými domy s taxativně určeným počtem bytových jednotek. Další navýšení v této oblasti není tedy možné, bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu se zákonem a technickými normami. Připojení tedy nelze učinit jinak, než po zapracování a vyhodnocení všech souvislostí radou města, která dle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhoduje v samostatné působnosti ve věcech péče pro uspokojování potřeb občanů města Úvaly v oblasti bydlení, ochrany a rozvoje zdraví a z toho vyplývajících povinností vlastníka vodovodů veřejné služby dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Ve městě Úvaly je vyčerpána kapacita umístění dětí v mateřských školách a na základní škole s ohledem na stanovené školské obvody a povinnosti města Úvaly vyplývající z § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon. Další navýšení v této oblasti není tedy možné, bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu se zákonem a technickými normami. Připojení tedy nelze učinit jinak, než po zapracování a vyhodnocení všech souvislostí radou města, která dle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhoduje v samostatné působnosti ve věcech péče pro uspokojování potřeb občanů města Úvaly v oblasti výchovy a vzdělávání, jakož i stanovení kapacity škol a školských zařízení.

Navýšení kapacity bytových jednotek s sebou přináší i další potřeby v oblasti dopravy v klidu, zejména obecných požadavků na řešení dostatečných parkovacích kapacit na soukromých pozemcích a na místech k parkování motorových vozidel přímo určených (parkoviště, parkovací stání na ulici apod.). Regulace je tedy potřebná i v této významné oblasti, aby byl zachován charakter a hlavní teze rozvoje města Úvaly dle požadavků jejích obyvatel. Město Úvaly provádí rekonstrukci stávající sítě místních komunikací, která byla, a na mnoha místech dosud je, historicky poddimenzována i na stávající potřeby města Úvaly a potřeb jejích obyvatel. Město nemůže zajistit dostatečnou kvalitu a kapacitu dopravy ve městě, a to jak v oblasti dynamické dopravy, tak dopravy v klidu, včetně zajištění dostatečné kapacity parkování u nádraží v systému „park and ride“, v případě jakéhokoli navyšování počtu bytových jednotek, bez vlastních a koordinovaných opatření v této oblasti, vázaných na podmíněnost realizace nové obytné zástavby dostatečnou kvalitou a kapacitou veřejné infrastruktury v novém územním plánu. Další navýšení v této oblasti není tedy možné, bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu se zákonem a technickými normami. Tato opatření nelze učinit jinak, než po zapracování a vyhodnocení všech souvislostí radou města, dle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Připravovaný územní plán, jakož i plán rozvoje města Úvaly, musí tyto zásadní problémy vyřešit – výstavba nového přivaděče pitné vody, výstavby nové čističky odpadních vod nebo navýšení kapacity stávající, výstavba mateřské školy, výstavba základní školy (tzv. svazková škola), zásadní rekonstrukce sítě místních komunikací navazující na rekonstruované nebo nově vystavěné pozemní komunikace krajské silniční sítě (přeložka silnice II/101) a připravovaného obchvatu pozemní komunikace dálničního typu I/12 (viz rozvoj dálnic v ČR). V rámci

developerských projektů je nutné zajistit výstavbu nových místních komunikací, včetně sítě a rozložení parkovacích míst a dalšího řešení dopravy v klidu.

Hlavní tezí rozvoje urbanistické struktury v Úvalech je zachování jejího charakteru, bezpečného a zeleného města tvořeného především individuální výstavbou příjemného měřítka rozptýlenou zelení a klidového charakteru.

Povolování stavební činnosti ve výroku vyjmenovaných staveb by mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace nového územního plánu (§ 97 stavebního zákona).

Platný územní plán sídelního útvaru města Úvaly byl vydán 11.12.1995 a platné znění je ve znění změn a doplňků: č. I. schválena dne 3.3.1998, změna č. II.A. schválena dne 25.8.2003, změna č. IV. schválena dne 19.2.2004, změna č. II.B. schválena dne 14.6.2004, změna č. II.C. schválena dne 16.3.2006, změna č. V.A. schválena dne 21.12.2006, změna č. VII) schválena dne 14.12.2006, změna VIII) schválená jako opatření obecné povahy č. 1/2007 ze dne 20.12.2007, změna V.D) schválená jako opatření obecné povahy č. 1/2008 ze dne 17.4.2009, změna V.B) schválená jako opatření obecné povahy č. 2/2008 ze dne 17.4.2009, změna XI) schválená jako opatření obecné povahy č. 1/2010 ze dne 20.5.2010 a dalšími opatřeními obecné povahy, které regulují území do vydání nového územního plánu, které jsou zveřejněny v souladu se s ust. § 165 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, dálkovým způsobem v elektronické podobě způsobem umožňující dálkový přístup, na webových stránkách města Úvaly.

Výjimku dle výroku I. u bodu A. z tohoto nařízení vydá Rada města Úvaly v případech, kdy je zastupitelstvem města Úvaly schválená, tedy platná, smlouva sjednaná se stavebníkem na základě ustanovení § 86 odst. 2 písm. d) a § 88 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a v souladu s ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („plánovací smlouva“). Tato plánovací smlouva musí obsahovat výslovné ujednání o nutnosti a rozsahu potřebné výjimky z tohoto opatření, konkrétní specifikaci účelu a kapacity stavby s doložením jejího nerušícího charakteru, jejího souladu s okolním prostředím, odpovídající architektonické úrovně schválenou architektem města. Záměr vyhovující možnosti udělení výjimky z tohoto opatření obecné povahy musí být v souladu s návrhem nového územního plánu města v aktuálním stavu projednání. Podmínkou pro udělení výjimky budou smluvně zajištěné závazky stavebníka k budování, případně rekonstrukci a údržbě veřejné infrastruktury města tak, aby v důsledku realizace jeho záměru nedošlo ke zhoršení podmínek života stávajících obyvatel města – např. výsadba zeleně, zřízení inženýrských sítí v potřebném rozsahu, výstavba parkovacích míst dle požadavků města, výstavba pozemních komunikací dle požadavků města apod.

Výjimku dle výroku I. u bodu B. z tohoto nařízení může vydat Rada města Úvaly v případech, kdy stavebník prokáže nerušící charakter stavby, její soulad s okolním prostředím, odpovídající architektonickou úroveň schválenou architektem města., jakož i prokázaný soulad s návrhem nového územního plánu města v aktuálním stavu projednání. Stavebník prokáže rovněž zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst dle standardů města podle připravovaného územního plánu. Podmínkou pro udělení výjimky je soulad záměru stavebníka s návrhem nového územního plánu města v aktuálním stavu projednání, který potvrdí pořizovatel nového územního plánu. Tímto způsobem lze maximálním způsobem zamezit situaci, kdy by realizace záměru mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Tímto je splněn základní účel stavební uzávěry ve smyslu § 97 odst. 1 stavebního zákona.

Soulad s návrhem nového územního plánu v aktuálním stavu projednání u výroku I. bodů A. i B. je nezbytný, z důvodu bezproblémového fungování stavby v podmínkách pravděpodobné

budoucí koncepce rozvoje města, jakož i souladu záměru s požadavky a podmínkami dosud platného územního plánu sídelního útvaru Úvaly, včetně prokázání výstavby parkovacích míst dle standardů města v připravovaném územním plánu apod. Na vydání výjimky není právní nárok.

Opatření obecné povahy se nevztahuje na město Úvaly jako stavebníka, což je v souladu s vymezením samostatné působnosti města Úvaly jako obce dle § 35 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, kdy město přímo ze zákona působí mj. k vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů – např. výstavba a zřizování bytů ze sociální rezervy (tzv. sociálních bytů), včetně bytů v Domě s pečovatelskou službou apod.

Opatření obecné povahy se nevztahuje na stavby, u kterých rozhodnutí o umístění stavby nabylo účinnosti přede dnem vydání tohoto opatření, což je v souladu se zákazem retroaktivity práva až na výslovně uvedené odůvodnitelné výjimky.

Toto opatření obecné povahy ruší současně opatření obecné povahy vydané mimořádnou Radou města Úvaly dne 30.1.2019, usnesení č. R - 29/2019 pod č.j. MEUV/2284/2019, které stanovovalo přísnější podmínky k stavební uzávěře.

Rada města Úvaly na svém zasedání dne [bude doplněno] usnesením č. [bude doplněno] rozhodla v souladu s ust. § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona o stavební uzávěře vztahující se na zastavěné i zastavitelné územní města Úvaly spočívající v omezení či zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto opatření obecné povahy.

Omezení a zákaz stavební činnosti platí do doby schválení nového územního plánu Úvaly z důvodu aktuálního pořizování nového územního plánu, ve kterém město Úvaly hodlá stanovit konkrétně specifikované podmínky pro stavební činnost s ohledem na harmonický a urbanistický rozvoj města s cílem zajištění kompaktnosti zastavěného území a zajištění základních potřeb obyvatel města v souladu s ust. § 35 odst. 1 a 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jakož i naplnění povinností města vyplývajících z příslušných právních předpisů (např. zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, apod.).

Současně se nabytím účinnosti této stavební uzávěry ruší stavební uzávěra vydaná č.j. MEUV/2284/2019 schválená mimořádnou Radou města Úvaly dne 30.1.2019, usnesením č. R - 29/2019, která stanovuje přísnější podmínky v rozsahu stavební uzávěry, jakož i souhlasu Rady města.

Vymezení území dotčeného územním opatřením o stavební uzávěře

Území bylo vymezeno jako území zastavěné a zastavitelné (zastavitelné plochy) ve smyslu současného platného územního plánu sídelního útvaru města Úvaly, a to z výše uvedených důvodů zajištění kompaktnosti zastavěného území, zajištění a udržení kvalitní koncepce rozvoje města a ochrany zájmů jeho stávajících i budoucích obyvatel.

Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

Projednání

Návrh územního opatření o „Stavební uzávěra pro vyjmenované stavby“, byl projednaný a dohodnutý s dotčenými orgány:

- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy,
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí,

- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče,
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče – bez připomínek (koordinované stanovisko č.j. 066710/2019/KUSK ze dne 20.6.2019),
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje,
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – bez připomínek (koordinované stanovisko č.j. 066710/2019/KUSK ze dne 20.6.2019),
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy – bez připomínek (koordinované stanovisko č.j. 066710/2019/KUSK ze dne 20.6.2019),
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje,
- Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ekologie krajiny a lesa,
- Státní pozemkový úřad,
- Ministerstvo dopravy a spojů ČR,
- Ministerstvo vnitra ČR, sdělovací kabely,
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – souhlasné stanovisko (stanovisko č.j. HSKL-2179-2/2019-MB ze dne 10.6. 2019), územní odbor Mladá Boleslav,
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského,
- Vojská ubytovací a stavební správa,
- Drážní úřad, sekce stavební – bez připomínek (stanovisko č.j. MP-OKO0156/19-2/Rj, DUCR-31567/19/Rj ze dne 12.6.2019),
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje – bez připomínek (stanovisko č.j. KRPS-143689/ČJ-2019-011506 ze dne 3.6.2019),
- Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem.

Městský úřad Úvaly uveřejnil návrh o „**Stavební uzávěra pro vyjmenované stavby**“ veřejnou vyhláškou dne **[doplní se po proběhnutí správního řízení do OOP]** v souladu s ust. § 172 správního řádu. Veřejná vyhláška byla vystavena na úřední desce Městského úřadu Úvaly a to v době od **[doplní se po proběhnutí správního řízení do OOP]** do **[doplní se po proběhnutí správního řízení do OOP]**. Po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl návrh územního opatření o zrušení stavební uzávěry vystaven k veřejnému nahlédnutí v listinné podobě na Městském úřadě Úvaly, odboru životního prostředí a územního rozvoje a na internetových stránkách města Úvaly.

Vypořádání s případnými připomínkami dotčených orgánů

[doplní se po proběhnutí správního řízení do OOP]

Rozhodnutí o námitkách

Námítky a připomínky mohly být písemně podány ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu územního opatření o zrušení stavební uzávěry. Dle ust. § 172 odst. 5 správního řádu nelze zmeškání úkonu prominout.

***Rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění bude doplněno na základě výsledku projednání
[doplní se po proběhnutí správního řízení do OOP]***

P o u č e n í :

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti 15. dnem od vyvěšení.

Mgr. Petr Borecký
starosta města Úvaly

Příloha:

Vyznačení dotčeného území v měřítku katastrální mapy