

Územní opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Petrov

Zastupitelstvo obce Petrov příslušné podle § 27 odst. 2 písm. e) v souladu s § 128 a 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. (bude doplněno)

navrhuje k vydání

**Územní opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Petrov
formou opatření obecné povahy.**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení orgánu, který územní opatření vydal:	Zastupitelstvo obce Petrov
Datum nabytí účinnosti územního opatření:	
Jméno oprávněné osoby:	Starostka Pavlína Menclová
Podpis oprávněné osoby:	
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

Návrh stavební uzávěry platí pro vymezené území zastavitelných ploch, kde bylo dle platného územního plánu Petrova po změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 4. 3. 2020 (dále jen „územní plán“ nebo „územní plán Petrova“) rozhodování podmíněno pořízením územní studie a současně dosud nedošlo ke schválení možnosti jejího využití.

Hranici navrhované stavební uzávěry tvoří jednotlivé zastavitelné plochy vymezené v územním plánu s označením **Z1-3, Z2a, Z2b, Z8** a plochy přestavby (dle nového stavebního zákona č. 283/2021 se jedná o transformační plochy) **P1 a P2**. V těchto plochách je dle územního plánu stanovena podmínka prověření změn jejich využití územními studiemi **US1** (pro zastavitelnou plochu Z8), **US2** (pro zastavitelné plochy Z2a, Z2b a plochu přestavby P2), **US4** (plocha přestavby P1) a **US6** (pro zastavitelnou plochu Z1-3).

Stavební uzávěra se dotýká všech pozemků, nebo jejich částí, které se nachází ve výše uvedených plochách a to konkrétně:

US1:

Pozemky parc. č. 50/11 (část); 50/13 (část); 56/26; 56/27; 56/25 (část); 56/24 (část); 56/1 (část), 56/2 (část) a 56/18 (část) v k. ú. Petrov u Prahy.

US2:

Pozemky parc. č. 143/16; 144/2; 163/1; 163/15; 163/7 (část); 163/16 (část); 163/17 (část); 149/4 (část); 164/1; 163/14; st. 270; st. 269; st. 268/1; 163/9 (část); st. 258; st. 272/3; st. 271; 163/21; 163/19 a 163/10 (část) v k. ú. Petrov u Prahy

US4:

Pozemky parc. č. 9/1 (část); 581 (část); 516/117 (část); st. 259/1; 516/3 (část); 516/116; 669 a 516/2 (část) v k. ú. Petrov u Prahy

US6:

Pozemek parc. č. 272/1 v k. ú. Petrov u Prahy

Hranice území stavební uzávěry je závazně vyznačena ve Výkrese 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;
- terénní úpravy ve smyslu § 8 stavebního zákona.
- povolování dělení a scelování pozemků v rozsahu § 217 stavebního zákona;
- povolování a provádění změn záměrů a staveb před jejich dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona;
- povolování změny v užívání stavby v rozsahu § 240 stavebního zákona;

Tímto územním opatřením nejsou omezeny nebo zakázány udržovací práce v rozsahu § 6 odst. 3 stavebního zákona a realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje .

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

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 ve vymezeném území, Petrov bude trvat do doby nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Petrova, nejdéle však 6 let ode dne nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Petrov (přesné datum bude doplněno po projednání).

e) Stanovení podmínek pro povolování výjimek

V odůvodněných případech může zastupitelstvo obce Petrov v souladu s § 129 stavebního zákona povolit výjimku ze stavební uzávěry. Zastupitelstvo obce Petrov se bude při udělování výjimek řídit zejména následujícími podmínkami (hledisky), pokud navrhovaný záměr neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou:

- soulad předloženého záměru s nově projednávaným koncepčním nastavením podmínek pro rozvoj obce Petrov, definovaných pořizovaným územním plánem a prokázáním, že předložený záměr dodržování připravované koncepce nenaruší;
- soulad záměru s veřejnými zájmy a zájmy obce a jejích obyvatel;
- soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území;
- 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

Petra Kocourková
referent odboru územního plánování
“otisk razítka“

Odůvodnění:

f) Zdůvodnění potřeby stavební uzávěry

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. Změny č. 2 Územního plánu Petrova.

O pořízení Změny č. 2 Územního plánu Petrova bylo rozhodnuto zastupitelstvem dne 2. 2. 2026 usnesením č.: 2/2026.

Stavební uzávěra má za cíl zabránit nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v plochách, které byly v platném územním plánu podmíněny pořízením územní studie. Jedná se o rozvojové plochy na periférii sídla Petrov, vyjma zastavitelné plochy Z1-3, která se nachází v Bohulibech, okrajové části katastrálního území Petrov u Prahy. Územní studie měly za cíl zejména prověření zajištění dostatečné dopravní a technické infrastruktury pro zastavitelné plochy bydlení a smíšené venkovské, včetně vhodného uspořádání lokalit, neboť nekoordinovaným rozvojem by mohlo dojít k narušení charakteru sídla a koncepce veřejné infrastruktury danou územním plánem. Podmínka územních studií byla stanovena za účelem

prověření možného řešení území v daných plochách v souladu s koncepcí územního plánu, lhůta pro vložení územních studií do evidence územního plánování (NGÚP) již vypršela. Obec Petrov tedy zejména z důvodu zajištění udržitelného rozvoje obce a minimalizace nekonceptčního rozvoje rozhodla pro dočasné omezení stavení činnosti v klíčových lokalitách do doby pořízení Změny č. 2 územního plánu Petrova, jejíž cílem je mj. prověření stanovení podrobnějších podmínek pro tyto lokality.

Omezením stavební činnosti tak bude v novém územním plánu docíleno možnosti hledat přijatelná koncepční řešení, jak z pohledu podrobnějšího využití jednotlivých ploch, tak prostorové regulace v území. Cílem stavební uzávěry je umožnit nově připravované územně plánovací dokumentaci navrhnout taková řešení, které jednak umožní rozvoj obce a zároveň zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, vhodného navázání na stávající zástavbu, zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant, ochranu přírodních hodnot a horizontů, dopravní dostupnost a další nezbytné požadavky pro harmonický rozvoj obce.

Stavební uzávěrou není v souladu s ustanovením § 123 odst. 5 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací, realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury. Ze stavební uzávěry jsou vyloučeny stavby, které jsou k datu účinnosti stavební uzávěry řádně pravomocně povoleny.

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. O udělení výjimky bude na základě žádosti rozhodovat zastupitelstvo obce. „*Prokázáním, že předložený záměr dodržování připravované koncepce nenaruší*“, je myšleno předložení záměru pro rozhodnutí o výjimce v takové podobě, ze které bude možno posoudit, zda jsou dodrženy parametry připravované územně plánovací dokumentace.

g) Postup pořízení stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Petrov usnesením 2/2026 ze dne 2. 2. 2026 rozhodlo o pořízení Územního plánu Petrova.

Zastupitelstvo obce Petrov dne 9. 6. 2026 svým usnesením č. 19/2026 rozhodlo o pořízení stavební uzávěry ve vybraných vymezených lokalitách. Současně zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu s § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona o podání žádosti o pořízení územního opatření o stavební uzávěře odboru územního plánování Městského úřadu Černošice.

Podrobný postup pořízení územního opatření o stavební uzávěře 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 Změny č. 2 Územního plánu Petrova. 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 opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.