

NÁVRH ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE MASOJEDY

Výzva k uplatnění připomínek a stanovisek dotčených orgánů

Zastupitelstvo obce Masojedy jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ust. § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v součinnosti s § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozhodlo na svém zastupitelstvu dne 25.2.2026 pod usnesením č. 2/2/2026 o pořízení územního opatření o stavební uzávěře pro k. ú. Masojedy, kde pořizovatelem byl usnesením č. 2/2/2026 pověřen Městský úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování a

navrhuje

v souladu s ust. § 123 stavebního zákona, s vazbou na ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, s využitím ust. § 36 odst. 1, 4 a 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024“) a její přílohy č. 22 a 24 v samostatné působnosti

územní opatření o stavební uzávěře ve správním území obce Masojedy

v rozsahu celého katastrálního území obce Masojedy.

NÁVRH

Článek I.

Vymezení území stavební uzávěry, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti:

Stavební uzávěra se vymezuje na území, které je vyznačeno ve výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření (příloha č. 1.).

Toto územní opatření o stavební uzávěře (dále jen „stavební uzávěra“) se vztahuje i na pozemky, které vzniknou rozdělením, oddělením, sloučením nebo změnou číselného označení kteréhokoli pozemku v celém katastrálním území obce Masojedy. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má vždy přednost zákres – grafická příloha č. 1 tohoto návrhu.

Stavební uzávěra se vymezuje pro celé katastrální území obce Masojedy.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I se v souladu s § 123 stavebního zákona zakazuje umísťování a povolování záměrů podle § 4 a § 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, které by mohly podstatně změnit charakter území, zejména vést k jeho urbanizaci nebo k nevhodnému zahušťování zástavby, narušení krajinné struktury, zvýšení zátěže území bez odpovídající infrastruktury (zejména zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod) nebo k zásahům do prvků ÚSES, a tím znemožnit či ztížit jeho budoucí využití podle připravovaného územního plánu obce Masojedy.

Zákaz podle odstavce 1 tohoto článku se vztahuje zejména na:

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci,
- stavby pro výrobu, skladování a logistiku,
- stavby a zařízení pro výrobu energie, zejména z obnovitelných zdrojů,
- stavby a zařízení ve volné krajině, které mohou vést k její urbanizaci nebo fragmentaci,
- změny využití území směřující k zastavění nebo intenzivnějšímu využití území,
- dělení nebo scelování pozemků, pokud směřuje k vytvoření stavebních pozemků nebo k umožnění budoucí výstavby v rozporu s cíli stavební uzávěry

Zákaz podle odstavce 1 se nevztahuje na:

- udržovací práce podle § 6 odst. 3 stavebního zákona,
- drobné stavby podle přílohy č. 1 stavebního zákona, pokud nevedou ke změně charakteru území ani k jeho zastavění nebo intenzivnějšímu využití,
- stavby dopravní a technické infrastruktury, které neodporují sledovanému účelu stavební uzávěry,
- stavby ve veřejném zájmu, jejichž realizace je nezbytná,
- stavební úpravy dokončených staveb podle § 6 stavebního zákona, pokud nedochází ke změně jejich objemu ani způsobu využití.

Stavební uzávěra se dále nevztahuje na záměry, pro které bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy vydáno pravomocné rozhodnutí nebo jiné opatření podle stavebního zákona, nebo které se posuzují podle přechodných ustanovení stavebního zákona (§ 330 a násl.), včetně záměrů posuzovaných podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Stavební uzávěra se nevztahuje na záměry vyplývající z Územního rozvojového plánu a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

1. Zastupitelstvo obce Masojedy může podle § 124 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, na základě žádosti povolit výjimku ze zákazu nebo omezení stavební činnosti stanoveného tímto územním opatřením o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry.
2. Žádost o povolení výjimky musí být odůvodněna.
3. O povolení výjimky se rozhoduje ve správním řízení.
4. Při rozhodování o výjimce zastupitelstvo obce posuzuje zejména, zda navrhovaný záměr:
 - a) není v rozporu s koncepčními principy stanovenými v zadání územního plánu podle stavebního zákona,
 - b) neznemožní ani podstatně neztíží budoucí využití území podle připravovaného územního plánu,
 - c) nenaruší koncepci rozvoje území, která je prověřována v rámci pořizování územního plánu.
5. Povolení výjimky ze stavební uzávěry nenahrazuje posouzení záměru podle stavebního zákona ani jeho soulad s územně plánovací dokumentací; tyto skutečnosti posuzuje v navazujících řízeních příslušný stavební úřad.

6. Při posuzování výjimek v zastavěném území bude přihlíženo k tomu, zda záměr odpovídá charakteru okolní zástavby, nenarušuje urbanistickou strukturu sídla a je v souladu s koncepčními principy připravovaného územního plánu.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra se stanoví v souladu s § 123 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, na nezbytně nutnou dobu, nejdéle však na dobu 6 let od nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy, nebo do nabytí účinnosti územního plánu obce Masojedy, o jehož pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce dne 18. 12. 2024, podle toho, která skutečnost nastane dříve.

ODŮVODNĚNÍ

1. Důvody pro vydání stavební uzávěry

Obec Masojedy nemá v současné době vydaný územní plán. Regulace využití území je tak založena pouze na vymezení zastavěného území z roku 2010.

Stávající vymezení zastavěného území nereflektuje aktuální stav území ani současné požadavky na jeho rozvoj a ochranu.

Obec proto rozhodla o pořízení nového územního plánu s regulačními prvky, a to usnesením zastupitelstva obce ze dne 18. 12. 2024 (usnesení č. 14/6/24 a dne 22.1.2025 a požádali Městský Úřad Český Brod, Úřad územního plánování o jeho pořízení). Pořízení územního plánu bylo následně zahájeno. Zadání územního plánu obce Masojedy bylo zpracováno a projednáno jako podklad pro jeho pořízení a stanoví základní koncepční principy rozvoje území. Zadání Územního plánu Masojedy je k nahlédnutí na:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/d94acfdd-0f2f-4966-84f1-c645a025d4fb>

Kód EUP: 24993

Do doby vydání územního plánu však v území chybí podrobná regulace využití území, zejména v nezastavěném území, kde jsou podle stavebního zákona obecně přípustné i záměry, které mohou mít zásadní dopad na krajinný ráz, strukturu osídlení a budoucí uspořádání území.

V mezidobí tak existuje reálné riziko, že budou povoleny záměry, které by mohly znemožnit nebo podstatně ztížit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Připravované zadání územního plánu stanoví základní koncepční principy rozvoje území, zejména:

- přednostní rozvoj v zastavěném území a jeho bezprostředním okolí,
- omezení vzniku nové zástavby ve volné krajině,
- ochranu a rozvoj prvků územního systému ekologické stability,
- podmínění rozvoje území zajištěním odpovídající kapacity veřejné infrastruktury, zejména zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod,
- ochranu krajinného rázu a zemědělského půdního fondu.

Bez přijetí stavební uzávěry by mohlo dojít k povolení záměrů, které by byly s těmito principy v rozporu a znemožnily by jejich uplatnění v územním plánu.

Tyto principy představují základní rámec pro návrh územního plánu a je nezbytné zajistit, aby nedošlo k jejich zmaření v průběhu jeho pořizování.

V území obce se již projevují konkrétní tlaky na umísťování nových staveb ve volné krajině a na rozšiřování zástavby v intravilánu mimo kompaktní strukturu sídla.

Jedná se zejména o:

- a) umísťování staveb ve volné krajině,
- b) rozptýlenou nebo nekoordinovanou obytnou výstavbu,
- c) umísťování staveb pro výrobu a skladování,
- d) umísťování zařízení pro výrobu energie, zejména z obnovitelných zdrojů,

e) změny využití území vedoucí k jeho urbanizaci bez návaznosti na koncepci sídla.

Tyto záměry by mohly zásadně ovlivnit budoucí koncepci rozvoje území a omezit možnosti jejího racionálního nastavení.

V zastavěném území obce není dosud stanovena koncepce rozvoje, vymezení zastavitelných ploch ani regulace prostorového uspořádání. V případě pokračující výstavby by mohlo dojít k nevratnému narušení struktury sídla, neefektivnímu využití území a vzniku zástavby, která by byla v rozporu s budoucí koncepcí územního plánu.

Z tohoto důvodu se stavební uzávěra vztahuje i na zastavěné území, neboť i zde hrozí zmaření budoucí koncepce rozvoje obce, a proto obec přistoupila k vydání stavební uzávěry jako dočasného nástroje ochrany území podle § 123 stavebního zákona.

2. Odůvodnění rozsahu stavební uzávěry

Stavební uzávěra je vymezena na celé katastrální území obce Masojedy.

Tento rozsah byl zvolen s ohledem na skutečnost, že regulace využití území bude nově řešena komplexně v rámci pořizovaného územního plánu, a nelze předem spolehlivě určit, ve kterých částech území mohou být budoucí koncepcí dotčeny změny využití.

Potenciální zásahy, které by mohly ovlivnit budoucí uspořádání území, se mohou vyskytovat jak v zastavěném území, tak v nezastavěném území.

Zejména v nezastavěném území, které je v současnosti regulováno pouze obecnými ustanoveními stavebního zákona, existuje zvýšené riziko umísťování staveb, které by mohly narušit krajinný ráz, fragmentovat území nebo ztížit jeho budoucí koncepční uspořádání.

S ohledem na výše uvedené nebylo možné vymezit stavební uzávěru pouze na vybrané části území, neboť by tím nebylo dosaženo sledovaného cíle ochrany území.

Zadání územního plánu přitom předpokládá komplexní řešení celého správního území obce, včetně stanovení koncepce uspořádání krajiny, vymezení zastavitelných ploch, regulace nezastavěného území a podmínek pro umísťování staveb. Vzhledem k absenci předchozí územně plánovací dokumentace nelze tyto zásady předem územně diferencovat, a proto je nezbytné chránit území v celém jeho rozsahu.

Tyto principy vyplývají z konkrétních požadavků zadání územního plánu, zejména z kapitol A, B, C a D, které stanovují podmínky pro ochranu krajiny, regulaci nezastavěného území a podmínění rozvoje území veřejnou infrastrukturou.

Zadání územního plánu přitom neumožňuje předem vymezit konkrétní lokality vhodné či nevhodné pro rozvoj, neboť tyto budou teprve prověřovány v rámci návrhu územního plánu. Jakýkoli nekontrolovaný rozvoj v této fázi by mohl znemožnit stanovení racionální koncepce uspořádání území.

3. Přiměřenost a dočasnost opatření

Stavební uzávěra je stanovena jako dočasné opatření, a to na nezbytně nutnou dobu do vydání územního plánu, nejdéle však na dobu 6 let.

Rozsah omezení je stanoven tak, aby byly omezeny pouze takové záměry, které by mohly podstatně ovlivnit budoucí využití území, zatímco ostatní stavební činnosti jsou umožněny.

Současně je umožněno povolování výjimek, čímž je zajištěna flexibilita rozhodování v individuálních případech.

Opatření tak představuje přiměřený zásah do práv vlastníků nemovitostí, který sleduje legitimní cíl ochrany území a zajištění jeho koncepčního rozvoje.

4. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Vydání stavební uzávěry je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 stavebního zákona.

Cílem je zajistit podmínky pro udržitelný rozvoj území, ochranu jeho hodnot a vytvoření předpokladů pro koordinovaný rozvoj obce prostřednictvím nového územního plánu.

5. Shrnutí

Stavební uzávěra je nezbytným nástrojem pro dočasnou ochranu území v období pořizování územního plánu a je stanovena v nezbytně nutném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu.

POUČENÍ

Podle § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, může každý do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Podle § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, může k návrhu stavební uzávěry každý uplatnit připomínky a dotčené orgány svá stanoviska. Připomínky a podmínky dotčených orgánů se uplatňují písemně u pořizovatele do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu v Národním geoportálu územního plánování a oznámení o jeho zveřejnění veřejnou vyhláškou v souladu § 25 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, na úřední desce pořizovatele a obce, pro kterou je opatření obecné povahy vydáváno po dobu 15 dnů, přičemž 15. dnem se považuje písemnost za doručenou. Toto oznámení se zveřejňuje vyvěšením na více úředních deskách. Za den vyvěšení se v souladu s § 25 odst. 3 správního řádu, považuje den vyvěšení na úřední desce pořizovatele.

Proti návrhu územního opatření nelze podat námitky podle části šesté správního řádu.

O výjimce ze stavební uzávěry rozhoduje zastupitelstvo obce ve správním řízení. Podle § 129 stavebního zákona se proti rozhodnutí o žádosti o výjimku nelze odvolat.

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1

Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí v měřítku 1:5000.