

KOCHÁNKY

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2021

Zastupitelstvo obce Kochánky, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 58 až 60 stavebního zákona a v souladu s § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

vydává

usnesením ze dne 11. 11. 2021
opatření obecné povahy, kterým je

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE KOCHÁNKY

Nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jsou přílohy grafické části, kterou tvoří následující výkresy:

- příloha č. 1: Vymezení zastavěného území Kochánky – území 1, 3, 4
- příloha č. 2: Vymezení zastavěného území Kochánky – území 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10
- příloha č. 3: Vymezení zastavěného území Kochánky – území 10, 11
- příloha č. 4: Vymezení zastavěného území Kochánky – území 12, 13
- příloha č. 5: Celková situace včetně stávajícího vymezení zastavěného území (*bude doplněna po místním šetření*)

Článek I

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím je správní území obce Kochánky (kód obce 536067), které zahrnuje katastrální území Kochánky (kód katastrálního území 667731).

Článek II

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Na území obce Kochánky nově vymezuje 13 samostatných zastavěných území, která zahrnují zastavěnou část obce vymezenou k 1. 9. 1966 a vyznačenou v mapách evidence nemovitostí (intravilán) a pozemky uvedené v následujícím tabulkovém přehledu.

Hranice vymezeného zastavěného území a hranice intravilánu jsou zakresleny do situačních výkresů na podkladě digitální katastrální mapy, které tvoří nedílnou součást tohoto opatření obecné povahy.

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 1:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
285	3034	zastavěná plocha a nádvoří
286	313	zastavěná plocha a nádvoří
738/2	711	ostatní plocha

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 2:

Obsahuje zastavěnou část obce vymezenou k 1. září 1966 a vyznačenou v mapách evidence nemovitostí (intravilán) a pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
6/3	1109	ostatní plocha	1102/40	603	orná půda
28	2816	zahrada	1102/64	205	ostatní plocha
30	834	ostatní plocha	1102/67	358	ostatní plocha - část
51/8	56	ostatní plocha	1102/75	1130	orná půda
67/4	239	ostatní plocha - část	1292/2	4735	ovocný sad
67/6	164	zahrada	1293	588	ostatní plocha
130	1720	orná půda	1294/1	280	ostatní plocha
155	90	zastavěná plocha a nádvoří	1294/3	611	ostatní plocha
159	1767	orná půda	1297/1	737	orná půda
276/1	2029	zastavěná plocha a nádvoří	1297/3	1205	orná půda
276/2	219	zastavěná plocha a nádvoří	1297/4	1333	orná půda
277	75	zastavěná plocha a nádvoří	1298/1	1954	ostatní plocha
282	99	zastavěná plocha a nádvoří	1298/2	1838	zahrada

300	80	zastavěná plocha a nádvoří	1304/3	358	orná půda
301	18	zastavěná plocha a nádvoří	1341/3	554	orná půda
317	239	zastavěná plocha a nádvoří	1351/6	946	zahrada
319	131	zastavěná plocha a nádvoří	1391/10	869	vodní plocha - část
320	189	zastavěná plocha a nádvoří	1391/12	689	orná půda
322	88	zastavěná plocha a nádvoří	1391/13	834	orná půda
323	78	zastavěná plocha a nádvoří	1391/14	401	orná půda
325	46	zastavěná plocha a nádvoří	1391/15	1151	orná půda
326	141	zastavěná plocha a nádvoří	1391/22	769	orná půda
327	185	zastavěná plocha a nádvoří	1391/26	285	orná půda
328	130	zastavěná plocha a nádvoří	1391/28	720	orná půda
329	139	zastavěná plocha a nádvoří	1391/31	772	orná půda
330	152	zastavěná plocha a nádvoří	1391/32	797	orná půda
331	88	zastavěná plocha a nádvoří	1391/33	498	orná půda
332	185	zastavěná plocha a nádvoří	1391/34	982	orná půda
336	126	zastavěná plocha a nádvoří	1391/35	932	orná půda
337	40	zastavěná plocha a nádvoří	1391/39	58	orná půda
513/1	2155	zahrada - část	1391/42	403	orná půda
600/7	304	ostatní plocha	1391/43	209	orná půda
600/8	1441	zahrada	1391/50	47	orná půda
600/9	261	ostatní plocha	1391/52	163	ostatní plocha
600/10	260	ostatní plocha	1391/53	961	ostatní plocha
600/11	881	zahrada	1391/63	2956	orná půda - část
603/2	746	zahrada	1394	1255	ostatní plocha
612/1	4415	ostatní plocha	1395/1	496	zahrada
612/2	184	ostatní plocha	1395/3	410	zahrada
612/3	99	ostatní plocha	1395/4	591	zahrada
612/4	40	ostatní plocha	1395/5	508	orná půda
612/5	6	ostatní plocha	1456	568	ostatní plocha
1073/5	2481	orná půda	1459/1	8460	ostatní plocha - část
1085/3	119	ostatní plocha	1460/2	1019	ostatní plocha - část
1102/5	393	ostatní plocha	1468	16287	ostatní plocha - část
1102/6	2076	ostatní plocha	1476/2	258	ostatní plocha

1102/9	4094	orná půda	1476/3	1433	ostatní plocha
1102/10	418	ostatní plocha	1484/10	3086	ostatní plocha - část
1102/11	879	ostatní plocha	1485	1419	ostatní plocha - část
1102/13	41	orná půda	1569	6	ostatní plocha
1102/35	1575	orná půda	133/2	1682	zahrada
133/3	8787	ostatní plocha	133/4	14	ostatní plocha
258	11	zastavěná plocha a nádvoří	274	48	zastavěná plocha a nádvoří
335	339	zastavěná plocha a nádvoří	1398/12	14252	ostatní plocha
1398/17	263	ostatní plocha	1398/4	9305 - část	trvalý travní porost
1395/2	3369	orná půda	1398/3	2156	ostatní plocha
1398/14	179	ostatní plocha	1398/63	183	ostatní plocha
252/10	284	zahrada	1398/7	1600	trvalý travní porost
1299	1173	trvalý travní porost			

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 3:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
267	44	zastavěná plocha a nádvoří
1073/2	355	ostatní plocha

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 4:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
133/2	1682	zahrada
133/3	8787	ostatní plocha
133/4	14	ostatní plocha
258	11	zastavěná plocha a nádvoří
274	48	zastavěná plocha a nádvoří

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 5: obsahuje zastavěnou část obce vymezenou k 1. září 1966 a vyznačenou v mapách evidence nemovitostí (intravilán).

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 6:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
163	217	zastavěná plocha a nádvoří
323/2	1881	ostatní plocha
323/3	331	zahrada
323/4	332	zahrada
323/5	669	orná půda

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 7:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
290	105	zastavěná plocha a nádvoří

291	31	zastavěná plocha a nádvoří
-----	----	----------------------------

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 8:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
363/2	2204	zastavěná plocha a nádvoří

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 9:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
200/54	212	ostatní plocha
292	72	zastavěná plocha a nádvoří

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 10:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
257/3	633	zastavěná plocha a nádvoří
257/4	42	zastavěná plocha a nádvoří

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 11:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
362	31	zastavěná plocha a nádvoří
1552	1342	zahrada
1553	1032	zahrada

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 12:

Obsahuje pozemky:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
225	72	zastavěná plocha a nádvoří	358/23	79	ostatní plocha
226	35	zastavěná plocha a nádvoří	358/24	147	ostatní plocha
227	32	zastavěná plocha a nádvoří	358/25	197	ostatní plocha
228	47	zastavěná plocha a nádvoří	358/26	101	ostatní plocha
230	58	zastavěná plocha a nádvoří	358/27	127	ostatní plocha
231	30	zastavěná plocha a nádvoří	358/28	45	ostatní plocha
232	35	zastavěná plocha a nádvoří	358/29	87	ostatní plocha
233	32	zastavěná plocha a nádvoří	358/30	68	ostatní plocha

234	28	zastavěná plocha a nádvoří	358/31	74	ostatní plocha
235	35	zastavěná plocha a nádvoří	358/36	12	ostatní plocha
236	63	zastavěná plocha a nádvoří	358/41	6	ostatní plocha
237	39	zastavěná plocha a nádvoří	359	25	zastavěná plocha a nádvoří
238	19	zastavěná plocha a nádvoří	360	34	zastavěná plocha a nádvoří
243	37	zastavěná plocha a nádvoří	360/1	1147	orná půda
244	58	zastavěná plocha a nádvoří	360/2	1119	orná půda
245	57	zastavěná plocha a nádvoří	360/3	879	orná půda
259	32	zastavěná plocha a nádvoří	360/4	879	orná půda
260	34	zastavěná plocha a nádvoří	360/5	1683	orná půda
261	24	zastavěná plocha a nádvoří	360/6	1325	orná půda
262	33	zastavěná plocha a nádvoří	360/7	1248	orná půda
264	33	zastavěná plocha a nádvoří	360/8	287	orná půda
265	28	zastavěná plocha a nádvoří	360/9	292	orná půda
266	43	zastavěná plocha a nádvoří	360/10	1046	orná půda
280	29	zastavěná plocha a nádvoří	360/11	251	orná půda
281	63	zastavěná plocha a nádvoří	362/1	111	ostatní plocha
303	62	zastavěná plocha a nádvoří	362/2	30	ostatní plocha
304	23	zastavěná plocha a nádvoří	362/3	39	ostatní plocha
315	34	zastavěná plocha a nádvoří	372	29	zastavěná plocha a nádvoří
352	52	zastavěná plocha a nádvoří	383/3	4419	ostatní plocha - část
354	47	zastavěná plocha a nádvoří	383/4	3548	ostatní plocha
360/12	777	orná půda	383/5	1944	zahrada
357/7	66	ostatní plocha	383/7	3629	orná půda
358	25	zastavěná plocha a nádvoří	383/8	1747	ostatní plocha
358/1	60	ostatní plocha	383/9	359	ostatní plocha
358/2	38	ostatní plocha	383/10	392	ostatní plocha
358/6	789	ostatní plocha	383/11	381	ostatní plocha

358/7	1086	ostatní plocha	383/13	846	ostatní plocha
358/9	506	ostatní plocha	383/14	709	ostatní plocha
358/10	780	ostatní plocha	383/15	625	ostatní plocha
358/11	433	ostatní plocha	383/16	312	ostatní plocha
358/12	473	ostatní plocha	383/17	394	ostatní plocha
358/13	422	ostatní plocha	384/1	1890	ostatní plocha
358/15	272	ostatní plocha	384/2	810	ostatní plocha
358/16	303	ostatní plocha	385/1	326	ostatní plocha
358/17	299	ostatní plocha	385/2	246	ostatní plocha
358/18	130	ostatní plocha	386	259	ostatní plocha
358/19	116	ostatní plocha	388/1	444	zahrad
358/20	291	ostatní plocha	390/2	1189	trvalý travní porost
358/21	564	ostatní plocha	1494	3480	ostatní plocha
358/22	658	ostatní plocha	388/2	363	zahrad
358/42	11	sportoviště a rekreační plocha	388/3	577	zahrad
388/4	638	zahrad	388/5	577	zahrad

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ Č. 13

Obsahuje pozemek:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku
371		zastavěná plocha a nádvoří

Článek III NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Pozemky nezahrnuté do zastavěného území podle Článku II jsou nezastavěným územím.

Článek III ČASOVÉ VYMEZENÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 19. 7. 2021.

Odůvodnění

Zastupitelstvo obce Kochánky rozhodlo na svém zasedání dne 17. 12. 2020 usnesením č. 52/2020 o doplnění vymezení zastavěného území obce Kochánky. K tomuto kroku přistoupilo s ohledem na potřebu zohlednění současného stavu území tak, aby odpovídalo skutečnosti, což nebylo v původním vymezení zastavěného území správně definováno.

Uzavřením příkazní smlouvy s Ing. Renatou Perglerovou splnil obecní úřad požadavky dle § 24 Stavebního zákona a stal se pořizovatelem vymezení zastavěného území.

Pořizovatel podle § 59 odst. 3 stavebního zákona navrhl vymezení zastavěného území obce Kochánky nad mapovým podkladem, kterým je digitální katastrální mapa získaná pomocí prohlížečské služby WMS – Katastrální mapy z geoportálu ČÚZK.

Podle § 58 odst. 1 stavebního zákona se na území obce vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Na území obce bylo vymezeno třináct zastavěných území.

Průběh hranice zastavěného území byl vymezen tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a zvýšení ochrany okolní krajiny. Zastavěné území bylo vymezeno tak, aby bylo nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou a dostatečně neprověřenou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území.

Hranice vymezeného zastavěného území je znázorněna plnou čarou v barvě červené. Nově doplněné území je znázorněno plnou čarou v barvě modré.

Do doplněného zastavěného území byly zahrnuty pozemky navazující na zastavěné území, které tvoří proluku mezi jednotlivě vymezenými zastavěnými územími a pozemky jsou pod společným oplocením (stp. č. 383 parc. č. 110/3 a 252/10) nebo jsou užívány současně s navazujícími pozemky a tvoří zázemí pro pozemky vymezené v původním vymezení zastavěného území a jsou obklopeny bezprostředně zastavěným územím (parc. č. 1398/12, 1398/4, 1395/2, 1398/14, 1398/3, 1398/63 a 1398/7). Pozemek parc. č. 1299 je zařazen do zastavěného území, neboť se na něm nachází veřejná technická infrastruktura.

Pořizovatel dne 28. 7. 2021 oznámil místní šetření orgánům hájícím veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče. Místní šetření se uskutečnilo 19. 8. 2021 v 8:00 na obecním úřadě v Kochánkách. Pořizovatel současně dotčené orgány poučil o možnosti uplatnit svá stanoviska do 30 dnů od místního šetření, jinak se k nim nepřihlíží. Ve stanovené lhůtě bylo doručeno 1 stanovisko, jehož podmínky se netýkaly území řešeného změnou zastavěného území:

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí, Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav, čj. ŽP-336.2-67255/2021 ze dne 24. 8. 2021

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
Citace: „Navržené zastavěné území se nachází v pásmu vodního zdroje Káraný, kde je třeba respektovat rozhodnutí Středočeského KNV č.j. 4090/85-233 ze dne 18.3.1986, kterým byla pásma vyhlášena. V ochranném pásmu 2.a vodního zdroje Káraný je vyhlášena stavební uzávěra. Dále se část území nachází v záplavovém území řeky Jizery, kde je třeba dodržovat platnou legislativu týkající se záplavových území.“

Vyhodnocení: Doplnění vymezení zastavěného území neznamená vymezení nových zastavitelných ploch a podmínky uvedené ve stanovisku budou respektovány případnými jednotlivými záměry a projednány s dotčeným orgánem v rámci územního a stavebního řízení.

- zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Citace: „příslušným orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životní prostředí a zemědělství, Praha 5, Zborovská 11.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění
Citace: „Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů, je vymezením jezu jako „Zastavěného území č. 8“ negativně ovlivněno hospodaření (parkování

aut, narušení půdního krytu atd.) na lesním pozemku p. č. 216/1, respektive jeho využití jako nástupní místo pro vodáky. Jedná se však o setrvalý stav, který bude řešen samostatně správním řízením.

Dále do „Zastavěného území č. 12“ je zahrnuta i komunikace p. č. 1494 a to až na hranu lesního pozemku p. č. 413/1. OSSL se domnívá, že jiné příjezdni komunikace nejsou zahrnuty do zastavěného území, a tak ani zde není důvodu vymezení na hranu lesa. Stěžejně však OSSL připomíná závazné své stanovisko, a to je nezastavitelnost pozemků do 25m od kraje lesa (§ 14 odst. 2 lesního zákona) a tak není možno naplnit důvodné očekávání smyslu soustředování výstavby do tohoto vymezeného zastavěného území. Tzn. nedůvodnost zahrnutí pozemků bez již v minulosti umístěných staveb a očekávání jejich zastavitelnosti v budoucnosti.

U „Zastavěného území č. 13“ bude řešeno bezprostřední okolí stavby st. č. 371 a přístup k ní v samostatném správním řízení (spolková aktivita MS není obecné užívání lesa). Existence stavebního pozemku je zřejmé, ale vymezení zastavěného území věcně ani právně nic neřeší.“

Vyhodnocení: Uvedené připomínky k vymezení zastavěného území se netýkají změn, které byly ve vymezení zastavěného území provedeny. Připomínky byly uplatněny k platně vymezenému zastavěnému území, které nabylo účinnosti dne 23. 3. 2017. Připomínky k pozemkům doplněným do zastavěného území nebyly uvedeny. Z výše uvedených důvodů nebude nově doplněné vymezení zastavěného území upraveno a nebude upraveno ani současně platné vymezené zastavěné území.

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“

Dne 4. 10. 2021 byl návrh vymezení zastavěného území zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Kochánky pro možnost uplatnění námitek a připomínek. Do stanoveného data nebyly doručeny námítky ani připomínky veřejnosti.

Zastavěné území se vydává opatřením obecné povahy č. 1/2021.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Ing. Andrea Kreclová
starostka obce

.....
Jiří Vaňousek
místostarosta obce

Vyvěšeno dne: 12. 11. 2021

Sejmuto dne: 27. 11. 2021