



Rada města Roztoky

V Roztokách, dne 18.9.2025

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

územní 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“) svým usnesením č. UR-490-16/25 ze dne 17.9.2025

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, 3189/39, 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, 3189/268, 3189/269, 3189/277, 3189/278, 3189/374, 3189/375, 3189/376, 3189/433, 3189/803, 3189/804, 3189/805, 3189/806, 3189/807, 3189/808, 3189/809, 3189/810, 3189/811, 3189/812, 3189/813, 3189/818, 3189/819, 3189/820 v k.ú. Žalov [742511], správní území Roztoky [539627].**



Rada města Roztoky

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 – 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

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 rovněž nevztahuje na stavební úpravy stávajících staveb rodinných domů, kterými nedochází k navýšení kapacity staveb a jejich objemovým změnám.
6. 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

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

Dotčené orgány neuplatnily žádné další požadavky na obsah této stavební uzávěry, viz odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

Článek VI.

Podmínky vyplývající z uplatněných námitek a připomínek

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. Dne 15.9.2025 pořizovatel doplnil na základě výsledků projednání dle ust. § 172 správního řádu podmínky vyplývající z uplatněných připomínek takto:

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.



Rada města Roztoky

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 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 uzávěry. 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



Rada města Roztoky

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

Následně dne 15.9.2025 pořizovatel vyhodnotil uplatněná stanoviska, požadavky a připomínky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře a na základě tohoto vypořádání redukoval rozsah navrhované stavební uzávěry jen na prostor západně od ul. Na Panenské. Zohlednil zde argumentaci majitelů několika dotčených pozemků, že vymezení stavební uzávěry na jejich pozemky by byl příliš silným zásahem do jejich vlastnických práv, kdy tyto omezení by sice bylo vhodné z hlediska zájmů Města Roztoky ochránit i tyto plochy před možnými změnami do doby vydání změny č. 2 regulačního plánu Panenská II, ale tato vhodnost nevyváží zásah do vlastnických práv majitelů dotčených pozemků, kteří navíc řádně uplatnili své připomínky během projednání návrhu stavební uzávěry a využili plně své zákonné právo vymezit se proti návrhu projednávaného opatření obecné povahy.

Následně pořizovatel předložil návrh územního opatření o stavební uzávěře k projednání Radě města Roztoky.

Vypořádání uplatněných 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. Následně, dne 15.9.2025 pořizovatel provedl toho vypořádání požadavků dotčených orgánů takto:

Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum	Požadavky na úpravu návrhu a vyhodnocení
01 / OBÚ / SBS 37015/2025/OBÚ-02/1 / 21.7.2025 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 18.07.2025 návrh Územního opatření o stavební	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.

**Rada města Roztoky**

<p>uzávěře Roztoky – Panenská II, dle zákresu z přílohy č.1 návrhu č.j. MURO 2564/2025 ze dne 18.07.2025, a vydává v souladu s ustanovením § 127 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“): vyjádření souhlasné k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Roztoky-Panenská II dle § 127 stavebního zákona.</p> <p>Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře Roztoky-Panenská II dle zákresu přílohy č.1 ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 z.č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.</p>	
<p>02 / MPO / MPO 80493/2025 / 21.7.2025</p> <p>Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 127 odst. 5 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedenému následující stanovisko: s návrhem územního opatření o stavební uzávěře Roztoky-Panenská II souhlasíme bez připomínek.</p> <p>Odůvodnění: v lokalitě Panenská II v místní části Žalov, pro niž byla vydána stavební uzávěra pro ochranu před zástavbou, která by mohla ztížit nebo znemožnit využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a ohrozit urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty území, se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.</p>
<p>03 / KHS / KHSS 52802/2025 / 4.8.2025</p> <p>Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) obdržela žádost o stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II. Stavební uzávěra se vymezuje v rozsahu pozemků – dále následuje výčet pozemků dle</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.</p>

**Rada města Roztoky**

<p>návrhu této stavební uzávěry. Důvodem vydání 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. K návrhu nemá KHS připomínek.</p>	
<p>04 / MV / MV-118663-5/POOKR-2025 / 5.8.205 Stanovisko dotčeného orgánu k územnímu opatření o stavební uzávěře, název dokumentace: Návrh územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II, pořizovatel: Městský úřad Roztoky, správní orgán, který vydává územní opatření o stavební uzávěře: Rada města Roztoky, vymezené území: stavební uzávěra se vymezuje v rozsahu pozemků – dále následuje výčet pozemků dle návrhu této stavební uzávěry. Předložená dokumentace a podklady: žádost o stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II, č.j.: MURO 2564/2025 ze dne 18.7.2025, návrh územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II včetně přílohy – grafické vymezení hranice stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí (stav k 15.7.2025), podklady HZS Středočeského kraje k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Roztoky – Panenská II, č.j.: HSKL-6331-2/2025-PCNP ze dne 30.7.2025. Ministerstvo vnitra – generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (dále jen „MV-GŘ HZS ČR“) obdrželo cestou Ministerstva vnitra dne 18.7.2025 žádost Městského úřadu Roztoky, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky o stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II ze dne 18.7.2025. MV-GŘ HZS ČR jako dotčený orgán v souladu s § 7 odst. 2 písm. h) ve spojení s § 7 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k zákonu č. 500/2004 Sb., správní</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.</p>

**Rada města Roztoky**

<p>řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudilo návrh územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II, který vydává rada města Roztoky a uplatňuje k němu souhlasné stanovisko z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události.</p> <p>Odůvodnění: MV-GŘ HZS ČR jako příslušný dotčený orgán podle § 7 odst. 2 písm. h) ve spojení s § 7 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, posoudilo předložený návrh územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II v rámci své působnosti a konstatuje, že tento návrh není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události a odpovídá ustanovením zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.</p>	
<p>05 / AOPK / SR/1086/SC/2022-2 / 6.8.2025</p> <p>Vážení, na základě ust. § 127 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a § 78 odst. 3 písm. p) zákona č. 114/1992 Sb. (dále jen ZOPK) jste oslovili AOPK ČR, RP Střední Čechy jakožto dotčený orgán ochrany přírody a krajiny se žádostí o stanovisko k územnímu opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II. Návrh územního opatření vydala Rada města Roztoky, jakožto orgán k jejímu vydání příslušný dle ust. § 27 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, dne 18. 7. 2025. Uzávěra se nachází v katastrální území Žalov a je zhruba vymezena ulicemi Smetanova, Václava Havla, Lidická a Přemyslovská. Přesný popis umístění je uveden v návrhu územního opatření, který je přílohou žádosti. Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je dostatečně patrný ze situačního plánu v měřítku 1:2000, který je taktéž k žádosti přiložen. Územním opatřením se vydává zákaz terénních úprav a jakýchkoliv staveb v dotčeném, výše popsaném, území. Vydání územního opatření je odůvodněno potřebou omezení stavební</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.</p>

**Rada města Roztoky**

činnosti do doby vydání změny č. 2 regulačního plánu. Použité podklady: vrstva mapování biotopů, nálezová databáze ochrany přírody, ústřední seznam ochrany přírody. Posouzení: výše popsané území se nachází v intravilánu obce, čemuž odpovídá i jeho charakter. Stávající zástavba zde vznikla až po roce 2000 a území není zastavěno zcela, stále se zde nacházejí nezastavěné pochyb, pokryté převážně ruderalní vegetací či porosty dřevin. V hranicích navržené stavební uzávěry se nenachází žádné zvláště chráněné území ani území Natura 2000 ve smyslu ZOPK. Rovněž zde nejsou evidovány žádné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Nevyskytuje se zde ani žádný památný strom. Krajinný ráz dotčeného území ani některé jeho části nejsou chráněny formou přírodního parku. V dotčeném území nebyl při mapování biotopů ČR vymapován žádný přírodní biotop. Ze zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin zde byly zaznamenány pouze výskyty některých synantropně žijících druhů ptáků. Životní podmínky žádného z udávaných druhů nejsou takové

Závěr: Lze předpokládat, že jelikož stavební uzávěra s sebou ponese i omezení stavební aktivity. Po dobu její platnosti by tedy mělo dojít k úbytku negativních dopadů stavební činnosti na zdejší přírodní prostředí, vč. jeho záboru a destrukce přírodních stanovišť. Dopad navrhovaného opatření lze tedy považovat za pozitivní. Jelikož by však navrhovaná stavební uzávěra měla být platná pouze po velmi omezený časový úsek, i tento potenciální pozitivní dopad bude pravděpodobně velmi omezený. Samo dotčené území je z hlediska ochrany přírody pouze málo významné. Dle našich poznatků se zde nenachází žádný fenomén, důležitý z hlediska ochrany přírody či krajiny. Vliv navrhovaného opatření na přírodu a krajinu lze tedy též považovat za minimální a málo významný. Z výše uvedených důvodů tedy AOPK ČR nemá vůči navrhovanému opatření stavební uzávěry žádné námítky ani připomínky.

06 / KÚSK / 102631/2025/KUSK / 14.8.2025

**Rada města Roztoky**

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 127 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinovaná stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území obce Roztoky – Panenská II. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením ze severovýchodu ulic 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. Stavební uzávěra je vymezena v k. ú. Žalov, správní území Roztoky. Územním opatřením se vydává zákaz umísťování 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. 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.

Stanovisko NATURA:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.

**Rada města Roztoky**

zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II v k. ú. Žalov samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.

Odůvodnění: V místě předloženého návrhu ani v jejím širším okolí se na území v působnosti Krajského úřadu nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Návrh o stavební uzávěře nezakládá rámec pro jakékoli významné ovlivnění evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Orgán ochrany přírody a krajiny, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů sděluje, že z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., v gesci krajského úřadu nemá připomínky.

Orgán ochrany ZPF:

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky Panenská II připomínky.

Orgán státní správy lesů:

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky Panenská II připomínky.

RESPEKTOVAT**Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěře.****RESPEKTOVAT****Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěře.****RESPEKTOVAT**

**Rada města Roztoky**

<p>Odbor dopravy: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jakožto příslušný správní orgán k uplatnění stanoviska k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, po prostudování návrhu zprávy sděluje, že neuplatňuje žádné připomínky k předmětné věci s ohledem na zájmy, které dle zákona o pozemních komunikacích hájí.</p> <p>Odbor kultury a památkové péče: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky Panenská II, a proto nemá připomínky.</p>	<p>Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry.</p>
--	--

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. Následně, dne 15.9.2025, pořizovatel provedl toho vypořádání připomínek uplatněných během veřejného projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře takto:

Číslo / autor připomínky / č.j. / datum	Požadavky na úpravu návrhu a vyhodnocení
01 / ČEZ Distribuce, a. s. / 001166258956 / 28.7.2025 Dobrý den, reagujeme na váš požadavek ze dne 21.7.2025 týkající se vydání vyjádření k projektové dokumentaci pro účely územního opatření v zájmovém území vaší stavby a/nebo s ní související činnosti na pozemku parcelní číslo dle předložené PD v katastrálním území Žalov vedené pod názvem „Roztoky –Panenská II“. V zájmovém území se nenachází žádné zařízení v našem majetku. Vaším záměrem	VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry. Obsah připomínky neklade žádné požadavky na změnu textu výrokové části tohoto návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

**Rada města Roztoky**

<p>nebude dotčeno žádné zařízení distribuční soustavy ani jeho ochranné pásmo, proto nemáme námitek k realizaci dle předložené projektové dokumentace. Toto vyjádření se nevztahuje na zařízení v majetku společností ČEZ ICT Services, a.s., a Telco Pro Services, a.s. Platnost vyjádření je 1 rok ode dne vydání.</p>	
<p>02 / SČVK / 025610232629/TU/Kok / 6.8.2025 Název akce: Územní opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II, účel vyjádření: stanovisko k akci. Zájmové území: okres Praha-západ, obec: Roztoky, část obce, ulice, č.p.: Žalov, Panenská, katastrální území, parcelní číslo: Žalov, žadatel: Ing. Hana Záhorská, Městský úřad Roztoky. K předloženému záměru nemáme připomínky.</p>	<p>VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry. Obsah připomínky neklade žádné požadavky na změnu textu výrokové části tohoto návrhu územního opatření o stavební uzávěře.</p>
<p>03 / GasNet / 5003374678 / 6.8.2025 Žádost o stanoviska k návrhu územního opatření a stavební uzávěře Roztoky - Panenská II. GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury (TI), zastoupený GasNet Služby, s.r.o., vydává toto vyjádření: v zájmovém území se nachází tato plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (dále PZ): STL plynovody PE d 90, 63, společnost GasNet s.r.o. jako provozovatel a majitel distribuční soustavy a oprávněný investor ze zákona č. 283/2021 Sb. v intravilánu města Roztoky tímto reaguje na zasláný návrh opatření obecné povahy, kterým se vyhláší stavební uzávěra ve městě Roztoky v rozsahu, dle přiložené situace takto: 1) Společnost GasNet s.r.o. bere na vědomí vymezené území, ve kterém provozuje distribuční plynovodní síť. 2) Společnost GasNet s.r.o. bere na vědomí období vyhlášené stavební uzávěry: Návrh územního opatření o stavební uzávěře Roztoky-Panenská II. Stavební uzávěra trvá do doby nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace. 3) Společnost GasNet s.r.o. žádá o doplnění formulace tak, aby bylo umožněno provádět údržbu a rekonstrukci plynovodní sítě ve vymezeném území takto: „Ve vymezeném území se umožňuje provádět: udržovacích prací, realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury.“. 4) Společnost</p>	<p>VYHOVĚT Do výrokové části návrhu stavební uzávěry byl doplněn tento text: „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.“, viz bod 6. Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavky společnosti GasNet s.r.o. Dle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona, které se týká uplatnění připomínek k návrhu územního plánu, je nutné odůvodnění nevyhovění připomínce nebo pouze vyhovět částečně. Pokud je připomínce vyhověno, nemusí se odůvodňovat. Domníváme, že toto ustanovení lze paralelně aplikovat také na vypořádání připomínek u návrhu územního opatření o stavební uzávěře.</p>

**Rada města Roztoky**

<p>GasNet s.r.o. žádá, aby výjimka ze stavební činnosti byla rozšířena ve vymezeném prostoru o možnost řešit případy narušení ochranného pásma plynárenského zařízení (NOP). Společnost GasNet s.r.o. musí tyto případy průběžně řešit tak, aby došlo k odstranění závadného stavu na plynovodní síti. Pokud bude výsledkem řešení případů NOP přeložka plynovodní sítě (nová trasa plynovodu) nesmí být bráněno v projednání této přeložky ve vztahu k vyhlášené stavební uzávěře. Vyjádření společnosti GasNet s.r.o. žádáme zpracovat do finálního rozhodnutí. Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Vyjádření nenahrazuje případná další vyjádření k jiným částem stavby.</p>	
<p>04 / Ing. Petr Flek, Ing. Martina Fleková / MURO 2873/2025 / 12.8.2025</p> <p>Podání námitek proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře v lokalitě Roztoky – Panenská II. Odmítnutí návrhu z pohledu vlastníka stavební parcely č. 3189/394 v k.ú. Žalov (742511), správní území Roztoky (539627) Tímto podávám námítky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře v lokalitě Roztoky-Panenská 11, zveřejněnému na vývěsce obce dne 18.7.2025. Návrh na vydání výše uvedené stavební uzávěry je odůvodněn plánovanou změnou č. 2 Regulačního plánu Panenská II. Dle návrhu má stavební uzávěra platit do doby nabytí účinnosti změny č. 2 tohoto regulačního plánu, nejvýše však až šest let. Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 2 regulačního plánu není zpracován, lze předpokládat, že platnost stavební uzávěry a s tím spojená omezení vlastnických práv nebudou trvat měsíce, ale spíše roky. Toto považuji za zcela nepřiměřené a neodůvodněné omezení práv vlastníků dotčených nemovitostí, včetně mé stavební parcely č. 3189/394 v ulici Na Kocandě. V návrhu postrádám jasné a věcné odůvodnění, proč je k tomuto krajnímu řešení přistupováno. Z návrhu stavební uzávěry není zřejmé, proč je v této fázi nutné přistoupit k takto zásadnímu opatření. Celý proces, jak je uváděno v návrhu</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Pozemek 3189/394 v k.ú. Žalov byl vyjmut z vymezené hranice stavební uzávěry.</p> <p>Dle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona, které se týká uplatnění připomínek k návrhu územního plánu, je nutné odůvodnění nevyhovění připomínce nebo pouze vyhovět částečně. Pokud je připomínce vyhověno, nemusí se odůvodňovat. Domníváme, že toto ustanovení lze paralelně aplikovat také na vypořádání připomínek u návrhu územního opatření o stavební uzávěře. V tomto případě pořizovatel akceptoval uváděné důvody uplatněné připomínky a omezil rozsah stavební uzávěry jen na plochy západně od ul. Na Panenská a vyjmul z rozsahu navrhované stavební uzávěry všechny pozemky pro uvažované rodinné domy východně od ul. Na Panenské. Z hlediska přehlednosti a topologické spojitosti a jasnosti vymezení hranice stavební uzávěry byly z jejího rozsahu vyjmuty také další pozemky východně od ul. Na Panenské.</p>



Rada města Roztoky

územního opatření, údajně souvisí s připravovanou změnou Regulačního plánu (a zřejmě i územního plánu). Pochybuji o účelnosti navrženého opatření, neboť není zřejmé, jaký přínos má nyní zavést několik let trvající stavební uzávěru. Taková uzávěra není v této situaci potřebná, neboť na nemovitostech přilehlých k ulici Ke Kocandě je již část stavebních parcel zastavěna a zbývající nezastavěné stavební parcely mají jasně definované regulativy a zastavitelnost. Současně není jediný relevantní důvod tyto limity do budoucna měnit, neboť v současné době dobře plní svůj účel a jsou proporční vzhledem k charakteru řešeného území a reálným možnostem jeho zastavitelnosti. Případná změna regulačního plánu vyvolaná potřebou jedné osoby (tj. individuální komerční zájem developera připravujícího výstavbu v řešené lokalitě) zároveň nemůže být sama o sobě důvodem k omezení vlastnických práv vlastníků ostatních pozemků, resp. snížení hodnoty jejich pozemků nacházejících se v řešené lokalitě (k tomu též viz dále). Navrženou stavební uzávěru tedy hodnotím jako zcela neúčelnou. Zásadní dopad na práva vlastníků nemovitostí. Navržené opatření zásadním způsobem omezí práva vlastníků nemovitostí ve vymezené zóně. Zóna vymezující navrhovanou stavební uzávěru zcela neodpovídá rozsahu území, na kterém má proběhnout změna č. 2 Regulačního plánu požadovaná třetí stranou. Ad 1) Přímé omezení dispozice s majetkem: Návrh stavební uzávěry bezprostředně omezuje vlastnická práva všech vlastníků dotčených parcel. Zásadním způsobem je znemožněna výstavba na dosud nezastavěných pozemcích, což se týká i mé stavební parcely. Ad 2) Ztráta tržní hodnoty a nemožnost financování: zavedení stavební uzávěry by vedlo k zásadnímu poklesu tržní hodnoty dotčených pozemků. Veškeré záměry se stavební parcelou, včetně jejího prodeje či využití jako zástavy pro bankovní úvěr, se stávají nereálnými, neboť banky zástavu zatíženou stavební uzávěrou neakceptují. Tím dochází ke vzniku reálné

**Rada města Roztoky**

<p>finanční škody. Nedostatek regulativní potřeby. Lokalita v okolí ulice Na Kocandě má již několik let jasně stanovenou zastavitelnost a velikost hmoty objektů, což bylo hlavním vodítkem při nabytí stavebního pozemku. Z hlediska regulace zde není co upravovat či nově omezovat, naopak, dosavadní praxe dokazuje funkčnost současného nastavení. Absence veřejného projednání: s ohledem na výše uvedené (zejména s ohledem na pochybnosti ohledně účelu navrhované stavební uzávěry a jejího rozsahu) zároveň navrhuji, aby bylo ve věci konáno veřejné projednání. Jsem přesvědčen, že toto veřejné projednání by vedle možnosti adekvátním způsobem přednést námitky osob též výrazně přispělo k vyšší legitimitě rozhodovacího procesu. Na základě výše uvedeného navrhuji, aby případné změny regulačního plánu probíhaly takovým postupem, aniž by docházelo k plošnému a neodůvodněnému omezení práv vlastníků, zejména v lokalitách, které jsou již z větší části zastavěné a regulačně vymezené. Zavedení stavební uzávěry považuji za neadekvátní zásah do vlastnických a dispozičních práv a žádám o její nepřijetí.</p>	
<p>05 / Ing. Jan Novotný, Ing. Pavlína Kupčíková / MURO 2874/2025 / 14.8.2025 Vznášíme námitku proti návrhu zahrnutí našeho pozemku číslo 3189/385 v katastrálním území Žalov do území stavební uzávěry vyvěšeného na úřední desce města Roztoky ze 18.7.2025. V současné době jednáme s architekty a jejich projektanty nad podobou domu, který bychom chtěli na svůj pozemek umístit, námitka se tedy týká možnosti, že tak nebudeme moci učinit. Nikdo nám negarantuje, jak dlouho by měla stavební uzávěra trvat, snižuje možnost volně disponovat s naším pozemkem, tím jeho bonitu vůči bankám. Žádáme tedy o vynětí pozemku v k.ú. Žalov, číslo 3189/385 ze seznamu pozemků, na který se má stavební uzávěra vztahovat, nevidíme k tomu důvody. Ostatním sousedům z ulice Ke Kocandě nebyly takové překážky pro výstavbu domů kladeny. Chápu snahu města o regulaci, ale představuje pro nás velkou</p>	<p>VYHOVĚT Pozemek 3189/385 v k.ú. Žalov byl vyjmut z vymezené hranice stavební uzávěry. Dle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona, které se týká uplatnění připomínek k návrhu územního plánu, je nutné odůvodnění nevyhovění připomínce nebo pouze vyhovět částečně. Pokud je připomínce vyhověno, nemusí se odůvodňovat. Domníváme, že toto ustanovení lze paralelně aplikovat také na vypořádání připomínek u návrhu územního opatření o stavební uzávěře. V tomto případě pořizovatel akceptoval uváděné důvody uplatněné připomínky a omezil rozsah stavební uzávěry jen na plochy západně od ul. Na Panenská a vyjmul z rozsahu navrhované stavební uzávěry všechny pozemky pro uvažované rodinné domy východně od ul. Na Panenské. Z hlediska přehlednosti a topologické spojitosti a jasnosti vymezení hranice stavební uzávěry byly z jejího</p>

**Rada města Roztoky**

<p>komplikaci, jsme soukromé osoby, nikoliv developer. Pokud by měla být stavební závěra vyhlášena, tak by měla být z řešeného území měla být vyjmuta celá část východně od ulice Na Panenské, která je z velké části postavena, tudíž vyřešena.</p>	<p>rozsahu vyjmuty také další pozemky východně od ul. Na Panenské.</p>
<p>06 / Letiště Praha, a.s. / 2834/25/LPRSM/RIP / 15.8.2025 Návrh územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II., vyjádření k existenci sítí a ochranných pásem. K Vaší žádosti o stanovisko ve výše uvedené věci Vám sdělujeme následující: Ad 1) Záměr je umístěn v území, které se nachází v ochranném pásmu dle zvláštních právních předpisů upravujících podmínky provozování letišť, a sice dle Leteckého předpisu L14, v platném znění, vydaného Ministerstvem dopravy na základě zákona č.49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a v souladu s mezinárodní Úmluvou o mezinárodním civilním letectví. S ohledem na umístění záměru je nezbytné respektovat tato ochranná pásma: a) ochranné pásmo s výškovým omezením staveb (482 m.n.m.) a b) ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení. Kompetentním orgánem státní správy ve věci Ochranných pásem je Úřad pro civilní letectví ČR. Informace o ochranných pásmech naleznete na : http://lis.rlp.cz/predpisy/predpisy/dokumenty/L/L-14/data/effective/hl11.pdf Výše uvedený záměr doporučujeme projednat s Řízením letového provozu ČR, s.p. 2) V lokalitě, v níž je záměr umístěn, nejsou evidovány inženýrské sítě ve správě Letiště Praha, a.s. Toto vyjádření Letiště Praha, a.s. je vyjádřením vlastníka technické infrastruktury a provozovatele letiště Praha / Ruzyně k existenci sítí a ochranných pásem. Platnost tohoto vyjádření je do 14.8.2026.</p>	<p>VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry. Obsah připomínky neklade žádné požadavky na změnu textu výrokové části tohoto návrhu územního opatření o stavební uzávěře.</p>
<p>07 / B16 KD s.r.o. / MURO 2895/2025 / 27.8.2025 Nadepsaná podatelka tímto v souladu s § 127 odst. 5 stavebního zákona podává připomínky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II, který byl</p>	<p>VYHOVĚT Pozemek 3189/391 v k.ú. Žalov byl vyjmut z vymezené hranice stavební uzávěry. Dle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona, které se týká uplatnění připomínek k návrhu územního plánu, je nutné odůvodnění nevyhovění</p>



Rada města Roztoky

doručen veřejnou vyhláškou dne 4.8.2025. Podatelka je vlastníkem pozemku parc. č. 3189/391 v k. ú. Žalov, obec Roztoky, který je návrhem stavební uzávěry dotčen. Pozemek podatelka je podle platného znění regulačního plánu pro lokalitu Panenská II zařazen do v území s označením D05, které je určené pro solitérní rodinné domy. Zákazem stavební činnosti na pozemku podatelky by ji mohla být způsobena škoda a mohla by být zmařena její investice do pozemku. Podatelka s návrhem stavební uzávěry nesouhlasí, neboť vydání stavební uzávěry by zasáhlo do jejích práv, zejména do práva vlastnického. Návrh stavební uzávěry není řádně odůvodněn. Odůvodnění návrhu obsahuje jen zcela obecné formulace ze stavebního zákona. Odůvodnění návrhu neobsahuje popis žádných konkrétních důvodů pro vydání stavební uzávěry, není zřejmé, jak by případnou stavební činností mohlo být ztíženo nebo znemožněno využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, anebo jak by stavební činností mohly být ohroženy urbanistické, architektonické a přírodních hodnoty řešeného a území a navazujících, územním plánem regulovaných území. Z odůvodnění návrhu stavební uzávěry nikterak nevyplývá, proč má být stavební uzávěra přijata právě v navrhovaném rozsahu, z odůvodnění nelze seznat, proč má být zakázána v podstatě jakákoli stavební činnost v řešeném území. Návrh stavební uzávěry je dle podatelky zcela nepřezkoumatelný. Návrh stavební uzávěry je dále dle podatelky zcela neproporcionální a nepřiměřeně přísný. Návrh stavební uzávěry neodpovídá zadání změny č. 2 regulačního plánu Panenská II, které bylo schváleno zastupitelstvem města Roztoky dne 25. 6. 2025. Zadání změny regulačního plánu neopodstatňuje kompletní zákaz stavební činnosti, zcela postačující by bylo, pokud by byly omezeny pouze určité druhy stavebních záměrů, a to pouze ve vybraných lokalitách.

připomínce nebo pouze vyhovět částečně. Pokud je připomínce vyhověno, nemusí se odůvodňovat. Domníváme, že toto ustanovení lze paralelně aplikovat také na vypořádání připomínek u návrhu územního opatření o stavební uzávěře. V tomto případě pořizovatel akceptoval uváděné důvody uplatněné připomínky a omezil rozsah stavební uzávěry jen na plochy západně od ul. Na Panenská a vyjmul z rozsahu navrhované stavební uzávěry všechny pozemky pro uvažované rodinné domy východně od ul. Na Panenské. Z hlediska přehlednosti a topologické spojitosti a jasnosti vymezení hranice stavební uzávěry byly z jejího rozsahu vyjmuty také další pozemky východně od ul. Na Panenské.

**Rada města Roztoky**

<p>Zákaz veškeré stavební činnosti na pozemku podatelky nemá žádné opodstatnění a potřeba zákazu veškeré stavební činnosti na pozemku podatelky ze zadání změny regulačního plánu nijak nevyplývá. Dle podatelky by měly být zakázány pouze ty stavební činnosti, které by byly v rozporu s připravovanou změnou regulačního plánu č. 2. Navrhovaná stavební uzávěra je dle podatelky zjevně excesivní. Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona může být stavební činnost ve vymezeném území územním opatřením o stavební uzávěře omezena pouze v nezbytném rozsahu. Tuto podmínku však návrh nesplňuje, když stavební činnost zjevně omezuje ve větším než nezbytném rozsahu. Podatelka zdůrazňuje, že nejde o situaci, kdy by pozemek v jejím vlastnictví nepodléhal žádné územně plánovací dokumentaci, a že by se tedy jednalo o situaci, která by mohla odůvodňovat zákaz veškeré stavební činnosti do doby vydání územního plánu. Pozemek podatelky podléhá jak územnímu plánu, tak i regulačnímu plánu, a jakýkoli záměr prováděný na tomto pozemku by musel odpovídat platné územně plánovací dokumentaci. I z tohoto důvodu proto není potřebné zakazovat jakoukoli stavební činnost na pozemku podatelky.</p>	
<p>08 / Pražská vodohospodářská společnost a.s. / 07681/2025/ 02 / 23.7.2025 Jako správce vodohospodářského majetku svěřeného hl. m. Prahou do naší správy a registrovaný oprávněný investor se vyjadřujeme k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Roztoky - Panenská II (dále jen návrh stavební uzávěry). Lokalita stavební uzávěry 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 ulice Václava Havla. Východní hranici území tvoří ulice Přemyslovská, jižní hranici vymezuje ulice Lidická. Stavební uzávěra spočívá v zákazu</p>	<p>VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu návrhu stavební uzávěry. Obsah připomínky neklade žádné požadavky na změnu textu výrokové části tohoto návrhu územního opatření o stavební uzávěře.</p>



Rada města Roztoky

umísťování 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. 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. K předloženému návrhu stavební uzávěry sdělujeme: Z hlediska zásobování vodou: Pražská vodohospodářská společnost a.s. (dále PVS) není správcem vodovodu na území města Roztoky a uvedená stavební uzávěra se tedy nedotýká majetku spravovaného naší společností. Veřejný vodovod v Roztokách je součástí skupinového vodovodu, který je zásoben pitnou vodou přivaděčem z vodojemu Praha - Suchdol. Město Roztoky má uzavřenou „Dohodu vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 17.1.2013. V „Dohodě“ jsou zasmělněny limity dodávaného množství pitné vody. Obecně platí, že pokud jsou limity dodrženy, nemá PVS námitky k dalšímu rozvoji obce. Z hlediska odkanalizování: návrh stavební uzávěry se nedotýká majetku spravovaného naší společností. Vyjadřovat se k napojení vymezeného území na kanalizaci není v naší kompetenci, neboť PVS není správcem kanalizace na území města Roztoky.



MĚSTO ROZTOKY

Městský úřad, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

tel.: 220 400 211 e-mail: mu@roztoky.cz www.roztoky.cz

Rada města Roztoky

POUČENÍ

Stavební uzávěru vydává rada města Roztoky formou opatření obecné povahy.

Územní opatření o stavební uzávěře Roztoky – Panenská II je v souladu s § 128 odst. 2 stavebního zákona uložené v Národním geoportálu územního plánování. Nicméně, dle ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona stanoví-li stavební zákon, že pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud jej pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění a adresu zveřejnění zašle pořizovatel nadřízenému orgánu, což Městský úřad Roztoky učinil.

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Městského úřadu Roztoky.

Proti opatření obecné povahy v souladu s ust. § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

Příloha

- Hranice stavební uzávěry – zakres do podkladní katastrální mapy, datace podkladu 15.9.2025, zdroj: ČÚZK, měřítko 1: 1000, úprava hranice po veřejném projednání návrhu stavební uzávěry, redukce jejího rozsahu na pozemky západně od ul. Na Panenské.

Mgr. Jaroslav Drda
Starosta Města Roztoky

