



Rada města Roztoky

V Roztokách dne 18. července 2025

NÁVRH

územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II

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“) a na základě usnesení Rady města Roztoky č. UR-384-13/25 ze dne 16.7.2025, 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 – Panenská II**, ve správním území Roztoky [539627], v k.ú. Žalov [742511], formou opatření obecné povahy, v tomto znění:

Článek I.

Vymezení území stavební uzávěry

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z přílohy č.1 - situace v měřítku M 1:2000, která je nedílnou přílohou tohoto územního opatření (v originále uloženo na Městském úřadu Roztoky) a kde je rozsah vymezen modře ohraničenými polygony jednotlivých parcel. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením v rozsahu pozemků 2995/8, 2995/9, 2995/15, 2995/16, 3029/5, 3183/7, 3183/12, 3183/13, 3183/14, 3184/1, 3184/2, 3184/5, 3185, 3186/1, 3186/2, 3186/3, 3187/1, 3187/2, 3187/3, 3187/4, 3187/5, 3187/9, 3187/10, 3187/11, 3188/1, 3188/5, 3188/7, 3188/8, 3188/9, 3189/37, 3189/39, 3189/40, 3189/233, 3189/234, 3189/235, 3189/236, 3189/237, 3189/238, 3189/239, 3189/240, 3189/241, 3189/242, 3189/243, 3189/244, 3189/245, 3189/246, 3189/247, 3189/248, 3189/249, 3189/250, 3189/251, 3189/252, 3189/253, 3189/254, 3189/255, 3189/256, 3189/257, 3189/258, 3189/259, 3189/260, 3189/261, 3189/262, 3189/263, 3189/264, 3189/265, 3189/266, 3189/267, 3189/228, 3189/269, 3189/275, 3189/276, 3189/277, 3189/278, 3189/279, 3189/280, 3189/283, 3189/284, 3189/285, 3189/374, 3189/375, 3189/376, 3189/384, 3189/385, 3189/386, 3189/387, 3189/388, 3189/389, 3189/390, 3189/391, 3189/392, 3189/393, 3189/394, 3189/395, 3189/396, 3189/397, 3189/398, 3189/399, 3189/400, 3189/401, 3189/402, 3189/403, 3189/404, 3189/405, 3189/406, 3189/407, 3189/408, 3189/409, 3189/410, 3189/411, 3189/412, 3189/413, 3189/414, 3189/415, 3189/416, 3189/417, 3189/418, 3189/419, 3189/420, 3189/421, 3189/422, 3189/423, 3189/424, 3189/425, 3189/426, 3189/427, 3189/428, 3189/429, 3189/430,



Rada města Roztoky

3189/431, 3189/433, 3198/602, 3198/603, 3198/604, 3198/605, 3198/606, 3198/607, 3198/608, 3198/609, 3198/610, 3198/611, 3198/612, 3198/613, 3198/614, 3198/615, 3198/616, 3198/617, 3198/618, 3198/625, 3198/626, 3198/627, 3198/628, 3198/629, 3198/630, 3198/636, 3198/637, 3198/638, 3198/639, 3198/650, 3198/801, 3198/802, 3198/803, 3198/804, 3198/805, 3198/806, 3198/807, 3198/808, 3198/809, 3198/810, 3198/811, 3198/812, 3198/813, 3198/814, 3198/815, 3198/816, 3198/818, 3198/819, 3198/820, 3198/821, 3198/828, 3198/829, 3430, 3431, 3432/1, 3442/2, 3433, 3434 v k.ú. Žalov [742511], správní území Roztoky [539627].

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 – Panenská II je vymezena ze severovýchodu ulicí Smetanova, z jihovýchodu hranicí katastrálního území Roztoky u Prahy a hranicí pozemků rodinných domů č.p. 1487 a 2371. Na severním okraji je plocha stavební uzávěry ohraničena ulicí Václava Havla a stávající zástavbou řadových rodinných domů a rozestavěných rodinných domů podél ul. Václava Havla. Východní hranici území tvoří ulice Přemyslovská, Jižní hranici vymezuje ulice Lidická.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry

Územním opatřením se vydává zákaz umístování a realizace terénních úprav a jakýchkoliv staveb. 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 rovněž nevztahuje na stavební úpravy stávajících staveb rodinných domů, kterými nedochází k navýšení kapacity staveb a jejich objemovým změnám.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

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.



Rada města Roztoky

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

Tato stavební uzávěra je časově omezena do doby nabytí účinnosti změny č. 2 regulačního plánu Panenská II., nejvýše však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Návrh stavební uzávěry byl dne **18.7.2025** rozeslán na dotčené orgány a na krajský úřad, 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 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 u procesu pořízení změny č. 2 regulačního plánu Panenská II – právě rozhodnutím o pořízení změny č. 2 regulačního plánu Panenská II je návrh na vydání této stavební uzávěry odůvodněn. 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.

Veřejnosti byl návrh tohoto opatření obecné povahy o stavební uzávěře doručen prostřednictvím veřejné vyhlášky Městského úřadu Roztoky ze dne 18.7.2025, kdy doručení této vyhlášky nastalo dne 4.8.2025.

Článek VI.

Podmínky vyplývající z uplatněných námitek a připomínek

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

**Rada města Roztoky**

ODŮVODNĚNÍ

Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Důvodem vydání územního opatření obecné povahy je potřeba zákazu, resp. omezení stavební činnosti ve vymezené části katastrálního území Žalov do doby vydání a nabytí účinnosti změny č. 2 regulačního plánu Panenská II 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.

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. O pořízení změny č. 2 regulačního plánu Panenská II rozhodlo Zastupitelstvo města Roztoky svým usnesením č. UZ-77-6/2025 dne 25.6.2025.

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 rovněž nevztahuje na stavební úpravy stávajících staveb rodinných domů, kterými nedochází k navýšení kapacity staveb a jejich objemovým změnám. Vše výše uvedené je uváděno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a především v případě těchto 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. 2 regulačního plánu panenská II, kdy proces pořízení změny č. 2 bude ihned navazovat po spuštění procesu vydání této stavební uzávěry.

Dosavadní postup procesu vydání

Rada města Roztoky pověřila svým usnesením č. UR-384-14/25 přijatém na schůzi rady č. 14 dne 16.7.2025 Městský úřad Roztoky přípravou stavební uzávěry v rozsahu pozemků, u kterých rozhodlo zastupitelstvo města Roztoky o pořízení změny č. 2 regulačního plánu Panenská II. Ještě před jednáním rady města, dne 15.7.2025, pořizovatel připravil podklady pro vymezení pozemků, které měly být zahrnuty do stavební uzávěry a zpracoval textovou i grafickou část této stavební uzávěry.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl v souladu s ust. § 127 odst. 4 stavebního zákona dne 18.7.2025 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



Rada města Roztoky

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. 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, protože právě pořízení změny č.2 regulačního plánu Panenská II je důvodem pro vydání této stavební uzávěře. Okruh dotčených orgánů byl stanoven na základě metodického pokynu Ústavu územního rozvoje pro proces pořízení územně plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že předmětné území je daleko od 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 uzávěře. 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. 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 uzávěře – zakres do podkladní katastrální mapy, datace podkladu 15.7.2025, zdroj: ČÚZK, měřítko 1: 2000