



Rada města Roztoky

V Roztokách dne 10. října 2025

NÁVRH

územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Solníky 2025

Rada města Roztoky, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ust. § 27 odst. 2 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

VYDÁVÁ

po předchozím projednání s dotčenými orgány dle ust. § 127 odst. 4 stavebního zákona a s veřejností dle ust. § 127 odst. 5 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na základě usnesení Rady města Roztoky č. UR-547-17/25 ze dne 8.10.2025 a dle ust. § 27 odst. 2 písm. e), s vazbou na ust. § 27 a § 128 stavebního zákona a na ust. §§ 171, 172 a 173 správního řádu **územní opatření o stavební uzávěře Roztoky – Solníky 2025**, ve správním území Roztoky [539627], v k.ú. Roztoky u Prahy [742503], formou opatření obecné povahy, v tomto znění:

Článek I.

Vymezení území stavební uzávěry

1. Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z přílohy č.1 - situace v měřítku M 1:1000, která je nedílnou přílohou tohoto územního opatření (v originále uloženo na Městském úřadu Roztoky) a kde je rozsah vymezen modře ohraničenými polygony jednotlivých parcel na podkladu katastrální mapy a regulačního plánu Solníky. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením v rozsahu pozemků 2453/2 a 2455/2 v k.ú. Roztoky u Prahy [742503], správní území Roztoky [539627].
2. Při určení rozsahu dotčených pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno ze zákresu. Slovy lze vymezení popsat takto: Lokalita Roztoky – Solníky 2025 je vymezena v rozsahu částí výše uvedených parcel, které jsou součástí plochy SM – smíšené obytné městské dle platného územního plánu a tvoří jižní okraj plochy pro výstavbu rodinných domů dle Regulačního plánu Solníky. Území navazuje ze severozápadu na plánované rozšíření komunikace v ul. V Solnících. Ze severovýchodu sousedí s pozemky v majetku města Roztoky s plánovanou výstavbou rodinných domů dle RP Solníky. Zbývá část hranice území je obklopená stávajícími plochami krajinné zeleně lemujícími severozápadní okraj katastrálního území Roztoky u Prahy. Jedná se o částí pozemků, kde byl rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 zrušen Regulační plán Solníky.



Rada města Roztoky

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry

3. Územním opatřením se vydává zákaz umístování a realizace terénních úprav a jakýchkoliv staveb.
4. Stavební uzávěra se nevztahuje na udržovací práce na stávajících objektech a stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. stavby, které v době tohoto nařízení jsou již realizovány.
5. Stavební uzávěra se dále nevztahuje na realizaci veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury a dále na případy řešící případné narušení ochranného pásma plynárenských zařízení.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

6. Rada města Roztoky může v souladu s ust. § 129 stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

7. Tato stavební uzávěra je časově omezena do doby nabytí účinnosti změny č. 1 regulačního plánu Solníky, nejvýše však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

8. Návrh stavební uzávěry byl dne 10.10.2025 rozeslán na dotčené orgány a na krajský úřad Středočeského kraje, kdy v souladu s ust. § 127 odst. 4 stavebního zákona tím bylo nahrazeno zveřejnění v národním geoportálu územního plánování, kdy v souladu s ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud pořizovatel zveřejní



Rada města Roztoky

dokument způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění návrh a adresu zveřejnění zašle pořizovatel nadřízenému orgánu, zde Krajský úřad Středočeského kraje. Okruh obeslaných dotčených orgánů byl volen obdobně jako tomu bude v případě procesu pořízení změny č. 1 regulačního plánu Solníky, kdy předmětné pozemky budou součástí území řešeného touto změnou. Nad rámec okruhu obeslaných u územního plánu byl dále obeslán Stavební úřad Roztoky, jako místně příslušný prvoinstanční stavební úřad a Městský úřad Černošice. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů budou doplněny po projednání návrhu stavební uzávěry.

9. Veřejnosti byl návrh tohoto opatření obecné povahy o stavební uzávěře doručen prostřednictvím veřejné vyhlášky Městského úřadu Roztoky ze dne 10.10.2025, kdy doručení této vyhlášky nastane dne 25.10.2025.

Článek VI.

Podmínky vyplývající z uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno pořizovatelem na základě výsledků projednání dle ust. § 172 správního řádu.

ODŮVODNĚNÍ

Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

1. Důvodem vydání územního opatření obecné povahy je potřeba zákazu, resp. omezení stavební činnosti ve vymezené části katastrálního území Roztoky u Prahy do doby vydání a nabytí účinnosti změny č. 1 regulačního plánu Solníky tak, aby nevhodná stavební činnost nemohla ztížit nebo znemožnit využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a nebyly ohroženy urbanistické, architektonických a přírodních hodnoty řešeného a území a navazujících, územním plánem regulovaných území.
2. Konkrétním důvodem vydání územního opatření obecné povahy jsou důsledky zrušení regulačního plánu Solníky dle rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73, kterým se ruší v části jeho textového a grafického vymezení v rozsahu zahrnujícím pozemky parc. č. 2453/2 a 2455/2 v katastrálním území Roztoky. Vzhledem k tomu, že regulační plán v této části řešeného území navrhoval umístění části městské komunikace – propojení ulic Nad Vltavou a MUDr. Tichého, je nezbytně nutné změnou č.1 regulačního plánu Solníky opětovně prověřit způsob propojení těchto ulic, vhodné prostorové uspořádání veřejných prostranství a návaznosti dopravní a technické infrastruktury v navazujícím území. Zrušení regulačního plánu výše uvedeným rozsudkem má



Rada města Roztoky

dopad i do regulativů upřesňujících funkční využití a prostorové uspořádání staveb na pozemcích dané platným územním plánem Roztoky. Zrušení RP má významný vliv má i na požadavky na jejich možné dělení, s tím že regulační plán Solníky navrhoval zcela nový způsob parcelace této lokality v závislosti na navrhovaném uspořádání dopravní a technické infrastruktury. Zrušení regulačního plánu dle rozsudku má dopad do navazujících ploch, kde regulační plán zrušen nebyl, a znemožňuje realizaci plánované zástavby bez projednání jeho změny.

3. Oprávnění vydat územní opatření o stavební uzávěře vyplývá z ustanovení § 123 odst. 1 stavebního zákona, neboť územním opatřením o stavební se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny. Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, kdy je zrušena územně plánovací dokumentace nebo její část.
4. Ve vymezeném území došlo ke zrušení regulačního plánu Solníky rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73, kterým se ruší v části jeho textového a grafického vymezení v rozsahu zahrnujícím pozemky parc. č. 2453/2 a 2455/2 v katastrálním území Roztoky.
5. Lze předpokládat, že o pořízení změny č. 1 regulačního plánu Solníky rozhodne Zastupitelstvo města Roztoky na svém řádném zasedání dne 22.10.2025.
6. Stavební uzávěra se nevztahuje na udržovací práce na stávajících objektech a stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. stavby, které v době tohoto nařízení jsou již realizovány. Stavební uzávěra se dále nevztahuje na realizaci veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury a dále na případy řešící případné narušení ochranného pásma sítí TI. Vše výše uvedené je uváděno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a v případě vyjmutých záměrů z režimu stavební uzávěry je zde důvodný předpoklad, že tyto záměry nemohou svojí realizací a následnou existencí nijak ovlivnit proces pořízení a zpracování změny č. 1 regulačního plánu Solníky.

Dosavadní postup procesu vydání

7. Rada města Roztoky pověřila svým usnesením č. UR-547-17/25 přijatém dne 8.10.2025 Městský úřad Roztoky přípravou stavební uzávěry v rozsahu pozemků kde došlo ke zrušení regulačního plánu Solníky rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73, tedy v části jeho textového a grafického vymezení v rozsahu zahrnujícím pozemky parc. č. 2453/2 a 2455/2 v katastrálním území Roztoky. Ještě před jednáním rady města, dne 6.10.2025, pořizovatel připravil podklady pro vymezení pozemků, které měly být zahrnuty do stavební uzávěry a zpracoval textovou i grafickou část této stavební uzávěry.
8. Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl v souladu s ust. § 127 odst. 4 stavebního zákona dne 10.10.2025 zveřejněn na webových stránkách Města Roztoky, zveřejnění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a toto bylo oznámeno v souladu s ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona Krajskému úřadu Středočeského kraje, coby nadřízenému orgánu územního plánování. Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl paralelně se zveřejněním na úřední desce Městského úřadu Roztoky písemně projednán s dotčenými orgány, které následně uplatnily svá stanoviska.



Rada města Roztoky

Pokud jde o zvolený okruh dotčených orgánů, pořizovatel z hlediska předběžné opatrnosti raději obeslal všechny, které jsou příslušné k vydání stanoviska ke změně regulačního plánu, která bude pořizována v důsledku zrušení části regulačního plánu rozsudkem soudu. Okruh dotčených orgánů byl stanoven na základě metodického pokynu Ústavu územního rozvoje pro proces pořízení územně plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že předmětné území není v těsné blízkosti hranic sousedních obcí, nebyly obesílány sousední obce. Nad rámec tohoto okruhu byl dále obeslán stavební úřad Roztoky, jako místně příslušný prvoinstanční stavební úřad a dále Městský úřad Černošice, jako správní orgán mající kompetence v dalších přímo či nepřímo souvisejících oblastech, jako je obecná ochrana přírody, ZPF, státní správa lesů, památková péče, vodoprávní orgán apod., a také město Roztoky, které dalo podnět, prostřednictvím usnesení Rady města Roztoky, k zahájení procesu směřujícího k vydání této stavební uzávěry. Z hlediska transparentního přístupu k přenesenému výkonu veřejné správy byly obesláni také tzv. oprávnění investoři, jejichž seznam vede Krajský úřad Středočeského kraje, a to ve vazbě na základě ust. § 127 odst. 5 stavebního zákona, kdy každý může k návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatnit připomínky, tedy včetně oprávněných investorů.

9. Stanoviska a připomínky se uplatňují u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu.

Vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů

Svá stanoviska uplatnily tyto dále uvedené dotčené orgány s dále uvedeným vypořádáním – **bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře.**

Vypořádání uplatněných připomínek

K návrhu opatření obecné povahy může dle § 172 odst. 4 správního řádu kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u správního orgánu (Městský úřad Roztoky, Nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky) písemné připomínky. Správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění, kdy zmeškání úkonu nelze prominout. Svě připomínky uplatnily tyto dále uvedené subjekty – **bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře.**

Příloha

- Hranice stavební uzávěry – zakres do podkladní katastrální mapy s podložením regulačního plánu Solníky, datace podkladu 1.10.2025, zdroj: Spinbox společnosti © T-MAPY, měřítko 1:1000