



Obecní úřad Skorkov

Opatření obecné povahy č. 1/2019

Územní opatření o stavební uzávěře Skorkov – Otradovice

Zastupitelstvo obce Skorkov, 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 řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření 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 Skorkov – Otradovice

schválené na schůzi Zastupitelstva obce Skorkov konané dne 27. 11. 2019 usnesením č. 45/19.

1. Stavební uzávěra platí pro území vymezené v grafické příloze tohoto opatření obecné povahy a vymezené výčtem pozemků uvedených v tabulkové příloze tohoto opatření obecné povahy.
2. V území vymezeném v bodě 1 se zakazuje provádění 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 vydání nového Územního plánu Skorkov, jehož zadání schválilo Zastupitelstvo obce Skorkov dne 26. 9. 2018 usnesením č. 2/18.
5. Účelem této stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území obce a jeho urbanistickou koncepcí, tak jak bude pro vymezené území nově prověřena a nastavena procesem pořízení nového Územního plánu Skorkov.
6. Zastupitelstvo obce Skorkov 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 Skorkov. Jeho zadání schválilo Zastupitelstvo obce Skorkov dne 26. 9. 2018 usnesením č. 2/18.

Účelem stavební uzávěry v území je dočasné znemožnění výstavby ve dvou rozsáhlých zastavitelných plochách vymezených platným Územním plánem obce Skorkov ve znění Změny č. 1 a Změny č. 2 (Ing. arch. Pavel Koubek, 2006). Dotčené území je vyznačeno v grafické příloze tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

V případě plochy u železniční trati se jedná se o rozsáhlou zastavitelnou plochu, která se nachází v katastrálním území Otradovice, severně od železniční trati. Dle platného Územního plánu obce Skorkov je část plochy definována jako plocha s rozdílným způsobem využití BI – bydlení individuální a druhá část plochy je definována jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené využití území venkovské. Celková velikost zastavitelné plochy je cca 8,7 ha.

V případě druhé plochy na druhé straně hlavní ulice v Otradovicích vymezené směrem do nivy řeky Jizery jde o plochu s rozdílným způsobem využití BI – bydlení individuální. Celková rozloha této plochy je cca 6,2 ha.

Kapacita první plochy u železnice odpovídá při zastavění celé plochy pouze izolovanými rodinnými domy cca 70 novým rodinným domům. V části plochy vymezené jako SV – smíšené využití území venkovské navíc platný Územní plán obce Skorkov umožňuje v regulativech i výstavbu bytových domů, které by mohly kapacitu celé plochy násobit. Kapacita druhé zastavitelné plochy v nivě Jizery odpovídá při zastavění celé plochy pouze izolovanými rodinnými domy cca 50 novým rodinným domům. Průměrná velikost české domácnosti žijící v rodinném domě (obvykle jde o rodinu s dětmi) je cca 3 osoby. Naplnění obou zastavitelných ploch pouze izolovanou zástavbou rodinných domů by tak způsobilo nárůst cca 360 nových obyvatel v obci Skorkov, sídle Otradovice.

Počet obyvatel obce Skorkov se všemi jeho sídly (Skorkov, Otradovice, Podbrahy) přitom činil dle Českého statistického úřadu ke dni 31. 12. 2018 celkem 622 obyvatel.¹ Naplnění zastavitelné plochy, která je součástí této stavební uzávěry by tak znamenalo nárůst obyvatel celé obce o bezmála 60 %! Samotné sídlo Otradovice má cca 150 obyvatel, naplněním této zastavitelné plochy by tak došlo k více než ztrojnásobení počtu obyvatel tohoto sídla.

Tak dynamický rozvoj by vedl ke značným problémům převážně s kapacitou veřejné infrastruktury. Obec Skorkov v současné době nedisponuje žádnou veřejnou občanskou vybaveností typu mateřské školky, nebo školy. Obec Skorkov již nyní se svými 622 obyvateli splňuje prahové hodnoty pro zřízení mateřské školky (420 obyvatel), které jsou stanoveny v oficiálním metodickém materiálu Ministerstva pro místní rozvoj Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (K. Maier a kol., 2016).² Právě pořizovaný nový Územní plán Skorkov by měl situaci s absentující veřejnou infrastrukturou prověřit a navrhnou komplexní řešení. To může být navázáno i na budoucí řešení výstavby v předmětných zastavitelných plochách.

Vedle toho by tak intenzivní rozvoj v části Otradovice zásadně proměnil dosavadní vztah jednotlivých sídel obce Skorkov, kdy by se těžiště rozvoje přesunulo ze sídla Skorkov do sídla Otradovice. Vzhledem

¹ Data ČSÚ, dostupné online zde: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#>

² Dostupné online zde: <https://mmr.cz/getattachment/ecd8b151-16cd-465f-b4a3-dccfc0d91421/TB050MMR01-Standardy-dostupnosti-verejne-infrastruktury.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

k tomu, že v tuto chvíli disponuje sídlo Skorkov alespoň částečným základním občanským vybavením (obecní úřad, hasičská zbrojnice, obchod, hřbitov), toto přehodnocení sídelní struktury obce lze bez důkladného prověření považovat za rizikové.

Cílem nového, právě pořizovaného Územního plánu Skorkov je prověření i urbanistické koncepce sídla Otradovice. Žádoucí intenzita rozvoje v tomto sídle bude opětovně vyhodnocena a v případě ponechání větší intenzity bude důkladně prověřena potřeba doplnění základního občanského vybavení v sídle. Vedle toho jsou obě zastavitelné plochy problematické z pohledu struktury zástavby v sídle Otradovice. Tato struktura je v jeho historickém jádru charakterizována pravidelnou venkovskou zástavbou podél hlavní komunikace. Výstavbu „v druhé řadě“, za zahradami původních venkovských domů, je třeba uspořádat tak, aby mezi starou a novou výstavbou nevznikly konfliktní urbanistické vazby. Spolu s tím je nutné prověřit v novém ÚP Skorkov i dopravní obsluhu zastavitelných ploch, která bude mít odpovídající parametry. Obě zastavitelné plochy jsou zároveň v určitém střetu s významnými přírodními hodnotami sídla. V případě první plochy je tomu tak kvůli těsnému sousedství s lesními pozemky, v případě druhé plochy kvůli jejímu vymezení v údolní nivě řeky Jizery. Oba tyto střety je nutno v procesu pořízení nového ÚP Skorkov opětovně vyhodnotit.

Poučení:

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat dle § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek. Zastupitelstvo obce Skorkov 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.

OBEC SKORKOV
Skorkov čp. 32
294 74 Předměřice n. Jiz.
IČO: 70 54 19 81
Tel: 326 921 133

Bc. Tomáš Zach
starosta obce

Přílohy:

č. 1 – výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

č. 2 – tabulka s vymezením jednotlivých pozemků, pro které platí stavební uzávěra

Vyvěšeno:	Sejmuto:	Účinnost:
20.12.2019		