Kompletní textová část odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

Odůvodnění:

Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Zastupitelstvo obce Sluštice projednalo dne 29.04.2026 potřebu vydání opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře dle § 127 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro území obce Sluštice za účelem omezení veškeré výstavby na pozemcích dle platného Územního plánu obce Sluštice ve znění po změně č.4 vymezených ve funkčních plochách *„plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování“* v zastavěném území a *„zastavitelná území určená pro průmyslovou a skladovou výstavbu.“*

Zastavitelná území P2 a P4 určená pro průmyslovou a skladovou výstavbu byla v územním plánu obce Sluštice (nabytí účinnosti 30.7.2004) navržena v návaznosti na komunikaci II/101. V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je vymezen koridor s označením V.01 (Z.4.K1) pro umístění veřejně prospěšné stavby – přeložky silnice II-101. Koridor je převzat ze ZÚR SK.

Na plánovanou přeložku komunikace II/101 reaguje schválené zadání nového územního plánu Sluštic body

(32) *„prověřit využitelnost navrhovaných ploch pro průmysl dle ÚPO Sluštice, zvážit plošný rozvoj výroby a průmyslu ve vztahu k hodnotám krajinného a vesnického charakteru území s ohledem na potenciální*

dopravní zátěž obytných území,“ a

(33) *„pro možnost rozvoje výroby a průmyslu prověřit plochy v návaznosti na plánovanou komunikaci II/101 dle ZÚR Středočeského kraje,“*

Stavební uzávěra je navrhována z důvodu potřeby dočasně zamezit realizaci staveb a záměrů v plochách určených pro výrobu, skladování, průmysl a nakládání s odpady, jejichž vymezení vychází z koncepce územního plánování z roku 2004. Toto původní řešení již neodpovídá aktuálním požadavkům na uspořádání území, ochranu kvality bydlení ani současným dopravním a urbanistickým souvislostem v území.

V rámci pořizování nového územního plánu je prověřováno nové koncepční řešení umístění těchto ploch, a to zejména s ohledem na minimalizaci negativních vlivů výroby, skladování a souvisejících činností na obytnou zástavbu. Současně je zohledňována připravovaná změna trasy přeložky krajské komunikace, na kterou bude nové vymezení rozvojových ploch funkčně a dopravně navázáno.

Ponechání možnosti realizace staveb podle stávající územně plánovací dokumentace by mohlo vést k využití území způsobem, který by byl v rozporu s připravovanou koncepcí nového územního plánu, zejména z hlediska budoucí organizace dopravní infrastruktury, koordinace rozvojových záměrů a

ochrany obytného prostředí. Realizací staveb v dosud vymezených plochách by mohlo dojít k vytvoření faktických překážek znemožňujících nebo podstatně komplikujících budoucí uspořádání území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Schválené zadání územního plánu Sluštic reflektuje aktuální požadavky obce na koncepci rozvoje území např. v bodech:

(07) *„vyloučit rozvoj velkokapacitní výroby, hromadné rekreace a dalších aktivit, které generují infrastrukturní (zejména dopravní) zátěž území“*,

(09) *„chránit a rozvíjet volnou krajinu území obce, zejména pro zajištění stability environmentálního pilíře, zachování přírodních a krajinných hodnot území a umožnění rekreačního využití krajiny“,*

(10) *„vytvořit podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, vytvářet územní podmínky pro vznik a zachování stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny*“

požadavky na ochranu a posilování hodnot území obce,

(17) *„chránit zemědělský a lesní půdní fond, důsledně posuzovat případné zábory půdního fondu, zcela eliminovat plošně rozsáhlé zábory PUPFL a zásahy do celistvých lesních ploch*“

požadavky na koncepci uspořádání krajiny,

(75) *„vyloučit stavební záměry, které by mohly potenciálně narušit krajinný ráz území (zejména rozsáhlé zastavitelné plochy, výška zástavby výrazně převyšující obvyklou výšku stávající zástavby, parametry zástavby výrazně odlišné od charakteru stávající zástavby v území apod.), chránit zemědělskou půdu před rozsáhlými zábory stavebního charakteru*“,

(81) *„vyloučit umisťování staveb včetně oplocení v rozsahu údolních niv a dalších ploch určených pro zvýšení retenční schopnosti krajiny, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření. Dle §49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), může správce vodních toků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to u významného vodního toku v šířce do 8 m od břehové čáry a u drobného vodního toku v šířce do 6 m od břehové čáry*“,

(95) *„vyloučit umisťování staveb včetně oplocení v rozsahu skladebných částí ÚSES všech úrovní, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření*“,

(100) *„Konkrétně budou vymezena veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability v rozsahu skladebných částí dle ZÚR“*

Cílem stavební uzávěry je proto dočasně stabilizovat dotčené území a zabránit vzniku stavebních zásahů, které by mohly zmařit nebo významně ztížit návrh koncepce připravovaného územního plánu.

Do území vymezeného pro stavební uzávěru jsou zahrnuty také pozemky dle platného Územního plánu obce Sluštice ve znění po změně č.4 ve funkčních plochách *„plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování“* v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že také v těchto plochách může docházet k umisťování nových staveb, rozšiřování stávajících areálů nebo změnám v jejich využití, které by mohly významně ovlivnit budoucí koncepci uspořádání území připravovanou v novém územním plánu.

Nový územní plán prověřuje komplexní uspořádání výrobních a obdobných aktivit v území, včetně jejich vzájemných vazeb, dopravního napojení, rozsahu a vlivů na okolní obytnou zástavbu a životní

prostředí. Případná realizace nových staveb či rozvoj stávajících provozů v dotčených plochách by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí reorganizaci těchto aktivit v souladu s připravovanou urbanistickou a dopravní koncepcí obce.

Zahrnutí stávajících ploch v zastavěném území do režimu stavební uzávěry je proto nezbytné k zajištění ochrany budoucího řešení území jako celku a k zabránění vzniku dílčích stavebních zásahů, které by mohly založit dlouhodobé limity pro realizaci koncepce připravovaného územního plánu.

Postup pořízení stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Sluštice rozhodlo svým usnesením č. 2/2023 ze dne 25.1.2023 o pořízení nového územního plánu. Následně svým usnesením č. 01/2025 ze dne 19.02.2025 schválilo zadání územního plánu. Vzhledem k tomu, že byl již započat proces pořízení nového územního plánu Sluštice, tak Zastupitelstvo obce Sluštice svým usnesením č. 17/2026 ze dne 29.04.2026 rozhodlo o pořízení stavební uzávěry. Následně požádalo Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako příslušného pořizovatele, o pořízení této stavební uzávěry. Pořizovatel připravil v souladu s ustanovením § 127, odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) v platném znění návrh stavební uzávěry.

Odůvodnění rozsahu vymezeného území stavební uzávěry

Území dotčené touto stavební uzávěrou je stanoveno na všechny pozemky vymezené dle platného Územního plánu obce Sluštice ve znění po změně č.4 ve funkčních plochách *„plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování“* v zastavěném území a *„zastavitelná území určená pro průmyslovou a skladovou výstavbu“* označená P2 a P4 (katastrální území Sluštice). Důvodem je, že právě těmito plochami jsou definovány všechny pozemky, jejichž využití dle platné ÚPD Sluštic (průmysl, skladování, nakládání s odpady apod.) může mít negativní dopad na životní prostředí, charakter území a kvalitní podmínky pro bydlení, a které bude koncepčně řešeno v novém územním plánu Sluštic. Není důvodné území stavební uzávěry rozšiřovat o pozemky vymezené v jiných funkčních plochách dle platné ÚPD Sluštic nebo naopak některé z ploch pro průmysl ze stavební uzávěry vyjímat.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Platnost stavební uzávěry je do doby nabytí účinnosti Opatření obecné povahy, kterým se vydá nový Územní plán Sluštic, jehož zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Sluštice ze dne 19.02.2025 pod č. 01/2025. Doba trvání stavební uzávěry je stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu, neboť právě jeho prostřednictvím bude prověřeno a nově stanoveno koncepční řešení ploch výroby, skladování, průmyslu a nakládání s odpady, včetně jejich návaznosti na připravovanou změnu trasy přeložky krajské komunikace a vztahu k obytné zástavbě.
Stavební uzávěra představuje dočasné opatření sloužící k ochraně území před takovými zásahy, které by mohly zmařit nebo podstatně ztížit realizaci připravované územně plánovací dokumentace. Její časové omezení je proto přímo vázáno na okamžik, kdy bude nová koncepce rozvoje území projednána, schválena a stabilizována vydáním nového územního plánu.
Stanovená doba trvání stavební uzávěry odpovídá rozsahu a povaze prověřovaných změn v území a je nezbytná k zajištění řádné ochrany budoucího uspořádání území do doby přijetí nové územně plánovací dokumentace.

Odůvodnění stanovení výjimek ze zákazu a omezení

Výjimky jsou přípustné v souladu s ustanovením § 129, zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) v platném znění. Při posuzování výjimky musí být posouzen soulad záměru s platným Územním plánem obce Sluštice a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje či Územním rozvojovým plánem. Zastupitelstvo také zohlední soulad záměru s aktuálním návrhem nového územního plánu a s výsledky jeho projednání s dotčenými orgány včetně vznesených připomínek. Tímto posouzením bude zajištěn soulad s budoucím územním plánem.

Požadavky dotčených orgánů na podobu návrhu stavební uzávěry

Bude doplněno po projednání s dotčenými orgány.

Uplatněné připomínky

Bude doplněno po projednání.

Účinnost

Pořizovatel zajistí vložení územního opatření do národního geoportálu územního plánování do 7 dnů po jeho vydání. Územní opatření a adresu jeho uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti.

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173, odst. 2 zákona č. 504/2004 Sb. (správní řád) nelze podat opravný prostředek.

Michal Devín, místostarosta obce Sluštice

Přílohy: 1. Grafické vymezení stavební uzávěry