

# Městský úřad ve Slaném stavební úřad

úřad územního plánování  
Velvarská 136, 274 53 Slaný, tel.: 312 511 111

Spis. zn.: 10463/2023/SÚ/Ot  
Č.j.: MUSLANY/46433/2023/SÚ  
Vyřizuje: Vladimír Otta  
Tel: 312 511 150 ; 725 530 740  
E-mail: otta@meuslany.cz

Slaný dne 2.8.2023

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### Závazná část:

Městský úřad ve Slaném - úřad územního plánování (dále jen "ÚÚP"), jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") po posouzení žádosti, kterou dne 31.7.2023 podala

**[REDAKCE]** Plchov č.p. 27, 273 75 Třebíz

(dále jen "žadatel"), ve věci:

### **dodatečné povolení staveb v obci Plchov, parc.č. 68/4 a st. 130**

(soubor staveb):

SO A – stavební úpravy a přístavba objektu č. p. 77 – sklad úlů a nádob

SO B – sklad zahradního nářadí

SO C – stavba hospodářské stavby – stáčírna medu)

(dále jen "záměr") na pozemku st. p. 130, parc. č. 68/4 v katastrálním území Plchov, vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto **závazné stanovisko**:

Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

**n e p ř í p u s t n ý .**

### Odůvodnění:

Orgán územního plánování obdržel dne 31.7.2023 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Jedná se o přístavbu na pozemku parc.č. 68/4 ke stávající jiné stavbě na st. p. 130 v k. ú. Plchov (SO A - sklad úlů a nádob – rozměry 10,7 m x 6,7 m, výška hřebene 5,17 m). Dále o sklad zahradního nářadí (SO B – rozměry 6 m x 6 m, výška hřebene 4,5 m) a stáčírny medu (SO C – rozměry 6,1 m x 5,2 m, výška hřebene 4,15 m), obě na pozemku parc.č. 68/4 v k. ú. Plchov. Elektrický přípojka je stávající. Zásobování pitnou vodou je řešeno mobilním dopravováním. Voda k údržbě je využívána ze stávající studny (v dokumentaci nezakreslena). Způsob likvidace splaškových vod není v dokumentaci vůbec uveden.

### Důvody, o které se opírá obsah závazné části:

- **Záměr je z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací nepřijatelný, neboť se nachází v nezastavitelné ploše zemědělské – zahrady a sady mimo zastavěné území NZZ.**

### Podklady pro vydání závazného stanoviska předložené žadatelem:

- Projektová dokumentace pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení pro Dodatečné povolení staveb v obci Plchov na parc.č. 68/4 a st. 130 (SO A, SO B a SO C), datum zpracování 07/2023, zodpovědný projektant Ing. Petr Neradil, ČKAIT: 1301312, Hnězdenská 557/28, 181 00 Praha 8.

Další podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4. (dále jen PÚR ČR) ze dne 1.9.2021.
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SK) vydané dne 19.11. 2021, ve znění Aktualizace č. 7, která nabyla účinnosti 25.8.2022.
- Územní plán Plchov, aktualizovaný Změnou č. 1, která nabyla účinnosti dne 13.6.2019 (dále jen „ÚP Plchov“).

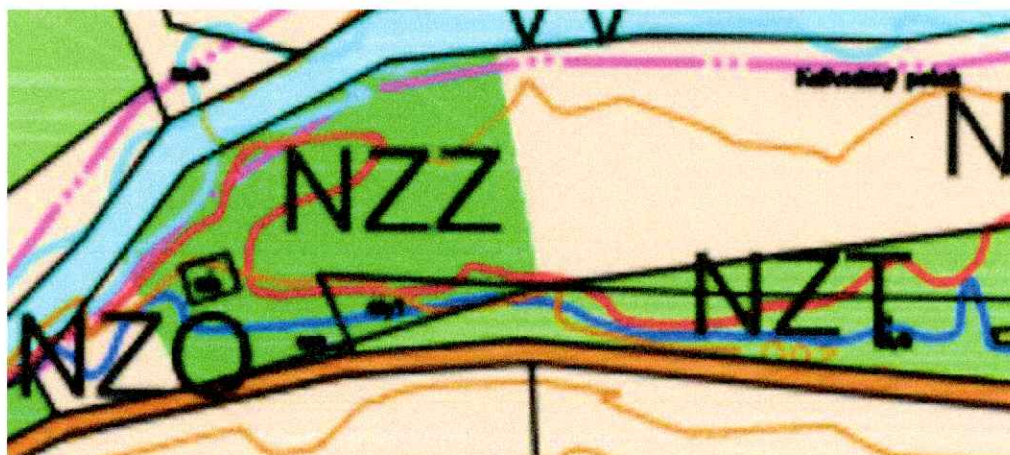
Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s PÚR a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:

- Platná PÚR ČR záměr neřeší
- ÚP Plchov je zpracováván v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR SK včetně jejich Aktualizací, proto byl záměr posuzován s platným ÚP Plchov.
- Uváděný záměr SO A – (stavební úpravy a přístavba objektu č. p. 77 – sklad úlů a nádob) na pozemku parc.č. 68/4 v k. ú. Plchov, není dle ÚP Plchov v souladu s podmínkami využívání plochy s funkcí Plochy zemědělské – zahrady a sady (NZZ).
- Záměry SO B – (sklad zahradního nářadí) a SO C (stavba stáčírna medu) není v souladu s podmínkami využívání plochy s funkcí Plochy zemědělské – orná půda (NZO).

Dle níže přiložených stanovených podmínek s rozdílným způsobem využití z ÚP Plchov není umožněno v nezastavitelných zemědělských plochách - orná půda (NZO) i zahrad a sadů mimo zastavěné území (NZZ) přípustné ani podmíněně přípustné umístit žádné stavby. ÚP Plchov vylučuje i umístění staveb dle § 18 odst. 5 Stavebního zákona, které jsou v souladu s charakterem nezastavěného území. Z přiložené dokumentace vyplývá, že se nejedná ani o zemědělská zařízení, ale o regulérní stavby. SO A svým dispozičním řešením, charakterem i vzhledem vyloženě evokuje stavbu rodinného domu, neboť obsahuje prvky a zařízení jako komín a krb, dřez na mytí, mycí kout, mycí vana, tepelné čerpadlo, elektrokotel, bojler, terasa... SO B a SO C jsou pak doplňkové stavby k tomuto domu.

Podmínky pro využívání Plochy zemědělské – orná půda (NZO) a Plochy zemědělské – zahrady a sady (NZZ) a výřez z Hlavního výkresu ÚP Plchov:

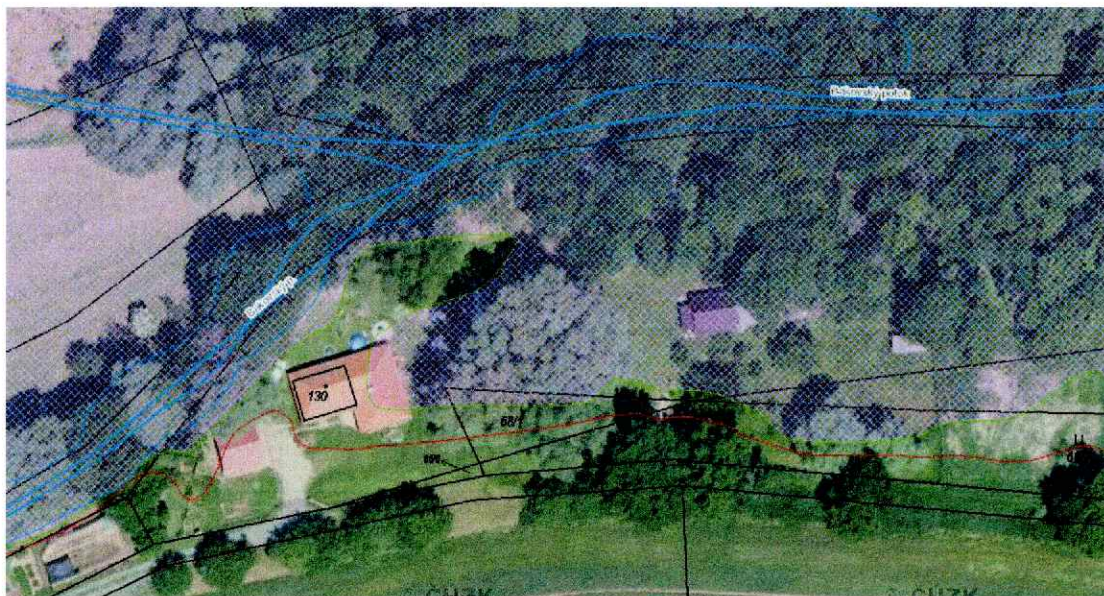
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (NZO), TRVALÝ TRAVNÍ POROST (TTP), ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (NZZ).	
<b>Hlavní využití</b>	orná půda trvalý travní porost zahrady a sady
<b>Přípustné využití</b>	změna kultury meliorace protierozní opatření cestní síť (poľní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.) zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	nepřípustné stavby dle §18 odst.5 Stavebního zákona 183/2006, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití



Úvahy, kterými se orgán územního plánování řídil při výkladu právních předpisů:

- Při posuzování záměru z hledisek uvedených v § 96b stavebního zákona a § 149 správního řádu orgán územního plánování zjistil porušení právních předpisů:
  - Předložený záměr nespĺňuje podmínky využití stanovené v ÚP Píchov pro plochy zemědělské – orná půda (NZO) a Plochy zemědělské – zahrady a sady (NZZ).
  - Stavby SO A a SO C zasahují do hranice a plochy aktivního záplavového území Bakovského potoka Q<sub>AZ</sub>. Všechny stavby záměru leží, nebo zasahují do hranic a ploch záplavových území stoleté vody Q<sub>100</sub> Bakovského potoka. Umístování staveb v záplavových územích významných vodních toků není z hledisek ochrany území před povodněmi vhodné a zvyšuje rizika vzniku povodňových škod a zhoršuje povodňové průtoky, což je v rozporu s § 67 zákona č. 254/2001 Sb. vodní zákon, v platném znění. V záplavových územích může příslušný vodoprávní úřad stanovit omezující podmínky. V aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury apod...
  - Záměr je také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR ve znění od 1.9.2021, kde je v prioritě 2.2. (25) uvedeno, že je třeba vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní.

Průmět záplavových území do pozemku parc. č. 68/4 k.ú. Píchov a okolí, včetně aktuálního leteckého snímku a KN:



(zdroj GIS MěÚ Slaný, územně analytické podklady)

Legenda:

<input checked="" type="checkbox"/>	Q005_p
<input checked="" type="checkbox"/>	Q020_p
<input checked="" type="checkbox"/>	Q100_p
<input checked="" type="checkbox"/>	QAZ_p

**Závěrem upozorňujeme na nesoulady v předložené projektové dokumentaci mezi výkresy:**

Původní kolaudovaný objekt č.p.77 (st.130) je v předkládané dokumentaci většího půdorysného rozsahu, než bylo povoleno a kolaudováno. V katastru nemovitostí je totiž evidována jiná stavba s plochou 57 m<sup>2</sup>, kdežto z výkresu Půdorysu přízemí je patrné 59,5 m<sup>2</sup>.

Tento nesoulad velikosti zastavěné plochy staveb je také patrný mezi výkresem Půdorysu přízemí a Koordinační situací. Dle kót Půdorysu přízemí má stávající kolaudovaná stavba 59,5 m<sup>2</sup>, ale Koordinační situace uvádí jen 57 m<sup>2</sup>.

V případě přístavby jde taktéž o nesoulad zastavěné plochy mezi výkresy Půdorysu přízemí a Koordinační situací. Půdorys přízemí dle kót uvádí plochu přístavby 76,9 m<sup>2</sup>, ale Koordinační situace uvádí jen 76 m<sup>2</sup>. Dále je k záměru opomenuto přičíst zastavěnou plochu přístřešku s terasou, jenž je 24 m<sup>2</sup>. **Celkem se tedy dostáváme na souhrnnou velikost zastavěné plochy stavbou (SO A) i s přístavbou na 160,4 m<sup>2</sup>.**

U objektu SO C je v projektu rovněž chybně uvedena výměra zastavěné plochy stavbou, neboť není započítána zastavěná a zastřešená plocha terasy 8 m<sup>2</sup>. **Celkem se tedy dostáváme na souhrnnou velikost zastavěné plochy na 39,7 m<sup>2</sup>.**

Dokumentace nijak neřeší odpadní vody, což je s podivem, neboť hlavní „náplň“ SO A je mimo skladu úlů a nádob na med, omytí nádob..., viz Půdorys přízemí (výlevka, mycí kout, mycí vana, dřez na mytí...).

Oplocení pozemku není v dokumentaci nijak zmíněno.

V žádosti zmíněné odůvodnění žadatelky, že stavby postavila v dobré víře na základě vydaného stavebního povolení a stanoviska Povodí Vltavy k přístavbě skladu včelařských potřeb z roku 2012, které navíc zmiňuje jiné (menší) půdorysné rozměry jak stavby, tak i přístavby, je vyjma vydaného stavebního povolení a následné kolaudace stavby č.p. 77 na parc. č. 130 zcela liché. Rozhodující pro umístění staveb v tomto území byl a stále je pouze územní plán Plchov, který ani před svojí změnou č.1 toto území nedefinoval jako zastavěnou plochu, ani pro toto území nově nenavrhol zastavitelnou plochu s možností umístění dalších staveb, než je evidováno v katastru nemovitostí.

- Vzhledem k tomu, že úřad při posuzování záměru zjistil už nesoulad s ÚP Plchov, záměry z hledisek souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 stavebního zákona již dále neposuzoval.

**Poučení:**

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení.

Vladimír Otta  
úřad územního plánování  
stavebního úřadu MěÚ ve Slaném

**Příloha:**

Projektová dokumentace (vracíme žadateli zpět).

**Obdrží:**

1. [REDACTED] 27, 273 75 Třebíz
2. Spis SU UUP Slaný