

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

Dne 28. 11. 2025 zveřejnil pořizovatel Návrh územního opatření o stavební uzávěře a současně toto pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou (č. j. MUCE 266945/2025 OUP), která

Územní opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Horoměřice

byla vyvěšena na úřední desce pořizovatele i obce Horoměřice. Lhůta pro podání připomínek byla do 12. 1. 2025.

Dne 1. 12. 2025 pořizovatel zaslal oznámení o zveřejnění veřejné vyhlášky (č. j. MUCE 267967/2025 OUP - oznámení o zveřejnění Návrhu územního opatření o stavební uzávěře oprávněným investorům.

Dne 1. 12. 2025 pořizovatel zaslal oznámení o zveřejnění Návrhu územního opatření o stavební uzávěře (č. j. MUCE 267949/2025 OUP) dotčeným orgánům. Lhůta pro podání stanovisek byla do 12. 1. 2025.

Následně pořizovatel samostatně zpracoval vyhodnocení stanovisek a připomínek. Na základě doručených stanovisek a připomínek nedošlo k úpravě Návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Dne 11. 3. 2026 pořizovatel předal Návrh územního opatření o stavební uzávěře v souladu s § 27 odst. 2 písm. e) radě obce Horoměřice k vydání.

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

Městský úřad Černošice, Orgán ochrany přírody Č. j. MUCE 278076 OŽP/Slav ze dne 17. 12. 2025, zákon 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
Bez připomínek	Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice, Orgán státní správy lesů Č. j. MUCE 278076 OŽP/Slav ze dne 17. 12. 2025, zákon 289/1995 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
Bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice, Vodoprávní úřad Č. j. MUCE 278076 OŽP/Slav ze dne 17. 12. 2025, zákon 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
Bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice, Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství Č. j. MUCE 278076 OŽP/Slav ze dne 17. 12. 2025, zákon 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
Bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice, Orgán ochrany ZPF Č. j. MUCE 278076 OŽP/Slav ze dne 17. 12. 2025, zákon 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
Není dotčeným orgánem, bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Č. j. SBS 63101/2025/ OBÚ-02/1 ze dne 3. 12. 2025, zákon 44/1988, o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
S návrhem územního opatření o stavební uzávěře souhlasí.	Bez požadavku na zapracování.
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Č. j. MPO 124673/2025 ze dne 5. 12. 2025, zákon 44/1988, o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
S návrhem územního opatření o stavební uzávěře souhlasí.	Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství Č. j. 164085/2025/KUSK ze dne 18. 12. 2025, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 334/1192 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu a zákon č. 289/1995 Sb. o lesích ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
Bez připomínek, vyloučen vliv na Naturu 2000.	Bez připomínek, vyloučen významný vliv na předmět ochrany a celistvost EVL nebo PO.
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy Č. j. 164085/2025/KUSK ze dne 18. 12. 2025, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
Bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování.

Ostatní obeslané dotčené orgány se k Návrhu územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Horoměřice nevyjádřily.

j) Vyhodnocení doručených připomínek

Pražská vodohospodářská společnost a. s., Č. j. 273852/2025 ze dne 9. 12. 2025 Č. j. 12834/2025/02 ze dne 9. 12. 2025	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
Bez vyjádření, návrh stavební uzávěry se netýká majetku společnosti.	Bez požadavku na zapracování.
[REDAKCE], Č. j. 6451/2026 ze dne 11. 1. 2026	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
<p>Spoluvlastník pozemků parc. č. 161/17 a 161/18, k. ú. Horoměřice.</p> <p>Navržené opatření nepřiměřeně a bez zákonného důvodu omezuje výkon vlastnického práva.</p> <p>Lokalita je zastavěna stavbami určenými k rekreačnímu i faktickému trvalému užívání, se zapsaným trvalým bydlištěm na těchto stavbách.</p> <p>Obec sama potvrzuje nekoncepční rozvoj, toleruje změny staveb na trvalé bydlení a původně umožňovala výstavbu v těchto lokalitách i bez vybudované veřejné a technické infrastruktury.</p> <p>Nerovný přístup, kdy obec umožňuje developerům výstavbu obřích developerských projektů oproti méně zatěžující zástavbě v podobě rodinného či rekreačního bydlení právě v oblasti stavební uzávěry.</p> <p>Formální chyby, kdy v návrhu stavební uzávěry je uveden výkres, nicméně chybí soupis dotčených pozemků.</p> <p>Návrh řešení:</p> <ul style="list-style-type: none"> neschválení stavební uzávěry ve vztahu k pozemkům parc. č. 161/17 a 161/18 zrušení stavební uzávěry jako celku pro rozpor se zákonem a skutečným stavem území 	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Stavební uzávěra je pořizována v souladu s platnými právními předpisy. Stavební zákon umožňuje radě obce rozhodnout o pořízení stavební uzávěry. Podle katastru nemovitostí se v chatových lokalitách, na kterých je územní opatření o stavební uzávěře nachází pouze 2 stavby pro trvalé bydlení, konkrétně rodinné domy.</p> <p>Převedení trvalého bydliště na stavbu pro rodinnou rekreaci ve smyslu § 10 zákona 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů /zákon o evidenci obyvatel), podle kterého je možné přihlásit si trvalý pobyt i do objektu pro rodinnou rekreaci s evidenčním číslem ještě nepředurčuje, že má takto přihlášená osoba právo užívat tuto stavbu pro trvalé bydlení. Podle § 230 odst. 1 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon totiž dále platí, že stavbu na kterou je potřeba povolení lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.</p> <p>Vzhledem k tomu, že se územní opatření týká zvláště rozsáhlého území, rozhodl se pořizovatel nahradit výčet pozemků podle § 124 odst. 1 písm. a) popisem hranice dotčeného území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti v souladu s § 124 odst. 3 stavebního zákona. Součástí Návrhu územního opatření pak je výkresová část, kde byly zmíněné lokality zakresleny.</p> <p>Stavební uzávěra je vymezována především do doby nabytí účinnosti nového územního plánu obce Horoměřice (nejdéle však do 31. 12. 2031).</p> <p>Vzhledem k tomu, že obec nemá platný územní plán, ale má pouze vymezeno zastavěné území samostatným postupem podle stavebního zákona, tak jediným způsobem jak může obec regulovat nekoncepční výstavbu v nesouladu s navrhovanou koncepcí rozvoje obce je právě pomocí stavební uzávěry.</p>

, Č. j. 6453/2026 ze dne 11. 1. 2026	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
<p>V této lokalitě spoluvlastním pozemky parc. č. 161/17 a 161/18 v k. ú. Horoměřice, na nichž se nachází stavba (rekreační objekt) k trvalému užívání a od roku 2024 je na adrese Třešňovka ev. č. 57, Horoměřice hlášeno trvalé bydliště.</p> <p>Bydlení existuje v lokalitě dlouhodobě a legálně a nejedná se o "nové" záměry. Návrh plošně zakazuje i "změny dokončených staveb" což může paralyzovat i racionální a nutné úpravy objektu, který je fakticky využíván k bydlení (bezpečnost, hygiena, havárie, přizpůsobení standardům).</p> <p>Navrhuji zejména jednu z těchto variant (preferuji A):</p> <p>A) Vyjmout z vymezeného území stavební uzávěry ty pozemky v lokalitě Třešňovka, na nichž se nachází stavby prokazatelně způsobilé k trvalému užívání / bydlení včetně na ně navazujících pozemků funkčně souvisejících se stavbou), případně vymezit výjimku pro tyto stavby přímo v textu opatření.</p> <p>B) Pokud vyjmutí nebude akceptováno, doplnit do textu opatření výslovné povolení (tj. vymezení, že se zákaz „změn dokončených staveb“ nevztahuje) alespoň pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stavební úpravy nevedoucí k navýšení zastavěné plochy ani kapacity užívání, které slouží k zajištění bezpečnosti, hygienických standardů, požární ochrany a statiky, • stavební úpravy sloužící k rekreačnímu užívání pozemků (skleníky, kůlny, sauny, bazény, jezírka) • stavební úpravy směřující ke snížení energetické náročnosti a k nezbytným technickým zlepšením (např. zateplení, výměna oken, technická zařízení budov, zdroje tepla apod.), • odstranění havarijních stavů a úpravy vyvolané závaznými požadavky dotčených orgánů nebo správních rozhodnutí, • nezbytné přípojky a technické úpravy v rámci pozemku, pokud nemění účel sledovaný uzávěrou. <p>Současně žádám, aby podmínky pro povolování výjimek byly doplněny o jasnější kritéria a proceduru tak, aby rozhodování rady obce bylo předvídatelné a kontrolovatelné (zejména u staveb, které jsou již dnes legálně užívány k trvalému bydlení).</p> <p>Návrh stanovuje trvání uzávěry až do 31. 12. 2031. Žádám, aby byla délka i rozsah omezení znovu posouzena s ohledem na zásadu minimalizace zásahů do vlastnického práva a aby bylo v odůvodnění jasně vysvětleno, proč nelze cíle dosáhnout mírnější regulací (např. zákazem nové</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Podle katastru nemovitostí je stavba č. ev. 57 vedena jako stavba pro rodinnou rekreaci. Převedení trvalého bydliště na stavbu pro rodinnou rekreaci ve smyslu § 10 zákona 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů /zákon o evidenci obyvatel), podle kterého je možné přihlásit si trvalý pobyt i do objektu pro rodinnou rekreaci s evidenčním číslem ještě nepředurčuje, že má takto přihlášená osoba právo užívat tuto stavbu pro trvalé bydlení. Podle § 230 odst. 1 zákona 283/2021 Sb., stavebního zákona totiž dále platí, že stavbu na kterou je potřeba povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Podle katastru nemovitostí se v chatových/zahrádkářských osadách ve kterých je územní opatření o stavební uzávěře navrženo nachází pouze 2 stavby pro rodinné bydlení, konkrétně rodinné domy.</p> <p>Stavební uzávěra v souladu s § 123 stavebního zákona neomezuje ani nezakazuje udržovací práce na stávajících objektech. Dle § 129 stavebního zákona může rada obce, která územní opatření o stavební uzávěře vydala, povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry.</p> <p>Kompletní podmínky lokálního využití budou stanoveny v novém územním plánu. Pokud záměry budou vyhovovat koncepci pořizovaného územního plánu, může rada obce udělit výjimku. Stavební zákon dále nespécifikuje podmínky vydávání výjimek, toto rozhodování je v kompetencích rady obce.</p> <p>Stavební uzávěra se nevztahuje na již vydaná rozhodnutí.</p> <p>Stavební uzávěra je vymezována především do doby nabytí účinnosti nového územního plánu obce Horoměřice (nejdéle však do 31. 12. 2031). Vzhledem k tomu, že obec nemá platný územní plán, ale má pouze vymezeno zastavěné území samostatným postupem podle stavebního zákona, tak jediným způsobem jak může obec regulovat nekoncepční výstavbu je právě pomocí stavební uzávěry. Jiná možnost regulace je pak právě pořízení územně plánovací dokumentace, tedy nového územního plánu.</p>

Územní opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Horoměřice

<p>výstavby bez plošného zákazu změn dokončených staveb v celé lokalitě).</p> <p>Závěrem žádám, aby se pořizovatel a obec s výše uvedenými připomínkami věcně vypořádali a návrh upravili tak, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bránil nežádoucí nové výstavbě a nekoordinovanému rozvoji, • ale současně nepůsobil nepřiměřeně tvrdě vůči již existujícím a legálně užívaným stavbám a domácnostem. • tímto také žádám, aby byly mé pozemky 161/17 a 161/18 vyjmuty ze stavební uzávěry 	
, Č. j. 6454/2026 ze dne 11. 1. 2026	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
<p>Spoluvlastník pozemku parc. č. 161/12, k. ú. Horoměřice.</p> <p>Navržené opatření nepřiměřeně a bez zákonného důvodu omezuje výkon vlastnického práva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stavební uzávěru považuji za účelovou; • vymezení stavební uzávěry je v rozporu se skutečným stavem. <p>K roku 2025 je daná lokalita více méně zastavěna stavbami určenými k rekreačnímu i faktickému trvalému užívání. Současně probíhá přeměna na obytnou lokalitu, obec tolerovala změny staveb na trvalé bydlení.</p> <p>Podatelka zejména zmiňuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • neexistenci územního plánu, změnu podmínek v navrhovaném územním plánu oproti původně platnému ÚPNSÚ; • nerovný přístup ve srovnání s developerskými projekty; • formální chyby procesu pořízení stavební uzávěry; v návrhu stavební uzávěry je jako příloha uveden výkres, nicméně chybí soupis dotčených pozemků. <p>Navrhuji, aby stavební uzávěra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nebyla ve vztahu k mému pozemku parcela č. 161/12 schválena, nebo • aby byla zrušena jako celek pro rozpor se zákonem a skutečným stavem území. 	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Účelem stavební uzávěry je omezit stavební činnosti, aby nedošlo ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení v souladu s § 123 odst. 1, stavebního zákona.</p> <p>Podle aktuální evidence katastru nemovitostí se v chatových lokalitách, na kterých je územní opatření o stavební uzávěře navrženo se nachází pouze 2 stavby pro trvalé bydlení, konkrétně rodinné domy. Převedení trvalého bydliště na stavbu pro rodinnou rekreaci ve smyslu § 10 zákona 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), podle kterého je možné přihlásit si trvalý pobyt i do objektu pro rodinnou rekreaci s evidenčním číslem ještě nepředurčuje, že má takto přihlášená osoba právo užívat tuto stavbu pro trvalé bydlení. Podle § 230 odst. 1 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon totiž dále platí, že stavbu na kterou je potřeba povolení lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.</p> <p>Délka pořizování územního plánu nehraje roli v pořízení územního opatření o stavební uzávěře. Územnímu plánu sídelního útvaru skončila platnost roku 2020, mezitím došlo ke změně stavebního zákona. Obec v reakci na okolnosti může s nově pořizovaným územním plánem změnit koncepci rozvoje území.</p> <p>Vzhledem k tomu, že se územní opatření týká zvláště rozsáhlého území, rozhodl se pořizovatel nahradit výčet pozemků podle § 124 odst. 1 písm. a) popisem hranice dotčeného území tj. chatové lokality, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti v souladu s § 124 odst. 3 stavebního zákona. Součástí Návrhu územního opatření je také výkresová část, kde byly zmíněné lokality zakresleny.</p> <p>Podmínky u rozsáhlejších záměrů mohou být ošetřeny pomocí plánovacích smluv.</p> <p>Stavební uzávěra je pořizována v souladu s platnými právními předpisy.</p>

Územní opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Horoměřice

, Č. j. 6457/2026 ze dne 11. 1. 2026	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
<p>Majitel rodinného domu na pozemku parc. č. 163/32, k. ú. Horoměřice.</p> <p>Vzhledem k tomu, že již nyní není možné v dané oblasti získat stavební povolení, ztrácí odůvodnění, že má stavební uzávěra zlehčit pořízení nového územního plánu, smysl.</p> <p>Žádám o vyjmutí mé parcely č. 163/32 z návrhu stavební uzávěry.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Jedná se sice o stávající rodinný dům v chatové oblasti, ale se stejnými územně-technickými podmínkami a to konkrétně s nedostatečnou dopravní/ technickou infrastrukturou a o omezení nekoncepčního navyšování kapacit.</p> <p>Kompletní podmínky lokálního využití budou stanoveny v novém územním plánu. Pokud záměry budou vyhovovat koncepci pořizovaného územního plánu, může rada obce udělit výjimku.</p>
, Č. j. 6459/2026 ze dne 11. 1. 2026	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
<p>Jako vlastník pozemku parc. č. 161/5 a 487 v k. ú. Horoměřice podávám tuto připomínku k návrhu územního opatření o stavební uzávěře.</p> <p>Na pozemku aktuálně realizuji stavbu rekreačního objektu na základě pravomocného stavebního povolení a následně schválené změny stavby před dokončením.</p> <p>Považuji za nesprávné, aby obec namísto podobné modernizace infrastruktury volila cestu striktních zákazů a restrikcí vůči vybraným vlastníkům.</p> <p>Zásah do rozestavěné stavby: Návrh v bodě b) zakazuje povolování jakýchkoli změn záměrů před dokončením. Jelikož stavbu realizuji a v minulosti jsem již legálně využil možnost změny stavby před dokončením, tato uzávěra mi bere jistotu, že budu moci projekt řádně a v souladu se svými potřebami dokončit.</p> <p>Selektivní a diskriminační výběr: Podle výkresové části se uzávěra týká pouze vybraných „ostrůvků“ parcel, nikoliv uceleného území. Tento výběr považuji za nespravedlivý, neboť postihuje jen určité majitele, zatímco okolní srovnatelné pozemky omezeny nejsou.</p> <p>Nepřiměřená délka trvání: Obec připravuje nový územní plán již od roku 2008. Nyní navržená uzávěra má trvat až do konce roku 2031. Považuji za nepřípustné, aby majitelé dopláceli na takto dlouhodobou nečinnost obce při pořizování územně plánovací dokumentace.</p> <p>Žádám o vyjmutí parcel č. 161/5 a 487 z návrhu stavební uzávěry.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Stavební uzávěra reaguje především na změnu v rozhodování v území v návaznosti na pořízení zastavěného území samostatným postupem. Cílem stavební uzávěry je omezit stavební činnosti, aby nedošlo k ztížení nebo znemožnění budoucího využití území v souladu koncepcí připravované územně plánovací dokumentace.</p> <p>Stavební uzávěra v souladu s § 123 stavebního zákona neomezuje ani nezakazuje udržovací práce na stávajících objektech. Stavební uzávěra se nevztahuje na již vydaná rozhodnutí.</p> <p>Dle § 129 může rada obce, která územní opatření o stavební uzávěře vydala, povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Stavební zákon dále nespécifikuje podmínky vydávání výjimek, toto rozhodování je v kompetencích rady obce.</p> <p>Rozsah stavební uzávěry byl navržen pouze v nezbytném rozsahu z hlediska omezení staveb, neboť je možné udělovat výjimky s ohledem na navrhovanou koncepci rozvoje území pořizované územně plánovací dokumentace.</p> <p>Délka pořizování územního plánu nehraje roli v pořízení územního opatření o stavební uzávěře. Územnímu plánu sídelního útvaru skončila platnost roku 2020, mezitím došlo ke změně stavebního zákona.</p> <p>Pořizovaná stavební uzávěra je navržena pouze do doby pořízení nového územního plánu, nejdéle však na 6 let v souladu s § 123 odst. 3 stavebního zákona.</p>

, Č. j. 6585/2026 ze dne 12. 1. 2026	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
<p>Vlastník pozemku parc. č. 161/16, k. ú. Horoměřice. Rozpor mezi aktuálním stavem, kdy jsou stavby rekreace ve značném rozsahu využívány k trvalému bydlení.</p> <p>Navrhovaná stavební uzávěra není reakcí na náhlou změnou poměrů, ale pokusem řešit důsledky dlouhodobé nečinnosti obce.</p> <p>Území bylo několik let ponecháno bez platné regulace, žádná náhlá hrozba nevznikla.</p> <p>Z návrhu ani jeho odůvodnění není zřejmé, podle jakých objektivních kritérií byly tyto parcely vybrány. Nedostatečná infrastruktura nemůže být důvodem k dlouhodobému omezení vlastnických práv.</p> <p>Stavební uzávěra zásadně omezuje možnost úprav a rozvoje stavby, snižuje tržní hodnotu pozemku i stavby a způsobuje majetkovou újmu bez náhrady.</p> <p>Návrh řešení:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aby stavební uzávěra nebyla ve vztahu k mému pozemku a stavbě schválena • aby byla zrušena jako celek pro rozpor se zákonem, ústavním pořádkem a skutečným stavem území. 	<p>Podle katastru nemovitostí se v území vymezeném v návrhu stavební uzávěry nachází pouze 2 stavby pro trvalé bydlení. Převedení trvalého bydliště na stavbu pro rodinnou rekreaci ve smyslu § 10 zákona 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), podle kterého je možné přihlásit si trvalý pobyt i do objektu pro rodinnou rekreaci s evidenčním číslem ještě nepředurčuje, že má takto přihlášená osoba právo užívat tuto stavbu pro trvalé bydlení. Podle § 230 odst. 1 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon dále platí, že stavbu na kterou je potřeba povolení lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.</p> <p>Stavební uzávěra je reakcí na změnu podmínek pro rozhodování v území. Cílem stavební uzávěry je omezení stavební výstavby v rekreačních lokalitách tak, aby nekoncepčním rozvojem nedošlo k ztížení nebo znemožnění budoucího využití území v souladu koncepcí připravované územně plánovací dokumentace, která nepředpokládá rozvoj trvalého bydlení v rekreačních lokalitách.</p> <p>Vzhledem k tomu, že od skončení platnosti původního územního plánu se zahrádkářské/rekreační nacházely mimo zastavěné území, nové stavby šlo povolovat po 1. lednu 2021, pokud již měly pravomocně umístěnou dopravní nebo technickou infrastrukturu před tímto datem, mimo staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5.</p> <p>Nejedná se o dlouhodobé omezení vlastnických práv, stavby lze mj. nadále využívat v souladu s jejich kolaudačním rozhodnutím či provádět nezbytné udržovací práce.</p> <p>Dle § 129 může rada obce, která územní opatření o stavební uzávěře vydala, povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Stavební zákon dále nespécifikuje podmínky vydávání výjimek, toto rozhodování je v kompetencích rady obce.</p>
, Č. j. 9520/2026 ze dne 12. 1. 2026	
Obsah připomínky:	Vyhodnocení připomínky:
<p>Nepřiměřený, plošný zásah do vlastnických práv - rozsah stavební uzávěry.</p> <p>Nezbytnost zachování možnosti úprav staveb nad rámec stavebních úprav, zásahy do nosných konstrukcí staveb, posuny, opravy či nové opěrné zdi modernizace oplocení, zásahy do nosných konstrukcí, výměna nebo dodávka nových</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Rozsah stavební uzávěry byl navržen pouze v nezbytném rozsahu z hlediska omezení staveb, neboť je možné udělovat výjimky s ohledem na navrhovanou koncepci rozvoje území pořizované územně plánovací dokumentace, která v rekreačních lokalitách omezuje změny rekreačních staveb na stavby trvalého bydlení.</p>

Územní opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území, Horoměřice

<p>technických zařízení či realizace opatření vyvolaných havarijním nebo nevyhovujícím stavem</p> <p>Povinnost vlastníků reagovat na nové technologie a právní předpisy státu - stavební uzávěra znemožňuje realizaci opatření na snížení energetické náročnosti staveb a úspor energie</p> <p>Rizika spojená s terénními podmínkami (eroze, sesuvy, poškození staveb) - opěrné konstrukce drenáže, stabilizace, rekonstrukce nosných prvků</p> <p>Absence individuálního posouzení a kolize s principem udržitelného rozvoje - Navrhovaná stavební uzávěra neobsahuje žádný mechanismus, který by umožňoval individuálně posuzovat nutnost, smysluplnost a přiměřenost konkrétních stavebních zásahů u jednotlivých staveb a pozemků.</p> <p>Návrh řešení:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zrušení návrhu územního opatření o stavební uzávěře v celém rozsahu pro rozpor s principem proporcionality; • alternativně požadují rozšíření uzávěry na celé území obce, včetně ploch pro bytovou výstavbu a velké developerské projekty; • vyloučení lokalit se stavbami pro rodinnou rekreaci a zahrádkářských osad ze seznamu dotčených území. 	<p>Stavební uzávěra v souladu s § 123 stavebního zákona neomezuje ani nezakazuje udržovací práce na stávajících objektech. Úpravy staveb nad rámec udržovacích prací je možné realizovat na základě udělení výjimky rady obce Horoměřice ze stavební uzávěry v souladu s § 129 stavebního zákona, tedy pokud povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěrou. Individuální posouzení je tedy možné v rámci podání žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry k posouzení radě města Horoměřice.</p> <p>Z důvodu možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití vymezených lokalit stavební uzávěrou se pořizovatel rozhodl zrušení návrhu územního opatření nevyhovět. Stejně tak se pořizovatel rozhodl nevyhovět rozšíření stavební uzávěry na celé území obce, protože nevznikla u obce potřeba stavební činnosti v ostatních částech obce regulovat a územní opatření o stavební uzávěře může v souladu s § 123 odst. 1 stavebního zákona omezovat stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu.</p>
<p>, Č. j. 9516/2026 ze dne 12. 1. 2026</p>	
<p>Obsah připomínky:</p>	<p>Vyhodnocení připomínky:</p>
<p>Majitel pozemků parc.č. 162/88, st. 671 a parc. č. 162/45, k. ú. Horoměřice.</p> <p>Územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území.</p> <p>Ke změně využití území nedochází. V odůvodnění územního plánu, textová část, jak byl prezentován 30. 10. 2023 je oblast označována jako území pro rodinnou rekreaci za účelem zachování charakteru zástavby jako příměstského sídla a kvalitními podmínkami pro individuální rodinné bydlení pro rekreaci spojenou zejména s drobnou pěstitelskou činností na zahradách.</p> <p>Chybí vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti</p> <p>V kapitole stanovení podmínek pro udělování výjimek je v bodě e) uvedeno zohlednění podmínek v navrhovaném novém územním plánu, který ještě nebyl projednán.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p>Záměrem vydání územního opatření o stavební uzávěře nedochází ke změně využití území, ale vzhledem ke změně stavebního zákona a vymezení zastavěného území obce Horoměřice došlo ke změně podmínek pro rozhodování v území. Z tohoto důvodu obec přistoupila k pořízení územního opatření o stavební uzávěře.</p> <p>Vzhledem k tomu, že se územní opatření o stavební uzávěře týká zvláště rozsáhlého území, rozhodl se pořizovatel nahradit výčet pozemků podle § 124 odst. 1 písm. a) popisem hranice dotčeného území tj. stávajících chatových lokalit, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti v souladu s § 124 odst. 3 stavebního zákona. Součástí Návrhu územního opatření pak byla také výkresová část, kde byly zmíněné lokality zakresleny.</p> <p>Ačkoli nový územní plán byl pouze projednán, ale nebyl vydán, stavební uzávěra je pořizována z důvodu omezení činností, které by byly v rozporu s navrhovanou koncepcí územního rozvoje obce, např. změnu rekreačních staveb na stavby trvalého bydlení. Dle § 129 může rada obce, která územní opatření o stavební uzávěře vydala, povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry.</p>