



MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH

Masarykovo náměstí 53/40 | 251 01 Říčany

tel.: +420 323 618 111 | fax: +420 323 603 734 | e-mail: podatelna@ricany.cz | www.ricany.cz

Č.j. MěÚ: 65309/2025
Č. ev. MěÚ 201166/2025/MURI-OÚPRR/1725

Vyřizuje: Ing. David Lanča
Telefon: 323 618 267
E-mail: david.lanca@ricany.cz

V Říčanech dne: 30. 06. 2025

INFORMACE O PROVĚŘENÍ AKTUÁLNOSTI A SOULADU STAVEBNÍ UZÁVĚRY SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje – úřad územního plánování, jako pořizovatel příslušný podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon), v souladu s ustanovením § 326 odst. 2 nového stavebního zákona prověřil soulad s požadavky tohoto zákona a aktuálnost stavební uzávěry v obci Kunice.

Územní opatření o stavební uzávěře je vymezeno pro část území obce Kunice, pro část katastrálního území Kunice u Říčan (677230) pro pozemky náležející v zastavitelné ploše č. 9 s funkčním využitím BM – plochy bydlení městského typu.

V území stavební uzávěry je zakázána veškerá stavební činnost, a to zejména: umísťování, povolování a provádění veškerých staveb, umísťování, povolování a provádění změn dokončených staveb, umísťování, povolování a provádění změn staveb před jejich dokončením, dělení pozemků s možností budoucího umístění stavby a terénní úpravy. Stavební uzávěra se nevztahuje na udržovací práce.

Účelem této stavební uzávěry je ochrana území vymezeného stavební uzávěrou před nekontrolovanou výstavbou v této zastavitelné ploše, aby nemohl být znehodnocen stávající charakter obce. Z hlediska velikosti a pozice v sídelní struktuře se v tomto případě jedná se o zásadní rozvojovou plochu obce.

Zpřesněním vlastnických vztahů do současné podoby mapy katastru nemovitostí se v této lokalitě zcela změnil náhled nad možnostmi obce jak dosáhnout jejího vnitřního členění území z hlediska optimální struktury uliční sítě, pozice a velikosti veřejných prostranství, a to při uplatnění zásad přehlednosti, jednoznačnosti a prostupnosti územím, optimální dosažitelnosti veřejné dopravy a koncepčního řešení technické infrastruktury. Stavební uzávěra slouží k zabránění nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby v lokalitě č. 9, zejména nevhodnému zahuštění zástavby bez vymezení veřejných prostranství.

Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře je stanovena do doby nabytí účinnosti Změny č. 10 Územního plánu Kunic. Obsah této změny byl schválen zastupitelstvem obce dne 25. 6. 2024.



Odůvodnění aktuálnosti a souladu se stavebním zákonem:

Územní opatření o stavební uzávěře, bylo vydáno jako opatření obecné povahy podle správního řádu, které omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované plánovací dokumentace.

Připravovaná změna územního plánu v návrhu Změny č. 10 pro danou lokalitu nastavuje podmínku vydání regulačního plánu. Návrh zadání pro daný regulačního plánu v návrhu této změny č. 10 obsahuje požadavky zejména na stanovení etapizace rozvoje území ve třech srovnatelných etapách po min. 3 ha. Vymezení plochy min. 0,4 ha pro veřejnou vybavenost, zejména pro umístění předškolních zařízení, a to jako veřejně prospěšnou stavbu. Zástavba bude tvořena výhradně izolovanými rodinnými domy s jednou bytovou jednotkou. Plán stanoví prostorové a architektonické parametry staveb v návaznosti na ÚPO Kunice. Zajištěna bude technická infrastruktura (kanalizace, vodovod, VN elektro, osvětlení, retence srážek). Součástí plánu bude systém obousměrných komunikací, místa pro separovaný odpad a zajištění dostupnosti veřejné dopravy.

Stavební uzávěra je v souladu s požadavky nového stavebního zákona (§ 123 a 124 stavebního zákona). Veřejné projednání návrhu Změny č. 10 proběhlo 7. 10. 2024. Vydání této změny tak lze předpokládat v blízkém horizontu. Překročení doby trvání 6 let se u této stavební uzávěry vzhledem k této fázi pořizování změny územního plánu nepředpokládá. Omezení, resp. zákaz stavební činnosti je proveden v nezbytném rozsahu do doby vydání změny územního plánu. Stavební uzávěra je aktuální.

V souladu s § 334b odst. 8 stavebního zákona je informace o prověření stavební uzávěry podle § 326 stavebního zákona v přechodném období namísto jejího vložení do národního geoportálu územního plánování zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup. Informace o prověření je zveřejněna na elektronické úřední desce úřadu: <https://www.ricany.cz/radnice/uredni-deska/> dokumenty prověřované stavební uzávěry jsou pak zveřejněny na adrese: <https://onedrive.live.com/?redeem=aHR0cHM6Ly8xZHJ2Lm1zL2YvYy8wMjM2ODdmMDAzMzFiZTU4L1FsaS1NUVB3aHpZZ2dBSWp0d0FBQUFBQWQzdTh2NkhLZ3NPSFh3&id=023687F00331BE58%2146883&cid=023687F00331BE58>

Ing. David Lanča, v. r.
referent odboru územního plánování
a regionálního rozvoje
„OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA“