

NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Vymezení zastavěného území městyse Kovářská

Rada městyse Kovářská příslušná podle § 6 odst. 6 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "SZ"), v souladu s ustanovením §334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 58, § 59 a § 60 SZ a ve spojení s ustanovením § 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád")

v y d á v á

vymezení zastavěného území městyse Kovářská

Článek č. I.

Vymezení zastavěného území

1. Vymezení zastavěného území se vydává pro území městyse Kovářská, které je tvořeno jedním katastrálním územím - Kovářská.
2. Na území městyse Kovářská je vymezeno celkem 12 zastavěných území.
3. Vymezení zastavěného území městyse Kovářská je barevně vyznačeno ve 3 číslovaných grafických přílohách, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.
Příloha č. 1 Celková situace
Příloha č. 2 Kovářská; K Halži
Příloha č. 3 Šachta; Nádraží; U Mezilesí; U Doliny
4. Zastavěné území je zakresleno na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 3 000, celková situace v měřítku 1 : 5 000.
5. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s § 58 odst. 1 a 2 SZ.
6. Zastavěné území je vymezeno ke dni 16. 1. 2023.
7. Úplné znění (textová a grafická část) opatření obecné povahy, bude po jeho vydání uloženo u příslušné obce – na úřadu městyse Kovářská, u příslušného stavebního úřadu – na Městském úřadu ve Vejprtech, Stavebním úřadu a u úřadu územního plánování – na Městském úřadu v Kadani, odboru regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče. Zároveň bude zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetových stránkách městyse Kovářská <https://www.kovarska.cz/> a dále na mapovém portálu města Kadaň, na adrese <https://gis.mesto-kadan.cz/portal>.

Článek II.

Doba platnosti vymezení zastavěného území

1. V souladu s ustanovením § 60 odst. 6 SZ pozbývá předmětné vymezení zastavěného území městyse Kovářská platnosti dnem nabytí účinnosti územního plánu pro městyse Kovářská nebo novým vymezením zastavěného území.

Článek III.

Odůvodnění

1. Postup pořízení návrhu vymezení zastavěného území včetně řízení o jeho vydání

Městyse Kovářská nemá vydaný územní plán. Dne 5. 12. 2022 městyse požádal Městský úřad Kadaň, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče (dále jen „Pořizovatel“) podle § 59 odst. 1 SZ o pořízení vymezení zastavěného území. Přílohou této žádosti bylo usnesení rady městyse ze dne 31. 10. 2022 č. 11/2022, které pořízení vymezení zastavěného území schválilo.

Vzhledem v absenci schváleného územního plánu, je dle právní úpravy možno realizovat stavební činnost a další rozvoj obce jen v hranicích zastavěných částí obce vymezených k 1. 9. 1966 (intravilán). Mimo toto území lze umísťovat jen vybrané stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona. Za hranicemi intravilánu městyse Kovářská byla v minulosti realizována rozsáhlá stavební činnost např. panelových domů či tzv. „Polských domů“ jako náhradní výstavba rodinných domů za Přisečnici. Účelem vymezení zastavěného území je tedy také zachycení skutečného stavu v území.

2. Zdůvodnění vymezeného zastavěného území zejména soulad s ustanovením § 58 odst. 1 a 2 SZ

Na základě podané žádosti a mapových podkladů pořizovatel vypracoval v souladu s ustanovením § 58 odst. 1 a 2 SZ návrh vymezení zastavěného území městyse Kovářská. Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech je hranice tvořena spojnicí lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Uvnitř zastavěného území nejsou vymezeny nezastavitelné pozemky ve smyslu § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Poté pořizovatel svolal místní šetření o vymezení zastavěného území, ke kterému pozval dotčené orgány, dle ustanovení § 59 odst. 3 SZ. Místní šetření se konalo dne 3. 2. 2023 od 10.00 hodin na úřadu městyse Kovářská. Místního šetření se nezúčastnil žádný z obeslaných dotčených orgánů. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska k návrhu vymezení zastavěného území ve lhůtě 30 dnů ode dne konání místního šetření.

3. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů včetně případného výsledku řešení rozporů

V určené lhůtě bylo k vymezení zastavěného území doručeno dne 27. 2. 2023 kladné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu – Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny, ochrany lesa a památkové péče nebyla v stanovené lhůtě podána. V souladu s ustanovením § 59 odst. 4 SZ, se ke stanoviskům, která nebyla uplatněna do 30 dnů ode dne místního šetření, nepřihlíží.

Na základě uplatněných stanovisek nebylo nutné návrh vymezení zastavěného území Kovářská upravovat, proto pořizovatel přistoupil k řízení o vydání návrhu zastavěného území dle § 60 stavebního zákona.

4. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Návrh opatření obecné povahy byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30-ti dnů od 31.7. 2023 do 30. 8. 2023 na úřadu městyse Kovářská a na Městském úřadu Kadaň, Odboru regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetových stránkách městyse Kovářská a dále na mapovém portálu města Kadaň.

Při řízení o vydání zastavěného území Kovářská byly uplatněny dvě námitky:

Námitka č. 1

Dne 30. 8. 2023 uplatnil námitku vlastník pozemku parc. č. 135/9 v katastrálním území Kovářská - K+V Developing Services s. r. o., IČ: 08034320, se sídlem Dlouhá 114, 431 86 Kovářská, zastoupený Mgr. Karlem Václavkem, námitku k průběhu vymezení hranice zastavěného území a požaduje zařadit pozemek parc. č. 135/9 v katastrálním území Kovářská do zastavěného území.

Vyhodnocení námitky č. 1

Námitce se vyhovuje. Pozemek parc. č. 135/9 v katastrálním území Kovářská byl přiřčen do zastavěného území na základě § 58 odst. 2 stavebního zákona, který definuje pozemky, jež se do zastavěného území zahrnují. Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to: zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Dotčený pozemek je součástí zastavěného stavebního pozemku, který tvoří stavební parcela č. 570 s objektem č. p. 543 a pozemkové parcely č. 123/14 a 135/9 v katastrálním území Kovářská.

Odůvodnění:

Při vymezování zastavěného území vycházel úřad územního plánování z původního intravilánu z roku 1966 a z pochůzky na místě samém. V původním vymezení zastavěného území z roku 1966 byl předmětný pozemek parc. č. 135/9 v katastrálním území Kovářská zařazen v extravilánu, tedy mimo vymezené zastavěné území. Při místním šetření bylo zjištěno, že dotčený pozemek není zastavěn, není oplocen a není zřejmé, že by tvořil jeden funkční celek s objektem č. p. 543 a parcelou č. 123/14, která tento objekt oklopuje. V podané námitce majitelé pozemku uvádějí, že nesouhlasí s vymezením zastavěného území. Do zastavěného území chtějí zahrnout také pozemek č.135/9 v katastrálním území Kovářská, na kterém chtějí, dle platné urbanistické studie, postavit další objekt. Svou námitku dodatečně doplnili emailem s fotografiemi, které dokazují, že dotčený pozemek byl v minulosti oplocen a je součástí zastavěného stavebního pozemku. Fragmenty původního oplocení jsou z předložené fotodokumentace patrné. Tato skutečnost byla ověřena i na místě samém při provedeném ohledání a dokládá, že původně byl tento pozemek součástí zastavěného stavebního pozemku. Na základě nově zjištěných skutečností, úřad územního plánování námitce vyhověl.

Námitka č. 2

Dne 30. 8. 2023 uplatnila námitku Mgr. Bc. Jaroslava Čepková, Kostelní 554, Kovářská, námitku k průběhu vymezení hranice zastavěného území a požaduje zařadit pozemek parc. č. 135/8 v katastrálním území Kovářská do zastavěného území.

Vyhodnocení námitky č. 2

Námitce se vyhovuje. Pozemek parc. č. 135/8 v katastrálním území Kovářská byl přiřčen do zastavěného území na základě § 58 odst. 2 stavebního zákona, který definuje pozemky, jež se do zastavěného území zahrnují. Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to: zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Dotčený pozemek je součástí zastavěného stavebního pozemku, který tvoří stavební parcela č. 592 s objektem č. p. 554, pozemkové parcely č. 127/13, 135/2, 135/8 v katastrálním území Kovářská.

Odůvodnění:

Při vymezení zastavěného území vycházel úřad územního plánování z původního intravilánu z roku 1966 a z pochůzky na místě samém. V původním vymezení zastavěného území z roku 1966 byl předmětný pozemek parc. č. 135/8 v katastrálním území Kovářská zařazen v extravilánu, tedy mimo vymezené zastavěné území. Při místním šetření bylo zjištěno, že dotčený pozemek není zastavěn a není oplocen. V podané námitce majitelka pozemku uvádí, že nesouhlasí s vymezením zastavěného území a pozastavuje se nad tím, že předmětný pozemek není zařazen do zastavěného území i přes to, že je s pozemky parc. č. 127/13, 135/2 užíván jako zahrada u rodinného domu. Uvádí, že z historického hlediska na pozemku stálo oplocení, které bylo vzhledem k probíhající sanaci a úpravě zahrad dočasně odstraněno. Do zastavěného území chce pozemek parc. č. 135/8 v katastrálním území Kovářská zahrnout. Na základě těchto skutečností provedl úřad územního plánování opětovné posouzení na místě, které skutečnosti dokládající historické oplocení na pozemku potvrdilo. Na hranici pozemku jsou osazeny původní betonové sloupky oplocení. Na základě nově zjištěných skutečností, úřad územního plánování námitce vyhověl.

5. Vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění

K návrhu opatření obecné povahy nebyly v zákonné lhůtě podány žádné připomínky.

6. Řízení o vydání vymezení zastavěného území městyse Kovářská

Na základě řízení o vydání zastavěného území městyse Kovářská došlo ke změně návrhu vymezení zastavěného území městyse Kovářská. Na základě § 60 odst. 4 SZ pořizovatel svolal místní šetření, ke kterému pozval příslušné dotčené orgány. Místní šetření se konalo dne 1. 2. 2024, na úřadě městyse Kovářská. O tomto místním šetření byly příslušné dotčené orgány spraveny oznámením ze dne 15. 1. 2024. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska k upravenému návrhu vymezení zastavěného území ve lhůtě do 1. 2. 2024. Místního šetření se nezúčastnil žádný s obeslaných dotčených orgánů. Dne 30. 1. 2024 bylo pořizovateli doručeno kladné stanovisko Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje. Proto pořizovatel pokračoval v řízení o vydání opatření obecné povahy dle SZ.

Článek III.

Poučení

Proti vymezení zastavěného území městyse Kovářská, které je vydáno formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení oznámení o vydání opatření obecné povahy veřejnou vyhláškou.

Ke dni 01. 01. 2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle jeho zvláštního ustanovení § 334a se ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období od 01. 01. 2024 do 30. 06. 2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (s výjimkami zde uvedenými). V uvedeném období tedy orgány územního plánování postupují podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „SZ“), včetně jeho prováděcích předpisů a podle právních předpisů s tímto zákonem souvisejících, ve znění účinném do 31. 12. 2023.



Milan Duháň
starosta městyse



Petr Frank
místostarosta městyse

Grafická část opatření obecné povahy:

Příloha č. 1 Celková situace

Příloha č. 2 Kovářská; K Halži

Příloha č. 3 Šachta; Nádraží; U Mezilesí; U Doliny

Datum nabytí účinnosti:

