

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY MĚSTA KOSMONOSY
(dle §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění)

Rada města Kosmonosy, příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití §§ 98 a 99 stavebního zákona a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění svým usnesením č. RM23111611 ze dne 16.11.2023

vydává

Územní opatření o stavební uzávěře pro rodinné domy s více bytovými jednotkami a rodinné domy s nebytovými prostory/provozovnou v lokalitách BI a BV na území Kosmonosy
(dále jen „stavební uzávěra“):

I. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Stavební uzávěra se vydává pro lokality BI (bydlení individuální dle platného územního plánu) a BV (bydlení venkovské dle platného územního plánu) na území města Kosmonosy (k. ú. Kosmonosy a k. ú. Horní Stakory). Grafické vyznačení územního rozsahu stavební uzávěry na podkladě katastrální mapy je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

Stavební uzávěrou se zakazuje stavební činnost (stavba, změna dokončené stavby, změna v užívání stavby, změna stavby před jejím dokončením, dodatečné povolení, stavební úpravy a přístavby za účelem rozšíření kapacity stávajících staveb) směřující k vzniku staveb rodinných domů s více než jednou bytovou jednotkou a rodinných domů s nebytovými prostory/provozovnou uvedených v § 2 odst. a bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění:

Stavbou rodinného domu s více než jednou bytovou jednotkou se pro účely tohoto opatření rozumí stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena a ve kterých se nachází více než jeden byt.

Stavbou rodinného domu s nebytovými prostory/provozovnou se pro účely tohoto opatření rozumí stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena a ve kterých se nachází také nebytové prostory (příp. nejméně jedna provozovna) tzn. veškeré stavby rodinných domů, ve kterých není pro trvalé rodinné bydlení určena veškerá podlahová plocha.

Lokalitou BI se pro účely tohoto opatření míní lokality vymezené platným územním plánem města Kosmonosy schváleným zastupitelstvem dne 22.02.2023 usnesením č. ZM23022201 v článku F.1.6. jako Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Lokalitou BV se pro účely tohoto opatření míní lokality vymezené platným územním plánem města Kosmonosy schváleným zastupitelstvem dne 22.02.2023 usnesením č. ZM23022201 v článku F.1.7 jako Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

III. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra bude trvat do doby vydání změny č. 1 Územního plánu Kosmonosy.

IV. Výjimky ze stavební uzávěry

Výjimku ze stavební uzávěry může v souladu s ustanovením § 99 odst. 3 stavebního zákona povolit Rada města Kosmonosy, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

V. Odůvodnění stavební uzávěry

Stavební uzávěra má za účel omezit v nezbytném rozsahu stavební činnost ve městě tak, aby neztížila, ne-li znemožnila budoucí využití území podle připravované změny č. 1 územně plánovací dokumentace, tj. aby se do doby vydání nového územního plánu Kosmonosy zabránilo nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji na území města. Toto opatření je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona tzn. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

O záměru vydat toto Územní opatření o stavební uzávěře na území města Kosmonosy rozhodla Rada města Kosmonosy dne 16.11.2023 usnesením č. RM23111611.

Město Kosmonosy chce tímto opatřením obecné povahy zabránit nárůstu počtu rodinných domů s více bytovými jednotkami případně s provozovny bez odpovídajícího zázemí (počet parkovacích stání, plocha zeleně apod.) v plochách určených k individuálnímu bydlení. Tento nárůst vede k několika nežádoucím jevům. V první řadě jsou na území aglomerace Mladá Boleslav a město Kosmonosy nevyjímaje takové rodinné domy často budovány jako ubytovací zařízení, které doprovázejí negativní jevy (zvýšená kriminalita, vandalismus, narušování nočního klidu a soužití občanů). Dalším nežádoucím prvkem je skutečnost, že výstavbou rodinných domů o více bytových jednotkách nebo s nebytovými prostory (obvykle vedenými jako ateliér, studio apod.) na pozemcích v předmětných lokalitách dochází k nadměrnému zatěžování infrastruktury, která byla dimenzována pro menší rozsah provozu (často jednosměrné komunikace, obvykle užší v obytných zónách) a v neposlední řadě přinášejí takové naddimenzované rodinné domy zatížení dopravou v klidu, kterou neřeší či řeší na hraně územního plánu. Problém v současné době stupňuje v souvislosti s výstavbou v průmyslových zónách ve městě Kosmonosy i jeho spádovém území. Nedostatek pracovníků z blízkého okolí vytváří podmínky pro zřizování takových naddimenzovaných rodinných domů - ubytoven zejména pro agenturní pracovníky, což může mít negativní vliv na život obyvatel města. V dané situaci je zcela zásadní přijmout a stanovit jasná pravidla pro povolování rodinných domů o

více bytových jednotkách a rodinných domů s nebytovými prostory (provozovny) v lokalitách vymezených k individuálnímu bydlení s tím, že je to jeden z nástrojů k předcházení sociálních a jiných konfliktů narušujících život obyvatel města. Vzhledem k výše uvedenému a s přihlédnutím k tomu, že zpracování a projednání územního plánu (stejně tak jeho změn) je vždy dlouhodobou záležitostí, bylo nutné okamžitě a efektivně reagovat na nastalou situaci, a proto Rada města Kosmonosy rozhodla na svém jednání dne 16.11.2023 vydat toto opatření obecné povahy.

V současné době město Kosmonosy pořizuje změnu č. 1 územního plánu Kosmonosy s prvky regulačního plánu (dále i jen „územní plán“). Pořízení změny územního plánu bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Kosmonosy č. ZM23092009 dne 20.09.2023. Nyní je tento proces ve fázi zpracování návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Územním plánem chce město zajistit stanovení regulačních podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Do doby schválení územního plánu Kosmonosy hodlá město Kosmonosy stavební uzávěrou zamezit nekontrolovanému a živelnému vzniku naddimenzovaných rodinných domů v lokalitách vymezených pro individuální bydlení a s tím spojeným zatížením infrastruktury a přílivem převážně agenturních pracovníků, kteří zatěžují stávající občanskou vybavenost a život ve městě a vytvářejí rizikovou komunitu, kde se obyvatelé často střídají a nevytváří tak tradiční rodiny. Tento jev je z demografického hlediska pro život v městě dlouhodobě nežádoucí a sťažuje kvalitu života ve městě.

VI. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Podle ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) bylo rozhodnuto, že navrhovaným opatření obecné povahy nejsou dotčeny žádné orgány.

VII. Vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

VIII. Rozhodnutí o uplatněných námitkách

V rámci projednání nebyla uplatněna žádná námitka.

IX. Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 správního řádu).

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení §173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Grafická příloha (kopie katastrální mapy při vydání v měřítku 1:15 000) – celé území města Kosmonosy

Vyvěšeno: 20.11.23
Sejmuto: 6.12.23





