Město Slavkov u Brna

N Á V R H U S N E S E N Í

32. zasedání zastupitelstva města

konaného dne 7.9.2026

---

2 podněty občanů na změnu územního plánu ohledně propojení ulic Slovanská a Čelakovského

Obsah

2 podněty občanů na změnu územního plánu s návrhem zadání a stanovisky OP+ŽP SEA

Důvodová zpráva

Pořizovatel územního plánu obdržel 2 podněty na změnu územního plánu z podnětu občanů (neboli vlastníků pozemků na území města Slavkova u Brna).

Oba podněty se týkají stejné lokality a proto pořizovatel si dovolil oba podněty sloučit do jedné zprávy k projednání zastupitelstvu města.

První podnět na změnu územního plánu řeší zrušení této propojky (komunikace) a ponechání dosavadního využití zahrad za RD.

Druhý podnět navrhuje ponechání propojení dvou ulic a to ve třech variantách řešení.

Podatele obou podnětů jsou totožné viz v příloze scan žádosti.

Hlavním iniciátorem změny je Miroslav Novotný.

První podnět: V původní žádosti ze dne 26.2.2026 občane požadovali změnit plochu veřejného prostranství zpět na plochu bydlení. Tedy dle obsahu lze dovodit, že se jednalo o požadavek na zrušení dopravního propojení dvou ulic Čelakovského a Slovanská.

Jelikož žádost nebyla úplná pro předložení zastupitelstvu města k rozhodnutí správní orgán vydal sdělení, že žádost můžou podatele doplnit a jakým způsobem (písemnost ze dne 11.3.2026 pod č.j. MUSLV-SU/17914-2026/MAT) v opačném případě by se žádost vyhodnocovala za 4 roky s následující „Zprávou o uplatňování ÚP“. Následně orgán územního plánování dne 2.4.2026 obdržel dvě stanoviska ŽP JMK o tom, že předložený návrh na změnu ÚP nemůže mít významný vliv na žádnou evropský významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 a neuplatňuje požadavek na zpracování posuzování navrhované změny na životní prostředí.

Správní orgán opětovně vydal dne 24.4.2026 pod č. j. MUSLV-SU/29605-2026/MAT sdělení o tom, že podnět může dále obsahovat návrh zadání změny a nebo bude vyhodnocen jak je uvedeno výše (za 4 roky se zprávou o uplatňování). Podnět opět není úplný k předložení zastupitelstvu.

Následně dne 1.6.2026 správní orgán obdržel Návrh zadání změny. Podnět byl úplný a může být předložen zastupitelstvu k projednání.

Dosavadní využití pozemku dle platného územního plánu je

PU – veřejná prostranství všeobecná

Přípustné využití

- silnice, místní komunikace, pěší cesty, cyklistické stezky, - veřejné prostory dotvářené zelení s dominantní nebo doprovodnou funkcí, - prvky drobné architektury, městský mobiliář, - plochy pro příležitostné obchodní, společenské a kulturní akce,

Podmíněné využití

- plochy dopravních zařízení pozemních komunikací, - plochy parkování a odstavování, 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 – bydlení všeobecné

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 výřez z územního plánu ze změny č. 1 s označením změny Z15, což byla jedná z mnohá změn která byla obsahem Změny č. 1.

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: Cesta je plánovaná přes soukromé zahrady. Majitelé nesouhlasí s využitím pozemku dle územního plánu, kdy tento zasahuje do vlastnických práv majitelů. Pořizovateli bylo ještě nad písemný rámec podání vysvětleno, že průběh komunikace, který je v platném územním plánu zabírá velkou hloubku pozemků soukromých majitelů a s tímto průběhem budoucí komunikace majitele nesouhlasí, jelikož by došlo k zabraní velké části jejich pozemků pro eventuální budoucí výstavbu silnice.

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

Vyjádření pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu **nedoporučuje navrženou změnu územního plánu spočívající ve zrušení navrženého propojení dvou ulic**.

Důvodem tohoto stanoviska je zejména skutečnost, že územní plán **představuje dlouhodobou koncepci rozvoje území** a jeho jednotlivé návrhy by měly vycházet z předpokládaného budoucího vývoje území, nikoliv pouze z aktuálního stavu vlastnických vztahů nebo současných postojů jednotlivých vlastníků pozemků.

Navržené propojení ulic bylo do územního plánu zařazeno jako součást **koncepce dopravního uspořádání** a budoucího rozvoje daného území. Jeho smyslem je vytvořit předpoklad pro budoucí propojení komunikací a zajistit možnost dalšího rozvoje a obsluhy území. Skutečnost, že v současné době někteří vlastníci pozemků s realizací tohoto propojení nesouhlasí, sama o sobě nepředstavuje dostatečný důvod pro jeho odstranění z územního plánu.

Postoje vlastníků nemovitostí se mohou v průběhu času přirozeně měnit v závislosti na jejich životní situaci, ekonomických možnostech či záměrech. Pozemek, který je v současnosti vnímán pouze jako součást zahrady a jehož vlastník nemá o další využití zájem, může být v budoucnu využit například pro výstavbu dalšího rodinného domu pro člena rodiny, pro řešení bytové situace vlastníka nebo jako součást podnikatelského či jiného komerčního záměru. V takovém případě může být existence předpokládaného dopravního propojení významným předpokladem pro smysluplné využití zadních částí pozemků a pro jejich dopravní obsluhu.

Pořizovatel proto nepovažuje za vhodné měnit koncepční řešení územního plánu pouze na základě současného postoje skupiny vlastníků, zejména pokud byla iniciativa k pořízení této změny vyvolána jedním z vlastníků a následně podpořena dalšími vlastníky dotčených pozemků. Aktuální shoda vlastníků v určitém časovém období nemusí představovat dlouhodobý stav a nelze předjímat, že jejich dnešní postoje budou shodné i za několik let.

Územní plán by měl být především **stabilním a dlouhodobým nástrojem koncepce rozvoje území**, který vytváří předpoklady pro různé budoucí možnosti využití území. Jeho smyslem není reagovat na každou aktuální změnu názorů či jednotlivé krátkodobé trendy, ale stanovit dlouhodobou vizi, se kterou lze v území do budoucna počítat.

Z tohoto pohledu považuje pořizovatel za nevhodné rušit řešení, které bylo v rámci předchozího procesu územního plánování řádně projednáno a následně se stalo součástí závazného dokumentu, a to již po relativně krátké době přibližně tří let, aniž by byly prokázány nové závažné skutečnosti, které by odůvodňovaly změnu koncepce dopravního uspořádání území.

Skutečnost, že navržené propojení není v současné době vlastníky dotčených pozemků požadováno nebo podporováno, nelze ztotožňovat s tím, že se jedná o řešení, které je z dlouhodobého hlediska pro území nepotřebné nebo nevhodné. Naopak je žádoucí zachovat možnost jeho budoucího využití, pokud se v budoucnu změní podmínky v území, vlastnické vztahy nebo záměry vlastníků jednotlivých pozemků.

Pořizovatel proto navrženou změnu územního plánu, spočívající ve zrušení navrženého propojení ulic, nedoporučuje. Považuje za účelné zachovat stávající koncepční řešení a ponechat v územním plánu možnost budoucího propojení komunikací jako dlouhodobou rezervu pro rozvoj a dopravní obsluhu území. Případná změna tohoto řešení by měla být založena na nových, objektivně doložených skutečnostech a na prokázání, že původní koncepční řešení již neodpovídá dlouhodobým potřebám a rozvojovým možnostem území.

Druhý podnět: Druhý podnět místo zrušení propojení ulic Slovanská a Čelakovského navrhuje tři varianty řešení.

Obsahem změny je vymezení nového koridoru pro místní komunikaci (funkční skupiny D – obytná ulice se smíšeným provozem) v zastavitelném území. Koridor bude vymezen tak, aby umožnil technické řešení komunikace s šířkou jízdního pásu 3,5 m, doplněného oboustranně přidruženým prostorem o šířce cca 1,5 m. Z hlediska funkce bude v textové části územního plánu stanoven regulativ omezující přístup pouze pro vozidla dopravní obsluhy.

V rámci řešení změny územního plánu budou prověřeny 3 varianty prostorového uspořádání tohoto koridoru:

- **Varianta 1 (Jednosměrná komunikace):** Návrh jednosměrné jednopruhové komunikace. Do prostoru komunikace bude přípustné umístit 2 až 3 příčné zpomalovací prahy pro zklidnění dopravy. V případě potřeby bude prověřeno vložení 1 až 2 výhyben.
- **Varianta 2 (Slepá obousměrná komunikace**): Návrh obousměrné jednopruhové komunikace. Vzhledem k délce trasy pod 100 m bude prověřena možnost ukončení komunikace bez obratiště, případně s minimálním obratištěm využitelným pro běžný popelářský vůz.

- **Varianta 3 (Obousměrná komunikace s parkováním)**: Návrh obousměrné jednopruhové komunikace ukončené obratištěm pro běžný popelářský vůz. V části trasy bude prověřen jednostranný parkovací pruh o šířce 2,0 m a možnost vložení 1 výhybny.

Popis účelu navrhované změny
Účelem změny je vytvoření územních podmínek pro dopravní napojení a obsluhu omezeného, nízkého počtu nových rodinných domů, které mají být umísťovány do ploch současných zahrad. Vymezení koridoru zajistí legální a technicky vyhovující přístup k nově vznikajícím stavebním parcelám při efektivním využití městského majetku.

Vyjádření pořizovatele:
Pořizovatel územního plánu se **neztotožňuje s první a druhou variantou předloženého řešení**, neboť obě varianty ve svém důsledku představují řešení prostřednictvím komunikací ukončených jako slepé ulice. Takové řešení by fakticky nevedlo k propojení ulic **Slovanská a Čelakovského**, ale pouze k vytvoření dvou samostatných komunikací bez vzájemného dopravního propojení.
Z pohledu pořizovatele není takové řešení koncepčně vhodné. Smyslem navrženého dopravního řešení je především vytvořit **funkční propojení ulic Slovanská a Čelakovského**, které umožní průjezdnost územím, zlepší jeho dopravní obsluhu a současně vytvoří předpoklady pro jeho budoucí rozvoj.
První a druhá varianta sice umožňují využití části území a respektují ve větší míře stávající vlastnické vztahy, avšak jejich výsledkem by nebylo skutečné dopravní propojení obou ulic. Vznik komunikací typu „slepá ulice“ by proto podle názoru pořizovatele představoval pouze dílčí a z hlediska celkové koncepce méně efektivní řešení.
Za koncepčně správné a doporučeníhodné považuje pořizovatel pouze třetí variantu, která zachovává průjezdnost územím a skutečně propojuje ulici Slovanskou s ulicí Čelakovského. Tato varianta podle názoru pořizovatele nejlépe naplňuje požadavek na dlouhodobě funkční dopravní uspořádání území a vytváří předpoklad pro jeho smysluplný budoucí rozvoj.
Pořizovatel současně konstatuje, že **všechny tři předložené varianty se v maximální možné míře snaží využít pozemky ve vlastnictví města**, a tím minimalizovat zásah do vlastnických práv soukromých vlastníků. Tento přístup považuje pořizovatel za vhodný a žádoucí, neboť omezuje rozsah případného záboru pozemků ve vlastnictví soukromých osob a současně se snaží nalézt řešení, které bude z hlediska majetkoprávního co nejméně konfliktní.
Tato snaha však podle názoru pořizovatele nemůže být jediným rozhodujícím kritériem pro výběr výsledné varianty. Při posuzování řešení je nezbytné zohlednit také **celkovou funkčnost dopravní sítě, dlouhodobou koncepci rozvoje území a možnost skutečného propojení jednotlivých částí území**.
Pořizovatel proto **nedoporučuje první ani druhou variantu**, neboť jejich realizací by nedošlo ke skutečnému propojení ulic Slovanská a Čelakovského a vzniklé komunikace by byly ukončeny jako slepé. Naopak **třetí variantu, která zachovává průjezdnost územím a zajišťuje skutečné propojení obou ulic, považuje pořizovatel za koncepčně nejvhodnější a doporučuje ji jako výsledné řešení**.
Pořizovatel považuje za významný přínos navrženého řešení také skutečnost, že je v maximální možné míře založeno na **využití pozemků ve vlastnictví města**. Tento přístup není významný pouze z hlediska minimalizace zásahů do vlastnických práv soukromých osob, ale také z hlediska budoucího utváření celého veřejného prostoru.
V případě, že bude dopravní a veřejný prostor umístěn převážně na pozemcích ve vlastnictví města, bude mít město do budoucna **výrazně větší možnost ovlivnit způsob jeho využití, uspořádání a postupný rozvoj**. Město tak nebude pouze pasivně reagovat na záměry jednotlivých soukromých vlastníků, ale bude moci aktivně koordinovat podobu vznikající obytné ulice a navazujících veřejných prostranství.
Tento přístup vytváří lepší předpoklady pro vznik **kvalitního, jednotně řešeného a funkčního veřejného prostoru**, který nebude utvářen pouze postupnými individuálními zásahy jednotlivých vlastníků. Město bude moci lépe koordinovat například šířkové uspořádání komunikace, umístění chodníků, zeleně, parkovacích míst, veřejného osvětlení, případně další infrastruktury a prvků veřejného prostoru.
Z dlouhodobého hlediska tak využití městských pozemků umožňuje vytvořit **ucelenější a kvalitnější obytnou ulici**, která bude odpovídat potřebám budoucích obyvatel a současně bude lépe zapadat do celkové koncepce rozvoje území.
Pořizovatel proto považuje maximální využití pozemků ve vlastnictví města za **významný argument ve prospěch řešení, které zachovává skutečné propojení ulic Slovanská a Čelakovského**. Nejde přitom pouze o snahu minimalizovat zásah do vlastnictví soukromých osob, ale také o možnost města aktivně ovlivnit výslednou podobu nově vznikajícího obytného prostoru a zajistit, aby jeho vývoj probíhal koncepčně, koordinovaně a s důrazem na kvalitu veřejného prostoru.

Tuto zprávu projednala rada města dne 24.08.2026 na své 147. schůzi a přijala následující usnesení číslo 2308/147/RM:
I. Rada města bere na vědomí oba podněty navrhovatelů.
II. Rada města doporučuje zastupitelstvu města nesouhlasit se zrušením dopravního propojení ulic Slovanská a Čelakovského.

III. Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit předložený podnět spočívající ve 3. variantě propojení ulic Slovanská a Čelakovského - průjezdná varianta řešení.
IV. Rada města doporučuje zastupitelstvu města souhlasit dle ust. § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, s prověřením předmětu tohoto podnětu v rámci budoucí změny územního plánu Slavkov u Brna.
V. Rada města doporučuje zastupitelstvu města nerozhodovat v tuto chvíli o pořízení změny územního plánu, ale ukládá pořizovateli zahrnout tento podnět do budoucí změny územního plánu.

I. Zastupitelstvo města bere na vědomí
oba podněty navrhovatelů.

II. Zastupitelstvo města nesouhlasí
se zrušením dopravního propojení ulic Slovanská a Čelakovského.

III. Zastupitelstvo města schvaluje
předložený podnět spočívající ve 3. variantě propojení ulic Slovanská a Čelakovského - průjezdná varianta řešení.

IV. Zastupitelstvo města souhlasí
dle ust. § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, s prověřením předmětu tohoto podnětu v rámci budoucí změny územního plánu Slavkov u Brna.

V. Zastupitelstvo města nerozhoduje
v tuto chvíli o pořízení změny územního plánu, ale ukládá pořizovateli zahrnout tento podnět do budoucí změny územního plánu.

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

Předkladatel:	Bc. Michal Boudný
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 - Stanoviska_JMK_3_Varianty.pdf (Veřejná) Příloha - Stanovisko_JMK_zruseni_propojeni.pdf (Veřejná) Příloha - Zadost_na_zmenu_UP_3_varianty.pdf (Veřejná) Příloha - Zadost_na_zruseni_propojeni.pdf (Veřejná) Příloha - Navrh_zadani_3_varianty.pdf (Veřejná) Příloha - Navrh na zmenu UP_zruseni_propojeni.docx (Veřejná)
Materiál projednán:	
Přizváni:	