



**NÁVRH**

**Obecní úřad Mezouň**

Opatření obecné povahy č. **X/XXXX**

### **Územní opatření o stavební uzávěře Mezouň**

Zastupitelstvo obce Mezouň, příslušné podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), za použití § 97 a následujících stavebního zákona, dále § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

**v y d á v á**

#### **Územní opatření o stavební uzávěře Mezouň**

schválené na zasedání Zastupitelstva obce Mezouň konaném dne **XX. XX. XXXX** **USNESENÍM č. X/XXXX**.

1. Územní opatření o stavební uzávěře Mezouň (dále jen „stavební uzávěra“) platí pro zastavěné území obce a zastavitelné plochy vymezené v platném Územním plánu obce Mezouň ve znění jeho změn č. 1 a č. 2; území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.
2. V území vymezeném v bodě 1 se zakazuje umístování a povolování veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících správní rozhodnutí, popř. obdobný správní úkon jako je územní souhlas, veřejnoprávní smlouva, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona.
3. Stavební uzávěra se nevztahuje na provádění udržovacích prací.
4. Stavební uzávěra platí do doby ukončení procesu pořizování nového Územního plánu Mezouň, o jehož pořizení rozhodlo Zastupitelstvo obce Mezouň dne 28. 5. 2020 **USNESENÍM č. 3/2020**.
5. Účelem této stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání, které bude detailně prověřeno v procesu pořizení nového Územního plánu Mezouň.
6. Zastupitelstvo obce Mezouň může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze zákazu uvedeného v bodě 2.



## Odůvodnění:

Stavební uzávěra je vydána na základě ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizovaného nového Územního plánu Mezouň. O jeho pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Mezouň dne 28. 5. 2020 usnesením č. 3/2020.

Účelem pořízení nového Územního plánu Mezouň je usměrnění urbanistického uspořádání zástavby a architektonického řešení staveb u nové výstavby na území celé obce. Stavební uzávěra je vztažena na zastavěné území a zastavitelné plochy vymezené v platném Územním plánu obce Mezouň, který byl vydán Obecně závaznou vyhláškou obce č. 2/2004 dne 12. 10. 2004, ve znění změn č. 1 a 2.

Ke stavební uzávěře v popsaném rozsahu bylo přistoupeno vzhledem k systémovým a komplexním nedostatkům platného Územního plánu obce Mezouň. Jeho podmínky prostorového uspořádání zástavby (též „prostorová regulace“) byly ze strany Zastupitelstva obce Mezouň shledány jako nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu. Zastupitelstvo obce Mezouň nicméně aktuálně sleduje strategický cíl, kterým je komplexní přepracování této prostorové regulace v novém Územním plánu Mezouň s prvky regulačního plánu. Takto přepracovaná regulace by měla mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci.

Velká část zastavitelných ploch je platným Územním plánem obce Mezouň zařazena do ploch čistě obytného území, kde je přitom umožněno umístění i řadových domů s pozemky o minimální výměře 350 m<sup>2</sup>. Tento typ zástavby je přitom pro venkovský charakter obce shledáván jako příliš intenzivní a z pohledu urbanistické struktury nevhodný. Ještě větší podíl zastavitelných ploch je zařazen do ploch zahradního obytného území, kde jsou sice stanoveny požadavky na poměrně velké stavební pozemky, avšak prostorová regulace těchto ploch je náchylná pro různé dezinterpretace.

Příkladem může být stále častější jev v okolí Prahy, v rozvojově atraktivních obcích, a to stavby „skrytých dvoj- či trojdomů“. Jde o rodinné domy s dvěma či třemi byty, které využívají definici rodinného domu stanovenou v § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Ta u rodinného domu připouští až tři byty. Nově realizované domy nicméně odpovídají spíše charakteru samostatných dvoj- či trojdomů, se samostatnými oddělenými vjezdy a vstupy, samostatnými částmi pozemku, s vnitřním uspořádáním sestávajícím ze zcela autonomních bytů bez jakýchkoliv společných prostor. Tento typ staveb je právě velmi často umístován v plochách, které stanoví minimální velikost pozemků, čímž tuto regulaci obcházejí. Takové excesy obecně přispívají k neúměrnému zahuštění zástavby, které neodpovídá venkovskému charakteru zástavby.

Jako příliš rizikové je taktéž shledáno řešení platného Územního plánu obce Mezouň, který pro zastavěné (stabilizované) území sice nastavuje, ale velmi obecnou, neurčitou a různě interpretovatelnou regulaci. Viz např. prostorová regulace v článku 11 pro stávající obytná území, cit.:

*„**nepřípustné** – zvyšování stávající výškové hladiny zástavby a povolování staveb, které by svým výtvarným řešením narušily stávající architektonicko-urbanistický výraz obytného území obce a těžko by se integrovaly do jeho současného obytného prostředí.“*

Zkušenosti z reálné správní praxe ukazují, že takto obecné regulativy jsou v rámci správních řízení prakticky neaplikovatelné. Natož v území suburbánního zázemí Prahy, které je investorsky velmi cenné a v mnohem větší míře se v něm tak objevují snahy stavebníků maximalizovat výtěžnost pozemků novou výstavbou. I v zastavěném území přitom může docházet ke změnám staveb či doplňování nových staveb v prolukách.

Je tak zájmem Zastupitelstva obce Mezouň upravit v novém Územním plánu Mezouň s prvky regulačního plánu prostorovou regulaci tak, aby obsahovala jednoznačná pravidla pro výstavbu a pro urbanistické uspořádání zástavby. Tato nová regulace následně povede ke stavebnímu rozvoji obce v jednotnějších a urbanisticky a architektonicky vůči stávající zástavbě obce více odpovídajících formách. Zástavba v nových zastavitelných plochách by tak měla harmonicky navazovat na stávající zástavbu obce. Ve stávající zástavbě by mělo být zamezeno doplňování neúměrně intenzivní zástavby, popř. volbě nevhodných městských architektonických forem staveb. I přes polohu obce v metropolitním regionu Prahy je zájmem Zastupitelstva obce Mezouň zachovat stávající, většinově venkovský charakter obce, poskytující svým obyvatelům klidné prostředí, bez intenzivní zátěže místní dopravou a s vysokým podílem nezastavěných zahrad. Všechny tyto požadavky Zastupitelstva obce Mezouň budou detailně a odborně prověřeny v procesu pořízení nového Územního plánu Mezouň s prvky regulačního plánu. Do doby jeho vydání je nezbytné zabránit stavebnímu rozvoji, který by nově nastavenou urbanistickou koncepcí narušil.

**Poučení:**

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat dle § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek. Zastupitelstvo obce Mezouň může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze stavební uzávěry. Podle § 99 odst. 3 stavebního zákona se nelze proti tomuto rozhodnutí odvolat.



Ing. František Kubásek

starosta obce Mezouň

**Obecní úřad Mezouň**  
**Mezouň 72**  
**267 16 Mezouň**

**Příloha:**

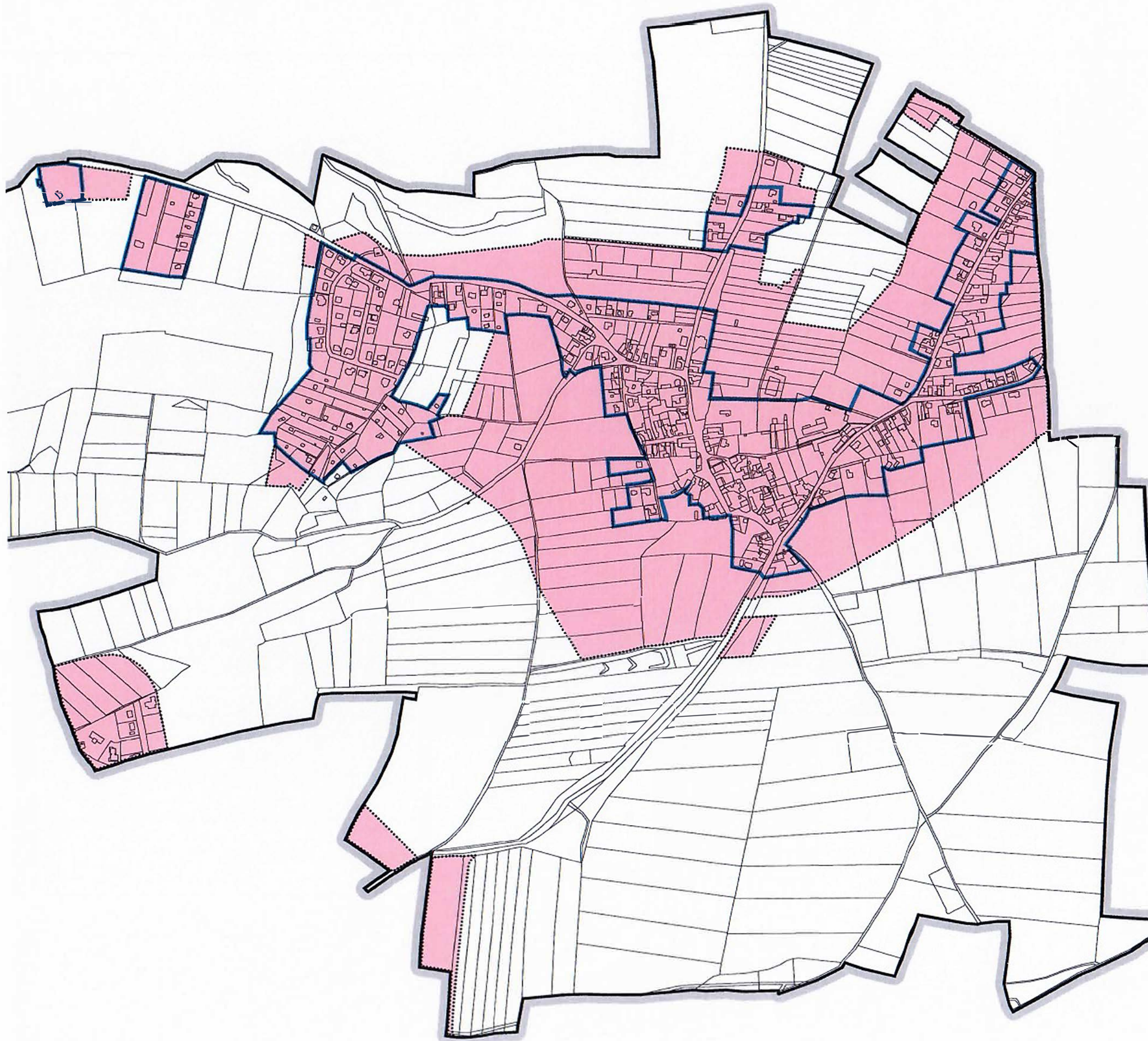
č. 1: výkres území dotčeného stavební uzávěrou na mapovém podkladu v měřítku 1 : 5000

Vyvěšeno:	Sejmuto:	Účinnost:
13. 11. 2020		

**Obecní úřad Mezouň**  
**Mezouň 72**  
**267 16 Mezouň**












### STAVEBNÍ UZÁVĚRA MEZOUŇ

Opatření obecní povahy č. X/2020

#### LEGENDA

-  hranice řešeného území
-  katastrální mapa (k 28.05.2020)
-  hranice současně zastavěného území obce dle platného ÚPO Mezouň
-  hranice zastavitelného území obce dle platného ÚPO Mezouň
-  území, ve kterém je výstavba omezena stavební uzávěrou

1:5000

