

338/23/ZM/2025 **Podnět občana na změnu územního plánu ohledně pozemku parc. č. 3725/1**

K tomuto bodu jednání byli přizváni:

I. Zastupitelstvo města zamítá

dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) a dle ust. § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předložený návrh na změnu územního plánu.

Zprávu uvedla místostarostka města a vyzvala přítomné k rozpravě k tomuto bodu.

K hlasování o předloženém návrhu usnesení bylo přistoupeno bez rozpravy.

Zdržel se:

Předkladatel: I

Zpracovatel: I

Typ dokumentu: Usnesení

Hlasování

Usnesení bylo: **Přijato**



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

Podnět občana na změnu územního plánu ohledně pozemku parc. č. 3725/1

Obsah

Podnět občana na změnu územního plánu s návrhem zadání a stanovisky OP+ŽP SEA

Důvodová zpráva

Pořizovatel územního plánu obdržel podnět na změnu územního plánu z podnětu občanů (neboli vlastníků pozemku na území města Slavkova u Brna).

Podatele jsou manželé [REDACTED] a jedná se o změnu částí pozemku parc. č. 3725/1 v k. ú. Slavkov u Brna.

Dosavadní využití pozemku dle platného územního plánu je

Z - Plochy parkové a sídelní zeleně.

Přípustné využití

- parky, historické zahrady a hřbitovy včetně souvisejících staveb a zařízení, plochy upravené veřejné zeleně, zeleň s odpočinkovými plochami, dětská hřiště,
- stavby a zařízení pro provoz a údržbu

Podmíněné využití - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení kulturní, všeobecně poznávací, církevní a stravovací,

- liniové stavby technické infrastruktury vedené ve zpevněných komunikacích,
- cyklostezky, podzemní garáže se zelení na konstrukci.

To vše za podmínek, že nebude narušeno nebo omezeno přípustné využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

Navrhované využití:

BU (dle grafické přílohy) dle projednávaného územního plánu (změna č. 6 jednotný standard) - **bydlení všeobecné**. Podle projednávané změny budou zde platit stejné podmínky jako u původního územního plánu (došlo pouze k přejmenování plochy v souladu s jednotným standardem).

Podmínky pro 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.

Žadatele ke své žádosti přiložili koordinační situaci s návrhem stavby domu s reliéfem zelené střechy na objektu, vizualizace domu a plnou moc, zadání změny územního plánu a dvě stanoviska - ochrany přírody a stanovisko životního prostředí.

Pořizovatel posoudil, zda žádost nevykazuje nedostatky ve smyslu §110 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (dále pouze "SZ") a dospěl k závěru, že žádost je úplná a tedy bez zbytečného odkladu předkládá návrh zadání změny se svým vyjádřením.

Důvod žádosti: vznik soběstačného netypického rodinného domu ve svahu krytého zemí se zelenou střechou.

Veškeré podklady žádost žadatelů, návrh zadání změny územního plánu, stanoviska ŽP jihomoravského krajského úřadu jsou přílohou této zprávy.

Vyjádření pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu popíše jemu obecně známé okolnosti, které se mohou vztahovat k předloženému záměru bez kladného či negativního posouzení samotného záměru. Žadatelé žádají o změnu pouze části pozemku parc. č. 3725/1 v k. ú. Slavkov u Brna a sice se jedná o severovýchodní cíp z tohoto celkového pozemku, který se nachází za vedením vysokotlakého plynovodu a jeho bezpečnostního a ochranného pásma. Dalším limitem v území je i elektrické vedení a jeho ochranné pásmo (viz výřez z hlavního výkresu), žadatelé však požadují změnu pouze na malou část pozemku, která není těmito limitami v území zatížena.

Je nutné uvést, že zastupitelstvo města na svém 22. zasedání dne 28.4.2025 schválilo pod usnesením č. 322/22/ZM/2025 "Návrh Zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 8", která se dotýká právě uváděné části pozemku. Město Slavkov u Brna podalo dne 15.8.2024 žádost s více podněty na změnu územního plánu města Slavkova u Brna a jeden z těchto podnětů se týká právě pozemku parc. č. 3725/1 v k. ú. Slavkov u Brna. Požadavkem města bylo území trojúhelníkového tvaru (viz grafická příloha) ze stávající plochy Z- plocha parkové a sídelní zeleně změnit na plochu RI - plochu individuální rekreace a to z důvodu, že předmětné území svým charakterem je blízké právě individuální rekreaci. Mimo jiné se zde nachází několik objektů pro individuální rekreaci. Dalším důvodem bylo i to, že se toto území nachází v návaznosti na plochy bydlení z východní části. Pořizovatel podotýká, že na předchozím jednání zastupitelstva města se o tomto již rozhodovalo v tomto smyslu, takže bylo by při nejmenším nerozumné svoje dosavadní rozhodnutí měnit a měnit i uvažování o dříve stanovené koncepci. Pokud by se tento návrh schválil jednalo by se o zmatek, protože Zadání změny č. 8 již toto obsahuje a je schválené, nejde neustále něco měnit. Tedy město samo se rozhodlo část území ve "veřejné zeleni" změnit na individuální rekreaci (a tímto rozšířit škálu využití území pro vlastníky těchto pozemků, že mohou zde postavit rekreační objekt") a není důvod vyčleňovat z tohoto trojúhelníkového tvaru (sjednoceného území) ještě malý cípek pozemku parc. č. 3725/1 na plochu pro bydlení. I z hlediska zákona č. 500/2006 Sb. správní řád v platném znění by se jednalo o nerovný přístup k jednotlivým vlastníkům pozemků. Pořizovatel neshledává žádný veřejný zájem, který by přesvědčil o tom, že část pozemku parc. č. 3725/1 v k. ú. Slavkov u Brna, by měla být změněná na plochu bydlení, i tak zřejmě dojde ke změně této části v důsledku pořizování

změny č. 8 na individuální rekreaci (za předpokladu kladných stanovisek dotčených orgánů apod.). Otázka zní, proč se má změnit část soukromého pozemku a tak porušit rovnost dotčených osob v území? Pořizovatel nenašel v jemu poskytnutých podkladech žádný důvod proto, že se jedná o nějaký veřejný zájem na základě kterého by šlo tento návrh na změnu územního plánu schválit.

Rada města na své 100. schůzi ze dne 9.6.2025 přijala následující usnesení:

I. Rada města doporučuje zastupitelstvu města

zamítnout dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) a dle ust. § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předložený návrh na změnu územního plánu.

II. Rada města ukládá

1. Mgr. Jaromíru Horákovi

1.1. předložit zprávu na nejbližším jednání zastupitelstva města

I. Zastupitelstvo města zamítá

dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) a dle ust. § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předložený návrh na změnu územního plánu.

Mgr. Jaromír Horák
vedoucí odboru stavebního úřadu,
územního plánování a životního
prostředí

Předkladatel:

Zpracovatel:

Vyjádření:

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání:

Materiál obsahuje:



Odbor stavebního úřadu, územního
plánování a životního prostředí

FO: bez připomínek
právník: bez připomínek

00:05

Příloha - Zadost_o_zmenu_UP (Veřejná)
Příloha - Situace model (Veřejná)
Příloha - Vyrez_z_hlavniho_vykresu (Veřejná)
Příloha - Plna_moc_Hradilova (Veřejná)

Příloha - Navrh_zadani (Veřejná)
Příloha - Stanoviska JMK_ZP (Veřejná)
Příloha - Vyrez_z_drive_schvaleneho_zmena_c_8 (Veřejná)
Příloha - Vypis_z_KN (Veřejná)

Materiál projednán:

Přizváni:
