



MĚSTO SLAVKOV U BRNA
Palackého nám. 65, IČ: 00292311

Opatření obecné povahy

Územní opatření o stavební uzávěře

OOP č. 1/2023

Název dokumentu	Opatření obecné povahy Územní opatření o stavební uzávěře		
Evidenční číslo – číslo verze	1/2023	Úřad	Slavkov u Brna
Odbor	OSMIR	Datum poslední úpravy	6.4.2023
Stav dokumentu	platná	Utajení	-
Počet stran / počet příloh	43/1	Účinnost	21.4.2023

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	vedoucí OSMIR	Ing. Petr Lokaj	6.4.2023	v.r.
OVĚŘIL	právník MěÚ	Mgr. Martina Večeřová	6.4.2023	v.r.
SCHVÁLIL	starosta	Bc. Michal Boudný	6.4.2023	v.r.
SCHVÁLIL	místostarostka	Ing. Marie Jedličková	6.4.2023	v.r.

Opatření obecné povahy

Rada města Slavkov u Brna příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, za použití § 97 – 99 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, svým usnesením č. 288/18/RM/2023 ze dne 3. 4. 2023 vydává

územní opatření o stavební uzávěře.

I. Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra

1. Stavební uzávěra platí pro pozemky nebo část pozemků s těmito parcelními čísly v k.ú. Slavkov u Brna:

4334; 4335; 4332; 4331; 4330; 4329; 4328; 4327; 4326; 4325; 4324; 4323; 4322; 4321; 4320;
4319; 4318; 4317; 4316; 4315; 5655
4325; 4353/1; 4352; 4351;
4314; 4313; 4312; 4311; 4310; 4309; 4308; 4307; 4306; 4305; 4304; 4303; 4302; 4301; 4299;
4300; 4298; 4296
4281; 4280; 4279; 4278; 4277;
4268; 4267/1; 4266; 4265; 4264; 4263; 4262; 4261; 4260; 4259; 4255; 4258; 4257; 4254; 4251;
5708; 4250; 4249; 4248; 4247; 4246; 4244; 4269;
3692/32; 3692/31; 3692/29; 3692/27; 3692/26; 3692/24; 3692/22; 3692/19
3692/131; 3692/139; 3692/138; 3692/15; 3692/137; 3692/18; 3692/16; 3692/16;
3692/11; 3692/13; 3692/10; 3692/8; 3692/7; 3692/6
3698/18; 4241; 4239; 4240; 4238; 4237; 4236; 4235; 4234; 4233; 4232; 4231; 4230;
4229; 4228; 4227; 4226.

2. Dotčené území je vymezeno grafickou přílohou, která je součástí tohoto opatření obecné povahy. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno z grafické přílohy.

II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Stavební uzávěrou se zakazuje veškerá stavební činnost ve vymezeném území.
2. Udržovací práce nejsou v dotčeném území zakázány ani omezeny.
3. Na základě žádosti může rada města Slavkov u Brna povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Výjimku ze stavební uzávěry může povolit

Rada města Slavkov u Brna pouze pro stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury v území.

III. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Podle § 98 odst. 2 stavebního zákona byl návrh územního opatření o stavební uzávěře projednán s dotčenými orgány, které neuplatnily žádné námitky ani připomínky.

S dotčenými orgány byl návrh stavební uzávěry ve smyslu § 98 odst. 2 stavebního zákona dohodnut.

IV. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra bude trvat do dne nabytí účinnosti změny č. 4 Územního plánu města Slavkov u Brna, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto dne 25. 4. 2022 usnesením č. 475/29/ZM/2022 Zastupitelstva města Slavkov u Brna, která stanoví nové závazné regulativy pro řešené území.

V. Stanovení podmínek pro povolení výjimek podle § 99 odst. 1 stavebního zákona

Výjimku ze stavební uzávěry může povolit Rada města Slavkov u Brna pouze pro stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury v území.

Odůvodnění:

Věcné důvody k vydání územního opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo města Slavkov u Brna (dále rovněž jen „Město“) rozhodlo dne 25. 4. 2022 usnesením č. 475/29/ZM/2022 o pořízení změny územního plánu města Slavkov u Brna č. 4. Na základě toho následně Rada Města rozhodla usnesením č. 1319/150/RM/2022 ze dne 6. 6. 2022 podle § 97 a násl. stavebního zákona o pořízení stavební uzávěry pro vybrané pozemky, na kterých by stavební činnost mohla ohrozit nebo znemožnit využití území podle této připravované změny územně plánovací dokumentace.

Lokalita, které se stavební uzávěra dotýká, je nejrozsáhlejší a nejvýznamnější rozvojovou plochou ve Městě a regulace její zástavby významně ovlivní další funkce Města a celkově rovněž celou samosprávu a společenství jejích obyvatel.

Regulace lokality dotčené územním opatřením o stavební uzávěře v územním plánu a územní studii

Platný Územní plán města Slavkov u Brna (dále jen „ÚP“) vymezuje dané pozemky jako plochu zastavitelnou (návrhovou), s funkčním využitím BV – plochy bydlení, které jsou určeny převážně pro bydlení, zařízení a činnosti s bydlením bezprostředně související, zejména základní veřejné vybavení a maloobchodní služby pro denní potřebu. K vymezení daného funkčního využití a zastavitelnosti došlo již s vydáním ÚP v roce 2013 (ÚP účinný od 12. 12. 2013).

Problémem je, že ÚP nestanovuje prakticky žádné podrobné regulativy, které by omezily rozsah zástavby a stanovily její pravidla. V důsledku toho je území ohroženo živelnou a nekontrolovanou zástavbou, která může podstatně ohrozit další fungování veřejné infrastruktury ve Městě (příliš velký a skokový přírůstek obyvatel).

Pro lokalitu byla zpracována *Územní studie veřejných prostranství Slavkov u Brna – Lokalita S1a, S1b, S1c*, která byla v roce 2017 vložena do evidence územně plánovací činnosti. Tato studie slouží jako podklad pro šířky a průběh jednotlivých veřejných prostranství, čímž zároveň nastiňuje prostorové uspořádání budoucích staveb v území, není však dostačujícím podkladem pro tak rozsáhlé území a jeho konkrétní regulaci.

Charakteristika města Slavkov u Brna

Město se nachází v těsné blízkosti Brna, přičemž tato dostupnost z něj činí mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení. V důsledku toho se Město potýká s dopady rozsáhlé výstavby, jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, tlak na veřejnou infrastrukturu, nekoordinovaná zástavba anebo přílišné zatěžování životního prostředí, přičemž tyto negativní dopady se nyní s projevy změny klimatu ještě násobí. Nedostatečně regulovaná výstavba by proto vedla ke značným požadavkům na veřejnou infrastrukturu ve Městě, a to jak na technickou, tak dopravní a samozřejmě i na občanskou vybavenost a k ohrožení životního prostředí a zvýšení rizik spojených s klimatickou změnou.

Regulace obsažená v územním plánu je nedostatečná, chybí např. uvedení přípustného počtu nadzemních podlaží a další podrobnější podmínky využití území, které jsou pro vhodný územní rozvoj nezbytné. Proto je třeba zpracovat změnu ÚP. Město původně tuto lokalitu zahrnuje do změny č. 1 ÚP, nicméně v průběhu jejího pořizování se ukázalo, že je lokalita spojena s mnohem většími problémy, než se původně předpokládalo. Proto je třeba navrhovanou regulaci ještě doplnit a zpřesnit, změnu č. 1 by tedy bylo nutné ještě znovu přepracovat a znovu projednávat. Takový postup by ale znamenal blokaci ostatních ploch dotčených rovněž změnou č. 1, proto se Město rozhodlo vyčlenit lokalitu do samostatné změny ÚP a vydat stavební uzávěru navázanou na tuto nově pořizovanou změnu územního plánu.

Důvody pro vydání stavební uzávěry a problémy v území

Nepřipravené rozvojové území

Chybějící občanská vybavenost

a) Základní školy

Kapacita základních škol bude v letošním roce zcela naplněna. V školním roce 2023/2024 již místní školy nemohou přijmout ke vzdělávání žáky ze spádových obcí. Z demografické studie z roku 2021 plyne následující:

- v případě realizace výstavby dle současně platného územního plánu by do deseti let vzrostl požadavek na navýšení kapacity základních škol o cca 800 míst;
- v případě, že se zcela zastaví výstavba ve Slavkově u Brna, bude chybět dle analýzy cca 300 míst;

Pokud bude Město uvažovat o postupném zahušťování centra a zahájením výstavby v rozvojových plochách S1 (1/3 z plánovaného objemu) a současně by se ve spádových obcích zcela zastavila výstavba, pak bude zapotřebí postavit základní školu o kapacitě cca 500 míst.

Výstavba svazkové základní školy ve Slavkově u Brna o kapacitě 540 míst je připravována. Její realizace je ale podmíněna získáním dotace na výstavbu. Do té doby není možné povolovat jakoukoliv další výstavbu v rozsahu, který aktuálně umožňuje regulace ÚP pro lokalitu. Město by nesplnilo svoji zákonnou povinnost – zajistit povinnou školní docházku.

b) Mateřské školy

Již v letošním roce se Město bude potýkat s problémem, že neumístí do mateřských škol všechny děti, které na to mají ze zákona nárok. Připravuje se rekonstrukce a rozšíření mateřské školy

Zvídálek o cca 60 míst. Město na tuto akci již má stavební povolení, ale opět čeká, zda bude úspěšné v žádosti o dotaci.

- c) Další občanská vybavenost
 - základní umělecká škola působí ve starém kapacitně nedostačujícím objektu. Potřebuje prostory nové a větší;
 - s problémem malých prostor se potýká také Dům dětí a mládeže;
 - Městu zcela chybí odlehčovací služby a prostory pro setkávání seniorů a zranitelných osob;
 - prostory polikliniky jsou dnes již maximálně vytíženy, pokud dojde k podstatnému rozvoji města, je třeba řešit i další prostory pro zdravotnické služby.

Územně analytické podklady a strategické dokumenty, ze kterých Město při hodnocení nutnosti vydání stavební uzávěry vycházelo

Město má zpracováno mnoho významných dokumentů řešících jeho územní, sociální, ekonomický a environmentální rozvoj. Z nich vyplývá řada důvodů pro podrobnou a důkladnou regulaci lokality dotčené stavební uzávěrou. Jako nejpodstatnější lze uvést následující s odkazem na celý obsah níže uvedených dokumentů:

- **Územně analytické podklady¹**

V Územně analytických podkladech (z roku 2020) se mezi okruhy k řešení pro Slavkov u Brna mj. uvádí:

- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu;
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci občanského vybavení;
- vymezením smíšeného využití umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště;
- ve vazbě na místa s koncentrací obyvatel a návštěvníků řešit plochy pro odstavení vozidel
- prověřit možnost minimalizování negativních vlivů vyplývajících z provozu dopravní infrastruktury;
- nové rozvojové plochy (chráněný venkovní prostor) neumisťovat v územích negativních vlivů na životní prostředí (hluku, znečištění ovzduší), u stávající zástavby nacházející se ve vazbě na negativní vlivy hluku řešit protihluková opatření.

- **Strategický plán rozvoje města Slavkov u Brna²**

Ve SWOT analýze se uvádí, že slabou stránkou Města a hrozbou jsou např.:

- výskyt extrémních výkyvů počasí (nárůst sucha, bleskové záplavy – přívalové deště);
- nízká kapacita míst v mateřských školách;
- nedostatek finančních zdrojů na podporu sociálních, zdravotních a návazných služeb.

Jako problém je mj. v této strategii označeno následující:

- vysoké nároky na rozvoj dopravní a technické infrastruktury a nároky na péči o veřejné prostranství v důsledku růstu počtu obyvatel ve městě a vysoké intenzity silniční dopravy;
- další zhoršení dopravní prostupnosti města;
- zhoršení životního prostředí a kvality života v obytných zónách podél některých ulic;
- zhoršení dopravní dostupnosti některých lokalit (včetně nově rozvíjených);
- zhoršení mobility lidí ve městě;
- omezené možnosti parkování;
- růst individuální automobilové dopravy a snížení významu dopravy pěší a cyklistické;
- lokálně zhoršené životní prostředí pro obyvatele;
- výskyt sucha a lokálních povodní.

Město má zpracovanou rovněž Adaptační strategii.³ Z té vyplývá požadavek na udržitelnou výstavbu a zvyšování podílu retenčních ploch a realizace modré a zelené infrastruktury. Podobné

¹ https://www.slavkov.cz/wp-content/uploads/2017/05/Slavkov_UAP_textov%C3%A1-%C4%8D%C3%A1st_2016.pdf

² http://www.slavkov.cz/wp-content/uploads/2019/03/Strategicky_plan_rozvoje_mesta_Slavkov-u-Brna.pdf

³ https://www.slavkov.cz/doc/200122_Adaptni_strategie_mesta_Slavkov_u_Brna.pdf

závěry plynou ze Souhrnné zprávy: Dopady klimatických změn ve městě Slavkov u Brna.⁴ Tyto podmínky má změna ÚP za cíl rovněž zohlednit.

Všechny tyto hrozby, problémy a slabé stránky nekoncepční rozsáhlá výstavba, která by do Města přinesla další obyvatele, jenom zhorší. Je zřejmé, že je třeba výstavbu změnou územního plánu regulovat podrobněji a skrze stavební uzávěru nepovolit do vydání a nabytí účinnosti změny ÚP nahodilou zástavbu v lokalitě.

Účel pořizované změny ÚP

Účelem změny ÚP je upřesnění regulativů v rozsáhlé ploše, které budou zajišťovat únosný nárůst počtu obyvatel Města, zajistí vhodné urbanistického uspořádání zástavby a kvalitní architektonické řešení staveb. Účelem změny je rovněž ochrana životního prostředí před jeho nepřiměřeným zatížením.

Stávající textová část pro plochy BV obsahuje pouze tyto regulativy:

BV – plochy bydlení

Plochy bydlení jsou určeny převážně pro bydlení, zařízení a činnosti s bydlením bezprostředně související (zejména základní veřejné vybavení a maloobchodní služby pro denní potřebu).

Přípustné využití

- rodinné a bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- místní komunikace, pěší cesty.

Podmíněné využití

- stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování,
- ubytovací a sociální služby,
- řemeslnické provozy nerušící své okolí hlukem, emisemi a zvýšeným dopravním provozem na základě hygienických předpisů,
- zahradnictví, sportovní zařízení, objekty pro dočasné ubytování,
- plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže,

To vše za podmínek, že nebude narušeno přípustné využití vymezené plochy a nezhorší se kvalita prostředí pro bydlení.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

Do ÚP je třeba doplnit kupř. požadavky na hmotové a objemového řešení rodinných, bytových domů, veřejných budov, minimální výměry parcel, přesnější výškovou regulaci, zpřesnění požadavků na poměr zastavěné a nezastavěné plochy pozemku, požadavky na propustné povrchy a na zelenou a modrou infrastrukturu a podobně. Změna bude pořízena s regulačními prvky kvůli zajištění potřebné podrobnosti nové regulace tak, aby tato plnila požadavky, pro které je pořizována.

Zkušenosti z praxe totiž ukazují, že, logicky, se vlastníci na pozemcích určených pro výstavbu, které se nacházejí v prstenci Brna, snaží maximalizovat zisk tím, že realizují výstavbu na samé hranici možností podle územního plánu, aniž by přitom hleděli na potřeby samosprávy a občanů. Je proto nezbytné jasně a naprosto konkrétně definovat mantinely, ve kterých se smějí pohybovat.

Změna ÚP bude respektovat požadavek vyplývající z Politiky územního rozvoje „pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a

⁴ https://www.slavkov.cz/wp-content/uploads/2020/01/V-58-Dopady-klimatick%C3%BDch-zm%C4%9Bn-ve-m%C4%9Bst%C4%9B-Slavkov-u-Brna_red.pdf

ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.“ Dále změna vychází z požadavku Politiky územního rozvoje na to, aby v zastavěných územích a zastavitelných plochách byly vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní. Stavební uzávěra chrání území před nežádoucí výstavbou, aby změnou mohly být nastaveny principy směřující k tomuto cíli stanovením minimálního podílu nezpevněných ploch.

Pokud by stavební uzávěra nebyla vydána, hrozilo by, že předmětné dotčené pozemky budou zastavěny podle stávající zastaralé a již nedostačující regulace. V důsledku chybějících pravidel se Město ocitá v situaci, kdy nemá žádný relevantní nástroj, kterým by mohlo ovlivnit podobu výstavby tak, aby odpovídala potřebám samosprávy a limitům území. Účast Města v případných územních řízeních tento problém samozřejmě neřeší, neboť postavení municipalit je stejné jako postavení běžného účastníka a námitky obcí, že nemají dostatečnou infrastrukturu k rozsáhlé výstavbě, nebývají vyslyšeny.

Toto územní opatření o stavební uzávěře je v souladu s § 18 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Dosavadní postup procesu vydání územního opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo Města dne 14. 3. 2022 usnesením č. 475/29/ZM/2022 schválilo návrh na pořízení změny ÚP. Na základě toho Rada Města rozhodla o zahájení pořízení stavební uzávěry dle stavebního zákona na své schůzi dne 6. 6. 2022. Na základě tohoto rozhodnutí byl pověřen Městský úřad města Slavkov u Brna, odbor správy majetku, investic a rozvoje přípravou a pořízením návrhu tohoto územního opatření. Poté byla vymezena hranice stavební uzávěry do mapového podkladu katastrální mapy a zpracována textová část návrhu územního opatření, jejíž nedílnou součástí je i grafická příloha.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl písemně projednán s dotčenými orgány, které mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu dle § 98 odst. 2 stavebního zákona.

V souladu s § 172 odst. 3 správního řádu bylo řízení o vydání územního opatření o stavební uzávěře pouze písemné.

Stanoviska dotčených orgánů

Ve stanovené lhůtě uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu se sídlem Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – stanovisko č. j. MPO 68647/2022 ze dne 22. 6. 2022, podle něhož dotčený orgán s územním opatřením o stavební uzávěře souhlasí bez připomínek.
- Ministerstvo obrany se sídlem Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – stanovisko č. j. 134053/2022-1322-OÚZ-BR ze dne 22. 06. 2022, podle něhož dotčený orgán s územním opatřením o stavební uzávěře souhlasí. Vyjádření neobsahuje žádné připomínky.
- Ředitelství silnic a dálnic ČR se sídlem Šumavská 31, 602 00 Brno – vyjádření č. j. RSD-100898/2022-1 ze dne 27. 06. 2022, podle něhož dotčený orgán ke stavební uzávěře nemá námitky.
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně se sídlem Jeřábkova 4, 602 00 Brno – stanovisko č. j. KHSJM 40329/2022/VY/HOK ze dne 11. 07. 2022, podle

něhož dotčený orgán s územním opatřením o stavební uzávěře souhlasí. Stanovisko neobsahuje žádné připomínky.

- Ministerstvo dopravy se sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 – stanovisko č. j. MD-24171/2022-910/2 ze dne 19. 07. 2022, podle něhož dotčený orgán s územním opatřením o stavební uzávěře souhlasí. Vyjádření neobsahuje žádné připomínky.
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního úřadu se sídlem Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno – sdělení č. j. JMK 108878/2022 ze dne 20. 07. 2022, dle něhož tento orgán z důvodu územní působnosti nemá zmocnění k vydání stanoviska.

Stanoviska k návrhu opatření obecné povahy neuplatnily tyto dotčené orgány:

- Městský úřad Slavkov u Brna - OSÚÚPŽP, oddělení silniční správní úřad, Palackého náměstí č. p. 65, 684 01 Slavkov u Brna,
- Městský úřad Slavkov u Brna - OSÚÚPŽP, oddělení životního prostředí, Palackého náměstí č. p. 65, 684 01 Slavkov u Brna,
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého č. p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14,
- Jihomoravský kraj, Odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo náměstí č. p. 449/3, Veveří, 602 00 Brno 2,
- Krajský úřad Jihomoravského kraje - odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí č. p. 449/3, Veveří, 602 00 Brno 2,
- Ministerstvo životního prostředí, Vršovická č. p. 1442/65, Vršovice, 100 00 Praha 10,
- Obvodní báňský úřad, Cejl č. p. 13, Brno,
- Státní pozemkový úřad, Hroznová č. p. 17, 603 00 Brno 3,
- Ministerstvo zemědělství, Těšnov č. p. 65/17, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Státní energetická inspekce, Gorazdova č. p. 1969/24, Nové Město, 120 00 Praha 2.

Stanoviska k návrhu opatření obecné povahy neuplatnily tyto ostatní organizace a správci sítí:

- Lesy České republiky, s.p., Přemyslova č. p. 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8,
- MERO ČR, a.s., Veltruská č. p. 748, Lobeček, 278 01 Kralupy nad Vltavou 1,
- Městský úřad Slavkov u Brna - OSÚÚPŽP, stavební úřad, Palackého Náměstí č. p. 65, 684 01 Slavkov u Brna,
- ČEPRO, a.s., Dělnická č. p. 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7,
- ČEPS, a.s., Elektrárnská č. p. 774/2, Michle, 101 00 Praha 101,
- České dráhy, a.s., Nábřeží L.Svobody č. p. 1222/12, 110 15 Praha 1,
- Český telekomunikační úřad, Sokolovská č. p. 58/219, Vysočany, 190 00 Praha 9,
- EG.D, a.s., Lidická č. p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2,
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č. p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2,
- GasNet, s.r.o., Klíšská č. p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1,
- Národní památkový ústav, Náměstí Svobody č. p. 8, 601 54 Brno,
- NET4GAS, s.r.o., Na hřebenech II č. p. 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4,
- O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou č. p. 2/266, 140 22 Praha 4,
- Povodí Moravy, s.p., Dřevařská č. p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2,
- Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Žerotínovo náměstí č. p. 449/3, Veveří, 602 00 Brno 2,
- Správa železnic, státní organizace, Dlážděná č. p. 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Úřad pro civilní letectví, K letišti č. p. 1149/23, Ruzyně, 161 00 Praha 614,
- VIVO CONNECTION, spol. s r.o., Nádražní č. p. 1178/7, 664 51 Šlapanice u Brna,
- Vodovody a kanalizace Vyškov,a.s., Brněnská č. p. 410/13, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov

Vzhledem k tomu, že uplatněná stanoviska jsou kladná a neobsahují žádné podmínky, nebyly dány důvody pro dohodnutí návrhu územního opatření o stavební uzávěře s dotčenými orgány podle ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona a návrh územního opatření o stavební uzávěře tak ani neobsahuje podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl k podání námitek a připomínek v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu a § 98 odst. 3 stavebního zákona zveřejněn od 4. 8. 2022 do 5. 9. 2022 a dne 12. 9. 2022 bylo Radou města Slavkov u Brna vydáno územní opatření obecné povahy o stavební uzávěře. Nicméně poté bylo zjištěno, že územní opatření bylo vydáno předčasně, když nebyla dodržena 30denní zákonná lhůta k podání námitek a připomínek v souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a § 98 odst. 3 stavebního zákona, proto usnesením rady města ze dne 26. 9. 2022 došlo ke zrušení předmětného územního opatření. Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl od 26. 9. 2022 do 12. 10. 2022 znovu zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce Městského úřadu města Slavkov u Brna. Ve lhůtě do 30 dnů od zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře mohli v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu a § 98 odst. 3 stavebního zákona námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu také zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Kdokoliv, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohly být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohl ve stejné lhůtě uplatnit písemně své připomínky.

Námítky

Námítka č. 1

Mgr. Iva Kočí a Miloš Kočí, oba bytem Slovanská 615, 684 01 Slavkov u Brna – podali námitku při prvním zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, kterou odůvodňují **takto**:

Obsah a odůvodnění námítka

1. Současný stav podle platného územního plánu

Dotčené území je vymezeno dle platného územního plánu (dále také jako „ÚP“) v plochách zastavitelného území lokality bydlení s označením 5 – *Pod Vinohrady*, jejíž využití je podmíněno povinností prověření územní studií – S1a a lokality bydlení označené jako 6a, 6b – *Dlouhé*, u níž je stanovena podmínka využití povinností prověření územní studií S1b, S1c. V Dotčeném území předmětných lokalit jsou vymezeny výhradně plochy se způsobem funkčního využití BV – plochy bydlení.

Územní studie, jejímž prověřením je podmíněno využití Dotčeného území, již byla vydána a schválena dne 11. 12. 2017 pod názvem Územní studie veřejných prostranství Slavkov u Brna – Lokalita S1a, S1b a S1c (dále jen „**územní studie S1a, S1b, S1c**“) a je tak **platným a neopominutelným podkladem pro rozhodování v území**. V samotné studii se uvádí, že „řeší funkční plochy S1a, S1b a S1c navazující na současné zastavěné území města, umožňuje jeho rozvoj severovýchodním směrem. Prověřuje a navrhuje koncepci veřejných prostranství v řešené lokalitě, a vytváří podmínky pro bydlení s kvalitním řešením veřejných prostranství a funkční technickou a dopravní infrastrukturou.

Územní studie řeší:

- *prostorové vymezení a stanovení hlavních zásad uspořádání a funkčního využití veřejných prostranství*
- *funkční a prostorové uspořádání ploch pro bydlení včetně návrhu parcelace*
- *základní podmínky umístění technické infrastruktury a připojení na stávající systémy technické infrastruktury*
- *funkční systém dopravní obsluhy v řešeném území a napojení na stávající komunikační síť města Slavkov u Brna*
- *etapizaci výstavby*“

Dále územní studie S1a, S1b, S1c obsahuje v souladu s citovaným cílem detailní požadavky na řešení rozvoje všech dotčených lokalit. Z platného ÚP tak na jedné straně jednoznačně vyplývá určitá koncepce rozvoje bydlení města, která je pak dále podrobně konkretizována v platné a schválené územní studii S1a,

S1b, S1c. S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném ÚP a územní studii S1a, S1b, S1c tak **podatelé nabyli legitimní očekávání, že jimi vlastněné pozemky v Dotčeném území bude možné stavebně využít a zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP a územní studie S1a, S1b, S1c přípustná.**

2. Návrh stavební uzávěry

Návrh stavební uzávěry předpokládá zákaz veškeré stavební činnosti v Dotčeném území s výjimkou povolené výjimky radou města Slavkov u Brna pro stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury v území. Udržovací práce nejsou v Dotčeném území zakázány ani omezeny.

Doba trvání stavební uzávěry nebyla konkrétně stanovena, pouze byla konstatována nutnost jejího trvání do dne nabytí účinnosti změny č. 4 Územního plánu města Slavkov u Brna, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto dne 25. 4. 2022 usnesením č. 475/29/ZM/2022 zastupitelstva města Slavkov u Brna, a která by měla stanovit nové závazné regulativy pro řešené území (dále jen „**změna č. 4 ÚP**“).

3. Pozemky podatelů v Dotčeném území

Podatelé nabyli některé ze svých pozemků v lokalitě Dlouhé (v platném ÚP označena jako 6a, 6b – Dlouhé) směnou, což dokládá zápis Městského úřadu Slavkov u Brna, odbor stavebního a územně plánovacího úřadu, úřad územního plánování, z projednávání pozemkových úprav v k. ú. Slavkov u Brna ze dne 4. 10. 2010. V zápise je výslovně uvedeno, že „*v návrhu nového územního plánu města je tato lokalita navržena pro bydlení*“.

V zápise zmiňovaný nový územní plán Slavkov u Brna byl následně vydán zastupitelstvem města dne 25. 11. 2013 a účinnosti nabyl dne 12. 12. 2013. Již v této své původní podobě bylo Dotčené území vymezeno v návrhové ploše bydlení – BV s podmíněným využitím povinností prověřením územní studií S1a, respektive S1b, S1c. Dané vymezení území bylo zachováno až do současnosti, kdy je území regulováno platným ÚP ve znění změn č. 2 a 3.

Využití území nicméně bylo umožněno až po vydání a schválení územní studie S1a, S1b, S1c dne 11. 12. 2017. **Do té doby nemohli podatelé ani začít připravovat jakýkoliv stavební záměr** na svých pozemcích v Dotčeném území, jelikož nemohli předvídat, jaký bude obsah studie, a tedy i v jakých parametrech bude výstavba umožněna. Přestože byly pozemky podatelů určeny územním plánem pro zástavbu k bydlení, **nemohli je podatelé stavebně využít po dobu 4 let** od vydání platného ÚP na konci roku 2013 do závěru roku 2017, kdy byla schválena územní studie S1a, S1b, S1c. Již od schválení územní studie S1a, S1b, S1c však podatelé v souladu s ní aktivně připravují výstavbu na jimi vlastněných pozemcích, v souladu s jejich oprávněnými předpoklady v době nabytí pozemků v roce 2010.

Nicméně územní studie S1a, S1b, S1c **poskytuje adekvátní řešení Dotčeného území, což ještě donedávna potvrdzovalo jak samo město, tak odborné subjekty územního plánování.** Územní studie S1a, S1b, S1c komplexně řeší nejen technickou a dopravní infrastrukturu v Dotčeném území, ale rovnou stanovuje také bližší parametry výstavby, což ostatně může taktéž podstatným způsobem ovlivnit parametry infrastruktury pro tuto výstavbu. Ve vztahu k uvedenému je vhodné upozornit na to, že v obecné rovině jsou územní studie neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, se kterým je nutné se vždy zabývat a odůvodnit, jak byl zohledněn.

4. Nezákonnost návrhu stavební uzávěry

A. Nezákonnost obsahu a nesoulad se stádiem plánovací dokumentace

Samotným smyslem stavební uzávěry tak, jak je definována v § 97 odst. 1 stavebního zákona, je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Stavební uzávěra je tedy vždy pořizována v souvislosti s přípravou změny územního plánu nebo zcela nového územního plánu. V konkrétním případě je přímo v návrhu stavební uzávěry deklarováno, že touto související změnou je změna č. 4 ÚP. Konkrétně v části označené jako Dosavadní postup procesu vydání územního opatření o stavební uzávěře se uvádí: „*Zastupitelstvo Města dne 25. 4. 2022 usnesením č. 475/29/ZM/2022 schválilo návrh na pořízení změny ÚP. Na základě toho Rada Města rozhodla o vydání územního opatření o stavební uzávěře na svém zasedání...*“

Dle podatelů ovšem předmětné usnesení zastupitelstva v první řadě nesplňuje **podmínky § 46 odst. 1 stavebního zákona pro náležitosti obsahu návrhu na pořízení změny ÚP**, jelikož neobsahuje údaje o navrhované změně, současném využití ploch a důvody pro pořízení změny ÚP.

V bodě 15. zápisu z jednání zastupitelstva města Slavkov u Brna je pouze vymezeno:

I. *Zastupitelstvo města rozhoduje o pořízení Změny č. 4 územního plánu Slavkova u Brna s prvky regulačního plánu dle § 44 a násl. stavebního zákona.*

II. *Zastupitelstvo města schvaluje, že určeným zastupitelem pro Změnu č. 4 územního plánu Slavkova u Brna bude Ing. arch. Dušan Jakoubek.*

III *III. Zastupitelstvo města ukládá radě města projednávat v zastupitelstvu města dílčí části Rámcového obsahu Změny č. 4 územního plánu Slavkov u Brna - 5, 6a, 6b dle důvodové zprávy. Jedná se o zadání zpracování návrhů "Koncepce rozvoje města Slavkova u Brna" a urbanistických studií.*

Přílohy:

- zápis ze zasedání zastupitelstva města Slavko u Brna ze dne 25. 4. 2022

Citované usnesení zastupitelstva proto nemůže představovat řádný zákonný podklad pro vydání návrhu územního plánu. Dle podatelů pak **nezákonnost usnesení zastupitelstva ve svém důsledku automaticky způsobuje i nezákonnost návrhu stavební uzávěry, neboť bez řádného rozhodnutí o pořízení související změny územního plánu nelze přijmout stavební uzávěru, jelikož dle § 97 odst. 1 stavebního zákona jde o zákonný předpoklad pro vydání stavební uzávěry.**

Pro úplnost pak podatelé dodávají, že výše uvedený obsah návrhu na pořízení změny ÚP nekoresponduje ani s jiným obsahem návrhu na pořízení změny ÚP, a to konkrétně změny č. 5 ÚP, tak jak je tato vymezena v bodě 16. výše uvedeného zápisu z 29. zasedání zastupitelstva města Slavkov u Brna. Navrhovaná změna v bodě 16. na rozdíl od změny č. 4 ÚP obsažené v bodě 15. obsahuje alespoň vymezení aktuálního stavu a údaje o navrhované změně, ač neobsahuje samotné vymezení důvodů pro pořízení změny ÚP.

Mimo to i za situace, kdy by byl návrh na pořízení změny ÚP uznán jako zákonný, **nenachází se příprava změny ÚP, respektive dokumentace k této změně ve stádiu, jež by umožňovalo vydání stavební uzávěry**, což je doloženo níže uvedenou judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Dle ustálené judikatury musí být připravovaná územně plánovací dokumentace **minimálně ve stádiu schváleného zadání** v souladu s § 47 stavebního zákona, **kdy změna č. 4 ÚP je nyní nanejvýše ve fázi schváleného návrhu na pořízení změny ÚP** dle § 46 stavebního zákona. I toto stádium je s přihlédnutím k výše uvedenému diskutabilní, jelikož usnesení zastupitelstva nesplňuje zákonné požadavky, které jsou kladeny na odůvodnění nutnosti a rozsahu pořízení změny územně plánovací dokumentace, a tedy i související stavební uzávěry.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, když v rozsudku ze dne 22. 4. 2011, č. j. 5 Ao 2/2011 – 30, vyložil, že *aktuální právní úprava klade důraz na dočasný charakter územního opatření o stavební uzávěře. Vydat územní opatření o stavební uzávěře je tedy možné pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, pokud již příprava této dokumentace pokročila přinejmenším do stádia schváleného zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření o využití daného území. (...) Podle § 97 odst. 1 a § 99 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 musí mít stavební uzávěra dočasný charakter. Lze ji vydat pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, pokud již bylo schváleno její zadání, nebo pro budoucí využití podle jiného rozhodnutí či opatření v území.*

Poukázat lze též na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009 – 142, publikován pod č. 1941/2009 Sb. NSS, který byl vydán v řízení o prvním návrhu navrhovatele na zrušení napadené stavební uzávěry a v němž zdejší soud dovodil, že *při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze).*

Usnesení zastupitelstva z důvodu nedostatku jeho obsahu je usnesením nezákonným, a tedy není možné na jeho podkladě vydat rozhodnutí o stavební uzávěře. I v případě, že by usnesení zastupitelstva bylo shledáno zákonným, neumožňuje aktuální fáze přípravy územně plánovací dokumentace, tedy návrhu změny č. 4 ÚP, vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře a návrh stavební uzávěry je tedy nezákonný.

B. Nepřiměřenost stavební uzávěry

Dle odůvodnění návrhu stavební uzávěry je důvodem pro její stanovení nedostatečný regulativ, který by omezil rozsah zástavby a stanovil její pravidla v rámci Dotčeného území. Dle názoru podatelů není stanovení stavební uzávěry na Dotčené území přiměřeným řešením, a to s ohledem na skutečnost, že Dotčené území je již nyní adekvátně regulováno platným územním plánem města a vypracovanou územní studií požadovanou územním plánem.

V souladu s § 97 stavebního zákona je stavební uzávěra aplikovatelná pouze v **nezbytném rozsahu** ve vymezeném území, pokud by stavební činnost **mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území**. Odůvodnění návrhu stavební uzávěry však žádným způsobem nepředpokládá a nereflktuje tvrzenou budoucí změnu využití území. Pouze předpokládá upřesnění již stanovených regulativů bez bližšího odůvodnění, proč je dosavadní regulace nedostatečná.

Podatelé upozorňují, že dochází k **opakované blokaci Dotčeného území**, a to nejdříve požadavkem na vypracování územní studie, aktuálním návrhem na vypracování zcela nové územní studie (v rámci návrhu změny č. 1 ÚP) a návrhem stavební uzávěry.

Dle názoru podatelů **není stanovení stavební uzávěry přiměřeným řešením tvrzených nedostatků**, kdy:

- Tvrzený nedostatek míst v mateřských či základních školách je situací, kvůli aktuálním populačně silnějším ročníkům, jež mají potřebu umístění do těchto zařízení, kterou řeší značná řada měst a obcí, kdy jako přiměřeným řešením se ukazuje například podpora soukromých institucí ze strany samospráv pro zajištění míst pro děti občanů dané obce či města;
 - tvrzená nedostatečná technická a urbanistická nepřipravenost je zohledněna v rámci územní studie a předpokládá etapizaci budoucí výstavby;
 - dosud nedochází k tvrzené nezvladatelné stavební výstavbě a případné podněty ze strany města pro využití území je tak možné řešit v rámci řízení o změnu územního plánu, nikoliv formou stavební uzávěry;
- s ohledem na vše výše uvedené se podatelé domnívají, že **postup stanovení stavební uzávěry není proporční k tvrzeným nedostatkům a představuje extrémní zásah do práv osob dotčených stavební uzávěrou.**

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu, tj. jejich vymezení jako zastavitelné stavbami pro bydlení, **nabyli podatelé legitimní očekávání, že na pozemcích bude možné zahájit určitý typ výstavby, která je dle aktuálně platného územního plánu uvedena jako přípustná.**

Podatelé spatřují zásah do svého práva na ochranu vlastnictví ve ztrátě možnosti využít pozemky v souladu se svým legitimním očekáváním. Jak opakovaně potvrdil Nejvyšší správní soud ve své rozhodovací praxi, zásah do vlastnického práva činěný prostřednictvím opatření obecné povahy **musí mít výjimečnou povahu**, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, **jen v nezbytně nutné míře** a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a na základě zákona (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120). Návrh opatření obecné povahy musí vyhovovat **tzv. testu proporcionality**, který Nejvyšší správní soud vymezil ve své rozhodovací praxi a který se skládá z následujících hledisek: 1) zda opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), 2) zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a cíle nelze dosáhnout jiným, vhodnějším prostředkem (kritérium potřebnosti), 3) zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu), 4) zda je následek opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším smyslu).

Podatelé namítají, že minimálně kritéria 2), 3) a 4) nejsou ve vztahu k návrhu stavební uzávěry naplněna. Kritérium minimalizace zásahu do vlastnického práva (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010–54), jehož součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu, nebylo v daném případě dodrženo. **Při tvorbě návrhu opatření obecné povahy se město zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva neřídilo, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelů, tak ochranu jejich legitimního očekávání.**

Návrh stavební uzávěry musí mimo jiné splňovat požadavek přiměřenosti (proporcionality) vůči právům dotčených osob. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195).

V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, č.j. 9 Ao 1/2011 – 192 Nejvyšší správní soud uvedl: „*V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný excés, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.*“

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu vydávání opatření obecné povahy, včetně opatření o stavební uzávěře (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

C. Nedostatečné vymezení návrhu stavební uzávěry

Dle návrhu stavební uzávěry „Dotčené území je vymezeno grafickou přílohou, která je součástí tohoto opatření obecné povahy. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou **má přednost zákres**. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno z grafické přílohy.“ Samotné grafické znázornění Dotčeného území, viz čl. II. tohoto podání obsahující předmětnou grafickou přílohu, je provedeno neodborným a zmatečným způsobem, kdy podle předmětného nákresu se například stavební uzávěra vztahuje i na pozemek parc. č. 3771/2, k.ú. Slavkov u Brna, ostatní plocha, způsobem využití silnice, ve vlastnictví Jihomoravského kraje, se kterým hospodaří Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje a dále zasahuje i do budoucích staveb bytových domů Doubek. **Není tak jednoznačně zřejmý rozsah návrhu stavební uzávěry a tato zmatečnost způsobuje nejistotu ohledně navrhovaného rozsahu stavební uzávěry.**

D. Nedostatečné odůvodnění návrhu stavební uzávěry

V návrhu stavební uzávěry nejsou uvedeny žádné relevantní důvody, jež by odůvodňovaly změnu stanoviska města ohledně možnosti využití územní studie S1a, S1b, S1c. Návrh stavební uzávěry pouze konstatuje, že: „*Tato studie slouží jako podklad pro šířky a průběh jednotlivých veřejných prostranství, čímž zároveň nastiňuje prostorové uspořádání budoucích staveb v území, **není však dostačujícím podkladem pro tak rozsáhlé území a jeho konkrétní regulaci.***“

Tvrzené ohrožení živelnou a nekontrolovanou zástavbou, která může podstatně ohrozit další fungování veřejné infrastruktury ve městě, nebylo ze strany města nikterak rozvedeno, či blíže zdůvodněno, a to například počtem zahájených stavebních řízení oproti minulým letům, či jinými relevantními skutečnostmi. S ohledem na ekonomické důsledky COVID 19, aktuální mezinárodní situaci a neustále se zvyšující úrokové sazby hypotečních úvěrů je dle názoru podatelů předpoklad nekontrolovatelné a nadměrné výstavby v Dotčeném území předpokladem neodůvodněným.

Argumentace v návrhu o stavební uzávěře o budoucí nedostatečnosti občanského vybavení, a to zejména mateřských a základních škol se opírá o zjištění z demografické studie z roku 2021, která není blíže specifikována. Na oficiálních webových stránkách města Slavkov u Brna je dohledatelná pouze demografická studie z června 2020 vypracovaná společností Demografie Morava, Ing. Petr Fusek, IČ: 74313975, Obeciny 4170, Zlín, 760 0, která sice predikuje růst počet obyvatel i v budoucnu, ale předpokládá zároveň zpomalení intenzivního nárůstu z důvodu ekonomické krize způsobené COVID 19. Tato demografická studie je vypracována v roce 2020, tedy k okamžiku, kdy územní plán počítá s Dotčeným územím, jako územím určeným k zastavění. Dle této demografické studie by případný požadavek na navýšení kapacity základních škol činil cca 400 míst a nikoliv 800 jak je tvrzeno v odůvodnění návrhu stavební uzávěry. Z pohledu kapacit mateřských škol je pak demografickou studií předpokládaný pokles v počtu dětí po roce 2025. Jak již podatelé uvedli v bodě A. těchto námitek, je nutnost občanského vybavení možné řešit i jinými způsoby. Ve skutečnosti tedy není naléhavost řešení nedostatku občanské vybavenosti natolik závažná, aby bylo nutné využít tak extrémního prostředku, jakým stanovení stavební uzávěry.

Přílohou:

- Demografická studie z června 2020 vypracovaná společností Demografie Morava

Odůvodnění města, jež odkazuje na praktické zkušenosti ve vztahu k maximalizaci zisku ze strany developerů (zastavením celým územím bez ohledu na potřeby samosprávy a občanů) jakož i na nemožnost města účinně v územním a stavebním řízení limitovat výstavbu s ohledem na nedostatečnou infrastrukturu, nejsou nikterak podložena, či blíže rozvedena a z pohledu podatelů tak není možné tyto tvrzení dále přezkoumat. Dle názoru podatelů je naopak tlak z případných budoucích majitelů na kvalitu výstavby a vhodného občanského soužití takový, že developeři, a to po vzoru větších měst, čím dál více inklinují k využívání obnovitelných zdrojů, kvalitních materiálů a dostatku zeleně s důrazem na vhodné občanské soužití. V rozsudku 9 As 71/2008-109 Nejvyšší správní soud uvedl „*V návaznosti na tyto skutečnosti a z nich vycházející ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu lze shrnout, že v odůvodnění správního rozhodnutí je nutno uvést: (i) **důvody výroku rozhodnutí**, (ii) **podklady pro jeho vydání**, (iii) **úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů pro rozhodnutí a při výkladu právních předpisů a** (iv) **informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí...***“

Nutnost odůvodnění návrhu stavební uzávěry, s ohledem na extrémní omezení, jež představuje pro vlastníky pozemků v rámci Dotčeného území, je jedním ze základních požadavků pro ochranu dotčených osob proti libovůli správního orgánu. Odůvodnění návrhu stavební uzávěry však pouze stručně vymezuje úvahy pro vydání stavební uzávěry. Dle názoru podatelů nejsou tyto úvahy dostatečně odůvodněny faktickým stavem v Dotčeném území ani podklady, ze kterých bylo při přípravě návrhu stavební uzávěry vycházeno (např. z demografické studie).

E. Rozpor návrhu změny s principem kontinuity územního plánování a legitimního očekávání

Jak již bylo výše uvedeno, návrh stavební uzávěry přináší znatelný odklon od dosavadní koncepce rozvoje města. Jde o opravdu patrnou změnu oproti přístupu, který byl doposud sledován v platném územním plánu od roku 2013. Návrh stavební uzávěry představuje mj. **rozpor s principem kontinuity územního plánování**, zvláště v případě, kdy nebyla ani navržená změna dostatečně zdůvodněna (k tomu více viz předchozí bod těchto námitek).

Potřebou dodržování principu kontinuity územního plánování se zabýval ve své rozhodovací praxi také Nejvyšší správní soud, který např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, konkrétně uvedl, že „*byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhopvat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.*“ V soudem řešené věci šlo o případ, kdy byl přijímán zcela nový územní plán, ovšem závěry citovaného judikátu se tím spíše musejí aplikovat na řešenou situaci, kdy je navrhována stavební uzávěra v souvislosti s plánovanou změnou územního plánu. V takovém případě je samozřejmě třeba dbát na zachování kontinuity územně plánovací regulace o to více.

S principem kontinuity územního plánování se pak úzce pojí požadavek na **ochranu legitimního očekávání**, jež je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „*z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit*“).

Podatelé totiž s ohledem na dlouhodobě stanovené podmínky využití Dotčeného území, důvodně spoléhali, že i v budoucnu budou moci při zástavbě svých pozemků vycházet z územní studie S1a, S1b, S1c stanovující řadu výchozích parametrů jak pro samotnou výstavbu, tak pro související infrastrukturu. Navrženou stavební uzávěrou se však město tohoto účinného nástroje zbavuje a namísto proklamovaného koncepčního plánu rozvoje města v Dotčeném území v rozporu s principem kontinuity územního plánování nabourává právní jistotu všech dotčených vlastníků a rovněž dává prostor pro důvodné obavy o možném budoucím využití Dotčeného území. Tyto důvodné obavy dotčených vlastníků nadto podporuje skutečnost, že:

- město zcela nekonceptně navrhuje stanovení stavební uzávěry z důvodu plánované blíže nerozvedené změny č. 4 ÚP a zároveň probíhá návrh změny č. 1 ÚP, kdy obě tyto změny územního plánu, jakož i stavební uzávěra, se dotýkají mimo jiné i Dotčeného území,

- v rámci odůvodnění návrhu stavební uzávěry město výslovně uvádí, že: „*Konkrétní budoucí regulativy, které budou obsaženy ve změně ÚP, nejsou v okamžiku vydání stavební uzávěry známy a není proto možné stanovit obecně požadavky na výstavbu, která by ještě byla v souladu s připravovanou regulací. Tyto regulativy budou projednávány s urbanisty a se zpracovatelem a pořizovatelem změny.*“

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou podatelé přesvědčeni, že návrh stavební uzávěry nevyhovuje výše uvedeným principům kontinuity územního plánování a ochrany legitimního očekávání.

F. Nesoulad návrhu změny s cíli a úkoly

V neposlední řadě jsou podatelé i s ohledem na již uvedené skutečnosti přesvědčeni, že návrh stavební uzávěry není v souladu se zákonnými cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 stavebního zákona. Uvedený rozpor lze přitom spatřovat již ve vztahu k základnímu cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování mj. **vytvářet předpoklad pro udržitelný rozvoj území**, který uspokojuje potřeby současné generace, ale zároveň **neohrožuje podmínky života budoucích generací**. Tomu se návrh stavební uzávěry příčí zejména v tom, že upouští od stávající adekvátní regulace území a nadto stanovení podmínek pro využití takto významného a rozsáhlého území nesystematicky rozděluje do vícero kroků a změn, čímž budoucí plány na řešení Dotčeného území značně znepráhledňuje a dotčené vlastníky vystavuje nejistotě. To vše bez jakéhokoliv bližšího odůvodnění vysvětlujícího takto radikální odklon od stávající regulace. S uvedeným pak úzce souvisí rovněž rozpor návrhu stavební uzávěry s cíli územního plánování dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, kde je stanoveno, že „*Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území **soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje***“, a podle § 18 odst. 3 stavebního zákona: „*Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona*

koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů“.

S výše uvedeným následně souvisí také nedodržení ustanovení stavebního zákona stanovující úkoly územního plánování. Ze stejných důvodů, které byly rozebrány výše, jde návrh stavební uzávěry konkrétně proti úkolům územního plánování ve smyslu § 19 odst. 1 písm. a) – „**zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty**“; písm. b) – „**stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území**“; písm. c) – „**prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání**“; písm. d) „**stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství**“; - písm. e) – „**stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území**“; písm. f) – „**stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)**“; písm. i) – „**stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu**“; písm. j) – „**prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území**“. Zřetelný nesoulad návrhu stavební uzávěry dokonce s většinou cílů a úkolů územního plánování, který vyplývá z výše uvedeného, znovu jen potvrzuje nezákonnost navrhované stavební uzávěry, jež i jen z tohoto samotného důvodu nemůže být dle přesvědčení podatelů v navrhované podobě vydána.

5. Nárok na náhradu

Podatelé v neposlední řadě zdůrazňují, že pokud by jim v důsledku změny územního plánu a v důsledku vydání stavební uzávěry vznikla majetková újma spočívající v nemožnosti využít pozemky k výstavbě, náleží jim náhrada škody dle § 102 stavebního zákona.

Ústavním východiskem této právní úpravy je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něž je omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, pro **veškerá omezení vlastnického práva**, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „**citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu**“.

Nejvyšší soud (dále jen „NS“) již v několika rozsudcích konstatoval, že nárok na náhradu může vznikat i v jiných případech, než na které přímo dopadá § 102 stavebního zákona, a to na základě přímé aplikace čl. 11 Listiny základních práv a svobod. V rozsudku ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, NS konstatoval, že „**Dlouhodobý stav, kdy je vlastník pozemku omezen na svém vlastnickém právu bez jakékoliv náhrady, může nabytí ústavněprávní roviny a s přihlédnutím k okolnostem individuálního případu vést k přiznání náhrady za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace článku 11 odst. 4 Listiny. Je totiž zřejmé, že obecná využitelnost a realizace vlastnických práv k pozemku omezeného obsahem územního plánu je limitována oproti stavu, kdy by územní plán konkrétní záměr využití pozemku nestanovil.**“

Závěr

Podatelé na základě výše uvedených závažných nedostatků návrhu stavební uzávěry týkajících se jeho nezákonnosti usnesení zastupitelstva, nesouladu se stádiem ve kterém se nachází územně plánovací dokumentace, nepřiměřenosti, nedostatečného vymezení a odůvodnění, rozporu s principem kontinuity územního plánování a legitimního očekávání dotčených osob stejně jako s cíli a úkoly územního plánování, požadují, aby Rada města Slavkov u Brna zcela upustila od svého záměru a navrhovanou stavební uzávěru nevydávala.

Námítka č. 2

Mgr. Iva Kočí a Miloš Kočí, oba bytem Slovanská 615, 684 01 Slavkov u Brna – podali námítku i při druhém zveřejnění návrhu územního patření o stavební uzávěře, kterou odůvodňují **takto**:

Městský úřad Slavkov u Brna, odbor správy majetku, investic a rozvoje, oznámil veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 4. 8. 2022, bez uvedení čísla jednacího či spisové značky této vyhlášky, a zveřejněnou na úřední desce dne 19. 8. 2022, návrh územního opatření o stavební uzávěře pro plochy v katastrálním území Slavkov u Brna (dále jen „**návrh stavební uzávěry**“) podle ustanovení § 97 a následujících zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále

jen „**stavební zákon**“). Lhůtu pro podání námitek proti návrhu stavební uzávěry stanovuje § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“) v délce 30 dní od doručení návrhu, tzn. v konkrétním případě do 19. 9. 2022.

Proti takto zveřejněnému návrhu stavební uzávěry podali podatelé v zákonné lhůtě dne 12. 9. 2022 námítky. Nicméně dne 12. 9. 2022 došlo již také k vyvěšení opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře dle předmětného návrhu stavební uzávěry na úřední desce Radou města Slavkov u Brna. Je zřejmé, že popsáním postupem nebyla ze strany Rady města Slavkov u Brna dodržena zákonem stanovená 30denní lhůta pro podání námitek proti návrhu stavební uzávěry. Tímto způsobem tedy ani nemohlo dojít k platnému vydání předmětného opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře. Takto neplatně vydané opatření obecné povahy bylo nicméně dle zjištění podatelů nejpozději dne 16. 9. 2022 z úřední desky města sejmuto.

Obsah a odůvodnění námítky

1. Současný stav podle platného územního plánu

Dotčené území je vymezeno dle platného územního plánu (dále také jako „**ÚP**“) v plochách zastavitelného území lokality bydlení s označením 5 – *Pod Vinohrady*, jejíž využití je podmíněno povinností prověření územní studií – S1a a lokality bydlení označené jako 6a, 6b – *Dlouhé*, u níž je stanovena podmínka využití povinností prověření územní studií S1b, S1c. V Dotčeném území předmětných lokalit jsou vymezeny výhradně plochy se způsobem funkčního využití BV – plochy bydlení.

Územní studie, jejímž prověřením je podmíněno využití Dotčeného území, již byla vydána a schválena dne 11. 12. 2017 pod názvem Územní studie veřejných prostranství Slavkov u Brna – Lokalita S1a, S1b a S1c (dále jen „**územní studie S1a, S1b, S1c**“) a je tak **platným a neopominutelným podkladem pro rozhodování v území**. V samotné studii se uvádí, že „řeší funkční plochy S1a, S1b a S1c navazující na současné zastavěné území města, umožňuje jeho rozvoj severovýchodním směrem. Prověřuje a navrhuje koncepci veřejných prostranství v řešené lokalitě, a vytváří podmínky pro bydlení s kvalitním řešením veřejných prostranství a funkční technickou a dopravní infrastrukturou.“

Územní studie řeší:

- *prostorové vymezení a stanovení hlavních zásad uspořádání a funkčního využití veřejných prostranství*
- *funkční a prostorové uspořádání ploch pro bydlení včetně návrhu parcelace*
- *základní podmínky umístění technické infrastruktury a připojení na stávající systémy technické infrastruktury*
- *funkční systém dopravní obsluhy v řešeném území a napojení na stávající komunikační síť města Slavkov u Brna*
- *etapizaci výstavby*“

Dále územní studie S1a, S1b, S1c obsahuje v souladu s citovaným cílem detailní požadavky na řešení rozvoje všech dotčených lokalit. Z platného ÚP tak na jedné straně jednoznačně vyplývá určitá koncepce rozvoje bydlení města, která je pak dále podrobně konkretizována v platné a schválené územní studii S1a, S1b, S1c. S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném ÚP a územní studii S1a, S1b, S1c tak **podatelé nabyli legitimní očekávání, že jimi vlastněné pozemky v Dotčeném území bude možné stavebně využít a zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP a územní studie S1a, S1b, S1c přípustná.**

2. Návrh stavební uzávěry

Návrh stavební uzávěry předpokládá zákaz veškeré stavební činnosti v Dotčeném území s výjimkou povolené výjimky radou města Slavkov u Brna pro stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury v území. Udržovací práce nejsou v Dotčeném území zakázány ani omezeny.

Doba trvání stavební uzávěry nebyla konkrétně stanovena, pouze byla konstatována nutnost jejího trvání do dne nabytí účinnosti změny č. 4 Územního plánu města Slavkov u Brna, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto dne 25. 4. 2022 usnesením č. 475/29/ZM/2022 zastupitelstva města Slavkov u Brna, a která by měla stanovit nové závazné regulativy pro řešené území (dále jen „**změna č. 4 ÚP**“).

3. Pozemky podatelů v Dotčeném území

Podatelé nabyli některé ze svých pozemků v lokalitě Dlouhé (v platném ÚP označena jako 6a, 6b – Dlouhé) směnou, což dokládá zápis Městského úřadu Slavkov u Brna, odbor stavebního a územně plánovacího úřadu, úřad územního plánování, z projednávání pozemkových úprav v k. ú. Slavkov u Brna ze dne 4. 10. 2010. V zápisě je výslovně uvedeno, že „v návrhu nového územního plánu města je tato lokalita navržena pro bydlení“.

V zápisě zmiňovaný nový územní plán Slavkov u Brna byl následně vydán zastupitelstvem města dne 25. 11. 2013 a účinnosti nabyl dne 12. 12. 2013. Již v této své původní podobě bylo Dotčené území vymezeno v

návrhové ploše bydlení – BV s podmíněným využitím povinností prověření územní studií S1a, respektive S1b, S1c. Dané vymezení území bylo zachováno až do současnosti, kdy je území regulováno platným ÚP ve znění změn č. 2 a 3.

Využití území nicméně bylo umožněno až po vydání a schválení územní studie S1a, S1b, S1c dne 11. 12. 2017. **Do té doby nemohli podatelé ani začít připravovat jakýkoliv stavební záměr** na svých pozemcích v Dotčeném území, jelikož nemohli předvídat, jaký bude obsah studie, a tedy i v jakých parametrech bude výstavba umožněna. Přestože byly pozemky podatelů určeny územním plánem pro zástavbu k bydlení, **nemohli je podatelé stavebně využít po dobu 4 let** od vydání platného ÚP na konci roku 2013 do závěru roku 2017, kdy byla schválena územní studie S1a, S1b, S1c. Již od schválení územní studie S1a, S1b, S1c však podatelé v souladu s ní aktivně připravují výstavbu na jimi vlastněných pozemcích, v souladu s jejich oprávněnými předpoklady v době nabytí pozemků v roce 2010.

Nicméně územní studie S1a, S1b, S1c **poskytuje adekvátní řešení Dotčeného území, což ještě donedávna potvrdzovalo jak samo město, tak odborné subjekty územního plánování**. Územní studie S1a, S1b, S1c komplexně řeší nejen technickou a dopravní infrastrukturu v Dotčeném území, ale rovnou stanovuje také bližší parametry výstavby, což ostatně může taktéž podstatným způsobem ovlivnit parametry infrastruktury pro tuto výstavbu. Ve vztahu k uvedenému je vhodné upozornit na to, že v obecné rovině jsou územní studie neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, se kterým je nutné se vždy zabývat a odůvodnit, jak byl zohledněn.

4. Nezákonnost návrhu stavební uzávěry

A. Nezákonnost obsahu a nesoulad se stádiem plánovací dokumentace

Samotným smyslem stavební uzávěry tak, jak je definována v § 97 odst. 1 stavebního zákona, je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Stavební uzávěra je tedy vždy pořizována v souvislosti s přípravou změny územního plánu nebo zcela nového územního plánu. V konkrétním případě je přímo v návrhu stavební uzávěry deklarováno, že touto související změnou je změna č. 4 ÚP. Konkrétně v části označené jako Dosavadní postup procesu vydání územního opatření o stavební uzávěře se uvádí: „*Zastupitelstvo Města dne 25. 4. 2022 usnesením č. 475/29/ZM/2022 schválilo návrh na pořízení změny ÚP. Na základě toho Rada Města rozhodla o vydání územního opatření o stavební uzávěře na svém zase zasedání...*“

Dle podatelů ovšem předmětné usnesení zastupitelstva v první řadě nesplňuje **podmínky § 46 odst. 1 stavebního zákona pro náležitosti obsahu návrhu na pořízení změny ÚP**, jelikož neobsahuje údaje o navrhované změně, současném využití ploch a důvody pro pořízení změny ÚP.

V bodě 15. zápisu z jednání zastupitelstva města Slavkov u Brna je pouze vymezeno:

I. Zastupitelstvo města rozhoduje o pořízení Změny č. 4 územního plánu Slavkova u Brna s prvky regulačního plánu dle § 44 a násl. stavebního zákona.

II. Zastupitelstvo města schvaluje, že určeným zastupitelem pro Změnu č. 4 územního plánu Slavkova u Brna bude Ing. arch. Dušan Jakoubek.

III. Zastupitelstvo města ukládá radě města projednávat v zastupitelstvu města dílčí části Rámcového obsahu Změny č. 4 územního plánu Slavkov u Brna - 5, 6a, 6b dle důvodové zprávy. Jedná se o zadání zpracování návrhů "Koncepce rozvoje města Slavkova u Brna" a urbanistických studií.

Přílohy:

- zápis ze zasedání zastupitelstva města Slavko u Brna ze dne 25. 4. 2022

Citované usnesení zastupitelstva proto nemůže představovat řádný zákonný podklad pro vydání návrhu územního plánu. Dle podatelů pak **nezákonnost usnesení zastupitelstva ve svém důsledku automaticky způsobuje i nezákonnost návrhu stavební uzávěry, neboť bez řádného rozhodnutí o pořízení související změny územního plánu nelze přijmout stavební uzávěru, jelikož dle § 97 odst. 1 stavebního zákona jde o zákonný předpoklad pro vydání stavební uzávěry**.

Pro úplnost pak podatelé dodávají, že výše uvedený obsah návrhu na pořízení změny ÚP nekoresponduje ani s jiným obsahem návrhu na pořízení změny ÚP, a to konkrétně změny č. 5 ÚP, tak jak je tato vymezena v bodě 16. výše uvedeného zápisu z 29. zasedání zastupitelstva města Slavkov u Brna. Navrhovaná změna v bodě 16. na rozdíl od změny č. 4 ÚP obsažené v bodě 15. obsahuje alespoň vymezení aktuálního stavu a údaje o navrhované změně, ač neobsahuje samotné vymezení důvodů pro pořízení změny ÚP.

Mimo to i za situace, kdy by byl návrh na pořízení změny ÚP uznán jako zákonný, **nenachází se příprava změny ÚP, respektive dokumentace k této změně ve stádiu, jež by umožňovalo vydání stavební uzávěry**, což je doloženo níže uvedenou judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Dle ustálené judikatury musí být připravovaná územně plánovací dokumentace **minimálně ve stádiu schváleného zadání** v souladu s § 47 stavebního zákona, **kdy změna č. 4 ÚP je nyní nanejvýše ve fázi schváleného návrhu na pořízení změny ÚP** dle § 46 stavebního zákona. I toto stádium je s přihlédnutím k

výše uvedenému diskutabilní, jelikož usnesení zastupitelstva nesplňuje zákonné požadavky, které jsou kladeny na odůvodnění nutnosti a rozsahu pořízení změny územně plánovací dokumentace, a tedy i související stavební uzávěry.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, když v rozsudku ze dne 22. 4. 2011, č. j. 5 Ao 2/2011 – 30, vyložil, že *aktuální právní úprava klade důraz na dočasný charakter územního opatření o stavební uzávěře. Vydat územní opatření o stavební uzávěře je tedy možné pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, pokud již příprava této dokumentace pokročila přinejmenším do stádia schváleného zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření o využití daného území. (...) Podle § 97 odst. 1 a § 99 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 musí mít stavební uzávěra dočasný charakter. Lze ji vydat pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, pokud již bylo schváleno její zadání, nebo pro budoucí využití podle jiného rozhodnutí či opatření v území.*

Poukázat lze též na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009 – 142, publikován pod č. 1941/2009 Sb. NSS, který byl vydán v řízení o prvním návrhu navrhovatele na zrušení napadené stavební uzávěry a v němž zdejší soud dovodil, že *při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze).*

Usnesení zastupitelstva z důvodu nedostatku jeho obsahu je usnesením nezákonným, a tedy není možné na jeho podkladě vydat rozhodnutí o stavební uzávěře. I v případě, že by usnesení zastupitelstva bylo shledáno zákonným, nemožňuje aktuální fáze přípravy územně plánovací dokumentace, tedy návrhu změny č. 4 ÚP, vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře a návrh stavební uzávěry je tedy nezákonný.

B. Nepřiměřenost stavební uzávěry

Dle odůvodnění návrhu stavební uzávěry je důvodem pro její stanovení nedostatečný regulativ, který by omezil rozsah zástavby a stanovil její pravidla v rámci Dotčeného území. Dle názoru podatelů není stanovení stavební uzávěry na Dotčené území přiměřeným řešením, a to s ohledem na skutečnost, že Dotčené území je již nyní adekvátně regulováno platným územním plánem města a vypracovanou územní studií požadovanou územním plánem.

V souladu s § 97 stavebního zákona je stavební uzávěra aplikovatelná pouze v **nezbytném rozsahu** ve vymezeném území, pokud by stavební činnost **mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území**. Odůvodnění návrhu stavební uzávěry však žádným způsobem nepředpokládá a nereflktuje tvrzenou budoucí změnu využití území. Pouze předpokládá upřesnění již stanovených regulativů bez bližšího odůvodnění, proč je dosavadní regulace nedostatečná.

Podatelé upozorňují, že dochází k **opakované blokaci Dotčeného území**, a to nejdříve požadavkem na vypracování územní studie, aktuálním návrhem na vypracování zcela nové územní studie (v rámci návrhu změny č. 1 ÚP) a návrhem stavební uzávěry.

Dle názoru podatelů **není stanovení stavební uzávěry přiměřeným řešením tvrzených nedostatků**, kdy:

- Tvrzený nedostatek míst v mateřských či základních školách je situací, kvůli aktuálním populačně silnějším ročníkům, jež mají potřebu umístění do těchto zařízení, kterou řeší značná řada měst a obcí, kdy jako přiměřeným řešením se ukazuje například podpora soukromých institucí ze strany samospráv pro zajištění míst pro děti občanů dané obce či města;
- tvrzená nedostatečná technická a urbanistická nepřipravenost je zohledněna v rámci územní studie a předpokládá etapizaci budoucí výstavby;
- dosud nedochází k tvrzené nevladatelné stavební výstavbě a případné podněty ze strany města pro využití území je tak možné řešit v rámci řízení o změnu územního plánu, nikoliv formou stavební uzávěry; s ohledem na vše výše uvedené se podatelé domnívají, že **postup stanovení stavební uzávěry není proporční k tvrzeným nedostatkům a představuje extrémní zásah do práv osob dotčených stavební uzávěrou.**

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu, tj. jejich vymezení jako zastavitelné stavbami pro bydlení, **nabyli podatelé legitimní očekávání, že na pozemcích bude možné zahájit určitý typ výstavby, která je dle aktuálně platného územního plánu uvedena jako přípustná.**

Podatelé spatřují zásah do svého práva na ochranu vlastnictví ve ztrátě možnosti využít pozemky v souladu se svým legitimním očekáváním.

Jak opakovaně potvrdil Nejvyšší správní soud ve své rozhodovací praxi, zásah do vlastnického práva činěný prostřednictvím opatření obecné povahy **musí mít výjimečnou povahu**, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, **jen v nezbytně nutném míře** a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůli a na základě zákona (srov. rozsudek Nejvyššího

správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120). Návrh opatření obecné povahy musí vyhovovat **tzv. testu proporcionality**, který Nejvyšší správní soud vymezil ve své rozhodovací praxi a který se skládá z následujících hledisek: 1) zda opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), 2) zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a cíle nelze dosáhnout jiným, vhodnějším prostředkem (kritérium potřebnosti), 3) zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu), 4) zda je následek opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším smyslu).

Podatelé namítají, že minimálně kritéria 2), 3) a 4) nejsou ve vztahu k návrhu stavební uzávěry naplněna. Kritérium minimalizace zásahu do vlastnického práva (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010–54), jehož součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu, nebylo v daném případě dodrženo. **Při tvorbě návrhu opatření obecné povahy se město zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelů, tak ochranu jejich legitimního očekávání.**

Návrh stavební uzávěry musí mimo jiné splňovat požadavek přiměřenosti (proportionality) vůči právům dotčených osob. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195).

V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 9 Ao 1/2011 – 192 Nejvyšší správní soud uvedl: „V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však **posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, **zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.**“

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu vydávání opatření obecné povahy, včetně opatření o stavební uzávěře (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

C. Nedostatečné vymezení návrhu stavební uzávěry

Dle návrhu stavební uzávěry „Dotčené území je vymezeno grafickou přílohou, která je součástí tohoto opatření obecné povahy. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou **má přednost zákres.** Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno z grafické přílohy.“

Samotné grafické znázornění Dotčeného území, viz čl. II. tohoto podání obsahující předmětnou grafickou přílohu, je provedeno neodborným a zmatečným způsobem, kdy podle předmětného nákresu se například stavební uzávěra vztahuje i na pozemek parc. č. 3771/2, k.ú. Slavkov u Brna, ostatní plocha, způsobem využití silnice, ve vlastnictví Jihomoravského kraje, se kterým hospodaří Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje a dále zasahuje i do budoucích staveb bytových domů Doubek.

Není tak jednoznačně zřejmý rozsah návrhu stavební uzávěry a tato zmatečnost způsobuje nejistotu ohledně navrhovaného rozsahu stavební uzávěry.

D. Nedostatečné odůvodnění návrhu stavební uzávěry

V návrhu stavební uzávěry nejsou uvedeny žádné relevantní důvody, jež by odůvodňovaly změnu stanoviska města ohledně možnosti využití územní studie S1a, S1b, S1c. Návrh stavební uzávěry pouze konstatuje, že: „Tato studie slouží jako podklad pro šířky a průběh jednotlivých veřejných prostranství, čímž zároveň nastiňuje prostorové uspořádání budoucích staveb v území, **není však dostačujícím podkladem pro tak rozsáhle území a jeho konkrétní regulaci.**“

Tvrzené ohrožení živelnou a nekontrolovanou zástavbou, která může podstatně ohrozit další fungování veřejné infrastruktury ve městě, nebylo ze strany města nikterak rozvedeno, či blíže zdůvodněno, a to například počtem zahájených stavebních řízení oproti minulým letům, či jinými relevantními skutečnostmi. S ohledem na ekonomické důsledky COVID 19, aktuální mezinárodní situaci a neustále se zvyšující úrokové sazby hypotečních úvěrů je dle názoru podatelů předpoklad nekontrolovatelné a nadměrné výstavby v Dotčeném území předpokladem neodůvodněným. Argumentace v návrhu o stavební uzávěře o budoucí

nedostatečnosti občanského vybavení, a to zejména mateřských a základních škol se opírá o zjištění z demografické studie z roku 2021, která není blíže specifikována. Na oficiálních webových stránkách města Slavkov u Brna je dohledatelná pouze demografická studie z června 2020 vypracovaná společností Demografie Morava, Ing. Petr Fusek, IČ: 74313975, Obeciny 4170, Zlín, 760 0, která sice predikuje růst počet obyvatel i v budoucnu, ale předpokládá zároveň zpomalení intenzivního nárůstu z důvodu ekonomické krize způsobené COVID 19. Tato demografická studie je vypracována v roce 2020, tedy k okamžiku, kdy územní plán počítá s Dotčeným územím, jako územím určeným k zastavění. Dle této demografické studie by případný požadavek na navýšení kapacity základních škol činil cca 400 míst a nikoliv 800 jak je tvrzeno v odůvodnění návrhu stavební uzávěry. Z pohledu kapacit mateřských škol je pak demografickou studií předpokládán pokles v počtu dětí po roce 2025. Jak již podatelé uvedli v bodě A. těchto námitek, je nutnost občanského vybavení možné řešit i jinými způsoby. Ve skutečnosti tedy není naléhavost řešení nedostatku občanské vybavenosti natolik závažná, aby bylo nutné využít tak extrémního prostředku, jakým stanovení stavební uzávěry.

Přílohou:

- Demografická studie z června 2020 vypracovaná společností Demografie Morava

Odůvodnění města, jež odkazuje na praktické zkušenosti ve vztahu k maximalizaci zisku ze strany developerů (zastavením celým územím bez ohledu na potřeby samosprávy a občanů) jakož i na nemožnost města účinně v územním a stavebním řízení limitovat výstavbu s ohledem na nedostatečnou infrastrukturu, nejsou nikterak podložena, či blíže rozvedena a z pohledu podatelů tak není možné tyto tvrzení dále přezkoumat. Dle názoru podatelů je naopak tlak případných budoucích majitelů na kvalitu výstavby a vhodného občanského soužití takový, že developeři, a to po vzoru větších měst, čím dál více inklinují k využívání obnovitelných zdrojů, kvalitních materiálů a dostatku zeleně s důrazem na vhodné občanské soužití.

V rozsudku 9 As 71/2008-109 Nejvyšší správní soud uvedl „V návaznosti na tyto skutečnosti a z nich vycházející ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu lze shrnout, že v odůvodnění správního rozhodnutí je nutno uvést: (i) **důvody výroku rozhodnutí**, (ii) **podklady pro jeho vydání**, (iii) **úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů pro rozhodnutí a při výkladu právních předpisů** a (iv) **informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí...**“

Nutnost odůvodnění návrhu stavební uzávěry, s ohledem na extrémní omezení, jež představuje pro vlastníky pozemků v rámci Dotčeného území, **je jedním ze základních požadavků pro ochranu dotčených osob proti libovůli správního orgánu. Odůvodnění návrhu stavební uzávěry však pouze stručně vymezuje úvahy pro vydání stavební uzávěry. Dle názoru podatelů nejsou tyto úvahy dostatečně odůvodněny faktickým stavem v Dotčeném území ani podklady, ze kterých bylo při přípravě návrhu stavební uzávěry vycházeno** (např. z demografické studie).

E. Rozpor návrhu změny s principem kontinuity územního plánování a legitimního očekávání

Jak již bylo výše uvedeno, návrh stavební uzávěry přináší znatelný odklon od dosavadní koncepce rozvoje města. Jde o opravdu patrnou změnu oproti přístupu, který byl doposud sledován v platném územním plánu od roku 2013. Návrh stavební uzávěry představuje mj. **rozpor s principem kontinuity územního plánování**, zvláště v případě, kdy nebyla ani navržená změna dostatečně zdůvodněna (k tomu více viz předchozí bod těchto námitek).

Potřebou dodržování principu kontinuity územního plánování se zabýval ve své rozhodovací praxi také Nejvyšší správní soud, který např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, konkrétně uvedl, že „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, **musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhnout řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.**“ V soudem řešené věci šlo o případ, kdy byl přijímán zcela nový územní plán, ovšem závěry citovaného judikátu se tím spíše musejí aplikovat na řešenou situaci, kdy je navrhována stavební uzávěra v souvislosti s plánovanou změnou územního plánu. V takovém případě je samozřejmě třeba dbát na zachování kontinuity územně plánovací regulace o to více.

S principem kontinuity územního plánování se pak úzce pojí požadavek na **ochranu legitimního očekávání**, jež je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

Podatelé totiž s ohledem na dlouhodobě stanovené podmínky využití Dotčeného území, důvodně spoléhali, že i v budoucnu budou moci při zástavbě svých pozemků vycházet z územní studie S1a, S1b, S1c stanovující řadu výchozích parametrů jak pro samotnou výstavbu, tak pro související infrastrukturu. Navrženou stavební uzávěrou se však město tohoto účinného nástroje zbavuje a namísto proklamovaného koncepčního plánu rozvoje města v Dotčeném území v rozporu s principem kontinuity územního plánování nabourává právní jistotu všech dotčených vlastníků a rovněž dává prostor pro důvodné obavy o možném budoucím využití Dotčeného území. Tyto důvodné obavy dotčených vlastníků nadto podporuje skutečnost, že:

- město zcela nekonceptně navrhuje stanovení stavební uzávěry z důvodu plánované blíže nerozvedené změny č. 4 ÚP a zároveň probíhá návrh změny č. 1 ÚP, kdy obě tyto změny územního plánu, jakož i stavební uzávěra, se dotýkají mimo jiné i Dotčeného území,
- v rámci odůvodnění návrhu stavební uzávěry město výslovně uvádí, že: *„Konkrétní budoucí regulativy, které budou obsaženy ve změně ÚP, nejsou v okamžiku vydání stavební uzávěry známy a není proto možné stanovit obecně požadavky na výstavbu, která by ještě byla v souladu s připravovanou regulací. Tyto regulativy budou projednávány s urbanisty a se zpracovatelem a pořizovatelem změny.“*

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou podatelé přesvědčeni, že návrh stavební uzávěry nevyhovuje výše uvedeným principům kontinuity územního plánování a ochrany legitimního očekávání.

F. Nesoulad návrhu změny s cíli a úkoly

V neposlední řadě jsou podatelé i s ohledem na již uvedené skutečnosti přesvědčeni, že návrh stavební uzávěry není v souladu se zákonnými cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 stavebního zákona. Uvedený rozpor lze přitom spatřovat již ve vztahu k základnímu cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování mj. **vytvářet předpoklad pro udržitelný rozvoj území**, který uspokojuje potřeby současné generace, ale zároveň **neohrožuje podmínky života budoucích generací**. Tomu se návrh stavební uzávěry přičií zejména v tom, že upouští od stávající adekvátní regulace území a nadto stanovení podmínek pro využití takto významného a rozsáhlého území nesystematicky rozděluje do vícero kroků a změn, čímž budoucí plány na řešení Dotčeného území značně znepráhledňuje a dotčené vlastníky vystavuje nejistotě. To vše bez jakéhokoliv bližšího odůvodnění vysvětlujícího takto radikální odklon od stávající regulace. S uvedeným pak úzce souvisí rovněž rozpor návrhu stavební uzávěry s cíli územního plánování dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, kde je stanoveno, že *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území **soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje**“*, a podle § 18 odst. 3 stavebního zákona: *„Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona **koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů**“*.

S výše uvedeným následně souvisí také nedodržení ustanovení stavebního zákona stanovující úkoly územního plánování. Ze stejných důvodů, které byly rozebrány výše, jde návrh stavební uzávěry konkrétně proti úkolům územního plánování ve smyslu § 19 odst. 1 písm. a) – *„**zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty**“*; písm. b) – *„**stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území**“*; písm. c) – *„**prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání**“*; písm. d) *„**stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství**“*; - písm. e) – *„**stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území**“*; písm. f) – *„**stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)**“*; písm. i) – *„**stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu**“*; písm. j) – *„**prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území**“*.

Zřetelný nesoulad návrhu stavební uzávěry dokonce s většinou cílů a úkolů územního plánování, který vyplývá z výše uvedeného, znovu jen potvrzuje nezákonnost navrhované stavební uzávěry, jež i jen z tohoto samotného důvodu nemůže být dle přesvědčení podatelů v navrhované podobě vydána.

5. Nárok na náhradu

Podatelé v neposlední řadě zdůrazňují, že pokud by jim v důsledku změny územního plánu a v důsledku vydání stavební uzávěry vznikla majetková újma spočívající v nemožnosti využít pozemky k výstavbě, náleží jim náhrada škody dle § 102 stavebního zákona.

Ústavním východiskem této právní úpravy je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle nějž je omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, pro **veškerá omezení vlastnického práva**, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu“.

Nejvyšší soud (dále jen „NS“) již v několika rozsudcích konstatoval, že nárok na náhradu může vznikat i v jiných případech, než na které přímo dopadá § 102 stavebního zákona, a to na základě přímé aplikace čl. 11 Listiny základních práv a svobod. V rozsudku ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, NS konstatoval, že *„Dlouhodobý stav, kdy je vlastník pozemku omezen na svém vlastnickém právu bez jakékoliv náhrady, může nabyt ústavněprávní roviny a s přihlédnutím k okolnostem individuálního případu vést k přiznání náhrady za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace článku 11 odst. 4 Listiny. Je totiž zřejmé, že obecná využitelnost a realizace vlastnických práv k pozemku omezeného obsahem územního plánu je limitována oproti stavu, kdy by územní plán konkrétní záměr využití pozemku nestanovil.“*

Závěr

Podatelé na základě výše uvedených závažných nedostatků návrhu stavební uzávěry týkajících se jeho nezákonnosti usnesení zastupitelstva, nesouladu se stádiem ve kterém se nachází územně plánovací dokumentace, nepřiměřenosti, nedostatečného vymezení a odůvodnění, rozporu s principem kontinuity územního plánování a legitimního očekávání dotčených osob stejně jako s cíli a úkoly územního plánování, požadují, aby Rada města Slavkov u Brna zcela upustila od svého záměru a navrhovanou stavební uzávěru nevydávala.

Námítka č. 3

Ing. Arch. Jan Martinek a Mgr. Lenka Jeřábková, oba bytem Kollárova 798, 684 01 Slavkov u Brna – podali námítky, že text nemá spisovou značku ani jednací číslo, velmi nedbalý náskres, který je všemu nadřazen, není dán konkrétní termín ukončení stavební uzávěry, územní studie veřejných prostranství Slavkov u Brna – lokalita S1a, S1b, S1c z roku 2017 je dostačující. Námítky odůvodňují **takto**:

1. Chybí spisová značka i jednací číslo.
2. Jsou zahrnuty i komunikace
3. Chybí termín
4. Pozemky jsou vedeny jako stavební v ÚP od roku 2013, územní studie byla schválena v roce 2017 radou města. Prakticky stejná rada teď považuje studii za nedostatečnou.

Námítka č. 4

Jarmila Plicková, Valkeřice 52, 407 24 Děčín – nesouhlasí s návrhem územního opatření o stavební uzávěře, neboť má za to, že je nezákonný a nepřezkoumatelný, odůvodňuje námítky **takto**:

[4] Územní plán města Slavkov u Brna byl vydán zastupitelstvem města již dne 25.11.2013, s účinností od 12.12.2013 (dále jen „Územní plán“), ve kterých byl Pozemek zařazen v zastavitelných plochách pro bydlení, jejichž funkční využití bylo určeno převážně pro stavby rodinných a bytových domů.

[5] Podatelka má za to, že Návrh nepřiměřeně zasahuje do jejího vlastnického práva garantovaného Listinou základních práv a svobod. Vydáním územního opatření o stavební uzávěře znemožní město podatelce jakoukoliv výstavbu, sníží hodnotu Pozemku, a tedy způsobí podatelce majetkovou újmu.

[6] Pokud mělo město za to, že výstavba na Pozemku a v celé okolní oblasti není s ohledem na demografický vývoj města možná, nemělo Pozemek do ploch bydlení v Územním plánu zařazovat. Namísto toho se podatelka posledních devět let spoléhá na to, že na Pozemku buď bude moci realizovat výstavbu sama jako vlastník, anebo jej prodat za obdobným účelem. V minulosti tak již ostatně chtěla učinit, avšak

nerozhodností města došlo ke zmaření koupě, když investorovi bylo ze strany zástupců města sděleno, že výstavba na předmětném Pozemku nebude do budoucna možná.

[7] Při svém jednání je město mimo jiné povinno řídit se základními zásadami činnosti správních orgánů, jak jsou tyto definovány v úvodních ustanoveních správního řádu. Ve vztahu k podatelce a dalším dotčeným vlastníkům pozemků v oblasti je pak zejména povinno postupovat nestranně a dodržovat zásadu legitimního očekávání. Dále je povinno šetřit práva nabytá v dobré víře a oprávněné zájmy těchto osob a vyřizovat věci bez zbytečných průtahů.

[8] Podatelka má za to, že postup města v řešené věci těmto zásadám odporuje. Město projednává změny Územního plánu a související další koncepci dotčených oblastí (zejména pak lokality 6a a 6b) posledních devět let. Vlastníci dotčených pozemků, včetně Podatelky, tak žijí v nejistotě, jak ohledně jejich Pozemků bude rozhodnuto, zda do budoucna bude možná (již povolená a Územním plánem předpokládaná) výstavba, či zda budou rozhodnutím města pozemky znehodnoceny.

[9] V tomto směru pak město bude pokračovat, pokud dojde k vydání Návrhu, neboť jeho doba trvání je omezena přijetím změny č. 4 Územního plánu, o jejímž pořízení sice již zastupitelstvo města rozhodlo, avšak kdy bude tato změna vyhotovena a přijata, je opět nejisté. Návrhem je tak dále zasahováno do vlastnických práv podatelky a dalších dotčených vlastníků.

[10] Pokud město v roce 2013 přijalo Územní plán, ve kterém počítalo s předmětnou výstavbou a lokality 5, 6a a 6b určilo jako zastavitelné, mělo již v té době řešit jak technickou, tak ekonomickou, urbanistickou a sociální připravenost. Pokud tak nečinilo, nemůže jít tato nekompetence města k tíži a na úkor vlastníků pozemků v daných lokalitách tím, že jim bude znemožněno jejich pozemky využít ke stanovenému účelu.

[11] Podatelka má za to, že stavební uzávěru nelze využívat v natolik obecném měřítku, jak je navrhováno nyní, neboť je zcela nepřijatelná sledovanému cíli.

[12] V odůvodnění Návrhu město uvádí:

„Stavební uzávěra chrání území před nežádoucí výstavbou, aby změnou mohly být nastaveny principy směřující k tomuto cíli stanovením minimálního podílu nezpevněných ploch. Pokud by stavební uzávěra nebyla vydána, hrozilo by, že předmětné dotčené pozemky budou zastavěny podle stávající zastaralé a již nedostačující regulace. V důsledku chybějících pravidel se Město ocitá v situaci, kdy nemá žádný relevantní nástroj, kterým by mohlo ovlivnit podobu výstavbu tak, aby odpovídala potřebám samosprávy a limitům území.“

a dále:

„Problémem je, že ÚP nestanovuje prakticky žádné podrobné regulativy, které by omezily rozsah zástavby a stanovily její pravidla. V důsledku toho je území ohroženo živelnou a nekontrolovanou zástavbou, která může podstatně ohrozit další fungování veřejné infrastruktury ve Městě (příliš velký a skokový přírůstek obyvatel).“

„Zkušenosti z praxe totiž ukazují, že, logicky, se vlastníci na pozemcích určených pro výstavbu, které se nacházejí v prstenci Brna, snaží maximalizovat zisk tím, že realizují výstavbu na samé hranici možností podle územního plánu, aniž by přitom hleděli na potřeby samosprávy a občanů. Je proto nezbytné jasně a naprosto konkrétně definovat mantinely, ve kterých se smějí pohybovat.“

[13] Zprvée, situace, ve které se město nachází a případná absence podrobnějších regulativů, je dána toliko dosavadní nečinností jeho představitelů v této věci a nemůže být řešena vydáním stavební uzávěry. Ačkoliv město objednalo řadu studií, jejich závěry se neřídí a raději upřednostní bezdůvodné vydání stavební uzávěry, která omezí vlastníky pozemků, aby získalo čas na přijetí změny č. 4, o potřebě jejíhož přijetí ví město dle odůvodnění Návrhu minimálně od přijímání změny č. 1 (viz str. 4 Návrhu).

[14] Zadruhé, podatelka důrazně odmítá jakékoliv neodůvodněné nařčení z toho, že vlastníci na pozemcích pro výstavbu „budou maximalizovat zisk tím, že realizují výstavbu na samé hranici možnosti územního plánu“. Skutečnost, že vlastníci by realizovali výstavbu v hranicích definovaných Územním plánem, je zcela v jejich diskreci a nemůže jít o důvod pro vydání Návrhu. Rovněž je nutné zcela odmítnout přístup města, které v odůvodnění Návrhu paušálně „odsuzuje“ vlastníky pozemků v uvedených lokalitách na podkladě svých dojmů a odkazů na „praxi“, aniž by tento dojem měl jakýkoliv reálný základ.

[15] Dále k uvedené části odůvodnění Návrhu podatelka uvádí, že dosavadní regulace stanovila kapacitu pro předmětné lokality v rozsahu 100 a 190 RD, tzn., v žádném případě nehrozí, že by na dotčených pozemcích proběhla rozsáhlá výstavba pro bydlení. Ačkoliv město zdůvodňuje vydání stavební uzávěry mimo jiné tím, že by se v důsledku této výstavby značně navýšil počet obyvatel města a podle propočtů by se mohlo jednat až o 3000 až 4000 lidí, má podatelka za to, že tyto údaje jsou nesprávné a nereálné.

[16] Mezi lety 2013 až 2022 se počet obyvatel města zvýšil o cca 800 osob. I v případě, že by stavební uzávěra nebyla vydána a mohla by být realizována výstavba v celém rozsahu, jak je nyní umožněno Územním plánem, jednalo by se maximálně o 1500 lidí. Odůvodnění Návrhu – vydání stavební uzávěry – je proto nedostačující a Návrh je v tomto směru nepřezkoumatelný.

[17] Návrh rovněž neobsahuje odůvodnění, proč má být opatření o stavební uzávěře vydáno pouze pro lokality 5, 6a a 6b, a nikoliv pro další plochy bydlení určené Územním plánem. V této části je proto rovněž nepřezkoumatelný, neboť není odůvodněno, proč jsou některé lokality zvýhodňovány na úkor ostatních a tedy i jejich vlastníků.

[18] Další rozvoj města ve shora uvedených lokalitách podporuje i zpracovaná Strategie architektonického rozvoje města, viz str. 42 – 43, resp. str. 108. Přesto došlo nejprve k realizaci developerského projektu „Zelnice“, a to v části, kterou studie označuje za „smíšené plochy“, na rozdíl od lokalit 5, 6a a 6b, které řadí do ploch bydlení. Tato lokalita je v Územním plánu omezena kapacitou 70RD, 9BD. Rovněž došlo k realizaci developerského projektu „Kaunicův dvůr“. Proč byla umožněna realizace těchto developerských projektů, ačkoliv město tvrdí, že další výstavba je pro město neúnosná, není podatelce jasné.

[19] **Podatelka s ohledem na výše uvedené nesouhlasí s návrhem na vydání územního opatření o stavební uzávěře a navrhuje, aby Návrh nebyl schválen a vydán.**

[20] Pro případ, že Návrh vydán bude, podatelka požaduje, aby byla jeho doba trvání omezena nejen přijetím a vydáním změny č. 4 Územního plánu, ale i konkrétním termínem, do kdy tato změna musí být přijata, aby byla odstraněna nejistota ohledně budoucího využití pozemků.

Následně byl návrh územního opatření o stavební uzávěře předložen dne 3. 4. 2023 Radě města Slavkov u Brna k vydání dle § 98 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona.

Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry a podmínky pro výjimku ze stavební uzávěry

Stavební uzávěra ve vymezeném území zakazuje stavební činnost. Ze stavební uzávěry je možno povolovat výjimky. Pouze pokud se bude jednat o nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu v území. Výjimka se nemůže vztahovat na jakékoliv jiné stavební záměry kromě výše jmenovaných.

Město zvolilo uvedené řešení proto, aby skutečně efektivně ochránilo lokalitu dotčenou stavební uzávěrou před nežádoucí nekoncepční a chaotickou zástavbou. Konkrétní budoucí regulativy, které budou obsaženy ve změně ÚP, nejsou v okamžiku vydání stavební uzávěry známy a není proto možné stanovit obecně požadavky na výstavbu, která by ještě byla v souladu s připravovanou regulací. Tyto regulativy budou projednávány s urbanisty a se zpracovatelem a pořizovatelem změny ÚP.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti změny Územního plánu města Slavkov u Brna č. 4, která je v současnosti pořizována. Jedná se o standardní postup pro platnost stavebních uzávěr, který je obvyklý i v jiných obcích a městech, jak město Slavkov u Brna při pořizování tohoto územního opatření o stavební uzávěře důkladně ověřilo.

Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

Nebyly stanoveny žádné podmínky.

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

Rozhodnutí o námitce č. 1: námitce se částečně vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce č. 2: námitce se částečně vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce č. 3: námitce se částečně vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce č. 4: námitce se nevyhovuje.

Uplatněným námitkám bylo částečně vyhověno, kdy došlo ke zpřesnění grafické přílohy územního opatření na podkladu katastrální mapy, a v ostatním byly námitky jako nedůvodné zamítnuty.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1:

1) K procesním otázkám

- a. V souladu s § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) bylo nejprve rozhodnuto o pořízení změny č. 4 Územního plánu města Slavkov u Brna (dále jen „Územní plán“), a to usnesením zastupitelstva města č. 475/29/ZM/2022 ze dne 25. 4. 2022. Na základě toho pak rada města rozhodla o pořízení stavební uzávěry. V tomto ohledu tedy nedošlo k porušení požadavků nastavených stavebním zákonem.

Námitka není v této části důvodná.

- b. Pokud jde o to, zda usnesení o pořízení změny územního plánu splňuje zákonné požadavky, není tato otázka předmětem stavební uzávěry, nicméně ve stručnosti lze k tomu říci následující: § 46 stavebního zákona, o kterém hovoří podatelé, se týká návrhu na pořízení změny, nikoliv vlastního podnětu obce. Požadavky v něm obsažené nejsou pro podnět relevantní, nicméně podnět, o kterém zastupitelé hlasovali, tyto požadavky splňuje. Podnět k pořízení Změny č. 4 Územního plánu obsahoval náležitosti, o kterých podatelé píší. K bodu jednání č. 15 pro 29. zasedání zastupitelstva města Slavkov u Brna, které se konalo dne 25. 4. 2022 (tj. usnesení č. 475/29/ZM/2022 Podnět k pořízení Změny č. 4 územního plánu Slavkov u Brna - 5, 6a, 6b) byl zastupitelům v řádných termínech předložen celý návrh usnesení, jehož obsahem jsou podrobnosti o Změně č. 4 Územního plánu. Tento návrh usnesení a následně celé usnesení je k dispozici veřejnosti k nahlédnutí na městském úřadu a je součástí spisu, jak o návrhu opatření – stavební uzávěry, tak spisu pro Změnu č. 4 Územního plánu. Přílohou návrhu usnesení (a následně schváleného usnesení) byl pak celý podnět.

Námitka není v této části důvodná.

2) K nedostatečnosti stávající regulace obsažené v Územním plánu města Slavkov u Brna

Podatelé v námitce tvrdí, že ze stavební uzávěry nevyplývá, proč je stávající regulace v Územním plánu nedostatečná. Předně je třeba uvést, jaká je nyní regulace dle Územního plánu pro plochy s funkčním využitím BV – plochy bydlení:

Plochy bydlení jsou určeny převážně pro bydlení, zařízení a činnosti s bydlením bezprostředně související (zejména základní veřejné vybavení a maloobchodní služby pro denní potřebu).

Přípustné využití:

- *rodinné a bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,*
- *místní komunikace, pěší cesty.*

Podmíněné využití:

- *stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování,*
- *ubytovací a sociální služby,*
- *řemeslnické provozy nerušící své okolí hlukem, emisemi a zvýšeným dopravním provozem na základě hygienických předpisů,*
- *zahradnictví, sportovní zařízení, objekty pro dočasné ubytování,*
- *plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže.*

To vše za podmínek, že nebude narušeno přípustné využití vymezené plochy a nezhorší se kvalita prostředí pro bydlení.

Nepřípustné využití:

- *veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.*

Je zřejmé, že tato regulace nenastavuje prakticky žádné podrobnější regulativy potřebné pro efektivní regulaci výstavby. Ve stavební uzávěře je proto popsáno, jaké závazné regulativy by měly být doplněny, aby byla regulace dostatečná: ***Do ÚP je třeba doplnit kupř. požadavky na hmotové a objemového řešení rodinných, bytových domů, veřejných budov, minimální výměry parcel, přesnější výškovou regulaci, zpřesnění požadavků na poměr zastavěné a nezastavěné plochy pozemku, požadavky na propustné povrchy a na zelenou a modrou infrastrukturu a podobně.*** Změna bude pořízena s regulačními prvky kvůli zajištění potřebné podrobnosti nové regulace tak, aby tato plnila požadavky, pro které je pořizována. Zkušenosti z praxe totiž ukazují, že, logicky, se vlastníci na pozemcích určených pro výstavbu, které se nacházejí v prstenci Brna, snaží maximalizovat zisk tím, že realizují výstavbu na samé hranici možností podle územního plánu, aniž by přitom hleděli na potřeby samosprávy a občanů. Je proto nezbytné jasně a naprosto konkrétně definovat mantinely, ve kterých se smějí pohybovat. Je evidentní, že uvedené problémy může vyřešit právě kvalitně zpracovaná změna Územního plánu. To ostatně potvrzují sami podatelé, když uvádí, že není na jedné straně sice dán důvod k vydání stavební uzávěry, ale na straně druhé má obec případnou nezvladatelnou výstavbu řešit právě změnou Územního plánu. Je přitom samozřejmé, že se právě před nezvladatelnou výstavbou do doby vydání oné změny Územního plánu bude Město bránit skrze stavební uzávěru, která přesně k tomuto účelu slouží – bez ní by bylo vydání změny Územního plánu možná i zbytečným krokem, protože stavebníci by buď výstavbu realizovali, nebo by si alespoň opatřili pravomocná rozhodnutí, která by představovala právní limit pro změny Územního plánu.

Stejně tak je nelogické tvrzení podatelů, že kvůli covidu, mezinárodní situaci a vysokým úrokovým sazbám k výstavbě nedojde a není tedy třeba se jí bát a vydávat stavební uzávěru. Jednak to není nijak podložené tvrzení a za druhé v případě, že je vlastně dle názoru podatelů aktuálně výstavba nereálná, není pochopitelné, jak se stavební uzávěra dotýká jejich práv.

V odůvodnění stavební uzávěry se dále uvádí:

Město se nachází v těsné blízkosti Brna, přičemž tato dostupnost z něj činí mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení. V důsledku toho se Město potýká s dopady rozsáhlé výstavby, jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, tlak na veřejnou infrastrukturu, nekoordinovaná zástavba anebo přílišné zatěžování životního prostředí, přičemž tyto negativní dopady se nyní s projevy změny klimatu ještě násobí. Nedostatečně regulovaná výstavba by proto vedla ke značným požadavkům na veřejnou infrastrukturu ve Městě, a to jak na technickou, tak dopravní a samozřejmě i na občanskou vybavenost a k ohrožení životního prostředí a zvýšení rizik spojených s klimatickou změnou. Regulace obsažená v územním plánu je nedostatečná, chybí např. uvedení přípustného počtu nadzemních podlaží a další podrobnější podmínky využití území, které jsou pro vhodný územní rozvoj nezbytné. Proto je třeba zpracovat změnu ÚP. Město původně tuto lokalitu zahrnulo do změny č. 1 ÚP, nicméně v průběhu jejího pořizování se ukázalo, že je lokalita spojena s mnohem většími problémy, než se původně předpokládalo. Proto je třeba navrhovanou regulaci ještě doplnit a zpřesnit, změnu č. 1 by tedy bylo nutné ještě znovu přepracovat a znovu projednávat. Takový postup by ale znamenal blokaci ostatních ploch dotčených rovněž změnou č. 1, proto se Město rozhodlo vyčlenit lokalitu do samostatné změny ÚP a vydat stavební uzávěru navázanou na tuto nově pořizovanou změnu územního plánu.

Z uvedeného vyplývá zcela přesně, z jakých důvodů dnešní regulace nedostačuje. Výstavba na úkor vytváření velmi závažných deficitů veřejné infrastruktury není zvláště v dnešní rizikové době přípustná a není v souladu s dobrým výkonem veřejné správy.

Pokud podatelé kupř. konkrétně uvádějí, že z odůvodnění stavební uzávěry vyplývá, že „Kapacita základních škol bude v letošním roce zcela naplněna. V školním roce 2023/2024 již místní školy nemohou přijmout ke vzdělávání žáky ze spádových obcí. Z demografické studie z roku 2021 plyne následující: - v případě realizace výstavby dle současně platného územního plánu by do deseti let vzrostl požadavek na navýšení kapacity základních škol o cca 800 míst; - v případě, že se zcela zastaví výstavba ve Slavkově u Brna, bude chybět dle analýzy cca 300 míst; Pokud bude Město uvažovat o postupném zahušťování centra a zahájením výstavby v rozvojových plochách S1 (1/3 z plánovaného objemu) a současně by se ve spádových obcích zcela zastavila výstavba, pak bude zapotřebí postavit základní školu o kapacitě cca 500 míst.“,

Existují dvě demografické studie. **První je z roku 2020 – Demografie Morava, Petr Fusek** (na kterou odkazují podatelé). Ta je zpracována pro toto spádové území:

[illegible]

Obr. 1 Obce zahrnuté do spádového území



26

počtu a struktury obyvatel spádového území. Pokud se naplní shora uvedené předpoklady, lze očekávat, že celkový počet obyvatel v příštích 15 letech poroste. V roce 2045 by ve spádovém území mělo žít cca 15 tisíc obyvatel (základní varianta). To je o tři tisíce více, než činí stávající počet obyvatel. Pokud by se realizovaly všechny developerské projekty, vyšplhal by se počet obyvatel spádového území až na 20 tis. (maximální varianta).“ Ke Slavkovu u Brna se uvádí: Pro doplnění uvádíme odhad vývoje počtu obyvatel i za jednotlivé obce a projekty. V samotném Slavkově by se při maximální variantě zvýšil počet obyvatel na cca 14 tis., tedy dvojnásobek stávajícího počtu.

Dále se ve studii uvádí:

Za posledních 15 let narostl počet obyvatel ve spádovém území o 16 %. V současnosti zde žije 11 954 obyvatel. Z toho přímo ve Slavkově u Brna 7 045.

- *Populace ve spádovém území je ve srovnání s ČR i krajem výrazně mladší. Na 100 dětí do 15 let zde připadá 99 seniorů starších 65 let.*
- *Počet obyvatel bude dle prognózy růst i v budoucnu.*
- *Pokud by se nerealizovaly žádné zvažované developerské projekty, vzrostl by počet obyvatel Slavkova na cca 8 700. Pokud by se ovšem realizovaly všechny, počet obyvatel Slavkova se prakticky zdvojnásobí (cca 14 tis. obyvatel)*

Dále se uvádí:

Přímo ve Slavkově počet potenciálních zájemců o MŠ mírně převyšuje stávající kapacity (283). Obdobný stav očekáváme zhruba do roku 2030. Řešením bude plánovaná přístavba MŠ s kapacitou +50 dětí. Poté by stávající kapacity mohly dostačovat za předpokladu, že se nepostaví žádný z developerských projektů a zároveň nebudou do MŠ nastupovat dvouleté děti.

Při plánování kapacit škol ve Slavkově očekáváme, že je budou navštěvovat děti ze Slavkova a Vážan na prvním i druhém stupni a děti z ostatních obcí spádového území pouze na druhém stupni. Nyní je těchto necelých 1000. V roce 2028 jich bude cca 1 300. Při započítání developerských projektů by se počet potenciálních žáků zvýšil až na 2 200. Při plánování budoucích kapacit škol je potřeba vzít v úvahu nejen nárůst počtu žáků, ale i stávající naplněnost a stav škol. Z dlouhodobého pohledu není vhodné držet přeplněné třídy či umisťovat kmenové třídy do odborných učeben.

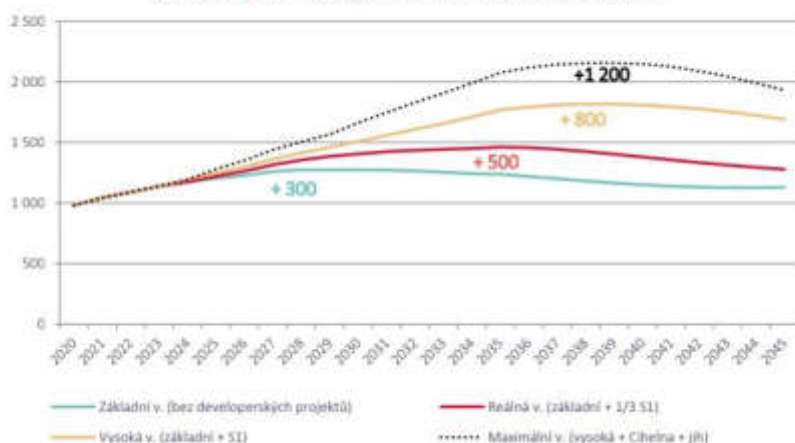
Situace s kapacitami MŠ se v jednotlivých obcích liší. Ve Slavkově lze očekávat i nadále mírný nedostatek kapacit, a to i přes to, že by se žádný developerský projekt nerealizoval. Jak již bylo zmíněno, nové developerské projekty by si v součtu vyžádaly dalších cca 300 míst ve školkách.

Pro výpočet poptávky po základních školách ve Slavkově u Brna předpokládáme, že místní školy bude navštěvovat:

- *100 % dětí ve věku 6–14 let s bydlištěm ve Slavkově a Vážanech n. L.*
- *0 % dětí ve věku 6–10 let s bydlištěm v okolních obcích spádového území*
- *100 % dětí ve věku 11–14 let s bydlištěm v okolních obcích spádového území.*

Zatímco v roce 2020 zde žilo necelých 1 000 takto starých dětí, v roce 2028 jich bude minimálně cca 1 300. Pokud bychom započítali všechny developerské projekty, zvýšil by se počet potenciálních žáků až na 2 200.

Graf č. 20 Potenciální počty žáků základních škol ve Slavkově u Brna*



Zdroj: Demografie Morava;

*Počítáme pouze za školy ve Slavkově, a že děti z okolních obcí budou první stupni navštěvovat ve své obci.

POZNÁMKA

Při plánování budoucích kapacit škol je potřeba vzít v úvahu nejen nárůst počtu žáků, ale i stávající naplněnost a stav škol. Z dlouhodobého pohledu není vhodné držet přeplněné třídy či umisťovat kmenové třídy do odborných učeben.

Tato data lze považovat za dostačující pro odůvodnění stavební uzávěry.
Pro úplnost je třeba zdůraznit, že v územní studii se uvádí následující kapacita území:

3.2 Základní údaje a kapacity řešeného území:

Rozloha řešeného území	399 123 m ²
Celková rozloha posuzovaných zastavitelných ploch pro bydlení	335 793 m ²
S1a / plocha	124 339 m ²
S1b / plocha	95 896 m ²
S1c / plocha	115 559 m ²
Plochy veřejných prostranství (mimo plochy pozemních komunikací)	18 184 m ²
Počet navržených BD	107
Počet navržených RD	249
Počet bytových jednotek	1 039
Počet ekvivalentních obyvatel	4 750
Celkový počet parkovacích stání	2 124
Parkovací stání pod objekty BD	1 319
Parkovací stání na povrchu (RD + návštěvnická stání)	805

Tomu pak odpovídají nároky na mateřské a základní školy. Demografická studie s tímto nejzazším číslem nepracuje, autoři uvažovali o mnohem nižším počtu nových obyvatel a nepracují s možností, že by byla výstavba realizována v nejvyšším možném měřítku. Z hlediska nedostatečných regulativů obsažených v Územním plánu je ale s touto možností třeba pracovat a předcházet jí. Město musí rovněž pracovat s faktem, že od doby zpracování Demografické studie se změnila mezinárodní situace. Dle oficiálních dat našlo zatím ve Slavkově útočiště asi 240 uprchlíků z Ukrajiny. I tito lidé kladou nároky na veřejnou infrastrukturu a je třeba tento fakt zohledňovat a pracovat s ním.

Je zcela nereálné, aby v dnešní situaci okolo veřejných financí město vynakládalo prostředky na podporu soukromých vzdělávacích zařízení, jak navrhuje podatelé. Naopak je vhodné regulovat výstavbu tak, aby ke vzniku deficitů veřejné infrastruktury v ideálním případě vůbec nedošlo, resp. výstavbu zpomalit tak, aby veřejnou infrastrukturu bylo možno adekvátně doplňovat.

Pokud jde o uvedení roku 2021 namísto roku 2020, jedná se o písarskou chybu, která bude opravena.

Námítka není v této části důvodná.

3) Nepřiměřenost stavební uzávěry

Podatelé rovněž namítají, že je stavební uzávěra nepřiměřená a že nesplňuje požadavky na minimalizaci zásahů do vlastnického práva. Stavební uzávěra požadavky na opatření obecné povahy z hlediska zásahů do vlastnického práva splňuje. Má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (řešení nedostatků veřejné infrastruktury, zpomalení tempa výstavby za vyřešení souladu soukromých a veřejných zájmů v budoucí změně č. 4 Územního plánu a mj. pak dopadů klimatické změny), omezuje vlastníky v nezbytné míře, volí prostředky, které vedou k rozumnému cíli – stanovení podrobných regulativů v budoucí Změně č. 4 Územního plánu, dále pak není diskriminační, neboť se týká všech stejných pozemků ve stejné lokalitě a nakonec nejde o šikanózní či libovolný postup.

Námítka není v této části důvodná.

4) Grafická příloha

V souladu s judikaturou byl pro vymezení území dotčeného stavební uzávěrou použit výkres Územního plánu – podklad pro Změnu č. 4, na základě které má být stavební uzávěra vydána:

„Výrok I napadeného OOP stanoví, že stavební uzávěra byla vyhlášena pro nezastavěné území vymezené územním plánem jako lesní plochy (lesy) v grafické části územního plánu označené ZL. Z výrokové části napadeného OOP lze seznat, kterých ploch se stavební uzávěra dotýká. Napadeným OOP byl přesně konkretizován územní plán a jeho grafická část. Je přitom zřejmé, že se jedná o plochy v tomto územním plánu vymezené jako nezastavěné s funkčním využitím lesní plochy (lesy), které jsou současně v grafické části územního plánu označeny jako plochy ZL. Přestože vyhláška č. 503/2006 Sb. primárně vyžaduje, aby územní opatření o stavební uzávěře obsahovalo vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra [§ 17 odst. 1 písm. a) vyhlášky], v případech zvláště rozsáhlého území umožňuje nahrazení takového vymezení využitím grafické přílohy. Napadené OOP bylo vyhlášeno s grafickou přílohou, kterou je grafická část územního plánu. Grafická část vymezuje řadu lesních ploch ZL, které lze bez potíží identifikovat. Jelikož napadené OOP nespécifikovalo, které konkrétní pozemky jsou stavební uzávěrou dotčeny, lze souhlasit s odpůrcem, že takto koncipovaná stavební uzávěra dopadá na všechny lesní plochy označené v grafické části územního plánu jako plochy ZL. Přestože soud souhlasí s navrhovatelkou, že ve věci řešené Krajským soudem v Praze v rozsudku ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58, bylo ve výroku tehdy přezkoumávaného opatření o stavební uzávěře výslovně uvedeno, že se vztahuje na všechny pozemky s určitým funkčním využitím, skutečnost, že v napadeném OOP nebylo slovo všechny uvedeno, nezakládá pochybnosti o tom, že se stavební uzávěra dotýká všech ploch s označením ZL.

Podle grafické části územního plánu je na území obce vymezeno několik ploch s označením ZL. Soud zdůrazňuje, že jeden pozemek nemusí být územně plánovací dokumentací zařazen do jedné funkční plochy. Na různých částech pozemku mohou být vymezeny různé typy funkčních ploch (např. část pozemku p. č. 1037 dle návrhu Změny ÚP ve znění z května 2020 spadá do ploch LSO a část, která není navrhovanou změnou dotčena, do ploch DP). V tomto ohledu soud považuje za logické, pokud je vymezení stavební uzávěry spjata právě s určitým funkčním využitím území. Takový postup totiž umožňuje přehledně vymezit rozsah uzávěry a v případě, že by se stavební uzávěra vztahovala pouze na část některého pozemku, předchází složitému zkoumání, kam stavební uzávěra ještě sahá. Z napadeného OOP jasně vyplývá, že se stavební uzávěra vztahuje na všechny části nezastavěného území vymezené územním plánem jako lesní plochy (lesy) v grafické části označené jako plochy ZL.“ (Rozsudek KS Praha ze dne 11. 2. 2022, č. j. 55 A 63/2021- 107).

Grafická příloha byla od počátku v souladu s touto judikaturou v odkazu na Územní plán dostatečná a bylo zřejmé, které pozemky jsou dotčeny, a to jednak z výčtu pozemků, tak z grafické přílohy. Nicméně došlo ke zpřesnění grafické přílohy na podkladu katastrální mapy.

Námítce bylo v této části vyhověno.

5) K legitimnímu očekávání vlastníků pozemků a cíle a úkoly územního plánování

Samotná stavební uzávěra pouze odkládá možnost výstavby na dotčeném území do okamžiku, kdy bude schválena Změna č. 4 Územního plánu. Podatelé odkazují ve své námítce v podstatě

na judikaturu, která se týká územního plánování a také v jeho rámci je relevantní. Stavební uzávěra sama o sobě nemění regulaci, neurčuje, jaké stavby budou moci vlastníci realizovat. Dokonce v souvislosti s územním plánováním samotným soudy opakovaně judikují, že neexistuje nárok na to, aby měl pozemek určité funkční využití nebo aby mu toto bylo zachováno, pokud tedy Změna č. 4 dodrží požadavky, které na ni klade právní řád a judikatura, pak lze změnit obsah územního plánu, aniž by bylo možno hovořit o zklamných legitimních očekáváních nebo o nerespektování kontinuity územního plánování.

Současně je faktem, že Územní studie byla schválena 11. 12. 2017, tj. do vydání stavební uzávěry měli vlastníci dostatečný čas k realizaci svých záměrů, což ale neučinili. Stavební zákon v § 102 odst. 3 uvádí: „*Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.*“ V § 102 odst. 4 se uvádí: „*Pokud **bylo rozhodování o změnách v území podmíněno** vydáním regulačního plánu z podnětu nebo **zpracováním územní studie** a tento regulační plán nenabyl účinnosti nebo **tato studie nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace**, která tuto podmínku stanovila, **lhůty podle odstavce 3 se prodlužují o dobu, o kterou byla lhůta 4 let překročena.***“

Pokud jde o obsáhlé citace § 18 a 19 stavebního zákona, které podatelé použili, pak lze pouze odkázat na to, že tyto se primárně týkají pořizování Změny č. 4 Územního plánu, kde také budou řádně dodrženy. V rámci stavební uzávěry se tyto nepoužívají – cílem stavební uzávěry je ochránit území před nežádoucí výstavbou do doby jeho regulace novým zněním územního plánu, nikoliv řešit kupř. etapizaci nebo udržitelný rozvoj či urbanistické a architektonické požadavky na výstavbu.

Námítka není v této části důvodná.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 2:

1) K procesním otázkám

- a. Pokud jde o pochybení při zveřejnění (předčasné zveřejnění územního opatření o stavební uzávěře), došlo k nápravě tohoto stavu, kdy byl návrh zveřejněn znovu a znovu běžela stavebním zákonem stanovená lhůta. V této lhůtě měly dotčené osoby možnost znovu uplatnit námitky a připomínky, což podatelé učinili opětovným zasláním shodným textem námitek. Vypořádány byly veškeré námitky, které dorazily po obou zveřejněních návrhu stavební uzávěry, v případě podatelů se jednalo o téměř shodný text až na námitku č. I. ve druhém podání, jež se týká právě opětovného zveřejnění návrhu.

Při tomto postupu vycházela Rada města Slavkov u Brna z rozhodovací praxe správních soudů (krajský soud v Praze ze dne 8. 1. 2021, čj. 55 A 72/2020- 84, kasační stížnost byla zamítnuta rozsudkem NSS ze dne 31. 8. 2021, čj. 4 As 14/2021 - 30): „*Podle navrhovatelky je stavební uzávěra nezákonná pro chybný a zmatečný postup jejího vydání. Soud zjistil, že námitka navrhovatelky není důvodná. Návrh stavební uzávěry byl řádně zveřejněn dne 6. 2. 2020. Navrhovatelka měla podle § 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, právo podat proti návrhu stavební uzávěry zveřejněnému dne 6. 2. 2020 námitky, což také učinila. Odpůrce na svém zasedání dne 7. 5. 2020 námitky navrhovatelky zamítl. Vydání stavební uzávěry bylo dne 8. 5. 2020 oznámeno veřejnou vyhláškou. Skutečnost, že se odpůrce pokusil vydat stavební uzávěru s totožným obsahem již dříve, nemá na zákonnost později přijaté stavební uzávěry (tedy stavební uzávěry č. 1/2020 ze dne 7. 5. 2020) vliv. Soud předně připomíná, že předmětem jeho přezkumné činnosti je pouze stavební uzávěra schválená dne 7. 5. 2020 a proces jejímu schválení předcházející. Tento proces započal zveřejněním návrhu dne 6. 2. 2020. Okolnosti související s předchozím „pokusem“ o vydání stavební uzávěry (na základě návrhu ze dne 17. 12. 2019) nejsou a nemohou být předmětem tohoto řízení. Navíc, i kdyby soud posoudil revokaci původního usnesení ze dne 30. 1. 2020 jako neplatnou (čímž by ke schválení stavební uzávěry na základě návrhu ze dne 17. 12. 2019 došlo dne 30. 1. 2020), došlo by vydáním napadené stavební uzávěry (přijaté na základě*

návrhu ze dne 6. 2. 2020) implicitně k derogaci této „dřívější“ (obsahově obdobné) stavební uzávěry. Pochybení při jejím přijímání by pak vzhledem k jejímu zrušení nemohly mít žádný vliv na zákonnost přezkoumávané stavební uzávěry, vydané na základě návrhu ze dne 6. 2. 2020. Z toho důvodu soud pro nadbytečnost neprovedl navrhované důkazy týkající se „dřívější“ stavební uzávěry.“

Jedná se o skutkově podobný (i když ne zcela totožný případ). Je zřejmé, že opětovným řádným zveřejněním návrhu byly vady zhojeny, navíc podatelé rozhodně nebyli daným postupem zkráceni na právech – totožnou námitku podali opakovaně a bylo o ní řádně rozhodnuto.

- b. Pokud jde o číslo jednací (spisovou značku) veřejné vyhlášky, k tomuto pochybení došlo pouze u online zveřejněné verze veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška totožného znění je založena i ve spise a je identifikována odpovídajícím číslem jednacím a stejným číslem jednacím byla označena i na úřední desce. Toto nebylo uvedeno v textu připojeného znění návrhu opatření obecné povahy. Toto pochybení nijak nezkrátilo podatele na jejich právech.
- c. V souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona bylo nejprve rozhodnuto o pořízení změny č. 4 Územního plánu města Slavkov u Brna (dále jen „Územní plán“), a to usnesením zastupitelstva města č. 475/29/ZM/2022 ze dne 25. 4. 2022. Na základě toho pak rada města rozhodla o pořízení stavební uzávěry. V tomto ohledu tedy nedošlo k porušení požadavků nastavených stavebním zákonem.

Námitka není v této části důvodná.

- d. Pokud jde o to, zda usnesení o pořízení změny územního plánu splňuje zákonné požadavky, není tato otázka předmětem stavební uzávěry, nicméně ve stručnosti lze k tomu říci následující: § 46 stavebního zákona, o kterém hovoří podatelé, se týká návrhu na pořízení změny, nikoliv vlastního podnětu obce. Požadavky v něm obsažené nejsou pro podnět relevantní, nicméně podnět, o kterém zastupitelé hlasovali, tyto požadavky splňuje. Podnět k pořízení Změny č. 4 Územního plánu obsahoval náležitosti, o kterých podatelé píší. K bodu jednání č. 15 pro 29. zasedání zastupitelstva města Slavkov u Brna, které se konalo dne 25.4.2022 (tj. usnesení č.475/29/ZM/2022 Podnět k pořízení Změny č. 4 územního plánu Slavkov u Brna - 5, 6a, 6b) byl zastupitelům v řádných termínech předložen celý návrh usnesení, jehož obsahem jsou podrobnosti o Změně č. 4 Územního plánu. Tento návrh usnesení a následně celé usnesení je k dispozici veřejnosti k nahlédnutí na městském úřadu a je součástí spisu jak o návrhu opatření – stavební uzávěry, tak spisu pro Změnu č. 4 Územního plánu. Přílohou návrhu usnesení (a následně schváleného usnesení) byl pak celý podnět.

Námitka není v této části důvodná.

2) K nedostatečnosti stávající regulace obsažené v Územním plánu města Slavkov u Brna

Podatelé v námitce tvrdí, že ze stavební uzávěry nevyplývá, proč je stávající regulace v Územním plánu nedostatečná. Předně je třeba uvést, jaká je nyní regulace dle Územního plánu pro plochy s funkčním využitím BV – plochy bydlení:

Plochy bydlení jsou určeny převážně pro bydlení, zařízení a činnosti s bydlením bezprostředně související (zejména základní veřejné vybavení a maloobchodní služby pro denní potřebu).

Přípustné využití:

- *rodinné a bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,*
- *místní komunikace, pěší cesty.*

Podmíněné využití:

- *stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování,*
- *ubytovací a sociální služby,*
- *řemeslnické provozy nerušící své okolí hlukem, emisemi a zvýšeným dopravním provozem na základě hygienických předpisů,*
- *zahradnictví, sportovní zařízení, objekty pro dočasné ubytování,*

- *plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže.*
To vše za podmínky, že nebude narušeno přípustné využití vymezené plochy a nezhorší se kvalita prostředí pro bydlení.
Nepřípustné využití:
- *veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.*

Je zřejmé, že tato regulace nenastavuje prakticky žádné podrobnější regulativy potřebné pro efektivní regulaci výstavby. Ve stavební uzávěře je proto popsáno, jaké závazné regulativy by měly být doplněny, aby byla regulace dostatečná: ***Do ÚP je třeba doplnit kupř. požadavky na hmotové a objemového řešení rodinných, bytových domů, veřejných budov, minimální výměry parcel, přesnější výškovou regulaci, zpřesnění požadavků na poměr zastavěné a nezastavěné plochy pozemku, požadavky na propustné povrchy a na zelenou a modrou infrastrukturu a podobně.*** Změna bude pořízena s regulačními prvky kvůli zajištění potřebné podrobnosti nové regulace tak, aby tato plnila požadavky, pro které je pořizována. Zkušenosti z praxe totiž ukazují, že, logicky, se vlastníci na pozemcích určených pro výstavbu, které se nacházejí v prstenci Brna, snaží maximalizovat zisk tím, že realizují výstavbu na samé hranici možností podle územního plánu, aniž by přitom hleděli na potřeby samosprávy a občanů. Je proto nezbytné jasně a naprosto konkrétně definovat mantinely, ve kterých se smějí pohybovat.

Je evidentní, že uvedené problémy může vyřešit právě kvalitně zpracovaná změna Územního plánu. To ostatně potvrzují sami podatelé, když uvádí, že není na jedné straně sice dán důvod k vydání stavební uzávěry, ale na straně druhé má obec případnou nezvladatelnou výstavbu řešit právě změnou Územního plánu. Je přitom samozřejmé, že se právě před nezvladatelnou výstavbou do doby vydání oné změny Územního plánu bude Město bránit skrze stavební uzávěru, která přesně k tomuto účelu slouží – bez ní by bylo vydání změny Územního plánu možná i zbytečným krokem, protože stavebníci by buď výstavbu realizovali, nebo by si alespoň opatřili pravomocná rozhodnutí, která by představovala právní limit pro změny Územního plánu.

Stejně tak je nelogické tvrzení podatelů, že kvůli covidu, mezinárodní situaci a vysokým úrokovým sazbám k výstavbě nedojde a není tedy třeba se jí bát a vydávat stavební uzávěru. Jednak to není nijak podložené tvrzení a za druhé v případě, že je vlastně dle názoru podatelů aktuálně výstavba nereálná, není pochopitelné, jak se stavební uzávěra dotká jejich práv.

V odůvodnění stavební uzávěry se dále uvádí:

Město se nachází v těsné blízkosti Brna, přičemž tato dostupnost z něj činí mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení. V důsledku toho se Město potýká s dopady rozsáhlé výstavby, jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, tlak na veřejnou infrastrukturu, nekoordinovaná zástavba anebo přílišné zatěžování životního prostředí, přičemž tyto negativní dopady se nyní s projevy změny klimatu ještě násobí. Nedostatečně regulovaná výstavba by proto vedla ke značným požadavkům na veřejnou infrastrukturu ve Městě, a to jak na technickou, tak dopravní a samozřejmě i na občanskou vybavenost a k ohrožení životního prostředí a zvýšení rizik spojených s klimatickou změnou. Regulace obsažená v územním plánu je nedostatečná, chybí např. uvedení přípustného počtu nadzemních podlaží a další podrobnější podmínky využití území, které jsou pro vhodný územní rozvoj nezbytné. Proto je třeba zpracovat změnu ÚP. Město původně tuto lokalitu zahrnuje do změny č. 1 ÚP, nicméně v průběhu jejího pořizování se ukázalo, že je lokalita spojena s mnohem většími problémy, než se původně předpokládalo. Proto je třeba navrhovanou regulaci ještě doplnit a zpřesnit, změnu č. 1 by tedy bylo nutné ještě znovu přepracovat a znovu projednávat. Takový postup by ale znamenal blokaci ostatních ploch dotčených rovněž změnou č. 1, proto se Město rozhodlo vyčlenit lokalitu do samostatné změny ÚP a vydat stavební uzávěru navázanou na tuto nově pořizovanou změnu územního plánu.

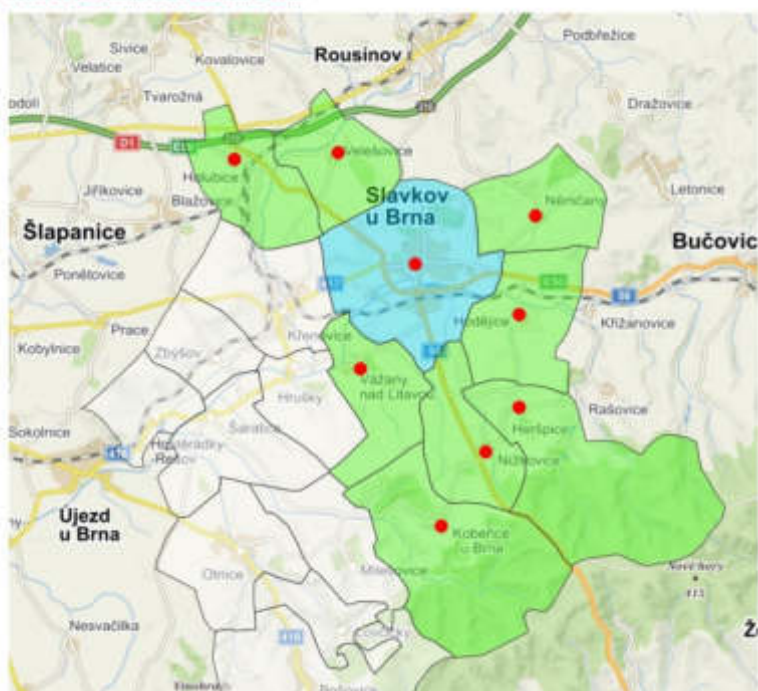
Z uvedeného vyplývá zcela přesně, z jakých důvodů dnešní regulace nedostačuje. Výstavba na úkor vytváření velmi závažných deficitů veřejné infrastruktury není zvláště v dnešní rizikové době přípustná a není v souladu s dobrým výkonem veřejné správy.

Pokud podatelé kupř. konkrétně uvádějí, že se v odůvodnění stavební uzávěry vyplývá, že „Kapacita základních škol bude v letošním roce zcela naplněna. V školním roce 2023/2024 již

místní školy nemohou přijmout ke vzdělávání žáky ze spádových obcí. Z demografické studie z roku 2021 plyne následující: - v případě realizace výstavby dle současně platného územního plánu by do deseti let vzrostl požadavek na navýšení kapacity základních škol o cca 800 míst; - v případě, že se zcela zastaví výstavba ve Slavkově u Brna, bude chybět dle analýzy cca 300 míst; Pokud bude Město uvažovat o postupném zahušťování centra a zahájením výstavby v rozvojových plochách S1 (1/3 z plánovaného objemu) a současně by se ve spádových obcích zcela zastavila výstavba, pak bude zapotřebí postavit základní školu o kapacitě cca 500 míst.“, což je rozporné se závěry uvedenými v Demografické studii Demografie Morava 2020, je k tomuto třeba uvést následující:

Existují dvě demografické studie. **První je z roku 2020 – Demografie Morava, Petr Fusek** (na kterou odkazují podatelé). Ta je zpracována pro toto spádové území:

Obr. 1 Obce zahrnuté do spádového území



Druhá demografická studie je z roku 2021, rovněž Demografie Morava, Petr Fusek (na tuto odkazuje odůvodnění stavební uzávěry). Její spádové území je následující:

Obr. 1 Obce zahrnuté do spádového území



V druhé demografické studii byly také aktualizovány údaje o výstavbě. V této demografické studii se uvádí: „Na základě výše uvedených parametrů byl proveden modelový výpočet vývoje počtu a struktury obyvatel spádového území. Pokud se naplní shora uvedené předpoklady, lze očekávat, že celkový počet obyvatel v příštích 15 letech poroste. V roce 2045 by ve spádovém území mělo žít cca 15 tisíc obyvatel (základní varianta). To je o tři tisíce více, než činí stávající počet obyvatel. Pokud by se realizovaly všechny developerské projekty, vyšplhal by se počet obyvatel spádového území až na 20 tis. (maximální varianta).“ Ke Slavkovu u Brna se uvádí: Pro doplnění uvádíme odhad vývoje počtu obyvatel i za jednotlivé obce a projekty. V samotném Slavkově by se při maximální variantě zvýšil počet obyvatel na cca 14 tis., tedy dvojnásobek stávajícího počtu.

Dále se ve studii uvádí:

Za posledních 15 let narostl počet obyvatel ve spádovém území o 16 %. V současnosti zde žije 11 954 obyvatel. Z toho přímo ve Slavkově u Brna 7 045.

- Populace ve spádovém území je ve srovnání s ČR i krajem výrazně mladší. Na 100 dětí do 15 let zde připadá 99 seniorů starších 65 let.
- Počet obyvatel bude dle prognózy růst i v budoucnu.
- Pokud by se nerealizovaly žádné zvažované developerské projekty, vzrostl by počet obyvatel Slavkova na cca 8 700. Pokud by se ovšem realizovaly všechny, počet obyvatel Slavkova se prakticky zdvojnásobí (cca 14 tis. obyvatel)

Dále se uvádí:

Přímo ve Slavkově počet potenciálních zájemců o MŠ mírně převyšuje stávající kapacity (283). Obdobný stav očekáváme zhruba do roku 2030. Řešením bude plánovaná přístavba MŠ s kapacitou +50 dětí. Poté by stávající kapacity mohly dostačovat za předpokladu, že se nepostaví žádný z developerských projektů a zároveň nebudou do MŠ nastupovat dvouleté děti.

Při plánování kapacit škol ve Slavkově očekáváme, že je budou navštěvovat děti ze Slavkova a Vážan na prvním i druhém stupni a děti z ostatních obcí spádového území pouze na druhém stupni. Nyní je těchto necelých 1000. V roce 2028 jich bude cca 1 300. Při započítání developerských projektů by se počet potenciálních žáků zvýšil až na 2 200. Při plánování budoucích kapacit škol je potřeba vzít v úvahu nejen nárůst počtu žáků, ale i stávající naplněnost a stav škol. Z dlouhodobého pohledu není vhodné držet přeplněné třídy či umisťovat kmenové třídy do odborných učeben.

Situace s kapacitami MŠ se v jednotlivých obcích liší. Ve Slavkově lze očekávat i nadále mírný nedostatek kapacit, a to i přes to, že by se žádný developerský projekt nerealizoval. Jak již bylo zmíněno, nové developerské projekty by si v součtu vyžádaly dalších cca 300 míst ve školkách.

Pro výpočet poptávky po základních školách ve Slavkově u Brna předpokládáme, že místní školy bude navštěvovat:

- 100 % dětí ve věku 6–14 let s bydlištěm ve Slavkově a Vážanech n. L.
- 0 % dětí ve věku 6–10 let s bydlištěm v okolních obcích spádového území
- 100 % dětí ve věku 11–14 let s bydlištěm v okolních obcích spádového území.

Zatímco v roce 2020 zde žilo necelých 1 000 takto starých dětí, v roce 2028 jich bude minimálně cca 1 300. Pokud bychom započítali všechny developerské projekty, zvýšil by se počet potenciálních žáků až na 2 200.

Graf č. 20 Potenciální počty žáků základních škol ve Slavkově u Brna*



Zdroj: Demografie Morava;

*Počítáme pouze za školy ve Slavkově, a že děti z okolních obcí budou první stupeň navštěvovat ve své obci

POZNÁMKA

Při plánování budoucích kapacit škol je potřeba vzít v úvahu nejen nárůst počtu žáků, ale i stávající naplněnost a stav škol. Z dlouhodobého pohledu není vhodné držet přeplněné třídy či umisťovat kmenové třídy do odborných učeben.

Tato data lze považovat za dostačující pro odůvodnění stavební uzávěry.

Pro úplnost je třeba zdůraznit, že v územní studii se uvádí následující kapacita území:

3.2 Základní údaje a kapacity řešeného území:

Rozloha řešeného území	399 123 m ²
Celková rozloha posuzovaných zastavitelných ploch pro bydlení	335 793 m ²
S1a / plocha	124 339 m ²
S1b / plocha	95 896 m ²
S1c / plocha	115 559 m ²
Plochy veřejných prostranství (mimo plochy pozemních komunikací)	18 184 m ²
Počet navržených BD	107
Počet navržených RD	249
Počet bytových jednotek	1 039
Počet ekvivalentních obyvatel	4 750
Celkový počet parkovacích stání	2 124
Parkovací stání pod objekty BD	1 319
Parkovací stání na povrchu (RD + návštěvníká stání)	805

Tomu pak odpovídají nároky na mateřské a základní školy. Demografická studie s tímto nejzazším číslem nepracuje, autoři uvažovali o mnohem nižším počtu nových obyvatel a nepracují s možností, že by byla výstavba realizována v nejvyšším možném měřítku. Z hlediska nedostatečných regulativů obsažených v Územním plánu je ale s touto možností třeba pracovat a předcházet jí. Město musí rovněž pracovat s faktem, že od doby zpracování Demografické studie se změnila mezinárodní situace. Dle oficiálních dat našlo zatím ve Slavkově útočiště asi 240 uprchlíků z Ukrajiny. I tito lidé kladou nároky na veřejnou infrastrukturu a je třeba tento fakt zohledňovat a pracovat s ním.

Je zcela nereálné, aby v dnešní situaci okolo veřejných financí město vynakládalo prostředky na podporu soukromých vzdělávacích zařízení, jak navrhuje podatelé. Naopak je vhodné regulovat výstavbu tak, aby ke vzniku deficitů veřejné infrastruktury v ideálním případě vůbec

nedošlo, resp. výstavbu zpomalit tak, aby veřejnou infrastrukturu bylo možno adekvátně doplňovat.

Pokud jde o uvedené roku 2021 namísto roku 2020, jedná se o písaišskou chybu, která bude opravena.

Námítka není v této části důvodná.

3) Nepřiměřenost stavební uzávěry

Podatelé rovněž namítají, že je stavební uzávěra nepřiměřená a že nesplňuje požadavky na minimalizaci zásahů do vlastnického práva. Stavební uzávěra požadavky na opatření obecné povahy z hlediska zásahů do vlastnického práva splňuje. Má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (řešení nedostatků veřejné infrastruktury, zpomalení tempa výstavby za vyřešení souladu soukromých a veřejných zájmů v budoucí změně č. 4 Územního plánu a mj. pak dopadů klimatické změny), omezuje vlastníky v nezbytné míře, volí prostředky, které vedou k rozumnému cíli – stanovení podrobných regulativů v budoucí Změně č. 4 Územního plánu, dále pak není diskriminační, neboť se týká všech stejných pozemků ve stejné lokalitě a nakonec nejde o šikanózní či libovolný postup.

Námítka není v této části důvodná.

4) Grafická příloha

V souladu s judikaturou byl pro vymezení území dotčeného stavební uzávěrou použit výkres Územního plánu – podklad pro Změnu č. 4, na základě které má být stavební uzávěra vydána:

„Výrok I napadeného OOP stanoví, že stavební uzávěra byla vyhlášena pro nezastavěné území vymezené územním plánem jako lesní plochy (lesy) v grafické části územního plánu označené ZL. Z výrokové části napadeného OOP lze seznat, kterých ploch se stavební uzávěra dotýká. Napadeným OOP byl přesně konkretizován územní plán a jeho grafická část. Je přitom zřejmé, že se jedná o plochy v tomto územním plánu vymezené jako nezastavěné s funkčním využitím lesní plochy (lesy), které jsou současně v grafické části územního plánu označeny jako plochy ZL. Přestože vyhláška č. 503/2006 Sb. primárně vyžaduje, aby územní opatření o stavební uzávěře obsahovalo vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra [§ 17 odst. 1 písm. a) vyhlášky], v případech zvláště rozsáhlého území umožňuje nahrazení takového vymezení využitím grafické přílohy. Napadené OOP bylo vyhlášeno s grafickou přílohou, kterou je grafická část územního plánu. Grafická část vymezuje řadu lesních ploch ZL, které lze bez potíží identifikovat. Jelikož napadené OOP nespécifikovalo, které konkrétní pozemky jsou stavební uzávěrou dotčeny, lze souhlasit s odpůrcem, že takto koncipovaná stavební uzávěra dopadá na všechny lesní plochy označené v grafické části územního plánu jako plochy ZL. Přestože soud souhlasí s navrhovatelkou, že ve věci řešené Krajským soudem v Praze v rozsudku ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58, bylo ve výroku tehdy přezkoumávaného opatření o stavební uzávěře výslovně uvedeno, že se vztahuje na všechny pozemky s určitým funkčním využitím, skutečnost, že v napadeném OOP nebylo slovo všechny uvedeno, nezakládá pochybnosti o tom, že se stavební uzávěra dotýká všech ploch s označením ZL.

Podle grafické části územního plánu je na území obce vymezeno několik ploch s označením ZL. Soud zdůrazňuje, že jeden pozemek nemusí být územně plánovací dokumentací zařazen do jedné funkční plochy. Na různých částech pozemku mohou být vymezeny různé typy funkčních ploch (např. část pozemku p. č. 1037 dle návrhu Změny ÚP ve znění z května 2020 spadá do ploch LSO a část, která není navrhovanou změnou dotčena, do ploch DP). V tomto ohledu soud považuje za logické, pokud je vymezení stavební uzávěry spjato právě s určitým funkčním využitím území. Takový postup totiž umožňuje přehledně vymežit rozsah uzávěry a v případě, že by se stavební uzávěra vztahovala pouze na část některého pozemku, předchází složitému zkoumání, kam stavební uzávěra ještě sahá. Z napadeného OOP jasně vyplývá, že se stavební uzávěra vztahuje na všechny části nezastavěného území vymezené územním plánem jako lesní plochy (lesy) v grafické části označené jako plochy ZL.“ (Rozsudek KS Praha ze dne 11. 2. 2022, č. j. 55 A 63/2021- 107).

Grafická příloha byla od počátku v souladu s touto judikaturou v odkazu na Územní plán dostatečná a bylo zřejmé, které pozemky jsou dotčeny, a to jednak z výčtu pozemků, tak z grafické přílohy. Nicméně došlo ke zpřesnění grafické přílohy na podkladu katastrální mapy.
Námítce bylo v této části vyhověno.

5) K legitimnímu očekávání vlastníků pozemků a cíle a úkoly územního plánování

Samotná stavební uzávěra pouze odkládá možnost výstavby na dotčeném území do okamžiku, kdy bude schválena Změna č. 4 Územního plánu. Podatelé odkazují ve své námitce v podstatě na judikaturu, která se týká územního plánování a také v jeho rámci je relevantní. Stavební uzávěra sama o sobě nemění regulaci, neurčuje, jaké stavby budou moci vlastníci realizovat.

Dokonce v souvislosti s územním plánováním samotným soudy opakovaně judikují, že neexistuje nárok na to, aby měl pozemek určité funkční využití nebo aby mu toto bylo zachováno, pokud tedy Změna č. 4 dodrží požadavky, které na ni klade právní řád a judikatura, pak lze změnit obsah územního plánu, aniž by bylo možno hovořit o zklamných legitimních očekáváních nebo o nerespektování kontinuity územního plánování.

Současné je faktem, že Územní studie byla schválena 11. 12. 2017, tj. do vydání stavební uzávěry měli vlastníci dostatečný čas k realizaci svých záměrů, což ale neučinili. Stavební zákon v § 102 odst. 3 uvádí: „*Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.*“ V § 102 odst. 4 se uvádí: „*Pokud **bylo rozhodování o změnách v území podmíněno** vydáním regulačního plánu z podnětu nebo **zpracováním územní studie** a tento regulační plán nenabyl účinnosti nebo **tato studie nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace**, která tuto podmínku stanovila, **lhůty podle odstavce 3 se prodlužují o dobu, o kterou byla lhůta 4 let překročena.***“

Pokud jde o obsáhlé citace § 18 a 19 stavebního zákona, které podatelé použili, pak lze pouze odkázat na to, že tyto se primárně týkají pořizování Změny č. 4 Územního plánu, kde také budou řádně dodrženy. V rámci stavební uzávěry se tyto nepoužívají – cílem stavební uzávěry je ochránit území před nežádoucí výstavbou do doby jeho regulace novým zněním územního plánu, nikoliv řešit kupř. etapizaci nebo udržitelný rozvoj či urbanistické a architektonické požadavky na výstavbu.

Námítka není v této části důvodná.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 3:

1) K číslu jednacím

Je běžnou praxí, že se návrhy opatření obecné povahy dle stavebního zákona zveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup bez čísel jednací. To lze ověřit u mnoha návrhů územních plánů nebo i u návrhů územních opatření o stavební uzávěře.

Pokud jde o číslo jednací (spisovou značku) veřejné vyhlášky, k tomuto pochybení došlo pouze u online zveřejněné verze veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška totožného znění je založena i ve spise a je identifikována odpovídajícím číslem jednací a stejným číslem jednací byla označena i na úřední desce. Toto nebylo uvedeno v textu připojeného znění návrhu opatření obecné povahy. Toto pochybení nijak nezkrátilo podatele na jejich právech.

Námítka není v této části důvodná.

2) Grafická příloha

V souladu s judikaturou byl pro vymezení území dotčeného stavební uzávěrou použit výkres Územního plánu – podklad pro Změnu č. 4, na základě které má být stavební uzávěra vydána:

„Výrok I napadeného OOP stanoví, že stavební uzávěra byla vyhlášena pro nezastavěné území vymezené územním plánem jako lesní plochy (lesy) v grafické části územního plánu označené ZL. Z výrokové části napadeného OOP lze seznat, kterých ploch se stavební uzávěra dotýká. Napadeným OOP byl přesně konkretizován územní plán a jeho grafická část. Je přitom zřejmé, že se jedná o plochy v tomto územním plánu vymezené jako nezastavěné s

funkčním využitím lesní plochy (lesy), které jsou současně v grafické části územního plánu označeny jako plochy ZL. Přestože vyhláška č. 503/2006 Sb. primárně vyžaduje, aby územní opatření o stavební uzávěře obsahovalo vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra [§ 17 odst. 1 písm. a) vyhlášky], v případech zvláště rozsáhlého území umožňuje nahrazení takového vymezení využitím grafické přílohy. Napadené OOP bylo vyhlášeno s grafickou přílohou, kterou je grafická část územního plánu. Grafická část vymezuje řadu lesních ploch ZL, které lze bez potíží identifikovat. Jelikož napadené OOP nespécifikovalo, které konkrétní pozemky jsou stavební uzávěrou dotčeny, lze souhlasit s odpůrcem, že takto koncipovaná stavební uzávěra dopadá na všechny lesní plochy označené v grafické části územního plánu jako plochy ZL. Přestože soud souhlasí s navrhovatelkou, že ve věci řešené Krajským soudem v Praze v rozsudku ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58, bylo ve výroku tehdy přezkoumávaného opatření o stavební uzávěře výslovně uvedeno, že se vztahuje na všechny pozemky s určitým funkčním využitím, skutečnost, že v napadeném OOP nebylo slovo všechny uvedeno, nezakládá pochybnosti o tom, že se stavební uzávěra dotýká všech ploch s označením ZL.

Podle grafické části územního plánu je na území obce vymezeno několik ploch s označením ZL. Soud zdůrazňuje, že jeden pozemek nemusí být územně plánovací dokumentací zařazen do jedné funkční plochy. Na různých částech pozemku mohou být vymezeny různé typy funkčních ploch (např. část pozemku p. č. 1037 dle návrhu Změny ÚP ve znění z května 2020 spadá do ploch LSO a část, která není navrhovanou změnou dotčena, do ploch DP). V tomto ohledu soud považuje za logické, pokud je vymezení stavební uzávěry spjata právě s určitým funkčním využitím území. Takový postup totiž umožňuje přehledně vymezit rozsah uzávěry a v případě, že by se stavební uzávěra vztahovala pouze na část některého pozemku, předchází složitému zkoumání, kam stavební uzávěra ještě sahá. Z napadeného OOP jasně vyplývá, že se stavební uzávěra vztahuje na všechny části nezastavěného území vymezené územním plánem jako lesní plochy (lesy) v grafické části označené jako plochy ZL.“ (Rozsudek KS Praha ze dne 11. 2. 2022, č. j. 55 A 63/2021- 107).

Grafická příloha byla od počátku v souladu s touto judikaturou v odkazu na Územní plán dostatečná a bylo zřejmé, které pozemky jsou dotčeny, a to jednak z výčtu pozemků, tak z grafické přílohy. Nicméně došlo ke zpřesnění grafické přílohy na podkladu katastrální mapy.

Námítce bylo v této části vyhověno.

3) Termín vydání stavební uzávěry

Řešení přijaté ve stavební uzávěře je standardní a nijak nevybočuje z mezí stavebního zákona ani běžné praxe. Nelze předjímat, že by město záměrně zdržovalo proces přijetí Změny č. 4 Územního plánu. Pokud by k tomu došlo, mají vlastníci vhodné prostředky k řešení teoretické budoucí situace.

Námítka není v této části důvodná.

4) Odůvodnění stavební uzávěry

Ačkoliv je námítka podatelů koncipována velmi úsporně až minimalisticky, lze z posledního bodu dovodit, že podatelé zřejmě brojí proti nedostatečnému odůvodnění a proti nepřiměřenosti zvoleného řešení. Je ale nutno zdůraznit, že způsob, jakým se podatelé rozhodli námitku zdůvodnit, značně ovlivňuje také rozsah odůvodnění rozhodnutí o ní. Na tomto místě lze tedy uvést následující:

Ve stavební uzávěře je popsáno, jaké regulativy jsou v aktuálně platném Územním plánu pro předmětnou lokalitu obsaženy. Vedle toho je ve stavební uzávěře uvedeno, jaké závazné regulativy by měly být doplněny, aby byla regulace dostatečná: **Do ÚP je třeba doplnit kupř. požadavky na hmotové a objemového řešení rodinných, bytových domů, veřejných budov, minimální výměry parcel, přesnější výškovou regulaci, zpřesnění požadavků na poměr zastavěné a nezastavěné plochy pozemku, požadavky na propustné povrchy a na zelenou a modrou infrastrukturu a podobně.** Změna bude pořízena s regulačními prvky kvůli zajištění potřebné podrobnosti nové regulace tak, aby tato plnila požadavky, pro které je pořízována. Zkušenosti z praxe totiž ukazují, že se, logicky, vlastníci na pozemcích určených pro výstavbu, které se nacházejí v prstenci Brna, snaží maximalizovat zisk tím, že realizují

výstavbu na samé hranici možností podle územního plánu, aniž by přitom hleděli na potřeby samosprávy a občanů. Je proto nezbytné jasně a naprosto konkrétně definovat mantinely, ve kterých se smějí pohybovat.

V odůvodnění stavební uzávěry se dále uvádí:

Město se nachází v těsné blízkosti Brna, přičemž tato dostupnost z něj činí mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení. V důsledku toho se Město potýká s dopady rozsáhlé výstavby, jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, tlak na veřejnou infrastrukturu, nekoordinovaná zástavba anebo přílišné zatěžování životního prostředí, přičemž tyto negativní dopady se nyní s projevy změny klimatu ještě násobí. Nedostatečně regulovaná výstavba by proto vedla ke značným požadavkům na veřejnou infrastrukturu ve Městě, a to jak na technickou, tak dopravní a samozřejmě i na občanskou vybavenost a k ohrožení životního prostředí a zvýšení rizik spojených s klimatickou změnou. Regulace obsažená v územním plánu je nedostatečná, chybí např. uvedení přípustného počtu nadzemních podlaží a další podrobnější podmínky využití území, které jsou pro vhodný územní rozvoj nezbytné. Proto je třeba zpracovat změnu ÚP. Město původně tuto lokalitu zahrnuje do změny č. 1 ÚP, nicméně v průběhu jejího pořizování se ukázalo, že je lokalita spojena s mnohem většími problémy, než se původně předpokládalo. Proto je třeba navrhovanou regulaci ještě doplnit a zpřesnit, změnu č. 1 by tedy bylo nutné ještě znovu přepracovat a znovu projednávat. Takový postup by ale znamenal blokaci ostatních ploch dotčených rovněž změnou č. 1, proto se Město rozhodlo vyčlenit lokalitu do samostatné změny ÚP a vydat stavební uzávěru navázanou na tuto nově pořizovanou změnu územního plánu.

Z uvedeného vyplývá zcela přesně, z jakých důvodů dnešní regulace nedostačuje. Výstavba na úkor vytváření velmi závažných deficitů veřejné infrastruktury není zvláště v této rizikové době přípustná a není v souladu s dobrým výkonem veřejné správy.

Je zcela nereálné, aby v dnešní situaci okolo veřejných financí město vynakládalo prostředky na podporu soukromých zájmů. Naopak je vhodné regulovat výstavbu tak, aby ke vzniku deficitů veřejné infrastruktury v ideálním případě vůbec nedošlo, resp. výstavbu zpomalit tak, aby veřejnou infrastrukturu bylo možno adekvátně doplňovat.

Podatelé rovněž zřejmě namítají, že je stavební uzávěra nepřiměřená a že nesplňuje požadavky na minimalizaci zásahů do vlastnického práva. Stavební uzávěra požadavky na opatření obecné povahy z hlediska zásahů do vlastnického práva splňuje. Má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (řešení nedostatků veřejné infrastruktury, zpomalení tempa výstavby za vyřešení souladu soukromých a veřejných zájmů v budoucí Změně č. 4 Územního plánu a mj. pak dopadů klimatické změny), omezuje vlastníky v nezbytné míře, volí prostředky, které vedou k rozumnému cíli – stanovení podrobných regulativů v budoucí Změně č. 4 Územního plánu, dále pak není diskriminační, neboť se týká všech stejných pozemků ve stejné lokalitě a nakonec nejde o šikanózní či libovolný postup.

Námítka není v této části důvodná.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 4:

1) Ke změnitelnosti územního plánu a legitimním očekáváním

Podatelka je vlastnící pozemku parc. č. 4330 v k.ú. Slavkov u Brna a správně uvádí, že Územní plán města Slavkov u Brna (dále jen „Územní plán“) byl vydán zastupitelstvem města již dne 25.11.2013, s účinností od 12.12.2013. Využití lokality Dlouhé a Vinohrady (S1a, S1b a S1c) bylo podmíněno zpracováním územní studie, která byla zapsána do evidence územně plánovací činnosti k 26. 3. 2018. To znamená, že vlastníci měli téměř pět let na to, aby realizovali svoje záměry, které na pozemcích realizovat chtěli. Právě proto, že od účinnosti Územního plánu uplynulo devět roků, nemohou vlastníci bezdůvodně spoléhat na to, že regulace obsažená v Územním plánu bude neměnná. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) v § 5 odst. 6 ukládá obcím povinnost soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou

povinný pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Je tedy zjevné, že sám stavební zákon s možností, resp. s nutností změnit územní plány počítá. Vlastníci proto nemají právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemek v jejich vlastnictví, které by plně vyhovovaly jejím soukromoprávním představám a zájmům a ani nemohou legitimně očekávat neměnnost funkčního využití jejich pozemku v dlouhodobém horizontu. Podatelka jako vlastnice předmětného pozemku nezískala navíc za řadu let ani územní rozhodnutí, územní souhlas nebo neuzavřela veřejnoprávní smlouvu (nebo nedosáhla žádného jiného podobného správního aktu). Pokud by tomu tak bylo, uvedené správní akty by představovaly limit pro územní plán a změna funkčního využití ani stavební uzávěra by se jich nedotkla. Ostatně s tím, že se územní plán po určité době může oprávněně změnit, počítá i § 102 stavebního zákona, podle kterého musí hradit obec náhrady za zrušení zastavitelnosti pozemků tehdy, pokud k němu dojde do 5 let od účinnosti územního plánu (resp. jeho změny). V případě, kdy bylo využití území podmíněno zpracováním územní studie, prodlužuje se uvedená lhůta pouze tehdy, pokud k zápisu do evidence územně plánovací činnosti došlo později než po 4 letech od účinnosti územního plánu. V případě města Slavkov a jeho Územního plánu byla územní studie pro předmětnou lokalitu zapsána v březnu 2018, přičemž 4 roky od účinnosti Územního plánu uplynuly v prosinci 2017. To znamená, že i v případě Územního plánu uplynula lhůta stanovená v § 102 odst. 3 v kombinaci s odst. 4 již na jaře 2019. Od tohoto okamžiku mohlo město podle stavebního zákona změnit Územní plán, aniž by hrozilo, že bude muset hradit náhrady za změny v území. Přesto tak činí až nyní, kdy teprve rozhodlo o pořízení změny č. 4 a nyní pořizuje a vydává pouze územní opatření o stavební uzávěře (dále jen „stavební uzávěra“).

Lze tedy shrnout, že vlastníci v lokalitě měli dostatečně dlouhou dobu pro realizaci zástavby v souladu s dosud platným Územním plánem a územní studií. Pokud tak neučinili, jednalo se o jejich soukromé rozhodnutí.

Námítka není v této části důvodná.

2) K rozsahu možné zástavby lokality

Podatelka odkazuje na webové stránky města Slavkov u Brna, nejedná se o odůvodnění stavební uzávěry. Je třeba zdůraznit, že údaj o počtu rodinných domů podle Územního plánu je pouze orientační, zpřesňuje jej až územní studie. Pro lokalitu je závazná funkční regulace v územní, která limity a potřebnou regulaci nenastavuje, to je ostatně důvod přijetí stavební uzávěry a zahájení pořizování Změny č. 4 Územního plánu, jak se v odůvodnění stavební uzávěry podrobně popisuje. Pozemky je aktuálně možné zastavět v souladu s územní studií již několik let velmi intenzivně a v tomto směru je nutno odkázat na územní studii, kde se uvádí:

3.2 Základní údaje a kapacity řešeného území:

Rozloha řešeného území	399 123 m ²
Celková rozloha posuzovaných zastavitelných ploch pro bydlení	335 793 m ²
S1a / plocha	124 339 m ²
S1b / plocha	95 896 m ²
S1c / plocha	115 559 m ²
Plochy veřejných prostranství (mimo plochy pozemních komunikací)	18 184 m ²
Počet navržených BD	107
Počet navržených RD	249
Počet bytových jednotek	1 039
Počet ekvivalentních obyvatel	4 750
Celkový počet parkovacích stání	2 124
Parkovací stání pod objekty BD	1 319
Parkovací stání na povrchu (RD + návštěvnická stání)	805

Z těchto údajů je patrné, že skutečná kapacita území podle aktuální regulace obsažené v Územním plánu v navazující územní studii je zcela jiná, než se domnívá podatelka. Kdyby byla výstavba realizována tak, jak to umožňuje Územní plán a územní studie, dojde k obrovskému nárůstu počtu obyvatel města v krátké době, což neunesou veřejná infrastruktura, jak je v odůvodnění stavební uzávěry vysvětleno.

Námítka není v této části důvodná.

3) Nepřiměřenost stavební uzávěry a diskriminace vlastníků

Podatelka rovněž v podstatě namítá, že je stavební uzávěra nepřiměřená a že nesplňuje požadavky na minimalizaci zásahů do vlastnického práva. Stavební uzávěra požadavky na opatření obecné povahy z hlediska zásahů do vlastnického práva splňuje. Má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (řešení nedostatků veřejné infrastruktury, zpomalení tempa výstavby za vyřešení souladu soukromých a veřejných zájmů v budoucí změně č. 4 Územního plánu a mj. pak dopadů klimatické změny), omezuje vlastníky v nezbytné míře, volí prostředky, které vedou k rozumnému cíli – stanovení podrobných regulativů v budoucí Změně č. 4 Územního plánu, dále pak není diskriminační, neboť se týká všech stejných pozemků ve stejné lokalitě a nakonec nejde o šikanózní či libovolný postup.

Podatelka se ohrazuje i proti tomu, že se stavební uzávěra dotýká jen lokality S1a, S1b a S1c a nechápe, proč se nevztahuje na všechny zastavitelné plochy ve městě. K tomu lze uvést, že žádná jiná zastavitelná lokalita není srovnatelná, zejm. pokud jde o rozlohu (výměra v hektarech) a rozsah, ve kterém může být zastavěna, resp. počet obyvatel, o které se může navýšit počet obyvatel města.

Námítka není v této části důvodná.

4) Výstavba v lokalitě Kaunicův dvůr a Zelnice

Pokud jde o výstavbu v lokalitě Zelnice, ta probíhala v letech 2010 – 2022 a bylo postaveno cca 300 bytových jednotek, v rámci této výstavby přibýlo Městu asi 525 obyvatel. Výstavba byla zahájena již před účinností Územního plánu a probíhala kontinuálně po řadu let v jednotlivých etapách. Jedná se tedy o zcela jinou situaci než o lokalitu, kde se nachází pozemek podatelky – dotčená lokalita byla v Územním plánu podmíněna zpracováním územní studie a ani po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti neprojevila podatelka dostatečnou aktivitu směřující reálně k zahájení výstavby v souladu s územní studií. Na rozdíl od lokality Zelnice tedy k průběžné zástavbě lokality nedocházelo. Pokud jde o lokalitu Kaunicův dvůr, je zdůvodnění podobné lokalitě Zelnice. Výstavba probíhala v letech 2015 – 2018 a bylo postaveno 78 bytových jednotek a nárůst obyvatel je cca 140.

Je zřejmé, že ani jedna z lokalit se svým rozsahem a počtem nových obyvatel a nároky na infrastrukturu nerovná extrémně rozsáhlé lokalitě, které se nyní týká stavební uzávěra. Pokud jde o rozsah ploch, pro srovnání uvádíme část Územního plánu, na kterou sama podatelka odkazuje. Skutečný rozsah je pak patrný také z územní studie:

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní zásady urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce definuje rozvoj sídla s ohledem na historickou urbanistickou osnovu města a krajinné hodnoty území. Pro rozvoj obytného území je určena severovýchodní část území - plochy pro novou bytovou výstavbu, především kvalitních rodinných domů. Plochy výrobních aktivit jsou navázány na stávající výrobní areály na jihozápadním a východním okraji zastavěného území.

Přehled hlavních navržených ploch zastavitelného území

LOKALITA	VÝMĚRA (ha)	KAPACITA	PODMÍNKA
BYDLENÍ			
1 - ZELNICE	6,4	70RD, 9BD	podmíněno realizací II. stupně protipovodňových opatření
2 - KAUNICOVA	2,0	15RD	
3 - POD OBOROU	5,2	10RD	povinnost prověření územní studií – S2
4 - ZLATÁ HORA	5,8	40RD	
5 - POD VINOHRADY	11,5	100RD	povinnost prověření územní studií – S1a
6a, 6b - DLOUHÉ	22,1	190RD	povinnost prověření územní studií – S1b, S1c
CELKEM:	53	425RD, 9BD	

Navíc výstavba byla zahájena, nebo i provedena ještě před účinností Územního plánu, nebo skončila do schválení územní studie a jejího zapsání do evidence. Je zcela běžné, že ve městě probíhá výstavba průběžně, nicméně pokud nastane následně problém s kapacitou veřejné infrastruktury nebo dojde k zásadním změnám v území (kupř. také dopady změn klimatu, sucho apod.) tak jako se to stalo ve městě, je třeba, aby v souladu se stavebním zákonem byl územní plán přehodnocen a regulace upravena. Je navíc třeba zdůraznit, že ani připravovaná změna Územního plánu nemá vést k tomu, že byla zcela znemožněna výstavba a plochy by snad měly být převedeny na nezastavitelné, jde pouze o upřesnění regulace a zavedení vhodných regulativů tak, aby výstavba nebyla překotná, naddimenzovaná, aby se veřejná infrastruktura neocitla za hranicemi kapacity s dopady na ostatní obyvatele Města a aby nedošlo k nadměrným tlakům na životní prostředí.

Námítka není v této části důvodná.

5) Termín vydání stavební uzávěry

Řešení přijaté ve stavební uzávěře je standardní a nijak nevybočuje z mezí stavebního zákona ani běžné praxe. Nelze předjímat, že by město záměrně zdržovalo proces přijetí Změny č. 4 Územního plánu. Pokud by k tomu došlo, mají vlastníci vhodné prostředky k řešení teoretické budoucí situace.

Námítka není v této části důvodná.

Vypořádání uplatněných připomínek

Nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Příloha č. 1: Vymezení hranice stavební uzávěry – plochy dle územního plánu S1a, S1b, S1c v k.ú. Slavkov u Brna

Starosta, v.r.

Místostarostka, v.r.

Obsah

Opatření obecné povahy	1
Odůvodnění:	2
Věcné důvody k vydání územního opatření o stavební uzávěře	2
Regulace lokality dotčené územním opatřením o stavební uzávěře v územním plánu a územní studii.....	2
Charakteristika města Slavkov u Brna	3
Důvody pro vydání stavební uzávěry a problémy v území	3
Nepřipravené rozvojové území	3
Chybějící občanská vybavenost.....	3
Územně analytické podklady a strategické dokumenty, ze kterých Město při hodnocení nutnosti vydání stavební uzávěry vycházelo	4
Účel pořizované změny ÚP.....	5
Dosavadní postup procesu vydání územního opatření o stavební uzávěře	6
Stanoviska dotčených orgánů	6
Námítky	8
Námítka č. 1	8
Námítka č. 2	14
Námítka č. 3	21
Námítka č. 4	21
Rozhodnutí o uplatněných námitkách	23
Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1:.....	24
Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 2:.....	30
Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 3:.....	37
Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 4:.....	39
Poučení	42
Účinnost.....	42





Územní opatření o stavební uzávěře

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Vyškov	Okres Vyškov	Obec Slavkov u Brna
Kat. území Slavkov u Brna	Mapový list č. BRNO 1-3/42	Měřítko platné pro rám 287 x 410 mm 1 : 2000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Stav k 06.04.2023 07:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.04.2023 08:04:22