



MĚSTO MODŘICE

náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Číslo jednací: MOD 70/2025

Spisová zn.:

Vyřizuje:

Telefon/mobil:

E-mail:

Datum: 20.01.2025

Městský úřad Šlapanice
Odbor výstavby, stavební úřad
Pracoviště Opuštěná 9/2
656 70 Brno
ID datové schránky: 2xfbbgj

Odvolání prot i rozhodnutí odboru výstavby MěÚ Šlapanice ze dne 31.12.2024 sp. zn. SLP-OV/9306-2024/PUJ, č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ

Shora uvedeným rozhodnutím stavební úřad ve společném řízení podle § 94p zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavebního zákona“) umístil a povolil záměr označený jakožto „ParaCENTRUM Fénix“ na pozemcích p.č. 994/7, 994/16 a 994/17 v k.ú. Modřice.

Proti tomuto rozhodnutí podáváme v zákonné lhůtě toto odvolání a napadáme ho v celém rozsahu. Nesprávnost rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu spatřujeme především v tom, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu

- s platnou územně plánovací dokumentací, resp. na základě nezákonného závazného stanoviska vydaného úřadem územního plánování,
- s požadavky ustanovení § 94o stavebního zákona a s obecnými požadavky na výstavbu ve smyslu § 2 odst. 2, písm. e) stavebního zákona, a dále
- pro vady výrokové části napadeného rozhodnutí, jak popsáno níže.

Nesoulad účelu navrhovaného záměru s platnou územně plánovací dokumentací

Navrhovaný záměr spočívá ve změně dokončené stavby – budovy rodinného domu č.p. 737, který je součástí pozemku p.č. 994/16 v k.ú. Modřice a budovy č.ev. 325 – jiná stavba, která je součástí pozemku p.č. 994/17 v k.ú. Modřice (dle výpisu z LV č. 1442 pro k.ú. a obec Modřice), která je spojena se změnou v účelu užívání stavby.

V souvislosti s výše uvedeným připomínáme, že dle platného územního plánu Modřice, který nabyl účinnosti dne 19.7.2016, konkrétně dle *Koordinačního výkresu č. 01* je navrhovaný záměr situován ve



- 1) **stabilizované ploše občanského vybavení veřejného označené „OV“** – pozemek p.č. 994/7 a p.č. 994/16 se stavbou rodinného domu č.p. 737, a dále
- 2) **stabilizované ploše občanského vybavení pro tělovýchovu a sport označené „OS“** - pozemek p.č. 994/17 se stavbou č.ev. 325 – jiná stavba.

Dle části 6.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití textové části územního plánu: Plochy stabilizované jsou plochy, jejichž způsob využití byl stanoven v souladu se stávajícím způsobem využití. V obecném smyslu jsou plochy stabilizované plochami, v nichž se stávající účel ani intenzita využití nebude podstatně měnit.

Pokud se týká v této části územního plánu dále konkrétního způsobu využití ploch občanského vybavení veřejného označené „OV“, je zde uvedeno: *Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti občanského vybavení veřejného a s ním související služby a související dopravní a technickou infrastrukturu. Hlavní využití: pozemky pro stavby a zařízení veřejného občanského vybavení.*

Pokud se týká přípustného využití, jsou zde výslovně uváděny, cit.:

Přípustné využití:

- *pozemky staveb, činnosti a zařízení pro maloobchodní prodej, stravování, služby*
- *pozemky staveb pro administrativu*
- *pozemky pro dětská a rekreační hřiště*
- *pozemky veřejných prostranství*
- *pozemky staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím*
- *pozemky parkovacích ploch pro potřeby daného území*
- *pozemky zeleně*
- *služební byt, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.*

Pokud se týká v této části územního plánu dále konkrétního způsobu využití ploch občanského vybavení pro tělovýchovu a sport označené „OS“ z hlediska hlavního využití platí: *Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti sloužící pro uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů. Hlavní využití: pozemky pro stavby, činnosti a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů*

Pokud se týká přípustného využití, jsou zde výslovně uváděny, cit.:

Přípustné využití:

- *pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, hřiště, koupaliště, koupací biotopy, kynologická cvičiště) a pozemky staveb souvisejících služeb*
- *pozemky staveb pro halové sporty*
- *sportovní hřiště s doplňujícími stavbami (např. s občerstvením, fitcentrem, šatnami a sociálním zařízením)*
- *pozemky staveb pro zařízení krytých a otevřených bazénů a pro služby související*
- *pozemky parkovacích ploch pro potřeby daného území*
- *pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím*
- *pozemky staveb a zařízení pro související ubytování*

- pozemky staveb pro půjčovny sportovních potřeb (např. lyže, kola) a jejich údržbu
- pozemky zeleně
- služební byty, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.

Porovnáme-li výše citované funkční regulativy s navrhovaným budoucím účelem využití těchto staveb, kterým je dle předložené projektové dokumentace „**účel sociální a zdravotní péče**“ (k tomu možno srov. např. údaje v části B.1.1 Souhrnné technické zprávy), je evidentní, že v uvedených plochách „OV“ a „OS“ je z hlediska funkčního využití nepřípustný, a to i přes vydané souhlasné závazné stanovisko oddělení územního plánování odboru výstavby MěÚ Šlapnice ze dne 12.2.2024 pod sp. zn. SLP-OV/2676-2024/KUD, č.j. SLP-OV/12263-24/KUD, které ovšem z hlediska odůvodnění a jeho náležitostí v zásadě neposkytuje žádné vodítko, když se v něm paradoxně rovněž výslovně zmiňuje jakožto účel užívání na str. 3 obdobně, cit.: „...veřejná zdravotnická péče s poskytováním specifických medicínských a rehabilitačních služeb pro pacienty...“.

Obdobné výtky platí i pro posouzení prostorových regulativů platného územního plánu, když podle něho výslovně platí v ploše „OS“, že **podíl zeleně ve stabilizované ploše má činit min.40%** a v ploše „OV“, že **podíl zeleně ve stabilizované ploše má činit min.20%**.

K naplnění těchto požadavků úřad územního plánování ve výše uvedeném závazném stanovisku pouze uvedl, cit.: „*Požadavky ohledně zastavěnosti pozemku vyhodnotil orgán územního plánování odborným odhadem jako splněné s rezervou.*“ Domníváme se však, že naopak i prostým odhadem nad situačním výkresem není minimálně v ploše „OS“ tento poměr vůbec naplněn, protože tato je téměř souvisle zastavěna. Již v rámci podaných námitek jsme napadali, že projektová dokumentace neobsahuje ani popis, ani výpočet dodržení tohoto regulativu. Stejně tak nám není zřejmé, z čeho stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí k této námitce konstatoval, že do celkové plochy se započítává polovina plochy (50%) vegetačních střech. Takovýto způsob „pokrytí podílu zeleně“ ale platný územní plán nezná.

Podpůrně k dokládání podílu zeleně investorem formou tzv. zelených střech uvádíme, že tento způsob splnění požadavku podílu zeleně je zavedeným nešvarem, který se v praxi neosvědčil, není realizován/dodržen, není kontrolován při závěrečné kontrolní prohlídce stavby a není následně sledován v rámci uvedení stavby do užívání v budoucnu. Tímto způsobem je tak obcházen jeden ze závazných regulativů pro zástavbu stanovený Územním plánem Modřice.

Dále zde připomínáme, že stavební úřad se vůbec nezabýval zhodnocením souladu navrhované stavby s výše uvedenou podmínkou vyplývající z textové části územního plánu části 6.1. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití: Plochy stabilizované jsou plochy, jejichž způsob využití byl stanoven v souladu se stávajícím způsobem využití.* Pro plochy stabilizované je tedy stanovené, že stavbami navrhovanými v těchto plochách nebude podstatně měněn stávající účel ani intenzita využití.

Účel a intenzita využití předmětné stabilizované plochy má charakter zástavby stavbami rodinných domů, které jsou z převážné části využívány k bydlení v rodinných domech. Navrhovaná stavba dle našeho názoru není svým budoucím účelem užívání v souladu se základní podmínkou pro stabilizované plochy.

Spíše pro úplnost pak z hlediska souladu s platnou územně plánovací dokumentací připomínáme, že dle již zmíněného Koordinačního výkresu č. 01 je navrhovaný záměr situován jak v územní rezervě koridoru trasy VRT a OP, tak v návrhovém OP železnice, aniž by k záměru bylo vydáno závazné stanovisko příslušného drážního úřadu.

Rozpor s požadavky ustanovení § 94o stavebního zákona a s obecnými požadavky na výstavbu

Dle ustanovení § 94o odst. 1 stavebního zákona, v platném znění, mj. platí: *Ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky*

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,*
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.*

Dle ustanovení § 94o odst. 2 stavebního zákona, v platném znění, platí: *Stavební úřad dále ověří zejména, zda*

- a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,*
- b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.*

Kromě výše uvedených odvolacích důvodů směřujících k nesouladu s územně plánovací dokumentací jsme tedy nuceni, s ohledem na výše citované požadavky ustanovení § 94o zákona, vznést odvolací námitku jakožto vlastníci pozemních komunikací, na které se navrhovaný záměr napojuje, a které budou využívány jak po dobu výstavby, tak potažmo případně pro užívání stavby.

Zásadně nesouhlasíme s tím, že pro výstavbu, tak pro budoucí užívání stavby postačí stávající napojení (sjezd) na ulici U hřiště. Tato ulice je v části styku pozemků p.č. 994/1 a 994/7 místní komunikací, na kterou je napojen vylučně stávající objekt č.p. 737, která však současně v tomto prostoru tvoří prostor obratiště navazující na p.č. 994/7, 994/8 a 994/9 (vzdálenost k patě komunikace je více než 50m), a tedy nemůže bez dalšího sloužit pro takto rozsáhlou změnu v území. Kromě toho, dle předložené projektové dokumentace bude zrušen stávající sjezd na hranicích pozemků p.č. 994/1 a 994/17, a tedy i z tohoto pohledu podstatně vzroste zátěž na druhém popsáném sjezdu.

Z tohoto důvodu mělo být tedy nepochybně příslušným silničním správním úřadem vydáno rozhodnutí dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, případně stavebním úřadem, jakožto součást společného povolení, a obstaráno stanovisko Policie ČR a vlastníka pozemní komunikace (města Modřice) k úpravě takového připojení, nehledě na absenci řešení staveništní dopravy a POV.

V souvislosti s dopravním řešením se dále odvoláváme proti absenci zajištění dostatečného počtu parkovacích a odstavných stání pro navrhovaný záměr, které bylo stavebním úřadem aprobováno prostřednictvím vypořádání s námitkou odvolatele na str. 27 napadeného rozhodnutí, a to naprosto v rozporu s požadavky prováděcích právních předpisů – konkrétně vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Dle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, platí *Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a **aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.***

Dle § 20 odst. 5, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, platí: **Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využít i pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky.**

Dle § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, platí: **Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření.**

Dle části B.4 Dopravní řešení Souhrnné technické zprávy (STZ) stavebník není schopen zajistit potřebný počet parkovacích stání pro svůj stavební záměr stanovený dle výpočtu vycházejícího platných norem (počet potřebných parkovacích stání 41 a to ještě nebylo ani původně uvedeno, kolik přesně těchto stání má být určeno jako stání pro invalidy – pak bylo pouze do STZ doplněno poznámkou, že se jedná o 4 stání pro ZTP. Na svém pozemku jich dle předložené PD byl stavebník schopen umístit 11, tedy zlomek toho, co je na svém pozemku povinen zajistit. S naprostou nehorázností bylo pak v textové části projektové dokumentace uvedeno, že jako ostatní parkovací stání budou užívána veřejná parkovací stání na přilehlé veřejné ploše, která ani tento statut veřejné parkovací plochy nemá – pak bylo pouze opět do STZ toto vyškrtáno s poznámkou, že se jedná o „opravu“.

Pro odvolatele je naprosto nemyslitelné, aby byl takový přístup k povinnostem stavebníka danými právními předpisy orgánem veřejné moci tolerován. Dle planého územního plánu města Modřice je s navrhovanou stavbou komerčního využití stanovena povinnost zajistit potřebný počet parkovacích stání na svém pozemku. Celá okolní lokalita je již v současné době v oblasti parkování na veřejných plochách daleko za možnostmi zvyšování takové zátěže.

Z výše popsaného je naprosto zřejmé, že stavební úřad na ochranu tohoto veřejného zájmu zcela rezignoval, ani neprojednal z příslušných ustanovení výjimku. Patrně si v této souvislosti chtěl v pomoci použít vyhl. č. 146/2024 Sb., kterou zmiňuje v rámci vypořádání této námítky. Tato vyhláška se však s ohledem na použití ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. pro nyní vedené společné řízení nepoužije. Je ovšem zcela zjevné, že takovýto postup je nezákonný a je jednoznačně opět důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí.

Pro úplné dokreslení celkového stavu připomínáme, že stávající objekt, kterého se týkají výše popsané navrhované změny je v katastru nemovitostí evidován jako budova rodinného domu č.p. 737 a pro objekt s takovým zaměřením bylo vybudované přibližně adekvátní napojení na dopravní infrastrukturu – napojení na kapacitně dostačující veřejnou komunikaci. Stávající veřejně přístupná komunikace je tedy schopná sloužit kapacitně pro potřebu užívání připojené nemovitosti sloužící k původnímu účelu užívání. Není však možné pouze konstatovat, že současné dopravní na-

pojení je dostačující pro navrhovaný nový způsob užívání stavby, který sebou přináší zvýšenou intenzitu dopravního zatížení stávající komunikace.

Vady výrokové části napadeného rozhodnutí

Podle ustanovení § 13a vyhl. č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, upravuje tato vyhláška obsahové náležitosti společného povolení.

Z tohoto ustanovení jednoznačně vyplývá, že, cit: *Společné povolení, kterým se schvaluje stavební záměr, obsahuje*

- a) stanovení druhu a **účelu** stavby,
- b) údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje,
- c) popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě,
- d) umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb,
- e) vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Prostým porovnáním obsahu výrokové části napadeného rozhodnutí s výše citovaným ustanovením je zřejmé, že napadené rozhodnutí těmto obsahovým náležitostem nedostojí. To je pro nás zásadní zejména z hlediska vymezení účelu stavby, neboť právě tuto kategorii napadáme z hlediska nesouladu navrhovaného záměru s platným územním plánem, jak je popsáno výše.

Přitom z odůvodnění napadeného rozhodnutí je zjevné, že sám stavební úřad s touto kategorií nahlíží zcela nesourodě. O tom svědčí jeho odlišná argumentace z hlediska účelu využití stavby podávaná na str. 25 pod písm. c) a na str. 29 pod písm. d) rozhodnutí, kde

- 1) v prvním případě stavební úřad uvádí, cit.: *„Plánované ParaCENTRUM Fénix je svým funkčním využitím hodnoceno na rozhraní sportovní činnosti (i postižení občané a senioři sportují, mají terapie a činnosti, zdravým občanům se jako sport nejeví, ale pro tyto občany se jedná o jejich sportovní činnost) a činnosti zdravotnického charakteru.“,*
- 2) ale v druhém případě již píše: *„Celkově se jedná o objekty sociální a zdravotní péči.“*

Další připomínky, které by zde měly zaznít:

- 1) zvolená lokalita neumožňuje imobilním lidem jednoduchý přístup od veřejné dopravy. Nejbližší zastávky autobusu, vlaku či tramvaje jsou vzdáleny více než 750 m a cesta není uzpůsobená pro pohyb vozíčkářů.
- 2) umístění v navrhované lokalitě je v rozporu s platným územním plánem a není pro situování záměru vhodné. Na tyto aspekty byl investor upozorněn před koupí nemovitosti. Město je ochotno pomoci investorovi nalézt vhodnější lokalitu v k. ú. Modřice.

S ohledem na veškeré shora popsané skutečnosti proto konstatujeme, že předmětná stavba je v rozporu jak s výše citovaným ustanovením § 94o stavebního zákona, potažmo obecnými poža-

davky na výstavbu, tak s platnou územně plánovací dokumentací. To mimo ostatní pochybení vylučuje, aby bylo dále v projednávání tohoto záměru pokračováno. Z tohoto důvodu tedy navrhuje-
me, aby nadřízený správní orgán napadené rozhodnutí zrušil a řízení zastavil ve smyslu ustanovení
§ 90 odst. 1, písm. a) stavebního zákona

S pozdravem

Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA
Starosta města Modřice