



## Město Slavkov u Brna

### N Á V R H U S N E S E N Í

23. zasedání zastupitelstva města

konaného dne 23.6.2025

337

#### **Podnět města na změnu územního plánu ohledně pozemků za autobusovým nádražím**

##### **Obsah**

Podnět města na změnu územního plánu bez návrhu zadání

##### **Důvodová zpráva**

Pořizovatel územního plánu ( dále pouze „ ÚP“) obdržel podnět na změnu územního plánu z podnětu města Slavkova u Brna, který se dotýká území za autobusovým nádražím ve Slavkově u Brna.

Během povolování záměru svazkové školy ve Slavkově u Brna stavebním úřadem došlo ke zjištění, že část pozemků za autobusovým nádražím se sice nachází v odpovídající ploše občanské vybavenosti, ale její regulační podmínky co se týče maximálního přípustného počtu podlaží jsou odlišné, než jaké jsou potřeba pro povolení záměru.

Pokud vezmeme do úvahy celé potřebné území pro umístění záměru základní školy, tak dle platného územního plánu se záměr nachází ve dvou plochách. V severní části se jedná o plochu OV – občanská vybavenost stabilizovanou ( pozemky parc. č. 346/7, 345/1, 345/2, 345/3) a v jižní části o plochu OV – občanskou vybavenost návrhovou ( parc. č. 344, část pozemku 343/6, 343/1, 340/1).

Ve stabilizované ploše dle platného ÚP je umístěna stávající budova mysliveckého spolku a okolních tří pozemků ve vlastnictví Myslivecký spolek Slavkov u Brna, které dle původního územního plánu z roku 2013 mají přípustné pouze 2 nadzemní podlaží, kdežto projekt základní školy v celé své celistvosti má 4 nadzemní podlaží.

Z důvodu důležitosti předmětného záměru výstavby svazkové školy je potřeba prověřit změnou územního plánu celé území, kde má být škola umístěna. V minulosti došlo ke změně územního plánu kvůli svazkové škole, jednalo se o změnu č. 3 ( viz výřez příloha), která se dotýkala pouze částí pozemků, kde má vzniknout svazková škola, nedotýkala však všech parcel na kterých má být škola situovaná. Následkem tiskové chyby počet nadzemních podlaží v severním území ( vlastník myslivecký spolek ) z výkresů v roce 2021 zmizel. Po projednání Změny č. 1 a 5 se tam původní počet nadzemních podlaží opětovně objevil. Lze obecně konstatovat, že vzhledem k tomu, že předmětné pozemky nebyly dříve změnou územního plánu dotčeny, platí zde tedy maximální přípustný počet nadzemních podlaží 2.

Dále je nutné uvést, že v době kdy se pořizovala změna č. 3 ÚP nebylo ještě známo objemové řešení budoucí stavby, teprve potom ( po dokončení změny č. 3) probíhala architektonická soutěž, proto ani v původní žádosti o

změnu ÚP z roku 2020 nebyl požadovaný počet podlaží ze strany města jako žadatele uveden. Na pozemcích kterých se změna č. 3 dotýkala bylo více ploch s rozdílným způsobem využití a hledalo se takové označení plochy, které záměr ZŠ umožní, posouzení počtu podlaží bylo ponecháno na zpracovateli změny (aby se počet podlaží stanovil na základě jeho vyhodnocení), tedy potřebný počet podlaží v době pořizování změny ÚP se nevěděl. Na základě proběhlé změny se teprve zadával tento podklad jako výchozí pro architektonickou soutěž. (Následkem tiskové chyby se v celém zájmovém území v ploše OV stabilizované – bez čísla a návrhové byl uveden počet podlaží 3, se jevílo, že území má jako jeden celek 3 NP).

#### **Stanovisko pořizovatele:**

Pořizovatel posoudil, zda žádost splňuje všechny náležitosti ve smyslu §109 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (dále pouze "SZ") a dospěl k závěru, že žádost je úplná, ale neobsahuje návrh zadání a stanoviska krajského úřadu dle §109 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. SZ.

V této důvodové zprávě již se nebude popisovat důvod pořízení změny apod., jelikož vše je patrné z přílohy podnětu města na změnu územního plánu, kde je to vše uvedeno.

Pořizovatel územního plánu popíše jemu obecně známé okolnosti, které se mohou vztahovat k předloženému záměru bez kladného či negativního posouzení samotného záměru.

Z hlediska obecné úvahy původní územní plán z roku 2013 vymezil tyto pozemky (345/3, 345/2, 345/1, 346/7 v k. ú. Slavkov u Brna) pro občanskou vybavenost a určil maximální přípustný počet nadzemních podlaží 2, avšak hned západním směrem např. u pozemku parc. č. 347/2 (rezidence Paulus) vedle zamýšlené změny směrem do nezastavěného území města jsou přípustné 3 nadzemní podlaží. Obecná urbanistická zásada je, že vyšší budovy a vyšší výšková hladina v území je komulována v centru zastavěného území a směrem k volné krajině se má výšková hladina snižovat a zástavba rozvolňovat. Plochy za autobusovým nádražím jsou blíže k centru a mají pouze 2. NP, vzdálenější plocha smíšená má tři nadzemní podlaží, tudíž lze vyvodit, že navýšení podlažnosti ze současných přípustných 2 na 4 nadzemní podlaží, by i přesto mělo ctít stávající urbanistické hodnoty v území. Zpracovatel změny územního plánu by měl sjednotit obě plochy pro občanskou vybavenost (jak stabilizovanou tak i návrhovou) do jednoho celku a stanovit obdobné regulační podmínky.

Z důvodu důležitosti záměru a z důvodu zjištěného nesouladu s platným ÚP pro obě tyto plochy je nezbytné, aby celé předmětné území na kterém bude záměr svazkové školy realizován byl znovu změnou ÚP prověřen.

(Nyní se jedná pouze o předběžné a krátké vyjádření pořizovatele ÚP, v okamžiku, kdy bude zastupitelstvu města předložen návrh zadání změny ÚP bude vyjádření pořizovatele více podrobné).

Další postup bude v souladu se stavebním zákonem a s metodikou MMR :

#### **Změna ÚP z VLASTNÍHO PODNĚTU OBCE bez návrhu zadání:**

1. Obec má vlastní podnět, ale nemá návrh zadání změny ÚP ani stanoviska orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu (dále jen „stanoviska OP a ŽP SEA“). 1. Obec svůj podnět předá pořizovateli.
2. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracují návrh zadání změny ÚP (podle § 111 odst. 1 + § 87 odst. 2 a 3 SZ).
3. Pořizovatel zajistí postupem podle § 89 odst. 1 až 4 a 6 SZ stanoviska OP a ŽP SEA a případně doplní do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů.

4. Pořizovatel předloží návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
5. Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání (§ 111 odst. 3 SZ), může též rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání (§ 111 odst. 4 SZ). Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem zadání změny, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne podle § 111 odst. 3 SZ.

*Zdůvodnění zrušení původního usnesení:*

*Původní podnět, jenž byl podkladem pro přijetí usnesení rady města číslo 1634/100/RM/2025 obsahoval celkem 3 nadzemní podlaží svazkové školy. Zpracovatel projektové dokumentace svazkové školy však dospěl k závěru, že budova má celkem 4 nadzemní podlaží a tedy 1PP nesplňuje definici podzemního podlaží a je tedy třeba v této části upravit vlastní podnět, zrušit již přijaté rozhodnutí rady města číslo 1634/100/RM/2025 a přijmout nové, jak je navrhováno.*

**Rada města na své 101. schůzi ze dne 13.6.2025 přijala následující usnesení:**

Rada města ruší

**usnesení rady města číslo 1634/100/RM/2025, přijaté na 100. schůzi, uskutečněné dne 9.6.2025, kterým doporučila zastupitelstvu města rozhodnout o tom, že určeným zastupitelem pro pořizování územně plánovacích dokumentací do konce tohoto volebního období pro město Slavkov u Brna bude Ing. Marie Jedličková a pověřit ji k činění úkonů k pořizování změny územního plánu dle předložené důvodové zprávy..**

II. Rada města doporučuje zastupitelstvu města

**v souladu s § 49 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnout o tom, že určeným zastupitelem pro pořizování územně plánovacích dokumentací do konce tohoto volebního období pro město Slavkov u Brna bude Ing. Marie Jedličková a pověřit ji k činění úkonů k pořizování změny územního plánu dle předložené důvodové zprávy.**

III. Rada města ukládá

1. Mgr. Jaromíru Horákovi

**1. předložit zprávu zastupitelstvu města k projednání.**

**I. Zastupitelstvo města rozhoduje**

**v souladu s § 49 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů o tom, že určeným zastupitelem pro pořizování územně plánovacích dokumentací do konce tohoto volebního období pro město Slavkov u Brna bude Ing. Marie Jedličková a pověřit ji k činění úkonů k pořizování změny územního plánu dle předložené důvodové zprávy.**



vedoucí odboru stavebního úřadu,

územního plánování a životního  
prostředí

Předkladatel: Ing. Marie Jedličková

Zpracovatel: Ing. arch. Oksana Matyášová, Odbor stavebního úřadu, územního  
plánování a životního prostředí

Vyjádření: FO: bez připomínek  
právník: bez připomínek

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:05

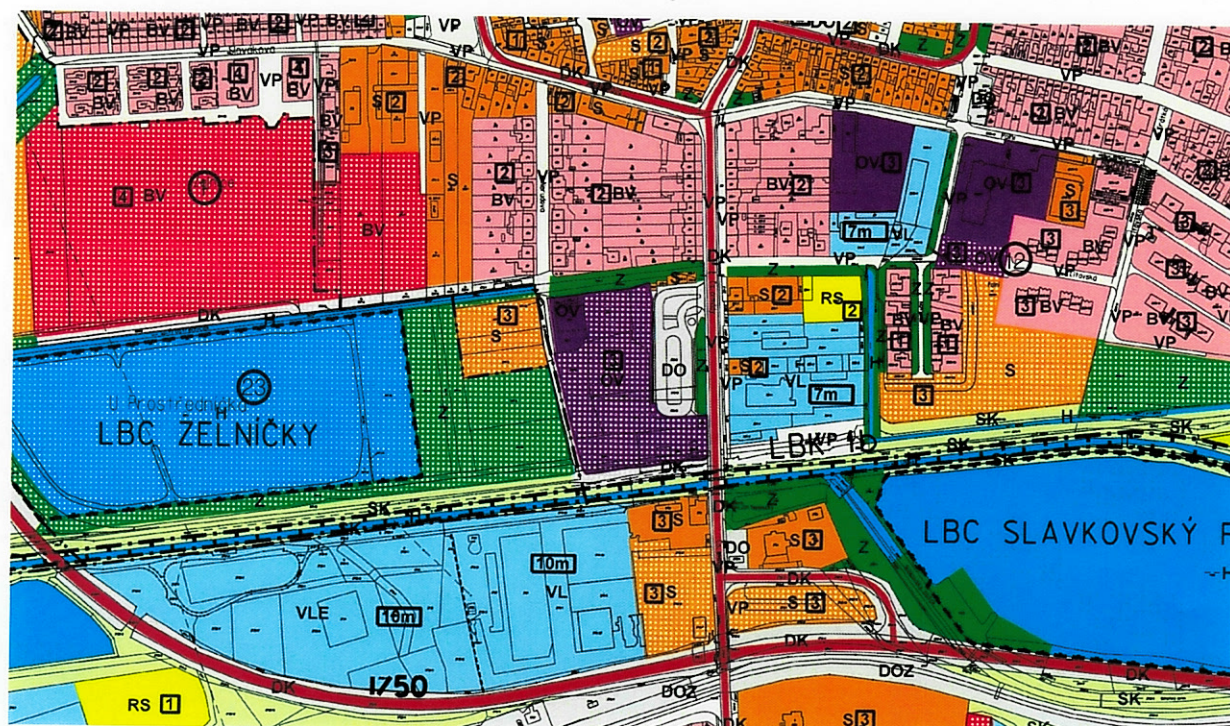
Materiál obsahuje: Příloha - Vyrezy\_z\_UP.docx (Veřejná)  
Příloha - Podnet\_mesta\_scan.pdf (Veřejná)

Materiál projednán:

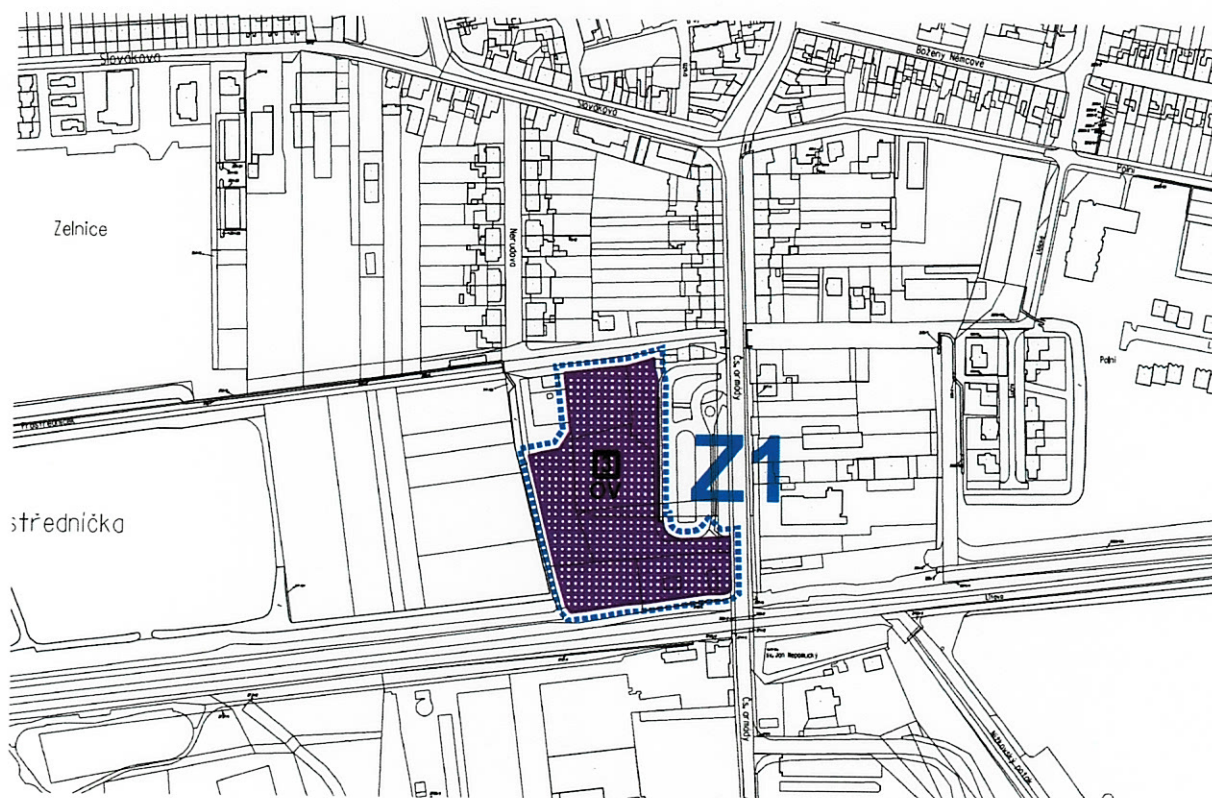
Přizváni:

---

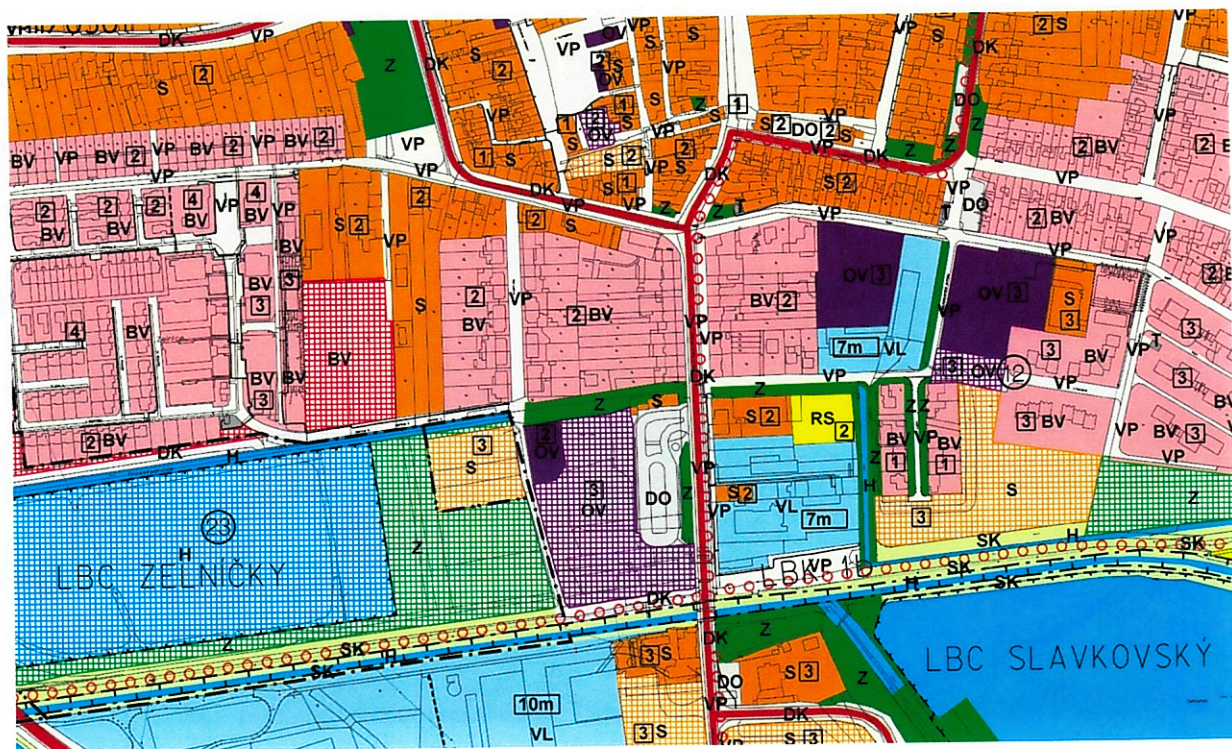
Výřez z hlavního výkresu z úplného znění po změně č. 3 (s nabytím účinnosti 29.9.2021)



Výřez z hlavního výkresu ze změny č. 3 (s nabytím účinnosti 29.9.2021)



Výřez z hlavního výkresu z úplného znění po změně č. 1 a 5 (s nabytím účinnosti 15.7.2023)



# Město Slavkov u Brna

## odbor správy majetku, investic a rozvoje

Palackého náměstí č.p.65, 684 01 Slavkov u Brna, tel.:544121106, email:petr.lokaj@meuslavkov.cz

Městský úřad  
Slavkov u Brna

Doručeno: 19.05.2025 14:58:52  
MUSLV-SU/63191-2025/

listy: 1 přílohy: 0 druh



muslvup25.100guz

**MěÚ Slavkov u Brna**  
**Odbor stavebního úřadu, územního**  
**plánování a životního prostředí**  
**Ing. arch. Oksana Matyášová**  
**Palackého náměstí čp. 65**  
**684 01 Slavkov u Brna**

Váš dopis značky/ ze dne:

č.j./spis

Vyřizuje/linka:

Ing. Petr Lokaj/544121106

Datum:

19.05.2025

**Věc: Žádost o změnu územního plánu na využití pozemků**

**Navrhovatel:** město Slavkov u Brna, Palackého náměstí č. p. 65, 684 01 Slavkov u Brna, IČ: 00292311

**Název územně plánovací dokumentace:** Územní plán města Slavkov u Brna

**Návrh úhrady nákladů:** Náklady uhradí navrhovatel město Slavkov u Brna

### **Předmět změny a důvody pro její pořízení**

Žádáme Vás o pořízení změny v územním plánu města Slavkov u Brna, která se týká změny využití pozemků pro výstavbu občanské vybavenosti pro budoucí svazkovou školu za stávajícím autobusovým nádražím.

Město Slavkov u Brna dlouhodobě počítá se záměrem výstavby základní školy na území města za stávajícím autobusovým nádražím. Bude se jednat o tzv. svazkovou školu, která bude sloužit pro více obcí z přilehlého okolí, tedy pro obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Slavkov u Brna.

### **Využití předmětných pozemků dle současného územního plánu:**

– část pozemků ve stabilizované ploše OV – občanská vybavenost se 2 nadzemními podlažími a část pozemků, která byla dříve změněna na návrhovou plochu občanské vybavenosti se třemi nadzemními podlažími.

Město Slavkov u Brna žádá o změnu územního plánu s tím, že stávající využití pozemků bude ponecháno v ploše OV – občanská vybavenost a stanoví požadavek na části území k navýšení počtu podlaží ze stávajících 2 na 4 nadzemní podlaží. Předmět změny spočívá v prověření celého území pro záměr výstavby základní školy.

Během povolení procesu stavební úřad zjistil, že část pozemků za autobusovým nádražím má pouze 2 nadzemní podlaží, kdežto objekt jako jeden celek má i v části směrem k ulici Nerudova 4 nadzemní podlaží.

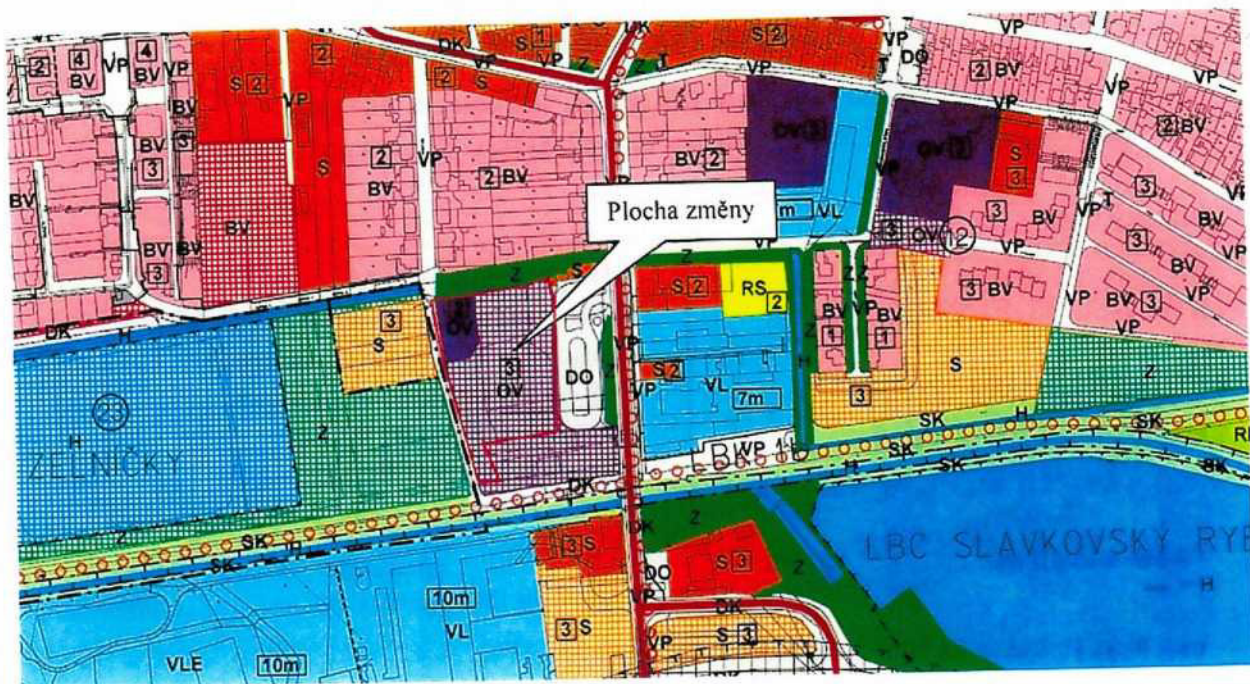
Město Slavkov u Brna již má zajištěnou projektovou dokumentaci pro výstavbu nové základní školy, která v části řeší výstavbu v celkovém počtu 4 pater. Ostatní sousední plochy, na které se stavba navrhuje sice jsou již v návrhové ploše OV – občanské vybavenosti se 3 NP, ale je potřeba v rámci jedné změny územního plánu prověřit celé území na kterém má základní škola vzniknout, aby záměr mohl být řádně povolen.

Dále lze doplnit, že na pozemcích parc.č. 347/30; 347/31; 347/2 a 347/8 ( tzv. rezidence Paulus) je možné stavět objekty o 3 nadzemních podlažích a tato výstavba bytových domů již probíhá. Budova navrhované školy je lokalizována ještě blíže k zastavěnému území města a tudíž je opodstatněné, že i na této ploše může být objekt s 4 nadzemními podlažími. V nedaleké obytné lokalitě Zelnice se taktéž již nachází domy s 3 - 4 nadzemními podlažími. Charakter výstavby tedy urbanisticky doplňuje již stávající zástavbu. Bez této změny není možné tuto významnou veřejně prospěšnou stavbu realizovat. Pořizovateli územního plánu byla poskytnuta dokumentace pro územní řízení na výstavbu základní svazkové školy. Je nutné provést revizi pojmu v platném územním plánu zejména odstranění pojmu „podlaží nadzemní“.

Změna se má dotýkat buď celých nebo částí pozemků, zejména se jedná o:

343/1, část pozemku 343/6, 344, 345/3, 345/2, 345/1, 346/7, 340/1 vše v k. ú. Slavkov u Brna

Vyznačení navrhované změny na podkladě platného územního plánu



Výřez z projednávané změny ÚP č. 6

