

Návrh územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Horoměřice

Rada obce Horoměřice příslušná podle § 27 odst. 2 písm. e) v souladu s § 128 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) svým usnesením č.

navrhuje k vydání

**územní opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území
formou opatření obecné povahy.**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení orgánu, který územní opatření vydal:	Rada obce Horoměřice
Datum nabytí účinnosti územního opatření:	
Pořizovatel:	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Bc. Petra Kocourková
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent
Podpis oprávněné osoby pořizovatele a otisk úředního razítka:	

Textová část

a) Vymezení území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

Stavební uzávěra platí pro vymezené území oblastí se stávkami pro rodinnou rekreaci a zahrádkářských osad a dále pro území manipulační plochy uvnitř sídla, na pozemcích v katastrálním území obce Horoměřice.

Hranice stavební uzávěry je vedena po hranici pozemků v lokalitách se stávajícími stávkami pro rodinnou rekreaci a po hranicích dalších pozemků. Hranice území stavební uzávěry je závazně vyznačena ve Výkresu vymezení území stavební uzávěry, který je součástí tohoto územního opatření. Výkres je zhotoven na podkladu katastrální mapy v měřítku 1: 5 000.

b) Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném pro stavební uzávěru se zakazuje:

- povolování a provádění veškerých nových staveb ve smyslu § 5 stavebního zákona;
- povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu § 6 odst. 1 a 2 stavebního zákona;
- povolování a provádění změn záměrů a staveb před jejich dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona;
- dělení a scelování pozemků;
- terénní úpravy ve smyslu § 8 stavebního zákona.

Zákaz se nevztahuje na provádění staveb, které bylo zahájeno na základě správních rozhodnutí vydaných před nabytím účinnosti tohoto územního opatření.

Tímto územním opatřením nejsou omezeny nebo zakázány udržovací práce a realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

c) Další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Bude doplněno po projednání

d) Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Územní opatření o stavební uzávěře bude trvat do doby nabytí účinnosti nového Územního plánu Horoměřice, nejdéle však do 31. 12. 2031.

e) Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimku ze stavební uzávěry může v souladu s § 129 stavebního zákona povolit rada obce Horoměřice. Rada obce Horoměřice se bude při udělování výjimek řídit následujícími podmínkami (hledisky):

- zachování účelu sledovaného stavební uzávěrou;
- zohlednění podmínek v navrhovaném novém územním plánu;
- soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona.

Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se podle ustanovení § 129 stavebního zákona nelze odvolat.

Grafická část

- Výkres vymezení území, pro které platí stavební uzávěra - M 1:5 000

Odůvodnění

f) Zdůvodnění potřeby stavební uzávěry

Obec Horoměřice v současnosti nemá platný územní plán, platnost Územního plánu sídelního útvaru Horoměřice z roku 1999, ve znění jeho změn, skončila k 31. 12. 2020. Zastupitelstvo obce Horoměřice dne 15. 12. 2008 rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Horoměřice, nový územní plán dosud nebyl vydán.

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice, svým Opatřením obecné povahy S-MUCE 151824/2025/OUP/Ko/Horo ze dne 7. 11. 2025 vymezil zastavěné území obce Horoměřice. Vymezení zastavěného území Horoměřice nabylo účinnosti 22. 11. 2025.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s ustanovením § 123 stavebního zákona zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, tj. nového Územního plánu Horoměřice.

Stavební uzávěra zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rekreačních objektů, změn staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro trvalé bydlení, a navyšování objemů a kapacit stávajících staveb. Nekoordinovaným rozvojem by mohlo dojít k narušení stávajícího charakteru rekreačních lokalit, kdy v navrhovaném projednávaném územním plánu je tento stávající charakter dotčených lokalit potvrzován. Vymezené lokality se nacházejí v území bez zajištěné dopravní a technické infrastruktury, proto nekoordinovaný rozvoj je z hlediska veřejných zájmů problematický.

Omezení ve vymezeném území na pozemku manipulační plochy v sídle je stanoveno z důvodu potřebné koordinace využití plochy dle podmínek navrhovaných v připravovaném územním plánu, tj. v souladu se základní a urbanistickou koncepcí rozvoje sídla.

Stavební uzávěrou není v souladu s ustanovením § 123 odst. 5 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací, realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury.

Stavební uzávěra obecně zakazuje stavební činnost. Z tohoto zákazu je možno povolit na základě žádosti výjimky, jestliže budou splněny podmínky uvedené v bodě e) stavební uzávěry.

Kritériem pro případné povolení výjimky bude zejména hodnocení souladu zamýšleného záměru nebo stavby s návrhem nového územního plánu. Obec zvolila uvedené řešení proto, aby ochránila svoje území před nežádoucí výstavbou, která by byla v rozporu s připravovanou regulací.

g) Postup pořízení stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Horoměřice usnesením zastupitelstva ze dne 15. 12. 2008 rozhodlo o pořízení Územního plánu Horoměřice.

Rada obce Horoměřice dne 12. 11. 2025 svým usnesením č. UR-211-28/25 rozhodla o pořízení stavební uzávěry ve vybraných vymezených lokalitách. Současně rada obce rozhodla v souladu s § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona o podání žádosti o pořízení

Návrh územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Horoměřice

územního opatření o stavební uzávěře odboru územního plánování Městského úřadu Černošice.

Postup pořízení bude doplněn po projednání.

h) Odůvodnění délky trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je v souladu s ustanovením § 123 odst. 3 stanovena na dobu nezbytně nutnou, tj. do doby nabytí účinnosti nového Územního plánu Horoměřice, nejdéle však do 31. 12. 2031. Doba omezení odpovídá ustanovení § 123 stavebního zákona, podle kterého nesmí být době omezení delší než 6 let.

i) Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

Bude doplněno po projednání.

j) Vyhodnocení doručených připomínek

Bude doplněno po projednání.

Poučení

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

Bc. Petra Kocourková
referentka odboru územního plánování
"otisk razítka"