



KUJMXOQEOMXJ

# KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor krajský stavební úřad  
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Č. j.: JMK 170204/2025

Sp. zn.: S-JMK 27629/2025 OKSÚ

Brno 4. 12. 2025

## ROZHODNUTÍ

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno, vydal pod č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ze dne 31. 12. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/9306-2024/PUJ, rozhodnutí, kterým podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ve společném územním a stavebním řízení schválil stavební záměr (změnu dokončené stavby obsahující stavební objekty: SO 01 - Objekt A, SO 02 - Objekt B, SO 05 - Nakládánís dešťovou vodou): „**ParaCENTRUM Fénix**“ na pozemcích parc.č. 994/7 (ostatní plocha), 994/16 (zastavěná plocha a nádvoří) a 994/17 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Modřice, a to na základě žádosti ze dne 6. 5. 2024, kterou podal ParaCENTRUM Fénix, z.s., Polní č.p. 780/92, Štýřice, 639 00 Brno, zastoupen na základě plné moci Petrou Machálkovou, nar. , Palackého třída 17, 639 00 Brno.

Proti označenému rozhodnutí stavebního úřadu podalo **odvolání Město Modřice**, náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor krajský stavební úřad (KrÚ), jako nejbližší nadřízený správní orgán ve smyslu § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, jehož působnost je založena § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, je ve smyslu § 89 odst. 1 správního řádu příslušným odvolacím orgánem.

KrÚ po přezkoumání napadeného rozhodnutí ve smyslu § 89 odst. 2 správního řádu rozhodl takto:

Napadené rozhodnutí stavebního úřadu č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ze dne 31. 12. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/9306-2024/PUJ, se podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu v části mění tak, že ve výrokové části na str. 1, se za poslední větu třetího odstavce (Stavba obsahuje:), doplňuje text ve znění:

*„Popsaná změna stavby, tj. přístavba a stavební úpravy, je navržena za účelem změny v užívání původních objektů A (rodinný dům) a B (jiná stavba), propojených novým spojovacím krčkem, na objekty pro poskytování zdravotních a sociálních služeb, včetně fyzioterapie, ergoterapie a poskytování fakultativních služeb pro osoby s různým tělesným postižením“.*

Ve zbytku se rozhodnutí vydané stavebním úřadem pod č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ze dne 31. 12. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/9306-2024/PUJ, podle § 90 odst. 5 správního řádu **potvrzuje**.

Účastník řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

ParaCENTRUM Fénix, z.s., Polní č.p. 780/92, Štýřice, 639 00 Brno.

## Odůvodnění

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který v § 330 odst. 1 upravuje, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Obdobně je třeba postupovat, s ohledem na znění § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v řízeních a postupech, které byly zahájeny v přechodném období (tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024).

V daném případě bylo společné územní na stavební řízení zahájeno podáním žádosti žadatele dne 6. 5. 2024. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolací řízení tvoří s řízením na prvním stupni jeden celek, KrÚ odvoláním napadené rozhodnutí přezkoumával ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a dalších souvisejících právních předpisů, ve znění účinném do 31. 12. 2023.

Povinností KrÚ, jako odvolacího orgánu, založenou ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu, je přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí KrÚ přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. Při posouzení odvolacím orgánem se nepřihlíží pouze k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost. Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, rozhodne jedním ze způsobů zakotvených v ustanovení § 90 odst. 1 správního řádu. Neshledá-li odvolací správní orgán důvod pro postup podle odstavců 1 až 4 citovaného ustanovení, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

KrÚ se v rámci přezkoumání odvoláním napadeného rozhodnutí prvořadě zabýval otázkou, zda je předložené odvolání řádné, tj. podané účastníkem řízení, a zda je podané v zákonné odvolací lhůtě, která činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Proti označenému rozhodnutí stavebního úřadu podalo odvolání Město Modřice, náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice, kterému příslušelo právo účastenství v řízení podle § 94k písm. b) a e) stavebního zákona, a to z titulu obce, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn a dále z titulu vlastníka sousedních pozemků. KrÚ ze spisového materiálu zjistil, že napadené rozhodnutí bylo Městu Modřice doručeno (dodáno) do datové schránky dne 6. 1. 2025. Následujícím dnem, tj. 7. 1. 2025, jí počala běžet zákonná 15 denní lhůta pro podání odvolání (viz § 83 odst. 1 správního řádu). Posledním dnem, kdy mohla podat odvolání u stavebního úřadu, byl v daném případě den 21. 1. 2025. Odvolání bylo doručeno do datové schránky Města Šlapanice dne 21. 1. 2025. Na podkladě uvedených údajů KrÚ dospěl k závěru, že se jedná o odvolání řádné a podané v zákonem stanovené odvolací lhůtě.

Ustanovení § 82 odst. 1 správního řádu stanoví, že odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Podle § 82 odst. 2 správního řádu musí odvolání obsahovat mimo jiné i údaj o tom, v čem je spatřován rozpor rozhodnutí, resp. řízení, jež mu předcházelo, s právními předpisy. Tvrzením odvolatele vyjádřeným v odvolání však není odvolací správní orgán vázán a odvoláním napadené rozhodnutí včetně předchozího řízení přezkoumává z hlediska souladu s právními předpisy v celém rozsahu. Souladem rozhodnutí s právními předpisy se přitom rozumí i soulad se základními zásadami činnosti správních orgánů, zakotvenými ve správním řádu. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Z obsahu odvolání je patrné, že směřuje proti rozhodnutí stavebního úřadu č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ze dne 31. 12. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/9306-2024/PUJ, a napadá ho v celém rozsahu. Odvolatel zejména namítl, že navržený záměr, který má dle předložené projektové dokumentace sloužit k účelu sociální a zdravotní péče, není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, neboť platný územní plán Modřice ve stabilizovaných plochách občanského vybavení veřejného „OV“ a občanského vybavení pro tělovýchovu

a sport „OS“ stavby tohoto účelu neumožňuje. Rovněž namítl, že v označených stabilizovaných plochách nejsou naplněny regulativy podílu zeleně 40 % v ploše „OS“ a 20 % v ploše „OV“. S odkazem na uvedené vyslovil, že závazné stanovisko orgánu územního plánování je nezákonné.

Dle názoru odvolatele je navržená stavba v rozporu s požadavky § 94o stavebního zákona, tj. s obecnými požadavky na výstavbu, zejména co se týká požadavku na dopravní napojení stavby na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, neboť stávající komunikace v ulici U hřiště, na kterou je záměr napojen stávajícím sjezdem, je nedostačující a pro daný záměr zcela nevhodná. Podotkl, že v daném místě je na zmíněnou komunikaci napojen výlučně stávající objekt č.p. 737 (rodinný dům) a že komunikace současně v tomto prostoru slouží jako obratiště. Odvolatel je názoru, že v daném případě mělo být k záměru vydáno rozhodnutí silničního správního úřadu dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, s vyjádřením Policie ČR a vlastníka pozemní komunikace (Města Modřice) k úpravě takového připojení, což se nestalo. Odvolatel připomněl, že stávající objekt, kterého se týkají navrhované změny, je v katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům č.p. 737, a pro objekt s takovým zaměřením bylo vybudované adekvátní napojení na dopravní infrastrukturu. Stávající veřejně přístupná komunikace je tedy schopna kapacitně sloužit pro potřebu užívání připojené nemovitosti k původnímu účelu, a není možné konstatovat, že toto je dostačující pro navrhovaný způsob užívání stavby, který sebou přináší zvýšenou intenzitu zatížení stávající komunikace.

Namítl dále, že stavebník k záměru není schopen zajistit potřebný počet parkovacích stání na svém pozemku dle výpočtu vycházejícího s platných norem, tj. 41 parkovacích stání. Podotkl, že dle předložené projektové dokumentace byl stavebník schopen zajistit na svém pozemku jen 11 parkovacích míst, přičemž se ohradil proti tomu, že jako ostatní parkovací stání budou užívána veřejná parkovací stání na přilehlé veřejné ploše, která, dle názoru odvolatele, ani tento statut nemá – pak bylo toto opět vyškrtnuto s poznámkou, že se jedná o „opravu“. Odvolatel namítl, že je pro něho naprosto nemyslitelné, aby takový přístup stavebníka v dané záležitosti byl orgánem veřejné moci tolerován, s tím, že celá lokalita je již v současné době v oblasti parkování na veřejných plochách daleko za možnostmi zvyšování takové zátěže. Uvedl, že na ochranu tohoto veřejného zájmu stavební úřad zcela rezignoval a ani neprojednal z příslušných ustanovení vyhlášky výjimku.

V dané souvislosti odvolatel namítl, že stavební úřad ve výroku napadeného rozhodnutí zcela pominul uvést (vymezit) účel stavby, neboť právě „tuto kategorii“ napadá z hlediska nesouladu s územním plánem. Podotkl, že z odůvodnění rozhodnutí je zjevné, že sám stavební úřad odlišně argumentuje z hlediska účelu využití stavby, kdy jednou uvede (str. 25), že stavba je svým funkčním využitím hodnocena na rozhraní sportovní činnosti a činnosti zdravotnického charakteru, a následně (str. 29) konstatuje, že celkově se jedná o objekty sociální a zdravotní péče. Odvolatel má tedy za to, že napadené rozhodnutí stavebního úřadu nemá náležitosti stanovené v § 13a písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb., týkající se obsahu společného povolení.

Závěrem odvolatel upozornil, že zvolená lokalita neumožňuje imobilním lidem jednoduchý přístup z veřejné dopravy (nejbližší zastávky MHD jsou vzdáleny více jak 750 m a cesta není způsobilá pro pohyb vozíčkářů). Dále, že umístění v dané lokalitě je v rozporu s územním plánem a není pro navrhovaný záměr vhodné. Podotkl, že na tyto aspekty byl investor upozorněn před koupí nemovitosti, a že Město Modřice je ochotno pomoci investorovi nalézt vhodnější lokalitu v katastrálním území Modřice. Odvolatel tedy navrhuje, aby napadené rozhodnutí stavebního úřadu bylo zrušeno a řízení zastaveno.

V návaznosti na výše uvedené přistoupil KrÚ k přezkoumání předloženého spisového materiálu, a jako příslušný odvolací orgán zjistil tyto rozhodné skutečnosti.

Dne 6. 5. 2024 stavební úřad obdržel žádost stavebníka, ParaCENTRUM Fénix, z.s., Polní 780/92, Štýřice, 639 00 Brno, zastoupeného na základě plné moci Petrou Machálkovou, , Palackého třída 17,

639 00 Brno, o vydání společného povolení ve společném územním a stavebním řízení pro stavbu označenou jako: „ParaCENTRUM Fénix“ na pozemcích parc.č. 994/7 (ostatní plocha), 994/16 (zastavěná plocha a nádvoří) a 994/17 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Modřice. V žádosti stavebník k popisu stavby uvedl, že se jedná o rekonstrukci stávajících objektů a dostavbu spojovacího krčku, přičemž změna stavby spočívá ve stavebních úpravách stávajícího penzionu na objekty pro potřebu sociální péče, s tím, že navržené změny zachovávají objemově a vzhledově stávající budovy.

K žádosti stavebník předložil projektovou dokumentaci stavby zpracovanou společností SENAA architekti, s.r.o., Merhautova 950/72, 613 00 Brno (hlavní projektant), opatřenou autorizačním razítkem zodpovědného projektanta Ing. arch. Václava Navrátila, autorizovaného architekta, a další zákonem stanovené podklady.

Opatřením č.j. SLP-OV/46644-24/PUJ ze dne 7. 6. 2024 stavební úřad oznámil všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení společného územního a stavebního řízení pro předmětnou stavbu, kterou popsal jako *změnu dokončené stavby – přístavba*, obsahující stavební objekty: SO 01 Objekt A a SO 02 Objekt B, s tím, že stavební záměr obsahuje: *stavební úpravy stávajících objektů, zateplení zateplovacím systémem ETICS z minerální vaty o tloušťce 200 mm, nové schodiště dřevěné a monolitické, nový spojovací krček pro obě budovy v úrovni druhého nadzemního podlaží, ke každé budově bude zbudován výtah pro bezbariérové užívání stavby, střecha sedlová s plechovou krytinou, na objektu A částečně plochá vegetační střecha, 8 parkovacích stání + 3 parkovací stání pro OOSPO, přípojky stávající, lehká konstrukce pergoly nad terasou, 2 splitová tepelná čerpadla typu vzduch – voda, akumulční nádrž 20,0 m<sup>3</sup>.*

Jelikož stavební úřad ve smyslu § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ústního jednání s ohledáním na místě, upozornil, že námítky účastníků řízení a stanoviska dotčených orgánů mohou být uplatněny nejpozději do 15 dnů ode dne doručení oznámení, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

Dne 21. 6. 2024 stavební úřad obdržel podání Ing. *Michala Štěpána* a Doc. Ing. *Radka Nováka*, oba bytem *U Hřiště 43, 664 42 Modřice*, dne 24. 6. 2024 podání *Ing. Jiřího Štěpána*, oba bytem *U Hřiště 43, 664 42 Modřice* a 25. 6. 2024 podání *Ing. Jiřího Štěpána*, oba bytem *U Hřiště 43, 664 42 Modřice*, a *Ing. Jiřího Štěpána*, oba bytem *U Hřiště 43, 664 42 Modřice*, s tím, že tyto osoby navrhly, aby jim stavební úřad přiznal postavení účastníka řízení a aby jim bylo umožněno nahlížet do spisu. Usnesením č.j. SLP-OV/57253-24/PUJ ze dne 15. 7. 2024 stavební úřad rozhodl dle § 28 odst. 1 správního řádu tak, že Ing. *Michal Štěpán*, *Doc. Ing. Radka Novák*, *Ing. Jiří Štěpán* a *Ing. Jiří Štěpán* nejsou účastníky společného řízení. Ostatním přihlášeným osobám účastenství v řízení stavební úřad přiznal.

Dne 25. 6. 2024 stavební úřad obdržel námítky odvolatele (Města Modřice), který zejména upozornil, že na pozemku parc.č. 994/17 se nachází přízemní objekt kuželny, na který byl vydán demoliční výměr, a na pozemku parc.č. 994/16 se nachází dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí budova rodinného domu č.p. 737, Modřice. Odvolatel namítl, že navržený záměr, který má dle předložené projektové dokumentace sloužit k účelu sociální a zdravotní péče, není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, resp. územním plánem Modřice, který ve stabilizovaných plochách občanského vybavení veřejného „OV“ a občanského vybavení pro tělovýchovu a sport „OS“ stavby tohoto účelu neumožňuje. Dále namítl, že zásadně nesouhlasí s tím, že jak pro výstavbu, tak pro budoucí užívání stavby postačí stávající napojení (sjezd) na ulici U hřiště, který je kapacitně určen pro napojení rodinného domu, nikoliv pro navrhovanou změnu stavby, která bude mít nemalý vliv na celé okolní území. Odvolatel také upozornil, že stavebník není schopen na svém pozemku zajistit potřebný počet parkovacích míst pro daný záměr, a že zásadně nesouhlasí s tím, že jako ostatní parkovací místa budou užívána veřejná parkovací místa na přilehlé veřejné ploše, která ani tento statut veřejné parkovací plochy nemá. Upozornil také, že projektová dokumentace stavby neřeší vymezení prostoru pro umístění nádob pro ukládání odpadů, a neřeší otázku,

zda stávající napojení na technickou infrastrukturu, zejména přípojka kanalizace, má dostatečnou kapacitu pro navrhovaný záměr.

Dne 29. 8. 2024 stavební úřad obdržel námítky účastníků řízení Ing. .... CSc., spoluvlastníků sousedních pozemků parc.č.st. 994/15 a 994/4 v k.ú. Modřice. Namítli, že vzhledem k tomu, že provoz bývalého areálu „FINO Klub“ již několik let nefunguje, je nutné každý nový záměr řešit jako nový vliv na životní prostředí a kvalitu bydlení v daném místě. Upozornili na údajně velmi nestabilní dešťovou a splaškovou kanalizaci v celé lokalitě, jejíž provoz je limitován provozem podzemního přečerpávacího stupně umístěného na pozemku parc.č. 991/1 v k.ú. Modřice, a že tedy zcela postrádají funkční a kapacitní záruku provozuschopnosti jednotlivých inženýrských sítí po ukončení navrhované změny stavby. Dále, že nesouhlasí s potenciálním průjezdem jakýchkoliv vozidel, a to i při rekonstrukci, přes zámkovou dlažbu zpevněných ploch na pozemku parc.č. 994/1 k.ú. Modřice vedle fotbalového hřiště, neboť uvedený pozemek je v katastru nemovitostí veden jako sportoviště a rekreační plocha, a není určen k užívání jako pozemní komunikace, ani jako odstavné parkovací plochy. Závěrem namítli, že nesouhlasí s povolením navrhovaného záměru, který bezprostředně ohrožuje přes dvacet let trvající běžný uživatelský standard rodinných domů, a to zcela nevratným způsobem, a současně vyslovili nesouhlas s formou provedeného řízení bez místního šetření a ústního jednání.

Přípisem č.j. SLP-OV/83147-24/PUJ ze dne 25. 10. 2024 stavební úřad v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a to ve lhůtě od 12. 11. 2024 do 18. 11. 2024. Při nahlédnutí do spisu u stavebního úřadu dne 18. 11. 2024 uplatnili připomínku ..... a ..... Deciding ..... Sc., s tím, že veřejná kanalizace v dané lokalitě u hřiště není opatřena pachotěsnými poklopy a v létě značně zapáchá.

Následně stavební úřad vydal pod č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ze dne 31. 12. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/9306-2024/PUJ, rozhodnutí (společné povolení), kterým ve společném územním a stavebním řízení schválil stavební záměr. Uplatněné námítky účastníků řízení stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí vypořádal jako nedůvodné. Proti uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu uplatnil odvolatel (Město Modřice) odvolání - viz str. 2 a 3 tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad po obdržení odvolání, opatřením č.j. SLP-OV/6311-25/PUJ ze dne 24. 1. 2025, v souladu s § 86 odst. 2 správního řádu, vyzval účastníky řízení k vyjádření se k odvolání a stanovil jim k tomu lhůtu do 5 dnů. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil.

Jelikož stavební úřad v daném případě neshledal podmínky pro postup podle § 87 správního řádu, přistoupil podle § 88 odst. 1 správního řádu k předání spisu odvolacímu orgánu.

Jelikož odvolání směřovalo proti obsahu závazného stanoviska č.j. SLP-OV/12263-24/KUD ze dne 16. 2. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/2676-2024/KUD, vydaného podle § 96b odst. 3 stavebního zákona Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby, oddělením územního plánování a památkové péče, jako příslušným orgánem územního plánování, KrÚ interním přípisem č.j. JMK 35125/2025 ze dne 3. 3. 2025 požádal zdejší odbor územního plánování o potvrzení nebo změnu napadeného závazného stanoviska.

Dne 30. 6. 2025 KrÚ obdržel závazné stanovisko zdejšího odboru územního plánování č.j. JMK 94702/2025 ze dne 26. 6. 2025, Spis.zn.: S-JMK 36974/2025 OÚP, kterým bylo napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrzeno.

KrÚ přípisem č.j. JMK 106969/2025 ze dne 21. 7. 2025 vyzval účastníky řízení ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, aby se ve lhůtě do 10 dnů od obdržení přípisu vyjádřili k doplněným podkladům. Ve stanovené lhůtě se

v podkladům rozhodnutí vyjádřil odvolatel (Město Modřice), který zejména uvedl, že doplněné podklady nic nemění na jeho názoru vysloveném v podaném odvolání. Podotkl, že na základě informací z dostupných veřejných zdrojů (web strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti) má za to, že jde o záměr nadmístního významu, který je však umisťován do klidné lokality bydlení U hřiště v Modřicích, která nemá potenciál pro případné rozšíření či další rozvoj záměru v nabízených služeb tohoto záměru.

K podkladům rozhodnutí se dále vyjádřil účastník řízení *Ing. Miroslav Štěpánek, s.r.o.*, s tím, že se připojuje k vyjádření odvolatele.

Dne 20. 10. 2025 zplnomocněný zástupce stavebníka (žadatele) doplnil textovou část projektové dokumentace stavby (ve trojím vyhotovení) označenou jako: „*Popis provozu Paracentra Fénix ve vztahu k dopravní obslužnosti, parkování, zásobování*“.

KrÚ přípisem č.j. JMK 151492/2025 ze dne 23. 10. 2025 vyzval účastníky řízení ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, aby se ve lhůtě do 10 dnů od obdržení přípisu vyjádřili k doplněným podkladům. Ve stanovené lhůtě se v podkladům rozhodnutí vyjádřil odvolatel. Uvedl zejména, že přes doplnění textové části dokumentace zůstává zatížena vadou výroková část napadeného rozhodnutí, která neobsahuje stanovení druhu a účelu stavby dle prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu. V ostatním uvedl stejnou argumentaci jako v původním vyjádření k podkladům rozhodnutí.

**KrÚ po přezkoumání rozhodnutí stavebního úřadu č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ze dne 31. 12. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/9306-2024/PUJ, a postupu, který jeho vydání předcházelo, uvádí následující.**

V daném případě se jedná o záměr spočívající ve změně v užívání stávajících staveb dvou objektů, tj. rodinného domu č.p. 737, Modřice, na pozemku parc.č. 994/16 v k.ú. Modřice (Objekt A) a jiné stavby č. ev. 325 na pozemku parc.č. 994/17 v k.ú. Modřice (Objekt B), na objekty zdravotní a sociální péče.

Objekt A, původně rodinný dům č.p. 737, byl kolaudačním rozhodnutím č.j. 1347/97-St ze dne 29. 9. 1997 vydaným tehdy příslušným stavebním úřadem Obecního úřadu Rajhrad povolen k užívání pro bydlení, s tím, že stavba obsahovala také místnosti pro podnikání – čajovnu se zázemím.

Objekt B, jiná stavba č. ev. 325, byla kolaudačním rozhodnutím č.j. 303/00-St ze dne 14. 3. 2000 povolena k užívání jako víceúčelová stavba – kuželna, squash a ubytovna.

Navržená změna v užívání je tedy podmíněna změnou původních dokončených staveb, tj. jejich přístavbou a stavebními úpravami, přičemž tuto změnu stavby bylo nutné nejprve projednat ve společném územním a stavebním řízení. Nový účel užívání bude uveden v žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí. Navržená změna dokončené stavby obsahuje tyto stavební objekty: SO 01 – Objekt A (spolkový objekt, příjem imobilních klientů do osobní péče, zázemí pro management), SO 02 – Objekt B (fyzioterapie, ergoterapie a rehabilitace, nácvikový byt, zázemí pro zaměstnance), SO 05 – Nakládání s dešťovou vodou (akumulační nádrž, vsakovací boxy, dešťová kanalizace). Objekt A a Objekt B bude v úrovni druhého nadzemního podlaží nově komunikačně propojen tzv. spojovacím krčkem z ocelové příhradové konstrukce, se zastřešením „*zelenou střechou*“.

Podle § 126 odst. 1 stavebního zákona platí, že stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.

V § 126 odst. 4 stavebního zákona je uvedeno, že pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, stavební úřad projedná změnu dokončené stavby. Podle charakteru změny dokončené stavby se postupuje podle § 78 až 96a a § 104 až 117.

V ohlášení nebo v žádosti o stavební povolení se současně uvede navrhovaná změna v užívání. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle § 122; v žádosti o kolaudační souhlas se současně uvede nový účel užívání.

Stavební úřad tedy v daném případě postupoval správně, když záměr projednal ve společném územním a stavebním řízení jako změnu dokončené stavby, za účelem změny v užívání původní stavby rodinného domu a jiné stavby (kuželna, squash, ubytovna) na objekty zdravotní a sociální péče, určené zejména pro klienty po poškození míchy. Navrhovanou změnu v užívání dokončených staveb, které budou sloužit pro potřebu „sociální péče“, žadatel uvedl v podané žádosti ze dne 6. 5. 2024 o vydání společného povolení.

K zákonnému postupu ve společném územním a stavebním řízení KrÚ v obecné rovině předepisuje, že stavební úřad nejprve zkoumá podanou žádost o společné povolení z hlediska její úplnosti a splnění požadavků dle § 94l stavebního zákona. V případě, že stavební úřad shledá, že je podaná žádost úplná a projednání schopná ve společném řízení, postupem dle § 95m odst. 1 stavebního zákona oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení společného řízení nejméně 15 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné, s tím, že od ohledání na místě, příp. od ústního jednání může stavební úřad dle § 94m odst. 3 stavebního zákona upustit. Stavební úřad současně upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námitky, popřípadě důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, příp. ve stanovené lhůtě, jinak že k nim nebude přihlédnuto. V průběhu řízení pak stavební úřad ještě umožní účastníkům řízení seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Splňuje-li podaná žádost a záměr stavby požadavky na něj kladené § 94o stavebního zákona, vydá stavební úřad společné povolení.

KrÚ konstatuje, že z chronologie posuzovaného případu a jejím porovnáním s platnou právní úpravou vymezující postup ve společném řízení lze jednoznačně usuzovat na to, že stavební úřad se v řízení nedopustil nepřipustného excesu.

Jak již bylo uvedeno výše, společné územní a stavební řízení bylo zahájeno podáním žádosti stavebníka dne 6. 5. 2024. K žádosti stavebník předložil projektovou dokumentaci stavby zpracovanou oprávněnou osobou, tj. společností SENAA architekti, s.r.o., Merhautova 950/72, 613 00 Brno (hlavní projektant), opatřenou autorizačním razítkem zodpovědného projektanta Ing. arch. Václava Navrátila, autorizovaného architekta, a další zákonem stanovené podklady.

KrÚ ověřil, že projektová dokumentace byla zpracovaná dle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a to včetně její dokladové části obsahující vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů. Dokumentace stavby rovněž naplňuje požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, zejména v části týkající se přístupu do jednotlivých budov, ve vnitřních prostorách budov určených k užívání osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace, včetně parkovacích stání pro tyto osoby. K podané žádosti byla rovněž doložena stanoviska vlastníků veřejné technické infrastruktury (pozn. KrÚ: všechny nezbytné podklady doložené k žádosti stavební úřad jednoznačně identifikoval v odůvodnění rozhodnutí). Stavební úřad po posouzení žádosti oznámil zahájení řízení všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům a účastníky řízení náležitě poučil o jejich procesních právech – způsobu, rozsahu a lhůtě pro podání námitek. Stavební úřad v provedeném řízení jednoznačně identifikoval jednotlivé účastníky řízení, a to včetně právního titulu, jež jim toto postavení založil.

Z obsahu správního spisu, doložených podkladů v řízení a vydaného rozhodnutí stavebního úřadu lze nepochybně dovodit, že stavební úřad v provedeném řízení dle požadavku § 94o stavebního zákona ověřil, že je stavební záměr v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, posoudil soulad stavby s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu

napojení a k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Stavební úřad disponoval v řízení nezbytnými stanovisky dotčených orgánů, přičemž soulad stavby s požadavky dotčených orgánů náležitě posoudil a zapracoval je do podmínek svého rozhodnutí tak, aby zabezpečil ochranu veřejných zájmů a dodržení obecných požadavků na využívání území a na výstavbu. V provedeném řízení stavební úřad rovněž ověřil, že je projektová dokumentace úplná, přehledná a jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad zjistil, že je zajištěn příjezd ke stavbě a existence technického vybavení potřebného k řádnému užívání stavby a předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány. Stavební úřad rovněž posoudil účinky budoucího užívání stavby. Splnění výše uvedeného stavební úřad přezkoumatelným způsobem zdůvodnil ve vydaném rozhodnutí.

Jak KrÚ dále zjistil, stavební úřad poskytl účastníkům řízení možnost seznámit se s kompletními podklady pro vydání rozhodnutí a vyjádřit se k nim. V odůvodnění rozhodnutí se stavební úřad řádně vypořádal s námitkami, které v průběhu řízení uplatnil odvolatel a rovněž :

N

Napadené rozhodnutí obsahuje obecné náležitosti dle § 68 správního řádu a je v souladu s požadavky § 94p odst. 1 stavebního zákona, dle kterého stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby. Dle § 13a odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, má společné povolení obsahovat kromě obecných náležitostí a náležitostí stanovených v § 94p stavebního zákona rovněž údaje o druhu a účelu stavby, katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje a povoluje, popis prostorového řešení stavby, umístění stavby na pozemku a vymezení území dotčeného vlivy stavby. Tyto údaje jsou ve výroku napadeného rozhodnutí obsaženy. Současně je třeba uvést, že stavební úřad ve společném povolení stanovil podmínky pro provedení stavby, zabezpečil plnění požadavků uplatněných dotčenými orgány a požadavků vlastníků technické infrastruktury, neboť jejich požadavky zapracoval do podmínek vydaného rozhodnutí.

Ve výrokové části napadeného rozhodnutí je uvedeno, jakým způsobem a podle kterých ustanovení stavební úřad rozhodl. V odůvodnění stavební úřad zrekapituloval průběh provedeného řízení a specifikoval podklady, ze kterých při posuzování předmětu řízení vycházel. Stavební úřad rovněž konkrétně uvedl ustanovení, podle kterých postupoval při stanovení okruhu účastníků společného územního i stavebního řízení. Okruh účastníků řízení stavební úřad v textu konkretizoval.

KrÚ však zjistil, že stavební úřad do výroku napadeného rozhodnutí (společného povolení) nevedl, za jakým účelem se navrhovaná změna dokončené stavby povoluje, tj. nevedl nový způsob užívání dokončených staveb (stavebních objektů A a B). KrÚ toto pochybení stavebního úřadu napravil na podkladě předložené projektové dokumentace stavby provedenou změnou výroku rozhodnutí podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu tak, že do popisu stavby na str. 1 rozhodnutí doplnil text: „*Popsaná změna stavby, tj. přístavba a stavební úpravy, je navržena za účelem změny v užívání původních objektů A (rodinný dům) a B (jiná stavba) na objekty zdravotní a sociální péče*“.

KrÚ proto zkoumal, zda v uvedené otázce lze zjednat potřebnou nápravu, a zda jsou pro takový postup naplněny zákonné podmínky dané § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu. Napadeným rozhodnutím, které bylo vydáno na základě žádosti stavebníka ze dne 6. 5. 2024, není žádnému z účastníků ukládána povinnost a nehrozí jim tak ztráta možnosti podat odvolání. KrÚ též vyhodnotil, že provedením změny napadeného rozhodnutí, tak jak je zachycena ve výroku tohoto odvolacího rozhodnutí, bude zajištěna žádoucí náprava správnosti výroku napadeného rozhodnutí stavebního úřadu. S ohledem na obecnou zásadu zakotvenou v § 6 odst. 2 správního řádu dospěl KrÚ k závěru, že změna části výroku napadeného rozhodnutí stavebního úřadu je v daném případě možná. Proto KrÚ nepřistoupil ke zrušení napadeného rozhodnutí stavebního

úřadu a vrácení věci k novému projednání, neboť takový postup KrÚ pouze z formálních důvodů by mohl být hodnocen jako nezákonný.

S výjimkou vady výrokové části, která však byla shora popsaným způsobem KrÚ napravena, dospěl odvolací orgán k závěru, že napadené rozhodnutí stavebního úřadu není v rozporu s právními předpisy. V postupu stavebního úřadu nebyly shledány takové vady, které by měly vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy.

Následně přistoupil KrÚ k přezkoumání správnosti napadeného rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání, resp. s ohledem na veřejný zájem, jak mu ukládá § 89 odst. 2 správního řádu.

**A)** Odvolatel zejména namítl, že navržený záměr, který má dle předložené projektové dokumentace sloužit k účelu sociální a zdravotní péče, **není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací**, neboť platný územní plán Modřice ve stabilizovaných plochách občanského vybavení veřejného „OV“ a občanského vybavení pro tělovýchovu a sport „OS“ stavby tohoto účelu neumožňuje, a dále, že v označených stabilizovaných plochách nejsou naplněny regulativy podílu zeleně 40 % v ploše „OS“ a 20 % v ploše „OV“. Z uvedených důvodů považuje odvolatel vydané souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování za nezákonné.

Jak je již uvedeno výše, KrÚ interním přípisem č.j. JMK 35125/2025 ze dne 3. 3. 2025 požádal odbor územního plánování Krajského úřadu Jihomoravského kraje (KrÚ OÚP), jako nadřízený správní orgán orgánu územního plánování Městského úřadu Šlapanice, o potvrzení nebo změnu výše uvedeného závazného stanoviska. Dne 30. 6. 2025 KrÚ obdržel závazné stanovisko KrÚ OÚP č.j. JMK 94702/2025 ze dne 26. 6. 2025, Spis.zn.: S-JMK 36974/2025 OÚP, kterým bylo napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování Městského úřadu Šlapanice potvrzeno.

KrÚ OÚP zejména prověřil soulad záměru s Územním plánem Modřice, ve znění změny č. 1a vydané 17.03.2025, která nabyla účinnosti dne 6. 6. 2025, tedy posuzoval záměr dle platné územně plánovací dokumentace. Změnou č. 1a byl územní plán v této lokalitě upraven z hlediska vymezení stabilizované plochy OV, a to v souladu se vlastnickými vztahy a se skutečným stávajícím využitím plochy. Zároveň byly změnou č. 1a doplněny podmínky prostorového uspořádání pro všechny plochy územního plánu.

1. KrÚ OÚP posoudil záměr z hlediska funkčního využití dle aktuálního znění územního plánu:

Záměr je umístěn v zastavěném území ve stabilizované ploše občanského vybavení veřejného s kódem OV. Tyto plochy jsou územním plánem 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.*

*Přípustné je využití:*

- *církevní a spolkové objekty,*
- *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;
- pozemky staveb protipovodňových opatření.

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Předloženým záměrem je změna využití stávajícího areálu využívaného jako penzion a k němu příslušejícího sportovního zázemí na zařízení občanského vybavení zdravotnické péče s poskytováním specifických medicínských a rehabilitačních služeb. **Předložený záměr má sloužit široké veřejnosti a z hlediska funkčního využití je možno jej zařadit do veřejného občanského vybavení, splňuje tedy hlavní využití stanovené územním plánem a je v území přípustný.**

2. KrÚŮP posoudil záměr z hlediska prostorového uspořádání dle aktuálního znění územního plánu:

*Pro plochy OV je stanoveno všeobecně, že podíl zastavěné plochy ve stabilizované ploše je maximálně 80%. Každý záměr bude posuzován i s ohledem na dopad na nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek. Areály veřejného občanského vybavení budou napojeny na pěší a cyklistickou dopravu.*

Podmínky prostorového uspořádání byly změnou č. 1a doplněny v kapitole 6.2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, kde se uvádí:

*Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny urbanistickou strukturou zástavby, výškou hladiny zástavby a podílem zastavěné plochy v zastavitelných a stabilizovaných plochách.*

a) Struktura zástavby

*Pro plochu záměru je stanovena struktura zástavby – volná vilová (označení v grafické části – vv). Znaky volné struktury vilové – struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů (vil) umístěných ve vlastních zahradách, veřejný prostor je zpravidla vymezen oplocením.*

Sledovaný parametr	Požadavek	Posuzovaný záměr
<i>Uliční čára</i>	<i>určena zpravidla oplocením</i>	<i>Uliční čára je dána stávajícím oplocením.</i>
<i>Stavební čára</i>	<i>ustupuje od uliční čáry a je zpravidla otevřená</i>	<i>Stavební čára je od uliční čáry ustoupená do hloubky pozemku a je volná. Vychází ze stávajícího stavu. Stavební čáry nejsou záměrem podstatně měněny.</i>
<i>Nezastavěné části stavebních bloků (pozemků)</i>	<i>jsou soukromými zahradami</i>	<i>Nezastavěná část pozemku je soukromým prostorem vlastníka využívaným pro obsluhu objektů a jako relaxační volný prostor klientů navrhovaného záměru.</i>
<i>Výškové uspořádání</i>	<i>je stejnorodé, výšková hladina zástavby do 2 podlaží s možností podkroví</i>	<i>Výškové uspořádání záměru je stejnorodé ve výškové úrovni 1 NP s využitím podkroví.</i>

**Struktura zástavby záměru vyhovuje požadovaným parametrům.**

b) Výšková hladina zástavby

Změna č. 1a stanoví výškové hladiny zástavby. Podkladem pro stanovení výškových hladin je územní studie „Výškové zónování – k. ú. Modřice“. Čistopis byl vložen do evidence územně plánovacích činností oznámením ze dne 06.09.2017. Regulativy struktury zástavby a výškové hladiny zástavby ploch s rozdílným způsobem využití (stabilizovaných i navržených ke změně využití) jsou uvedeny ve výkresu změn Hlavního výkresu za kódem způsobu využití plochy).

Pro posuzovaný záměr územní plán stanovuje výškovou hladinu 1 = zástavba 1 nadzemní podlaží + podkroví. Pro výškovou hladinu 1 je územním plánem požadováno:

Sledovaný parametr	Požadavek	Posuzovaný záměr
Výšková hladina	1NP + podkroví	Záměrem jsou řešeny stávající jednopodlažní objekty s podkrovím. Návrhem nedochází ke změně výškové hladiny objektů. Na 1. NP navazuje podkroví. U objektu A jsou již ve stavu do podkroví vloženy dvě úrovně. Toto řešení je návrhem respektováno při dílčí úpravě vnitřní dispozice objektu. U objektu B je ve stávajícím stavu do podkroví vložena jedna úroveň. Toto řešení je návrhem respektováno při dílčí úpravě vnitřní dispozice objektu. Navrhované řešení respektuje požadovanou výškovou hladinu objektů 1NP + podkroví.
Římsa – atika (m)	5	Návrhem řešená úprava respektuje u obou objektů výšku římsy 1 NP max. 5 m od úrovně přilehlého upraveného terénu.
Podkroví (m)	7	Výška podkroví u objektu A je 5 m a u objektu B je 4,3 m. Záměr splňuje požadovanou max. výšku podkroví 7 m.
Hřeben střechy (m)	9	Výška hřebene střechy u objektu A je 9,6 m a u objektu B 7,7 m. Vzhledem ke skutečnosti, že záměrem je upravován stávající objekt, který byl realizován před účinností změny č. 1a, se tento parametr neuplatní.
Parametry podle ÚS	Zástavba 1 NP + podkroví	Posuzovaný záměr je v souladu s požadavky ÚS.

**Výšková hladina zástavby záměru vyhovuje požadovaným parametrům.**

c) Podíl zastavěné plochy v zastavitelných a stabilizovaných plochách

Pro plochy občanského vybavení – veřejného OV – max. 80 %. (Zastavěnou plochou pozemku se rozumí plocha zastavěná budovami, komunikacemi a plochami pro automobilovou dopravu, dráhu, skladování, manipulaci a zpevněnými plochami veřejných prostranství. Do zastavěné plochy se nezapočítává plocha zastavěná podzemními garážemi s intenzivní zelenou střechou.)

KrÚ OÚP ověřil splnění výše definovaného podílu zastavěné plochy pro posuzovaný záměr se závěrem, že podíl zastavěné plochy k ploše záměru je 77,6 % a tedy **posuzovaný záměr splňuje maximálně přípustnou hodnotu 80 %.**

plocha záměru	2 773 m <sup>2</sup>
nezastavěné plochy (zeleň)	621 m <sup>2</sup>
zastavěné plochy (dle definice územního plánu)	2 152 m <sup>2</sup>

Podíl zastavěné plochy

77,6 %



Ze západní strany záměru je dle územního plánu vymezena plocha veřejných prostranství P/p15, která je určena jako stezka pro pěší a cyklisty v trase bývalé vlečky pod silnicí II/152 do průmyslové lokality U vlečky. Vymezené veřejné prostranství neovlivňuje možnost realizace záměru.

Dopravní napojení na technickou infrastrukturu není záměrem měněno. Územní plán pro plochy veřejného občanského vybavení nestanovuje podrobné podmínky řešení dopravy v klidu. Územní plán požaduje pouze pro plochy komerční, výrobní a skladovací vyřešení parkování na vlastním pozemku.

Po provedeném prověření KrÚ OÚP konstatuje, že posuzovaný záměr splňuje funkční regulaci a podmínky prostorového uspořádání dle platného Územního plánu Modřice. Záměr je umístěn v blízkosti záměru koridoru VRT dle ZÚR JMK, vymezeného a zpřesněného změnou č. 1a Územního plánu Modřice; posuzovaný záměr je řešen mimo koridor záměru VRT. Posuzovaný záměr je v území přípustný.

KrÚ OÚP rovněž konstatoval, že Městský úřad Šlapanice v napadeném závazném stanovisku dále vyhodnotil záměr z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona takto:

*V souladu s požadavky ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr zkoumán též z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. V tomto případě se orgán územního plánování zabýval zejména posouzením souladu záměru s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona – tj. zda záměr vyhovuje stávajícím podmínkám v území, zda je v souladu se stanovenými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Kromě jiného orgán územního plánování konstatuje veřejný zájem na provedení záměru a přínos realizace záměru pro občanskou vybavenost území, kvalitní péči pro občany s hendikepy, jejich kondici a zdravotní stav.*

*Orgán územního plánování dospěl k závěru, že záměr je v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona. Dále konstatuje soulad záměru s ustanovením § 18 odst. 2, a tedy že jeho realizace zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.*

Záměr je tedy po posouzení přípustný i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování definovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona.

KrÚ OÚP po prověření záměru z hlediska podmínek naplňování cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona s hodnocením závěry městského úřadu souhlasí a doplňuje.

Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona musí dojít umístěním záměru k naplnění cíle vedoucího k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Veřejný zájem je v tomto případě deklarován požadavky na funkční a prostorovou regulaci zástavby dle územního plánu.

KrÚ OÚP konstatuje, že splnění cílů a úkolů územního plánování pro záměry řešené v územním plánu bylo na odpovídající úrovni prověřeno při jeho pořizování, a to zejména úkolů územního plánování stanovených v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Z tohoto hlediska navržený záměr splňuje podmínky ochrany hodnot, která je promítnuta do prostorové regulace těchto ploch v územním plánu, a je v souladu s urbanistickou koncepcí města Modřice.

Zároveň se KrÚ OÚP zabýval posouzením záměru z hlediska souladu s charakterem přilehlé zástavby. Zástavba kolem ulice U hřiště je tvořena převážně jednopodlažními RD se sedlovými střechami a s využitím podkroví pro bydlení. Navrhovaný záměr je svým charakterem sice areálem, ale z prostorového hlediska koresponduje s okolní vilovou zástavbou rodinných domů a svým objemem, výškovou hladinou a uspořádáním okolní urbanistickou strukturu nenarušuje.

Záměrem dochází k stavebním úpravám areálu bývalého penzionu a jeho změny užívání na zařízení za jistujících veřejnou občanskou vybavenost spočívající v péči pro občany s hendikepy, jejich kondici a zlepšení jejich zdravotního stavu. Dle § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona záměr svým umístěním a prostorovým řešením respektuje stávající charakter území. Změna využití stavby podstatně nezmění charakter využití území a svým provozem negativně neovlivní kvalitu okolních ploch bydlení. Předchozí využití areálu jako penzionu se sportovním zázemím v daleko větší míře ovlivňovalo přilehlé území rezidenčního bydlení.

KrÚ OÚP závěrem vyslovil, že po prověření záměru z hlediska podmínek naplňování cílů a úkolů územního plánování neshledal důvody, proč by měl být záměr v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Dle KrÚ OÚP je záměr v území přípustný.

S odkazem na výše uvedený text vyhodnotil KrÚ námitku odvolatele ohledně namítaného nesouladu záměru s územně plánovací dokumentací za nedůvodnou.

- B)** Dle názoru odvolatele je navržená stavba v rozporu s požadavky § 94o stavebního zákona, tj. s obecnými požadavky na výstavbu, zejména co se týká požadavku na **dopravní napojení stavby** na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, neboť stávající komunikace v ulici U hřiště, na kterou je záměr napojen stávajícím sjezdem, je dle názoru odvolatele nedostačující a pro daný záměr zcela nevhodná. Podotkl, že v daném místě je na zmíněnou komunikaci napojen výlučně stávající objekt č.p. 737 (rodinný dům) a že komunikace současně v tomto prostoru slouží jako obratiště. Odvolatel je názoru, že v daném případě mělo být k záměru vydáno rozhodnutí silničního správního úřadu dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, s vyjádřením Policie ČR a vlastníka pozemní komunikace

(Města Modřice) k úpravě takového připojení, což se nestalo. Odvolatel připomněl, že stávající objekt, kterého se týkají navrhované změny, je v katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům č.p. 737, a pro objekt s takovým zaměřením bylo vybudované adekvátní napojení na dopravní infrastrukturu. Stávající veřejně přístupná komunikace je tedy schopna kapacitně sloužit pro potřebu užívání připojené nemovitosti k původnímu účelu, a není možné konstatovat toto je dostačující pro navrhovaný způsob užívání stavby, který sebou přináší zvýšenou intenzitu zatížení stávající komunikace.

Stavební úřad k této námitce v odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 27 a 28), s odkazem na projektovou dokumentaci stavby, zejména uvedl, že současná intenzita využití území pro sportovní účely „FINO Club“, tj. tenisové hřiště, kuželna a rozsah navazující stavby nebude nově navrženým funkčním využitím areálu překročena. Dále, že ze Souhrnné zprávy projektové dokumentace stavby je zřejmé, že pro daný záměr bude využitý stávající sjezd z ulice U hřiště. Vzhledem k tomu, že tento stávající vjezd (sjezd) na pozemek parc.č. 994/7 v k.ú. Modřice bude obsluhovat parkoviště do 20 stání, areál bude zabezpečen bránou se zákazem vjezdu dle požadavku Policie ČR, daná oblast nebude dopravně zatěžována a příjezdové cesty tedy nadále odpovídají požadavkům Policie ČR. S odkazem na kolaudační rozhodnutí původních staveb, tj. rodinného domu s komerčními účely a víceúčelové stavby kuželny, squash, ubytovny, stavební úřad uzavřel, že nově navržený záměr nebude přinášet zvýšenou intenzitu zatížení stávající komunikace. KrÚ se s tímto závěrem stavebního úřadu plně ztotožnil a doplňuje, že s ohledem na rozsah navrhované změny stavby (přístavby a stavebních úprav původních dvou objektů za účele změny v užívání na zdravotní a sociální služby pro osoby s různým tělesným postižením), nespátřuje zákonný důvod k nutnosti úpravy stávajícího sjezdu, a tedy ani k vydání povolení silničního správního orgánu podle § 10 zákona o pozemních komunikacích. Námitka je tedy nedůvodná.

- C) K námitce odvolatele, že stavebník k záměru není schopen zajistit **potřebný počet parkovacích stání** na svém pozemku dle výpočtu vycházejícího s platných norem, tj. 41 parkovacích stání, že dle předložené projektové dokumentace byl stavebník schopen zajistit jen 11 parkovacích míst, přičemž se ohradil proti tomu, že jako ostatní parkovací stání budou užívána veřejná parkovací stání na přilehlé veřejné ploše, která, dle názoru odvolatele, ani tento statut nemá, uvádí KrÚ následující.

KrÚ k uvedenému konstatuje, že v průběhu prvoinstančního řízení stavebník upravil záměr, resp. projektovou dokumentaci tak, že parkovací stání v celkovém počtu 12, z toho 4 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (ZTP), budou umístěna výhradně na pozemku parc.č. 994/7 v k.ú. Modřice ve vlastnictví stavebníka (viz Oprava výpočtu dopravy v klidu a odpovídající koordinační situační výkres C.03). V průběhu odvolacího řízení stavebník doplnil textovou část projektové dokumentace o *Popis provozu ParaCENTRA Fénix ve vztahu k dopravní obslužnosti, parkování, zásobování*. Původní výpočet 41 parkovacích míst byl tedy změněn na 12 parkovacích míst, vzhledem k upřesnění a doplnění definice a podrobnějšího popisu provozu předmětného záměru. Z doplněného popisu provozu stavby vyplývá, že se nejedná o pobytovou službu ani o ubytování či ordinace. Provoz budovy bude zajišťovat jeden z řidičů Paracentra a budovu nebude užívat k bydlení. Provozní doba bude probíhat pouze v pracovní dny od 8:00 hodin do 16:00 hodin, víkendy a státní svátky bude zavřeno. Objekt se skládá ze dvou budov (stavební objekty SO 01 a SO 02), pro zajištění bezbariérovosti a při nepříznivém počasí budou budovy propojeny spojovacím krčkem (stavební objekt SO 03). V objektu SO 01 se bude denně zdržovat 7 zaměstnanců, v objektu SO 02 celkem 11 pracovníků. Paracentrum disponuje svými vlastními vozy, speciálně upravenými pro svoz imobilních klientů. Klient si po telefonickém objednání domluví termín. Řidič Paracentra svezde jedním vozem jednoho pacienta, popř. jeho doprovod. Tyto objednané pacienty řidič přiveze do Paracentra vstupní bránou, která je pro veřejnost uzavřená. Předpoklad je 10 klientů za jeden den.

KrÚ ověřil, že výpočet parkovacích míst byl zpracován dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, kap. 14.1.9., tabulky 34 a upraveného součinitele v tabulce 30. Budova SO 01 je zařazena dle tabulky č. 34 jako administrativa s malou návštěvností, kde výpočet vychází z celkové kancelářské plochy, děleno 35, krát součinitel 1,25; tj.  $130 \text{ m}^2 / 35 = 3,7 \times 1,25 = 4,625$  parkovacích míst. Budova SO 02 je zařazena dle tabulky č. 34 jako zdravotnictví bez ordinací a lůžek, kde výpočet vychází z počtu zaměstnanců děleno účelová jednotka, krát koeficient 1,25; tj.  $11/3 \times 1,25 = 4,58$  parkovacích míst. Celková potřeba parkovacích míst dle zmiňované normy ČSN 73 6110 je **9,2**.

Dle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, platí, že z celkové počtu stání každé dílčí parkovací plochy o 2 až 20 stání musí být nejméně 1 vyhrazené stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

V daném případě byl vzhledem k omezené velikosti pozemku stavebníka navržen maximální počet parkovacích míst **12, z toho 4 místa pro osoby ZTP**. Zvýšený počet pro osoby ZTP byl navržen z důvodu, že stavebník disponuje vlastními vozy, upravenými pro vozíčkáře.

Záměr je tedy z tohoto hlediska v souladu s § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, dle kterého platí, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami. Námitka odvolatele je tedy nedůvodná.

**D) K námitce odvolatele, že stavební úřad ve výroku napadeného rozhodnutí zcela **pominul uvést (vymezit) účel stavby**, a že tedy napadené rozhodnutí stavebního úřadu nemá náležitosti stanovené v § 13a písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb., KrÚ v tomto případě přisvědčil.**

Zjištěné pochybení stavebního úřadu však KrÚ, na podkladě předložené projektové dokumentace stavby, napravil provedenou změnou výroku rozhodnutí podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu tak, že do popisu stavby na str. 1 rozhodnutí stavebního úřadu doplnil text: „*Popsaná změna stavby, tj. přístavba a stavební úpravy, je navržena za účelem změny v užívání původních objektů A (rodinný dům) a B (jiná stavba) na objekty zdravotní a sociální péče*“.

Nový účel užívání bude následně uveden v žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí. Předmětnou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Jelikož KrÚ na podkladě přezkoumání postupu stavebního úřadu ve společném řízení a při vydání rozhodnutí č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ze dne 31. 12. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/9306-2024/PUJ, neshledal takový rozpor s právními předpisy, který by byl důvodem pro jeho zrušení, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí odvolacího orgánu, tj. napadené rozhodnutí stavebního úřadu podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu v části změnil a ve zbytku ho potvrdil.

Účastníky odvolacího řízení jsou vždy osoby, kterým bylo postavení účastníka řízení přiznáno stavebním úřadem na prvním stupni. Účastníky tohoto odvolacího řízení tedy jsou: ParaCENTRUM Fénix, z.s., Jankovská 10, Město Modřice, Jihomoravský kraj, Brněnské vodárny a kanalizace a.s., Statutární město Brno, EG.D. Holding a.s., EG.D s.r.o., Faster CZ spol. s r.o., GasNet s.r.o., Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, GasNet Služby s.r.o.,

## Poučení

Toto rozhodnutí je konečné. Podle § 91 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí o odvolání nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo doručeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Elektronický podpis: 5.12.2025

Certifikát autora podpisu:

Jméno: Mgr. Martina Hortová

Vydal: PostSignum Qualified CA 4

Platnost do: 3.2.2026 15:56 +01:00

Mgr. Martina Hortová  
vedoucí odboru

Počet stran/listů rozhodnutí: 16/8

Počet příloh/listů příloh: 0/0

### Rozdělovník

#### Obdrží:

1. Petra Machálková, Palackého třída 17, 612 00 Brno, IDDS: sxxak4t - jako zplnomocněný zástupce účastníka řízení ParaCENTRUM Fénix, z.s., Polní 780/92, 639 00 Brno
- 2.
3. Město Modřice, náměstí Svobody č. p. 93, 664 42 Modřice, IDDS: 6yebzhn
4. Jihomoravský kraj, odbor majetkový - zde
5. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IDDS: c7rc8yf
6. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 96/1, Brno-město, 602 00 Brno, IDDS: a7kbrnn
7. EG.D, Holding a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, IDDS: nf5dxbu
8. EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
9. Faster CZ spol. s r.o., Jarní 1064/44g, Maloměřice, 614 00 Brno, IDDS: gyw5w8t
10. GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IDDS: rdxzhzt
11. Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno, IDDS: k3nk8e7
12. GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno, IDDS: jnnyjs6
- 13.
14. Jana C.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.

#### Obdrží na vědomí:

23. Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, obecní stavební úřad, pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno, IDDS: 2xfbbgj - s tím, že správní spisy budou vráceny až po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.