



# MĚSTO MODŘICE

## náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice

Číslo jednací: Mod 4902/2023  
Datum: 06.11.2023

### Veřejná vyhláška

#### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Rada města Modřice v souladu s ustanovením § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění Usnesením č. 25M-R-2.1/2023 z 25. mimořádné schůze Rady města Modřice konané dne 06.11.2023 vydává

#### ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

##### Článek 1

##### Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Stavební uzávěra je rozdělena na dvě části, a to konkrétně na část I. a část II.

V části I. se stavební uzávěra vyhláší na:

- všechny pozemky v plochách s funkčním využitím pro plochy smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené platným Územním plánem Modřice (účinný 19.07.2016)

Grafické vymezení části I. tvoří přílohu č. 1 tohoto opatření obecné povahy.

V části II. se stavební uzávěra vyhláší na:

- zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2, BI/b3 a SO/s7 vymezené platným Územním plánem Modřice
- stabilizované plochy rekreačních zahrádek „RZ“ v tzv. „želešických“ zahrádkách v západní části katastru města vymezené platným Územním plánem Modřice (účinný 19.07.2016)

Grafické vymezení části II. tvoří přílohu č. 2 tohoto opatření obecné povahy.

##### Článek II.

##### Rozsah a obsah omezení nebo zákazu činnosti

V území vymezeném článkem I. tohoto územního opatření pro část I. se stavební uzávěrou zakazuje umístování a provádění staveb bytových domů – stavba, změna dokončené stavby, změna užívání stavby, změna stavby před dokončením i dodatečné povolení stavby.



Pro účely tohoto opatření definice bytového domu vychází z § 2 písm. a vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V území vymezeném článkem I. tohoto územního opatření pro část II. Se stavební uzávěrou zakazuje veškerá stavební činnost, a to zejména:

- Umísťování, povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona
- Umísťování, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu dle ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) stavebního zákona

Tímto územním opatřením se neomezují ani nezakazují udržovací práce.

### **Článek III.**

#### **Doba trvání stavební uzávěry**

Toto opatření platí do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 1a Územního plánu Modřice.

### **Článek IV.**

#### **Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – zn. MPO 61567/2023 z 19.06.2023, evidováno pod čj. Mod 2853/2023 dne 19.06.2023

Ministerstvo průmyslu a obchodu s návrhem územního opatření o stavební uzávěře souhlasí bez připomínek.

Obec Popovice, Popovice, 2, 664 61 Rajhrad – z 20.06.2023, evidováno pod čj. Mod 2865/2023 dne 20.06.2023

Obec Popovice k návrhu územního opatření o stavební uzávěře nemá žádné připomínky.

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – zn. 156293/2023-1322-OÚZ-BR z 20.06.2023, evidováno pod čj. Mod 2867/2023 dne 20.06.2023

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru vydává souhlasné stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci území v k.ú. Modřice řešeného připravovanou Změnou č. 1a ÚP Modřice.

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno – zn. HSBM-7-130/2023 z 21.06.2023, evidováno pod čj. Mod 2898/2023 dne 21.06.2023

HZS JMK nemá žádné připomínky ani požadavky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, odd. územního plánování a památkové péče, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno – zn. SLP-OV/10857-2023/ROT z 23.06.2023, evidováno pod čj. Mod 2962/2023 dne 26.06.2023

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, odd. územního plánování a památkové péče neuplatňuje žádné požadavky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Obec Želešice, 24. dubna 16, 664 43 Želešice – zn. Zel:856 z 28.06.2023, evidováno pod čj. Mod 3013/2023 dne 28.06.2023

Obec Želešice souhlasí a nemá žádné připomínky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Obec Moravany, Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany – zn. MOR-1972/2023 z 11.07.2023, evidováno pod čj. Mod 3150/2023 dne 10.07.2023

Obec Moravany nemá k návrhu územního opatření o stavební uzávěře námitek.

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno – zn. SLP-OŽP/11855-2023/MAK z 12.07.2023, evidováno pod čj. Mod 3178/2023 dne 12.07.2023

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí jako příslušný vodoprávní orgán, orgán odpadového hospodářství, orgán státní správy lesů a orgán ochrany přírody a krajiny souhlasí s připravovaným návrhem opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře ve městě Modřice.

Ministerstvo dopravy, nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 – zn. MD/23362/2023/910 z 12.07.2023, evidováno pod čj. Mod 3205/2023 dne 13.07.2023

Ministerstvo dopravy z hlediska drážní dopravy – souhlasí s projednávaným návrhem OOP a požaduje do grafické části OOP vyznačit koridor pro vysokorychlostní trať, který je v platném Územním plánu Modřice označený jako RA 10 a vedený jako koridor územní rezervy. Koridor požaduje vyznačit z toho důvodu, aby bylo zřejmé, že některé plochy s funkčním využitím pro plochy smíšené obytné (SO) vymezené platným územním plánem (ÚP) Modřice a zahrnuté do předpokládané stavební uzávěry – část I., se nacházejí v tomto koridoru

Ministerstvo dopravy z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, sledovaných dálnic a silnic I, třídy – souhlasí.

Ministerstvo dopravy z hlediska letecké a vodní dopravy – souhlasí.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Z hlediska drážní dopravy uplatněnému požadavku na vyznačení koridoru pro vysokorychlostní trať RA 10 do grafické část návrhu opatření obecné povahy nelze vyhovět, neboť tato územní rezerva vyznačena v platném Územním plánu Modřice byla překonána Aktualizací č. 1 a č. 2 ZÚR JMK, která územní rezervu upravila (včetně názvu) a vymezila koridor pro vysokorychlostní trať dopravy VR1. Tento koridor bude zapracován do Změny č. 1a Územního plánu Modřice.

Ochrana území pro realizaci záměru vysokorychlostní trat VR1 vyplývá jak z nadřazené územně plánovací dokumentace (Aktualizace č. 1 a 2 ZÚR JMK), z návrhu tohoto opatření obecné povahy a posléze z vydané Změny č. 1a Územního plánu Modřice, kde budou stanoveny podmínky tak, aby umožňovaly umístění a následnou realizaci tohoto záměru.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích a z hlediska letecké a vodní dopravy nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno – zn. S-JMK 92936/2023 OŽP/Sme z 13.07.2023, evidováno pod čj. Mod 3209/2023 dne 13.07.2023

OŽ posoudil předložený „Návrh opatření obecné povahy, kterým se stanoví opatření o stavební uzávěře“, k.ú. Modřice, okr. Brno – venkov z hlediska dopadů na jednotlivé složky životního prostředí a v souladu s § 98 ods. 2 stavebního zákona uplatňuje následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – nemá k předloženému návrhu žádné připomínky.
2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny nemá k návrhu opatření o stavební uzávěře žádné připomínky.

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů nemá žádné připomínky.
4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem Městský úřad Šlapanice, OŽP.
5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesících a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, není OŽP věcně příslušný orgán státní správy lesů.
6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“), nemá OŽP k předloženému územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí připomínky.
7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií) není potřeba zohledňovat žádná plošná omezení k „Návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře“ k.ú. Modřice, okr. Brno-venkov.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno – zn. S-JMK 90835/2023 z 13.07.2023, evidováno pod čj. Mod 3250/2023 dne 17.07.2023

Na základě ustanovení § 5 stavebního zákona (působnost ve věcech územního plánování) zajišťují orgány kraje ochranu a rozvoj hodnot území kraje, přitom mohou zasahovat do činností orgánů obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech nadmístního významu. V této souvislosti OÚPSŘ uvádí, že z dostupných územně plánovacích dokumentací a podkladů nevyplývají pro území dotčené návrhem územního opatření o stavební uzávěře žádné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

OÚPSŘ také nejsou známy žádné územně plánovací záměry nadmístního významu, které by zasahovaly do ploch, na nichž by měla být vydána stavební uzávěra. Rovněž OÚPSŘ nejsou známy žádné územně plánovací záměry nadmístního významu, které by výrazným způsobem mohly ovlivnit dotčené území

#### Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

### **Článek V.**

#### **Rozhodnutí o uplatněných námitkách**

**1. xxxxxx, xxxxxx v zastoupení Mgr. Bc. Martinem Kotrbáčkem, advokátem, SAK Společná advokátní kancelář, Koblížná 19, 602 00 Brno, evidováno pod čj. Mod 3844/2023 dne 29.08.2023**

Městský úřad Modřice na své úřední desce dne 20.7.2023 vyvěsil návrh opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře v k. ú. Modřice. Proti tomuto návrhu jsou podle ust. § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb.,

správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.“), vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčena, oprávněni podat námitky. Dotčení vlastníci tak mohou učinit ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne zveřejnění návrhu opatření na úřední desce. Příslušný návrh opatření obecné povahy byl na úřední desce Vašeho úřadu vyvěšen dne 20. 7. 2023, přičemž za den zveřejnění se považuje 15. den po tomto vyvěšení (tj. datum 4. 8. 2023). Lhůta k podání námitek tudíž uplyne dne 4. 9. 2023.

**Ve lhůtě k tomu zákonem stanovené si dovoluji dle ust. § 172 odst. 5 s.ř. podat proti shora nadepsanému návrhu opatření obecné povahy tyto námitky, a to v zastoupení klienta, pana xxxx, nar. xxxx, bytem xxxxx (dále jen „klient“).**

Předně uvádím, že klient je osobou oprávněnou k podání těchto námitek, jelikož je výlučným vlastníkem **pozemku p.č. 704/1**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 143 , rodinný dům, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na LV č. 1654, pro k.ú. a obec Modřice (dále také jen „**nemovitost**“).

Nemovitost ve vlastnictví klienta bude přímo dotčena stavební uzávěrou vyhlášenou v části I. předmětného návrhu opatření obecné povahy, jež se má dotknout veškerých pozemků v plochách s funkčním využitím pro plochy smíšené obytné a smíšené centrální vymezené platným územním plánem města Modřice. V uvedeném území se totiž kromě jiného zakazuje provádění změn dokončených staveb v rozsahu dle ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“). Mezi zakázané změny patří zejména provádění nástaveb, jimiž se zvyšuje dosavadní stavba, a také přístaveb, kterými se stavba půdorysně rozšiřuje a které jsou vzájemně provozně propojeny s dosavadní stavbou.

**Klient jakožto vlastník výše specifikovaného pozemku měl záměr rozšířit stavbu rodinného domu, která je jeho součástí. Za tímto účelem proto zadal k vypracování architektonickou studii, dle níž mělo být zamýšlené rozšíření rodinného domu realizováno. Architektonickou studii s ohledem na její rozsah je klient připraven v případě potřeby na výzvu předložit. Vzhledem ke zveřejněnému rozsahu návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře k této realizaci však nebude moci v rozporu se svým legitimním očekáváním přistoupit, protože má za to, že Městský úřad Modřice tímto opatřením nepřiměřeně zasáhl do jeho ústavně garantovaného vlastnického práva.**

Stavební uzávěra tak, jak je v současnosti navržena, fakticky znemožní na konkrétně nspecifikovanou dobu uskutečnit záměry klienta, které má se svou nemovitostí, jejíž hodnotu hodlal zamýšlenou investicí do rozšíření stavby, která je její součástí, značně navýšit. Rozšíření stavby mělo sloužit zaprvé pro zajištění bytových potřeb rodiny klienta. Současně mělo zabezpečit také prostory pro umístění sídla společnosti xxxxxxxx, jakož i prostory pro výkon podnikání této společnosti, které spočívá mimo jiné v poskytování ubytovacích služeb.

Klient navržení stavební uzávěry nemohl jakkoliv předvídat. Nemohl proto ani zamezit vynaložení neúčelných nákladů na pořízení architektonické studie, podle níž nebude moci rozšíření svého domu během nadcházející doby uskutečnit. Klient se z uvedených důvodů proto cítí být nepřiměřeně dotčen na svých vlastnických právech a domnívá se, že by mu jakožto vlastníkovi pozemku, kterému je opatřením obecné

povahy působena majetková újma, měla být tato újma dle ust. § 102 odst. 1 stavebního zákona kompenzována, a to poskytnutím odpovídající peněžité náhrady.

Klient namítá i nedostatečnou odůvodněnost návrhu opatření obecné povahy, jímž se stanoví územní opatření o stavební uzávěře. Město Modřice nedostatečně zdůvodnilo, z jakého důvodu má za to, že by do schválení a vydání nového územního plánu mohlo dojít k takové výstavbě, která by území zasažené stavební uzávěrou znehodnotila. Nelze proto ani zhodnotit, zda opatření omezuje či zakazuje stavební činnost ve vymezeném území jen v nezbytném rozsahu. Dle návrhu opatření obecné povahy se jakožto hlavní záměr města pro zřízení této stavební uzávěry jeví, aby v určených zónách nevznikly další developerské projekty s bytovými domy. V takovémto rozsahu by snad plánovaná stavební uzávěra měla být hodnocena z hlediska potřeby zabránění znehodnocení území k.ú. Modřice jako přiměřená, to ovšem neplatí ohledně plošného zákazu pro jakékoliv, blíže nespecifikované přístavby současných staveb tak, jak je tento navržen. Současný rozsah stavební uzávěry proto nelze hodnotit jako zákonem aprobovaný, nezbytný zásah do ústavně garantovaných práv vlastníků dotčených pozemků.

S ohledem na vše výše uvedené si tedy klient dovoluje prostřednictvím této námítky navrhnout, aby bylo od avizované stavební uzávěry, resp. od předmětného opatření obecné povahy upuštěno, a to buď zcela nebo alespoň z části, tak aby pozemek ve vlastnictví klienta nebyl uzávěrou dotčen a tím nedošlo k omezení jeho vlastnického práva.

*Rozhodnutí o námítce:*

**Námítky se zamítají.**

*Odůvodnění rozhodnutí o námítce:*

Podatel, v zastoupení na základě přiložené plné moci, Mgr. Bc. Martinem Kotrbáčkem, advokátem, SAK Společná advokátní kancelář, ve své námítce namítá především skutečnost, že ho stavební uzávěra omezuje v jeho stavebním záměru zamýšleném na pozemku p.č. 704/1, jehož je vlastníkem, a který nebude moci realizovat v rozporu se svým legitimním očekáváním a má za to, že tímto opatření o stavební uzávěře nepřiměřeně zasáhlo do jeho ústavně garantovaného práva.

K tomu je nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze **o dočasné omezení, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a Územního plánu Modřice**, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde vzniká výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným Územním plánem (2016), a to konkrétně v případě dotčeného pozemku přestavbou stávajících rodinných domů na bytové domy a ubytovací zařízení.

Podatel argumentuje, že na svém pozemku zamýšlí rozšířit stavbu rodinného domu pro zajištění bytových potřeb rodiny klienta. Současně mělo zabezpečit také prostory pro umístění sídla společnosti xxxxx, jakož i prostory pro výkon podnikání této společnosti, které spočívá mimo jiné v poskytování ubytovacích služeb a za tím účelem zadal zpracování architektonické studie.

Skutečnost, že vlastník pozemku zahájil projekční přípravu ovšem nebrání tomu, aby ve vztahu k tomuto pozemku byla vyhlášena stavební uzávěra. Právě naopak. Pokud obec hodlá určité území řešit/regulovat v rámci připravované Změny č. 1a Územního plánu Modřice, odůvodňuje skutečnost vydání této stavební uzávěry.

Stavební uzávěra je institutem, který má své opodstatnění právě pro mezidobí do vydání v tomto případě Změny č. 1a Územního plánu Modřice, jejímž cílem je řešit situace, kdy je zjištěno, že dosavadní Územní plán Modřice (2016) nevyhovuje požadavkům pro regulaci rozvoje území. Proto rozhodla Rada města Modřice o stavební uzávěře, která má v období pořizování Změny územního plánu zabránit živelnému a nekoncepčnímu rozvoji města v lokalitách vymezených touto uzávěrou.

K procesu pořizování Změny č. 1 ÚP Modřice (která byla Usnesením ZMM č. 3/2023 z 06.03.2023 dále označena jako Změna č. 1a ÚP Modřice).

Návrh Změny č. 1 ÚP Modřice byl v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 stavebního zákona a ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona zveřejněn veřejnou vyhláškou od 13.04.2022 do 01.06.2022, veřejně projednán dne 25.05.2022, ke kterému ve smyslu § 52 odst. 3 bylo možno uplatnit námitku. Tento návrh stanovil mimo jiné pro plochu, do které je dotčený pozemek začleněn, jako nepřipustné využití umístění bytových domů.

Namítající tak měl dostupné informace o změně regulativů k ploše, ve které je dotčený pozemek začleněn, měl možnost aktivně se účastnit veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice, reagovat na tento územně plánovací dokument uplatněním námítky či připomínky – což se nestalo.

Z hlediska platného ÚP Modřice podmínky využití pro plochu, ve které se nachází pozemek namítajícího, stanovené tímto územně plánovacím dokumentem a zveřejněným návrhem Změny č. 1 ÚP Modřice nevylučují možnost rozšíření rodinného domu pro zajištění bytových potřeb podatele či umístění sídla jeho společnosti za splnění podmínek přípustného využití, případně podmíněně přípustného využití této plochy a prostorového uspořádání stanoveného platným ÚP Modřice – tzn. vydáním Změny č. 1a ÚP Modřice, kterou pomine opatření obecné povahy, jímž se stanovila tato územní uzávěra, není namítající omezen ve výkonu svých práv v tomto rozsahu.

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázkou nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

K nedostatečnému odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jak uvádí podatel ve své námitce zároveň potvrzujeme jeho domněnku, že záměrem města pro zřízení stavební uzávěry v plochách smíšených obytných (SO) a smíšených centrálních (SC) vymezených platným ÚP Modřice bylo zabránit realizaci projektů na přestavbu rodinných domů na bytové domy, případně ubytovací zařízení tak, aby nebylo znehodnoceno území. Bez omezení jakékoliv stavební činnosti ve vymezeném území stavební uzávěrou jakým je umístování, povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona a umístování, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) stavebního zákona nelze bez využití institutu stavební uzávěry této regulace docílit na přechodnou dobu, tj. do doby vydání Změny č. 1a ÚP Modřice. Jako podpůrně zdůrazňujeme, že tímto územním opatřením nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce.

Závěrem lze shrnout, že stavební uzávěra splňuje podmínky vyplývající z ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona:

- bylo rozhodnuto po pořízení změny stávající platné územně plánovací dokumentace
- existuje možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit využití vymezeného území stavební uzávěrou připravovanou Změnou č. 1a Územního plánu Modřice

- stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce

**Ze všech výše uvedených důvodů tedy nebylo námitce podatele vyhověno.**

## **2. xxxxxxxxxxxxxx, evidováno pod čj. Mod 3902/2023 dne 01.09.2023**

Městský úřad Modřice zveřejnil dne 4. 8. 2023 návrh opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře.

Jako jediní zákonní v úvahu připadající dědicové po vlastníkovu nemovitosti parc. č. 1360/1, k. ú. Modřice (řízení o pozůstalosti dosud nebylo skončeno), proti tomuto návrhu podáváme v zákonné lhůtě námitku. **Se stavební uzávěrou zásadně nesouhlasíme.**

### Odůvodnění:

Stavební uzávěra by se týkala mimo jiné plochy rekreačních zahrádek - tzv. „želešických“ zahrádek.

Od roku 2016, kdy byl vydán Územní plán Modřic, je na plochách specifikovaných v čl. 1 výše uvedeného návrhu opatření obecné povahy možná výstavba rodinných domů. Vše samozřejmě v souladu s požadavky příslušného stavebního úřadu.

Na pozemku, který naše rodina vlastní téměř 50 let, jsme si plánovali výstavbu rodinného domu, kterou bychom vyřešili otázkou bydlení.

Zamýšlenou stavební uzávěrou bychom byli nepřiměřeně dotčeni na našich vlastnických právech. Stavební uzávěra by fakticky znemožnila uskutečnit záměry, které s pozemkem máme. Zahrnutí výše uvedeného pozemku do stavební uzávěry považujeme za zcela nesystémové, když na jiných pozemcích v této lokalitě byla výstavba rodinných domů již povolena a také realizována.

Stavební uzávěra by rovněž zásadním způsobem snížila hodnotu pozemku.

### *Rozhodnutí o námitce:*

#### **Námitka se zamítá.**

### *Odůvodnění rozhodnutí o námitce:*

Podatelé v námitce uvádí, že by stavební uzávěrou byli dotčeni na jejich vlastnických právech tím, že by znemožnila uskutečnit záměry, které s pozemkem mají, a to výstavbu rodinného domu, kterou zamýšlí řešit otázkou bydlení.

K tomu je nutno obecně uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o dočasné omezení, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde vzniká výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným Územním plánem (2016), a to konkrétně v případě dotčeného pozemku v zastavitelné ploše pro bydlení v rodinných domech v lokalitě Zahrádka (zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7).

Podmínkou využití zastavitelných ploch této lokality, jak vyplývá z textové části Územního plánu Modřice (2016), konkrétně v části 3.2. Vymezení zastavitelných ploch je jednak pořízením územní studie, ale současně úprava šířky komunikace, a současně mj. vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu.



Pokud se týká vlastní studie „Obytná zóna - lokalita Zahrádky“, Modřice (vložená do evidence územně plánovacích činností dne 22.02.2018) tato ve své části 5 (str. 4) podmiňuje výstavbu v této lokalitě vybudováním koridoru veřejného prostranství, jehož součástí bude vybudování místní komunikace a umístění inženýrských sítí.

Vydáním Změny č. 1a ÚP Modřice, ve které bude jednoznačně a jasně regulován postup směřující k vybudování komunikace a technických sítí před samotnou realizací výstavby objektů pro bydlení v lokalitě Zahrádky – zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7, zanikne účinnost opatření obecné povahy o stavební uzávěře a namítající tak budou moci uskutečnit svůj záměr výstavby rodinného domu na svém pozemku v intencích této Změny.

**Z výše uvedených důvodů tedy nebylo námitce podatelů vyhověno.**

### 3. xxxxxxxxxxxxxxxx, evidováno pod čj. Mod 3913/2023 01.09.2023

Pozemky dotčené námitkou: parc. č. 1411/30 v k.ú. Modřice, (dále jen „Pozemek“)

**Námitka: Nesouhlasím se zařazením Pozemku do území dotčeného územním opatřením o stavební uzávěře (dále jen „stavební uzávěra“) a požaduji, aby byly Pozemek ze stavební uzávěry vyňat**

#### Odůvodnění námitky:

1. Platný územní plán města Modřice (dále jen „Platný ÚP“) umožňuje na Pozemku realizovat výstavbu.



2. Jedná se o zastavitelnou plochu s označením BI/b2 s funkčním využitím bydlení v rodinných domech. V Platném ÚP jsou uvedeny tyto podmínky pro využití:

<b>BI/b2</b>	bydlení v rodinných domech - lokalita Zahrádky	územní studie ve smyslu §30 SZ úprava šířky komunikace	- vymežit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod
--------------	------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Možnost využití „Územní studie Obytná zóna - lokalita Zahrádky, Modřice“ (dále jen „Územní studie“) byla schválena dle evidence územně plánovacích činností obcí dne 22.8.2018 (zdroj <https://www.uur.cz/eupc/reglist?id=43559>). Tato podmínka zastavitelnosti tedy byla splněna.

4. Pokud jde o pozemní komunikaci, v současnosti je v lokalitě veřejně přístupná účelová komunikace. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KrÚ“) ve svém rozhodnutí čj. JMK 177993/2022 ze dne 15. 12. 2022 (dále jen „Rozhodnutí“) o odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby, stavebního úřadu (dále jen „Stavební úřad“) čj. SLP-OV/56944-22/EKU ze dne 24. 8. 2022 rozhodl, že v lokalitě BI/b2 je obecně přípustná

výstavba a že není třeba splnit žádné další podmínky. Na základě tohoto Rozhodnutí pak povolil společným povolením čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023 výstavbu na Pozemku.

5. KrÚ v Rozhodnutí konkrétně uvedl: „*KrÚ konstatuje, že pozemní komunikace na pozemku parc.č. 2081 je bez důvodných pochybností veřejnou účelovou komunikací... KrÚ z veřejně dostupných mapových aplikací (mapy.cz, google.cz/maps) ověřil, že účelová komunikace, která slouží historicky jako jediná dopravní cesta pro celou zahrádkářskou osadu je volně přístupná z druhé strany, od ulice Tyršova. Zde se nachází pouze dopravní značení upozorňující na slepou ulici, omezení maximální rychlosti na 30 km/hod. a zákaz vjezdu nákladních automobilů (zakazuje vjezd nákladním automobilům, tahačům přívěsu nebo návěsu a speciálním automobilům; značka neplatí pro obytné automobily). Silniční správní úřad ve vyjádření ze dne 14.01.2022 nevyslovil žádný nesouhlas s dopravním připojením ke stávající pozemní komunikaci... Dále KrÚ ověřil tvrzení odvolatele vyslovená v odvolání, týkající se zástavby na pozemku parc.č. 1359/3, kde se nachází rodinný dům č.p. 1179 a pozemku parc.č. 1349/2, kde se provádí novostavba dalšího rodinného domu. Z veřejného dálkového přístupu katastru nemovitostí KrÚ zjistil, že novostavba č.p. 1179 o celkové zastavěné ploše 183 m<sup>2</sup> byla dokončena dne 20.05.2020 a je nepochybně dopravně napojena na stejnou pozemní komunikaci na pozemku parc.č. 2081... Stavební úřad tak v případě žádosti odvolatele nepřihlédl k podobné zástavbě v okolí a postupoval tak v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu, který normuje, že správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.*”
6. Klíčové je další konstatování KrÚ: „*KrÚ podotýká, že území zahrádkářské osady „Zahrádky“ je platným územním plánem města Modřice určena k zástavbě rodinných domů. Pro zmíněnou lokalitu byla zpracována též územní studie upřesňující prostorové regulace nové zástavby. **Ani jeden ze zmíněných územních podkladů však neomezuje plánovanou zástavbu, co se dopravního napojení týče.***”
7. KrÚ tak evidentně vycházel ze správné aplikace právních předpisů v souladu s Metodickým sdělením odboru územního plánování a odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) k uplatňování § 20 odst. 4 a 7 a § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., č. j. MMR-74890/2020-81 (dále jen „Metodické sdělení“). Zdroj: [https://www.mmr.cz/getattachment/7975d96a-52d0-477c-904f-e9877e0d91c4/MMR-74890\\_2020\\_81-Pozemky-verejnych-prostranstvi-2021-02-05.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getattachment/7975d96a-52d0-477c-904f-e9877e0d91c4/MMR-74890_2020_81-Pozemky-verejnych-prostranstvi-2021-02-05.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf)
8. V tomto Metodickém sdělení se mj. uvádí:

## Úvod

Ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), v odstavcích 1 a 2 stanoví:

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Ustanovení § 20 vyhlášky uvádí:

(4) Stavební pozemek [...] 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.

(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

V souvislosti s těmito ustanoveními se vyskytují opakované dotazy na jejich uplatňování. Objevuje se např. chybná tendence používat ustanovení § 22 při rozhodování o pozemních komunikacích vedoucích ke stavbě rodinného domu nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 7 s tvrzením, že šířka pozemní komunikace vedoucí k těmto stavbám by měla mít šířku veřejného prostranství uvedenou v § 22.

### 9. MMR k uplatňování § 22 vyhlášky sděluje:

„Ze zařazení § 22 v části třetí vyhlášky „Požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich“ a dále ze souvislosti s dalšími ustanoveními stavebního zákona, vyhlášky a dalších právních předpisů vyplývá následující.

- uvedené ustanovení se použije jen při vymezení pozemků veřejných prostranství územním rozhodnutím, územním souhlasem, jiným právním aktem tyto úkony stavebního úřadu nahrazujícím nebo regulačním plánem.
- uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení ploch územním plánem, které je upraveno ve vyhlášce v části druhé „Požadavky na vymezení ploch“, v § 7 Plochy veřejných prostranství“. Je však třeba mít na paměti, že v územním plánu musí být navrhována taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015 - 791), čili územní plán by měl požadavky části třetí vyhlášky brát v potaz.
- **Uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení stavebních pozemků rodinných domů nebo bytových domů v případě, kdy pozemky jsou již zpřístupněny ze stávající ulice a tudíž není zapotřebí vymezovat nové veřejné prostranství. Ustanovení § 22 vyhlášky se v těchto případech „retroaktivně“ nepoužijí.**

10. V lokalitě Zahradky již nepochybně existuje pozemní komunikace, což potvrdil i KrÚ. Proto se na ni § 22 Vyhlášky v souladu s Metodickým sdělením nepoužije.

11. Z uvedeného je zřejmé, že stavební uzávěra je v dané lokalitě ve vztahu k Pozemku (navíc v lokalitě, jak správně upozorňuje KrÚ už stojí stavby rodinných domů protismyslná. V jejím extrémně stručném odůvodnění není vysvětleno, proč je v souladu s § 97 dost. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) nutné zakázat stavební činnost, resp. jak by tato mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

12. Jediným uvedeným důvodem je to, že Změnou Platného ÚP č. 1a má dojít k tomu, aby „výstavba bydlení individuálního v zastavitelných plochách B1/b2, B1/b3 a SO/s7 byla podmiňována výstavbou technické a dopravní infrastruktury“. Jak ale podatel uvedl, taková podmínka již dnes v Platném ÚP je, znamená to tedy, že se regulace v novém znění ÚP nezmění. Navíc v Platném ÚP je i vymezeno veřejné prostranství P/p6. Podmínky ale není možno v souladu s Metodickým sdělením a názorem KrÚ aplikovat na Pozemek, neboť v lokalitě již existuje pozemní komunikace a jsou zde

povoleny stavby rodinných domů. Podmínka je evidentně nevhodně zvolená a měla by být spíše Změnou č. 1a Platného ÚP odstraněna a ne znovu chybně potvrzována.

13. Vlastník Pozemku (podatel) se cítí být z výše uvedených důvodů (zejm. tím, že na rozdíl od jiných vlastníků pozemků v lokalitě Zahrádky mu nemá být umožněno Pozemek zhodnotit stavbou) diskriminován a domnívá se, že stavební uzávěra cíleně omezuje jeho vlastnická práva, která hodlal realizovat v souladu s Platným ÚP, aniž by k takovému omezení byly ve stavební uzávěře uvedeny konkrétní a relevantní důvody.
14. Podatel rozhodně nemá v úmyslu realizovat na Pozemku výstavbu takovým způsobem, aby byl dotčen prostor pro případné rozšíření veřejného prostranství na ulici Zahrádky. Ve skutečnosti podatel nemá problém část Pozemku, která by rozšíření veřejného prostranství umožnila, na Město převést třeba hned.
15. Z hlediska vymezení uzávěry pak podatel poukazuje na to, že je uzávěrou zakázána stavební činnost také na pozemku Města parc. č. 2081 a v jeho bezprostředním okolí. To je ale přece protismyslné proti deklarovanému cíli, aby výstavbě v lokalitě předcházelo rozšíření komunikace a veřejného prostranství. Proč je uzávěrou zakazována také tato stavební činnost?
16. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Modřice za období 2016 - 2020 vyplývá, že v pokynech pro zpracování Změny č. 1 nebylo uvedeno nic k lokalitě Zahrádky:

Zastupitelstvo města Modřice požaduje prověřit:

- Převedení pozemků p.č. 1536/24, 1536/151, 1536/199, 1536/203 a 1536/204 v k.ú. Modřice z plochy orné půdy - Nzo na plochu pro průmyslovou výrobu a skladování, stejně jako bylo ve změně č. II v roce 1999.
- Výškovou regulaci ve stabilizovaných i zastavitelných plochách
- Stanovení podrobnější podmínky pro stabilizované i zastavitelné plochy, včetně parkování na vlastních pozemcích u nově zastavitelných ploch.
- Definování jednotlivých pojmů v ÚP upřesňující podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využitím
- Možnost nastavení uliční čáry formou obecné formulace
- Vymezení typu zástavby (řadová, sevřená, samostatně stojící domy, atd.)
- Formou obecného nastavení charakteru zástavby a krajinného rázu nastavit v lokalitě tvar střechy a hřebene, umístění předsunutých staveb (např. garáží) v centrální části a zachování charakteru zástavby v historicky cenných lokalitách
- U zastavitelných ploch stanovit podmínky pro parkování na vlastních pozemcích
- Možnost vymežit plochy pro veřejné parkování
- Možnost vymežit plochu pro hřbitov

17. Teprve po proběhlém veřejném projednání návrhu Změny č. 1a mají zastupitelé na svém zasedání, které se má konat dne 5. 9. 2023 rozhodovat o dalších pokynech pro úpravu návrhu (dokument označený "Zajištění úpravy návrhu Změny č. 1 územního plánu Modřice v souladu s výsledky projednání", čj. SLP-OV/67089-23/KUD ze dne 14. 8. 2023 - dále jen „Nové pokyny“). V nich je mj. obsaženo následující:

- **Plochu P/p6 ulice Želešické zahrádky zařadit do veřejně prospěšných staveb a do podmínek výstavby v plochách BI/b2 a BI/b3 uvést realizaci komunikace v ploše P/p6.**

18. Ani to však není zásadní změna (dochází k ní ale až po proběhlém řízení ke stavební uzávěře, těžko tedy lze stavební uzávěru tímto odůvodňovat!), kvůli které by bylo třeba vložit na Pozemek stavební uzávěru, neb již stávajíc plán vymezuje veřejné prostranství P/p6, jen je nezařazuje do veřejně prospěšných staveb. Jak by takové přearování P/p6 mohlo zdůvodnit stavební uzávěru (i kdyby bylo odhlédnuto od časové neprovázanosti) vložení stavební uzávěry na Pozemek, podatel nechápe, ze stavební uzávěry to nevyplývá.

19. **Podatel shrnuje, že považuje stavební uzávěru za neodůvodněnou a rozpornou s názorem KrÚ a s metodickým sdělením.**

20. Podatel dále upozorňuje na jisté procesní nejasnosti v pořizování Změny č. 1, resp. Změny č. 1a, ke které se má vztahovat stavební uzávěra. Změna Platného ÚP se

původně poživovala jako Změna č. 1, a to na základě obsahu Zprávy o uplatňování ÚP Modřice za období 2016 - 2020 (usnesení 12Z-3.1./2021 přijaté na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021).

21. Dne 6. 3. 2023 schválilo Zastupitelstvo města Modřice toto usnesení:

12 – Zpráva o postupu prací na návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice

**Usnesení 3Z-12.1/2023:** Zastupitelstvo města Modřice schvaluje rozdělení pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu na dílčí části tak, že budou projednány a vydány samostatně dále jako:

a) Změna č. 1a Územního plánu Modřice – v rozsahu pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice, schválených Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021 mimo pokynu na zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“.

b) Změna č. 1b Územního plánu Modřice – v rozsahu zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“ stanovené v pokynech pro zpracování změny č. 1 ÚP Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021

Hlasování: 15 pro  
0 proti  
0 se zdrželo

22. Podle Nových pokynů se mají obě Změny, tj. Změna č. 1a i změna č. 1b pořizovat a vydat samostatně.

**Pokyny pro zpracovatele k úpravě návrhu Změny č. 1 územního plánu Modřice pro opakované veřejné projednání**

\* **Pokyny k úpravě návrhu:**

Rozdělení pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice zkráceným způsobem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, na dílčí části tak, že budou projednány a vydány samostatně dále jako:

- a) Změna č. 1a Územního plánu Modřice – v rozsahu pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice schválených Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. zasedání ZMM dne 08. 03. 2021 mimo pokynu na zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“.
- b) Změna č. 1b Územního plánu Modřice – rozsah bude upřesněn podle požadavku Povodí Moravy s.p.

23. Evidentně tedy existují 2 samostatné Změny, a to od března 2023. Rada ale rozhodovala o pořízení stavební uzávěry až 23. května 2023. V usnesení je ale uvedeno, že se stavební uzávěra vztahuje k v té době již neexistující (rozdělené) Změně č. 1.

**Usnesení 13R-7.11/2023:** RMM po vyhodnocení podkladů schvaluje pořízení územního opatření o stavební uzávěře do doby vydání Změny č. 1 ÚP Modřice pro území . tzv. želešických zahrádek" a pro plochy s funkčním využitím smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené v ÚP Modřice, která bude projednána ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavebního zákona).

24. Podatel má za to, že procesní postup je značně matoucí a není jasné, k jaké změně Platného ÚP se vůbec stavební uzávěra vztahuje. To je ale přitom klíčové, neboť podmínkou pro to, aby mohla být stavební uzávěra vydána, je, aby bylo rozhodnuto minimálně o pořízení konkrétní Změny Platného ÚP.

25. Podatel se dále domnívá, že stavební uzávěra má chybně zpracovanou grafickou přílohu. Vyhláška č. 503/2006 Sb. požaduje v § 17 odst. 2, aby součástí územního opatření o stavební uzávěře byl ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Pouze v případě (§ 17 odst. 3 téže vyhlášky), že se územní opatření o stavební uzávěře **týká zvláště rozsáhlého území**, může se takový ověřený výkres nahradit popisem dotčeného území a jeho hranic a příloha se smí nahradit pouhým mapovým podkladem v měřítku 1 : 5 000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Dost těžko je zejm. u části II. stavební uzávěry, tj. u lokality Zahrádky tato podmínka splněna, neboť se jedná o několik pozemků, jejichž katastrální čísla snad není problém uvést, aby vlastníci nebyli na pochybách, že se jich stavební uzávěra týká. V části I. stavební uzávěry by snad mohla být podmínka zvláště rozsáhlého území splněna, ale stavební uzávěra se ve

svém odůvodnění neobtěžuje tuto situaci nijak reflektovat a vysvětlit. Postup podle § 17 odst. 3 vyhlášky není v žádném případě automatický a je nutno jej zdůvodnit. Pokud odůvodnění chybí, jedná se o pochybení.

26. Stejně tak ve stavební uzávěře chybí v souladu s § 17 odst. 1 písm. a) uvedené vyhlášky vymezení území s uvedením katastrálního území a **parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra**. Požadavek na zvlášť rozsáhlé území skutečně dle podatele není splněn.

Rozhodnutí o námitce:

**Námítky se zamítají.**

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu 1, 2 a 3 odůvodnění námítky

Platný územní plán Modřice (2016) vymezil zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2, BI/b3 SO/s7 v lokalitě tzv. Zahrádky. Podmínkou využití zastavitelných ploch této lokality jak vyplývá z textové části Územního plánu Modřice (2016), konkrétně v části 3.2. Vymezení zastavitelných ploch, je jednak pořízením územní studie, ale **současně úprava šířky komunikace a současně mj. vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu**.

Pokud se týká vlastní studie „Obytná zóna - lokalita Zahrádky“, Modřice (vložená do evidence územně plánovacích činností dne 22.02.2018), tato ve své části 5 (str. 4) podmiňuje výstavbu v této lokalitě vybudováním koridoru veřejného prostranství, jehož součástí bude vybudování místní komunikace a umístění inženýrských sítí.

V části 7 (str. 9) této US je širěji rozvedeno využití tohoto koridoru veřejného prostranství, cit.: „*Návrh příčného profilu není určen pouze parametry komunikace, ale také nároky na vedení inženýrských sítí. Požadavek na pouhou komunikaci funkční třídy DI o celkové šířce 5,0 m, který by se umístil do současného koridoru účelové komunikace, nebylo možno akceptovat, neboť veřejné prostranství je stanoveno zákonnou normou na min. 8,0 m a v koridoru je třeba zachovat prostor pro vedení inženýrských sítí a také pro odstavení vozidel a další doplňkové funkce. Pro uložení inženýrských sítí a respektování stávajícího vedení VN jsou navrženy podél zpevněné plochy komunikace ještě souběžné nezpevněné pruhy v šířkách 3,0 a 1,5 m. Asymetrické řešení je dáno respektováním sloupů vzdušného vedení VN. Komunikace je opticky rozdělena na pruh pro vozidla (3,5 m) a pruh pro chodce (2,0 m), konstrukčně bude ale celá zpevněná část veřejného prostranství (komunikace) řešena pro pojezd vozidel, tedy jako vozovka. Přilehlé zatravněné pruhy, které mají niveletu sníženou proti zpevněné části, budou sloužit k vsakování dešťové vody. V zatravněném pruhu šířky 3,0 m mohou být v krátkých úsecích vytvořena zatravněvacími dlaždicemi parkovací místa. Ta je možno navrhovat až v dalším stupni PD s ohledem na připojení sousedních nemovitostí. Na jižním konci je komunikace ukončena obratištěm vyhovujícím i nákladním vozidlům do délky 12 m. Severní napojení této „vnitrosídlištní“ komunikace je navrženo jako obousměrná vozovka šířky 5,5 m s jednostranným chodníkem š. 1,5 m a odvodněním jednostranným sklonem do otevřeného příkopu, tak jak je již u podjezdu pod silnicí 1/52 založeno. Pokud by nebyl příkop prodloužen, může být pro odvodnění zachován i současný stav. Celková délka komunikace od vjezdu do areálu fy. Ptáček po obratiště je cca 600 m, zbývající jednopruhový úsek k silnici 11/152 je dlouhý 165 m. Podélný sklon komunikace v zastavěné části nepřesáhne 4,1%, v přístupové části od MÚK pak 6,4%.*

**Na tuto místní komunikaci budou napojeny všechny rodinné domy.** Nápojně body budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace pro jednotlivé RD...

Neztotožňujeme se s argumentací podatele, že je splněna podmínka zastavitelnosti. Zastavitelnost ploch v lokalitě bydlení Zahrádky (BI/b2, BI/b3 a SO/s7) je možná při splnění podmínek stanovených platnou územně plánovací dokumentací města a Územní

studií lokality bydlení Zahrádky, což ve skutečnosti při povolování umístování záměrů v této lokalitě tak není a město Modřice využívá legitimních prostředků pro ochranu tohoto území, kterým je v tomto případě institut opatření obecné povahy o stavební uzávěře.

#### K bodu 4 a 5 odůvodnění námítky

Město se neztotožňuje s argumenty namítajícího uvedené v bodě 4. odůvodnění cit. „Pokud jde o pozemní komunikaci, v současnosti je v lokalitě veřejně přístupná účelová komunikace. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KrÚ“) ve svém rozhodnutí čj. JMK 177993/2022 ze dne 15. 12. 2022 (dále jen „Rozhodnutí“) o odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby, stavebního úřadu (dále jen „Stavební úřad“) čj. SLP-OV/56944-22/EKU ze dne 24. 8. 2022 rozhodl, že v lokalitě Bl/b2 je obecně přípustná výstavba a že není třeba splnit žádné další podmínky. Na základě tohoto Rozhodnutí pak povolil společným povolením čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023 výstavbu na Pozemku.“

V zákonné lhůtě bylo městem podáno odvolání proti tomuto rozhodnutí pro nesoulad stavby s platnou územně plánovací dokumentací a pro rozpor stavby s obecnými požadavky na výstavbu (ust. § 2 odst. 2, písm. e) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění k datu podání odvolání.

Ve výroku rozhodnutí o společném povolení stavby čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023 jsou stanoveny podmínky pro umístění a provedení stavby, cit:

„Závazné stanovisko MěÚ Šlapanice, OÚPPP, čj. SLP-OV/2590-22/KUD (datum v rozhodnutí chybí)

-Záměr je přípustný za podmínky, že bude dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci.“

*V odůvodnění tohoto rozhodnutí na základě nového projednání žádosti i vzhledem k uvedeným tvrzením nadřízeného orgánu (JMK čj. JMK 177993/2022 ze dne 15. 12. 2022) stavební úřad cit: „stavební úřad názor nezměnil a opět dospěl k závěru, že přístupová komunikace je svými parametry zcela nevyhovující k připojení další stavby rodinného domu, a to zejména z toho důvodu, že nebude zajištěno bezpečné užívání stavby a plynulost provozu na přístupové komunikaci, což je v rozporu s ust. § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.:*

- přístupová komunikace je jednosměrná s převážně šterkovým povrchem, za suchého počasí při průjezdu motorovými vozidly velice prašná, bez výhyben a bez prostoru pro pohyb chodců,

- i vzhledem k situaci, že již bylo povoleno napojení na tuto komunikaci pro několik rodinných domů, je zcela neakceptovatelné tuto komunikaci dále zatěžovat připojováním dalších rodinných domů do doby, než zde bude vybudovaná vyhovující dopravní a technická infrastruktura.“

#### K bodu 6 odůvodnění námítky

Ztotožňujeme se s argumentem namítajícího, že platný Územní plán Modřice a územní studie zpracována na lokalitu Zahrádky **neomezuje** plánovanou zástavbu, co se dopravního napojení týče, ale **podmiňuje** ji, a to úpravou šířky komunikace, a současně mj. vymezením plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu - textová část Územního plánu Modřice (2016) čl. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.

#### K bodu 7, 8, 9 odůvodnění námítky

Obsah uvedených bodů navazuje na jednotlivé skutečnosti uváděné Odborem územního plánování a stavebního řádu KrÚ JMK v odůvodnění jeho rozhodnutí č.j. JMK 177993/2022 ze dne 15. 12. 2022, kterým rozhodl o odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby čj. SLP-OV/56944-22/EKU ze dne 24. 8. 2022, s tím, že podatel k nim dále odkazuje na *Metodické sdělení odboru územního plánování a*

odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k uplatňování § 20 odst. 4 a 7 a § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vydané pod č.j. MMR-74890/2020-81, a zvyrazňuje v podaných námitkách jeho část, cit.: *V souvislosti s těmito ustanoveními se vyskytují opakované dotazy na jejich uplatňování. Objevuje se např. chybná tendence používat ustanovení § 22 při rozhodování o pozemních komunikacích vedoucích ke stavbě rodinného domu nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 7 s tvrzením, že šířka pozemní komunikace vedoucí k těmto stavbám by měla mít šířku veřejného prostranství uvedenou v § 22.*

Namítané skutečnosti ovšem s vydávaným opatřením obecné povahy o stavební uzávěře nesouvisí.

V této souvislosti tedy nejsou rozporovány ani skutečnosti uváděné Krajským úřadem v jeho rozhodnutí, ani ve zmiňovaném metodickém sdělení MMR. Jak je uvedeno mj. v odůvodnění opatření obecné povahy: *V průběhu času a uvedení tohoto územního plánu do praxe se ukázalo, že stávající podmínky pro využití jednotlivých ploch vymezených v čl. 1 tohoto opatření jsou nedostatečné a způsobují nekonceptní a nežádoucí rozvoj v těchto plochách. Zastupitelstvo města Modřice na svém 12. zasedání dne 08.03.2021 schválilo Zprávu o uplatňování Územního plánu Modřice za období 2016-2020, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování Změny č. 1 ÚP Modřice.*

*Součástí pokynů pro Změnu č. 1 ÚP Modřice byly požadavky na podrobnější regulaci jednotlivých ploch v území tak, aby mimo jiné bylo:*

- *Zabráněno výstavbě bytových domů v plochách smíšených obytných (SO) a smíšených centrálních (SC)*
- *Zabráněno výstavbě dostatečně neregulovaných objektů v plochách rekreačních zahrádek RZ v tzv. „želešických“ zahrádkách*
- *výstavba bydlení individuálního v zastavitelných plochách BI/b2, BI/b3 a SO/s7 byla podmiňována výstavbou technické a dopravní infrastruktury.*

Z výše uvedeného je zřejmé, že v rámci opatření obecné povahy není řešena primárně otázka šířky veřejného prostranství ve vazbě na ustanovení § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., a už vůbec ne podatelem zvyrazněná část, která se zmiňuje o směřování pojmu veřejné prostranství a šířka pozemní komunikace. Uvedené námitky tak argumentačně spíše směřují do oblasti možného umístění budoucího rodinného domu podatele a vymezení pozemků a umístování staveb, což je však záležitostí probíhajícího řízení o umístění a povolení této stavby (resp. odvolacího řízení), než vydávaného opatření obecné povahy.

Pro úplnost je však třeba z tohoto pohledu připomenout, že mimo již zmíněného ustanovení § 22 upravuje tato vyhláška ve své části třetí také obecné požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich, takže podle § 20 odst. 1 platí: *V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*

Podle § 20 odst. 3 platí: *Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*

Konečně podle § 20 odst. 4 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.*

A jak je známo, tak v dotčeném území se skutečně kapacitně vyhovující komunikace nenachází, a konstatoval to i stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí. Jedná se o původní komunikaci v neuspokojivém technickém stavu, která sloužila primárně



původnímu účelu dotčeného území, tj. obsluze zahrádek, ale v žádném případě nevyhoví kapacitně uvažovanému využití území pro zástavbu rodinnými domy.

V této souvislosti také územně plánovací dokumentace vytváří základní podmínky vymezením odpovídající návrhové plochy veřejného prostranství, jejíž součástí je navrhovaná místní komunikace. Ve vazbě na kategorizaci pozemních komunikací je možno pro úplnost připomenout, že zmiňovaná metodika MMR mj. uvádí, cit.: „*Uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení stavebních pozemků rodinných domů nebo bytových domů v případě, kdy pozemky jsou již zpřístupněny ze stávající ulice...*“ Pojem „ulice“ nemá v našem právu legální definici, ovšem z obecně dostupných zdrojů je ulice definována jakožto *veřejné prostranství v zastavěné části obce, kterou obvykle tvoří obytné domy a další stavby uspořádané kolem místní komunikace tvořené vozovkou lemovanou chodníky*. O takovouto ulici ve smyslu veřejného prostranství se však v daném případě v žádném případě nejedná, jedná se o „holý“ průjezd mezi ploty zahrádek.

Konečně i pokud se týká v metodice avizovaného omezení ve vztahu k použitelnosti k části druhé vyhlášky, sama metodika uvádí, cit.: „*Je však třeba mít na paměti, že v územním plánu musí být navrhována taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015 - 791), čili územní plán by měl požadavky části třetí vyhlášky brát v potaz*“.

S ohledem na veškeré shora uvedené proto není možno k uvedeným námitkám přihlídnout.

#### K bodu 10 odůvodnění

Nezpochybujeme existenci pozemní komunikace v lokalitě bydlení Zahrádky, ale rozporujeme její parametry tak jak je uvedeno k bodu 4 a 5 odůvodnění námitky:

*společné povolení čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023: „stavební úřad názor nezměnil a opět dospěl k závěru, že **přístupová komunikace je svými parametry zcela nevyhovující k připojení další stavby rodinného domu, a to zejména z toho důvodu, že nebude zajištěno bezpečné užívání stavby a plynulost provozu a přístupové komunikaci, což je v rozporu s ust. § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.***

*- přístupová komunikace je jednosměrná s převážně šterkovým povrchem, za suchého počasí při průjezdu motorovými vozidly velice prašná, bez výhyben a bez prostoru pro pohyb chodců,*

*- i vzhledem k situaci, že již bylo povoleno napojení na tuto komunikaci pro několik rodinných domů, je zcela neakceptovatelné tuto komunikaci dále zatěžovat připojováním dalších rodinných domů do doby, než zde bude vybudovaná vyhovující dopravní a technická infrastruktura.“*

#### K bodu 11 odůvodnění námitky

Odůvodněním využití stavební uzávěry mj. pro zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7 do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice vyplývá z oprávněné obavy města týkající se stávající kapacitně nevyhovující veřejně přístupné komunikace této lokality, na niž nelze povolit napojení individuální výstavby rodinných domů, a to zejména v souladu s § 23 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb., která se prokázala jako důvodná i v řízení o povolení stavby na pozemek p.č. 1411/30 ve vlastnictví namítajícího.

#### K bodu 12 odůvodnění námitky

Podmínkou využití zastavitelných ploch této lokality jak vyplývá z textové části Územního plánu Modřice (2016), konkrétně v části 3.2. Vymezení zastavitelných ploch je jednak pořízením územní studie, ale současně úprava šířky komunikace, a současně mj. vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu. Vydáním Změny č. 1a Územního plánu Modřice bude tato podmínka formulována tak, aby jednoznačně stanovila podmínku pro

výstavbu v zastavitelné ploše BI/b2, BI/b3 a SO/s7, a to, aby jí předcházela výstavba komunikace v ploše P/p6.

#### K bodu 13 odůvodnění námítky

K omezení vlastnického práva jak uvádí namítající je třeba nutno opakovaně obecně uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Jedná se ovšem ze své podstaty **pouze o dočasné omezení**, trvající v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde vzniká výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným Územním plánem (2016), a to konkrétně v případě dotčeného pozemku v zastavitelné ploše pro bydlení v rodinných domech v Zahrádkách (zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7), **a to konkrétně napojením na kapacitně nevyhovující veřejně přístupnou komunikaci.**

#### K bodu 14 odůvodnění námítky

Namítající uvádí, že nemá v úmyslu realizovat na jeho pozemku výstavbu takovým způsobem, aby byl dotčen prostor pro případné rozšíření veřejného prostranství a ani nemá problém část svého pozemku, která by umožnila rozšíření veřejného prostranství na město převést hned, což je ze strany města vnímáno pozitivně. Nicméně akceptace šíře veřejného prostranství ani převod části pozemku pro tento účel ze strany namítajícího neřeší zásadní otázku „**napojení záměru na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci**“. **Pokud její vybudování nebude předcházet výstavbě objektů, které se na ni budou napojovat, nelze v této lokalitě umístit jakýkoliv stavební záměr ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona.**

#### K bodu 15 odůvodnění námítky

Z návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření obecné povahy o stavební uzávěře jak namítající uvádí, že je zakázána stavební činnost také na pozemku města – p.č. 2081, což je protismyslné proti deklarovanému cíli, aby výstavbě v lokalitě předcházelo rozšíření komunikace a veřejného prostranství.

Z textové části návrhu OOP o stavební uzávěře, konkrétně z článku 1, jímž se vymezuje území, pro které platí stavební uzávěra, však toto nevyplývá. Pozemek p.č. 2081 je začleněn do plochy veřejného prostranství P/p6.

K tomuto uvádíme, že stavební uzávěra má dočasný charakter, tak jak bylo zmiňováno výše, a to konkrétně do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice. Z pohledu města jde o časově krátký horizont na to, aby bylo možno projekčně připravit, povolit a realizovat výstavbu komunikace a veřejného prostranství spolu s umístěním sítí technické infrastruktury, kdy v tuto chvíli současně není ani znám jejich investor.

Nebylo by ani v silách potencionálního investora dopravní a technické infrastruktury v tomto časovém horizontu stavbu realizovat.

#### K bodu 16, 17 a 18 odůvodnění námítky

Namítající uvádí, že ve Zprávě o uplatňování ÚP Modřice za období 2016-2020 vyplývá, že v pokynech pro zpracování Změny č. 1 nebylo uvedeno nic o lokalitě Zahrádky.

V pokynech pro Změnu č. 1 Územního plánu Modřice byly stanoveny obecné požadavky Zastupitelstva města k prověření a zpracování do této Změny, a to

- ✓ Výšková regulace ve stabilizovaných a zastavitelných plochách

- ✓ Stanovení podrobnějších podmínek pro stabilizované a zastavitelné plochy, včetně parkování na vlastních pozemcích u nově zastavitelných ploch

Tyto požadavky tak byly následně posuzovány individuálně v jednotlivých lokalitách výstavby a zapracovány do Změny č. 1 ÚP Modřice, která byla veřejně projednána dne 25.05.2022. V mezidobí od projednání této Změny v průběhu prací na vypořádání námitek a připomínek v kontextu s aktuálně zamýšlenými záměry jednotlivých investorů/vlastníků nemovitostí v lokalitě Zahrádky, kteří se zamýšlí napojovat na kapacitně nevyhovující veřejně přístupnou komunikaci, přistoupilo město k uplatnění institutu stavební uzávěry do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která jednoznačně stanoví podmínky pro výstavbu této lokality ve vazbě na tuto komunikaci (změna označení Změny č. 1 ÚP Modřice na Změnu č. 1a ÚP Modřice je popsána k bodu 20, 21, 22, 23 a 24 odůvodnění námítky).

Co se týče dokumentu pro zajištění úpravy návrhu Změny č. 1 Územního plánu Modřice, z něhož vyplývají pokyny pro úpravu Změny č. 1a Územního plánu Modřice (schváleno ZMM č. 2/2023 z 04.09.2023) ty požadují plochu P/p6 vymežující veřejné prostranství v lokalitě Zahrádky pro umístění komunikace a uložení sítí technické infrastruktury zařadit do veřejně prospěšných staveb tak, aby bylo možné ochránit území v nezbytně nutném rozsahu pro umístění těchto staveb dopravní a technické infrastruktury. Pokyny tak řeší úpravu podmínek pro opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 1a ÚP Modřice. To se nevylučuje s probíhajícím řízením o stavební uzávěře, které se plocha P/p6 nedotýká.

#### K bodu 19 odůvodnění námítky

Není zřejmé v čem spatřuje podatel neodůvodněnou stavební uzávěru a její rozpor s metodickým sdělením KrÚ.

Primárním důvodem přijetí stavební uzávěry je poměrně zdlouhavý proces pořízení Změny č. 1a ÚP Modřice, kdy tato uzávěra má v období pořizování Změny územního plánu zabránit živelnému a nekoncepčnímu rozvoji ve městě ve vymezených plochách, a to do doby vydání této Změny.

Jelikož namítající neuvádí, v čem spatřuje rozpor stavební uzávěry s metodickým sdělením považujeme tuto námítku za bezpředmětnou.

#### K bodu 20, 21, 22, 23, 24 odůvodnění námítky

Namítající upozorňuje na nejasnosti v pořizování Změny č. 1, resp. Změny č. 1a ÚP Modřice a řízení směřujícímu k vydání opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře.

Zastupitelstvo města Modřice v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) schválilo Usnesením 3Z-12.1/2023 dne 06.03.2023 zprávu o postupu prací na návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice, jejímž obsahem bylo rozdělení této Změny na dvě dílčí Změny, a to Změnu č. 1a ÚP Modřice a Změnu č. 1b ÚP Modřice. Změna č. 1a je v rámci jejího projednání provázána s návrhem OOP o stavební uzávěře.

Kompetence k vydání územního opatření o stavební uzávěře přísluší v souladu s ust. § 6 odst. 6 písm. c) radě města, která rozhodla Usnesením 13R-7.11/2023 o jejím pořízení na základě předloženého návrhu, kde platnost byla vázána na vydání Změny č. 1a ÚP Modřice.

Přijaté usnesení č. 13R-7.11/2023 z 23.05.2023 viz níže, viz:

**„Usnesení 13R-7.11/2023:** RMM po vyhodnocení podkladů schvaluje pořízení územního opatření o stavební uzávěře do doby vydání Změny č. 1 ÚP Modřice pro území „tzv. želešických zahrádek“ a pro plochy s funkčním využitím smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené v ÚP Modřice, která bude projednána ve smyslu příslušných

ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavebního zákona).“

bylo Usnesením Rady města Modřice č. 22/2023 z 26.09.2023 nahrazeno tímto novým usnesením, a to:

22R-6.4/2023 RMM po vyhodnocení podkladů schvaluje pořízení územního opatření o stavební uzávěře do doby vydání Změny č. 1a ÚP Modřice pro území „tzv. želešických zahrádek“ a pro plochy s funkčním využitím smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené v ÚP Modřice, která bude projednána ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavebního zákona).

Návrh OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře byl projednán a dohodnut s dotčenými orgány se shodným obsahem, jaký byl zveřejněn na úřední desce města, a ke kterému v souladu s ust. § 98 odst. 3 stavebního zákona veřejnost, včetně zástupce veřejnosti a spolků mohla uplatnit námítky.

Návrh OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře byl zveřejněn na úřední desce veřejnou vyhláškou od 20.07.2023 do 04.09.2023, kde konkrétně v článku III. vymezil dobu trvání stavební uzávěry, **a to do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice.**

#### K bodu 25 a 26 odůvodnění námítky

K chybně zpracované grafické příloze, která je nedílnou součástí návrhu OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře uvádíme.

Přestože primárně vyhláška č. 503/2006 Sb. vyžaduje, aby územní opatření o stavební uzávěře obsahovalo vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra, v případech zvláště rozsáhlého území umožňuje nahrazení takového vymezení použitím grafické přílohy. Pro tuto stavební uzávěru bylo využito grafické přílohy platného ÚP Modřice (2016)

Zároveň návrh OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, vymezil území, pro které platí stavební uzávěra v čl. 1, kdy se stavební uzávěra vztahuje na :

- všechny pozemky v plochách s funkčním využitím pro plochy smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené platným Územním plánem Modřice (2016).
- zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2, BI/b3 a SO/s7 vymezené platným Územním plánem Modřice (2016)
- stabilizované plochy rekreačních zahrádek „RZ“ v tzv. „želešických“ zahrádkách v západní části katastru města vymezené platným Územním plánem Modřice (2016).

Rozsah pozemků lze bez větších obtíží zjistit již z textové části návrhu OOP, a to s přihlédnutím k obsahu platného Územního plánu Modřice.

Stavební uzávěra podle shora vymezeného obsahu dopadá na všechny pozemky, které jsou zařazeny do ploch SO, SC, BI/b2, BI/b3, SO/s7. Dále na pozemky rekreačních zahrádek RZ v tzv. želešických zahrádkách, jejichž rozsah je vymezen graficky výřezem z hlavního výkresu Územního plánu Modřice (2016).

Podpůrně uvádíme, že takto vymezený rozsah území, které je dotčeno stavební uzávěrou, nebyl rozporován dotčenými orgány. Lze tak předpokládat, že nebylo zapotřebí jeho finální podobu pro zveřejnění měnit.

**Ze všech výše uvedených důvodů tedy nebylo námítkám podatele vyhověno.**

#### 4. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, evidováno pod čj. Mod 3917/2023 z 01.09.2023

Pozemky dotčené námitkou: parc. č. 1384/1, 1384/2 a 1384/3 v k.ú. Modřice, (dále jen „Pozemky“)

**Námitka: Nesouhlasím se zařazením Pozemků do území dotčeného územním opatřením o stavební uzávěře (dále jen „stavební uzávěra“) a požaduji, aby byly Pozemky ze stavební uzávěry vyňaty**

#### Odůvodnění námitky:

1. Platný územní plán města Modřice (dále jen „Platný ÚP“) umožňuje na Pozemku realizovat výstavbu.



2. Jedná se o zastavitelnou plochu s označení BI/b2 s funkčním využitím bydlení v rodinných domech. V Platném ÚP jsou uvedeny tyto podmínky pro využití:

<b>BI/b2</b>	bydlení v rodinných domech - lokalita Zahrádky	územní studie ve smyslu §30 SZ úprava šířky komunikace	vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod
--------------	------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Možnost využití „Územní studie Obytná zóna - lokalita Zahrádky, Modřice“ (dále jen „Územní studie“) byla schválena dle evidence územně plánovací činnosti obcí dne 22. 8. 2018 (zdroj <https://eupc.uur.cz/reqlist?id=43559>). Tato podmínka zastavitelnosti tedy byla splněna.
4. Pokud jde o pozemní komunikaci, v současnosti je v lokalitě veřejně přístupná účelová komunikace. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KrÚ“) ve svém rozhodnutí čj. JMK 177993/2022 ze dne 15. 12. 2022 (dále jen „Rozhodnutí“) o odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby, stavebního úřadu (dále jen „Stavební úřad“) čj. SLP-OV/56944-22/EKU ze dne 24. 8. 2022 rozhodl, že v lokalitě BI/b2 je obecně přípustná výstavba a že není třeba splnit žádné další podmínky. Na základě tohoto Rozhodnutí pak povolil společným povolením čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023 výstavbu na pozemku parc. č. 1411/30 v k.ú. Modřice (dále jen „Sousední pozemek“). Na výřezu z katastrální mapy je modře vyznačen Sousední pozemek a červeně pak Pozemky. Je zřejmé, že podmínky, které vztáhl KrÚ na Sousední pozemek se musí logicky vztahovat i na Pozemky.



5. KrÚ v Rozhodnutí konkrétně uvedl: „KrÚ konstatuje, že pozemní komunikace na pozemku parc.č. 2081 je bez důvodných pochybností veřejnou účelovou komunikací... KrÚ z veřejně dostupných mapových aplikací (mapy.cz, google.cz/maps) ověřil, že účelová komunikace, která slouží historicky jako jediná dopravní cesta pro celou zahrádkářskou osadu je volně přístupná z druhé strany, od ulice Tyršova. Zde se nachází pouze dopravní značení upozorňující na slepou ulici, omezení maximální rychlosti na 30 km/hod. a zákaz vjezdu nákladních automobilů (zakazuje vjezd nákladním automobilům, tahačům přívěsu nebo návěsu a speciálním automobilům; značka neplatí pro obytné automobily). Silniční správní úřad ve vyjádření ze dne 14.01.2022 nevyslovil žádný nesouhlas s dopravním připojením ke stávající pozemní komunikaci... Dále KrÚ ověřil tvrzení odvolatele vyslovená v odvolání, týkající se zástavby na pozemku parc.č. 135913, kde se nachází rodinný dům č.p. 1179 a pozemku parc.č. 1349/2, kde se provádí novostavba dalšího rodinného domu. Z veřejného dálkového přístupu katastru nemovitostí KrÚ zjistil, že novostavba č.p. 1179 o celkové zastavěné ploše 183 m2 byla dokončena dne 20.05.2020 a je nepochybně dopravně napojena na stejnou pozemní komunikaci na pozemku parc.č. 2081. Stavební úřad tak v případě žádosti odvolatele nepřihlédl k podobné zástavbě v okolí a postupoval tak v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu, který normuje, že správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.”
6. Klíčové je další konstatování KrÚ: „KrÚ podotýká, že území zahrádkářské osady „Zahrádky“ je platným územním plánem města Modřice určena k zástavbě rodinných domů. Pro zmíněnou lokalitu byla zpracována též územní studie upřesňující prostorové regulace nové zástavby. **Ani jeden ze zmíněných územních podkladů však neomezuje plánovanou zástavbu, co se dopravního napojení týče.**”
7. KrÚ tak evidentně vycházel ze správné aplikace právních předpisů v souladu s Metodickým sdělením odboru územního plánování a odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) k uplatňování § 20 odst. 4 a 7 a § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., č. j. MMR-74890/2020-81 (dále jen „Metodické sdělení“). Zdroj: <https://www.mmr.cz/getattachment/7975d96a-52d0-477c-904f-e9877e0d91c4/MMR-74890202081-Pozemky-verejnych-prostranstvi-2021-02-05.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>
8. V tomto Metodickém sdělení se mj. uvádí:

## Úvod

Ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), v odstavcích 1 a 2 stanoví:

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Ustanovení § 20 vyhlášky uvádí:

(4) Stavební pozemek [...] 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.

(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

V souvislosti s těmito ustanoveními se vyskytují opakované dotazy na jejich uplatňování. Objevuje se např. chybná tendence používat ustanovení § 22 při rozhodování o pozemních komunikacích vedoucích ke stavbě rodinného domu nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 7 s tvrzením, že šířka pozemní komunikace vedoucí k těmto stavbám by měla mít šířku veřejného prostranství uvedenou v § 22.

### 9. MMR k uplatňování § 22 vyhlášky sděluje:

„Ze zařazení § 22 v části třetí vyhlášky „Požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich“ a dále ze souvislosti s dalšími ustanoveními stavebního zákona, vyhlášky a dalších právních předpisů vyplývá následující.

- uvedené ustanovení se použije jen při vymezení pozemků veřejných prostranství územním rozhodnutím, územním souhlasem, jiným právním aktem tyto úkony stavebního úřadu nahrazujícím nebo regulačním plánem.
- uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení ploch územním plánem, které je upraveno ve vyhlášce v části druhé „Požadavky na vymezení ploch“, v § 7 „Plochy veřejných prostranství“. Je však třeba mít na paměti, že v územním plánu musí být navrhována taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 9412015 - 791 ), čili územní plán by měl požadavky části třetí vyhlášky brát v potaz.
- **Uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení stavebních pozemků rodinných domů nebo bytových domů v případě, kdy pozemky jsou již zpřístupněny ze stávající ulice a tudíž není zapotřebí vymezovat nové veřejné prostranství. Ustanovení § 22 vyhlášky se v těchto případech „retroaktivně“ nepoužijí.**

10. V lokalitě Zahrádky již nepochybně existuje pozemní komunikace, což potvrdil i KrÚ. Proto se na ni § 22 Vyhlášky v souladu s Metodickým sdělením nepoužije.

11. Z uvedeného je zřejmé, že stavební uzávěra je v dané lokalitě ve vztahu k Pozemku (navíc v lokalitě, jak správně upozorňuje KrÚ už stojí stavby rodinných domů protismyslná. V jejím extrémně stručném odůvodnění není vysvětleno, proč je v souladu s § 97 dost. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) nutné zakázat stavební činnost, resp. jak by tato mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

12. Jediným uvedeným důvodem je to, že Změnou Platného ÚP č. 1a má dojít k tomu, aby „výstavba bydlení individuálního v zastavitelných plochách BI/b2, BI/b3 a SO/s7 byla podmiňována výstavbou technické a dopravní infrastruktury“. Jak ale podatel uvedl, taková podmínka již dnes v Platném ÚP je, znamená to tedy, že se regulace v novém znění ÚP nezmění. Navíc v Platném ÚP je i vymezeno veřejné prostranství P/p6. Podmínky ale není možno v souladu s Metodickým sdělením a názorem KrÚ

aplikovat na Pozemek, neboť v lokalitě již existuje pozemní komunikace a jsou zde povoleny stavby rodinných domů. Podmínka je evidentně nevhodně zvolená a měla by být spíše Změnou č. 1a Platného ÚP odstraněna a ne znovu chybně potvrzována.

13. Vlastník Pozemku (podatel) se cítí být z výše uvedených důvodů (zejm. tím, že na rozdíl od jiných vlastníků pozemků v lokalitě Zahrádky mu nemá být umožněno Pozemek zhodnotit stavbou) diskriminován a domnívá se, že stavební uzávěra cíleně omezuje jeho vlastnická práva, která hodlal realizovat v souladu s Platným ÚP, aniž by k takovému omezení byly ve stavební uzávěře uvedeny konkrétní a relevantní důvody.
14. Podatel rozhodně nemá v úmyslu realizovat na Pozemku výstavbu takovým způsobem, aby byl dotčen prostor pro případné rozšíření veřejného prostranství na ulici Zahrádky. Ve skutečnosti podatel nemá problém část Pozemku, která by rozšíření veřejného prostranství umožnila, na Město převést třeba hned.
15. Z hlediska vymezení uzávěry pak podatel poukazuje na to, že je uzávěrou zakázána stavební činnost také na pozemku Města parc. č. 2081 a v jeho bezprostředním okolí. To je ale přece protismyslné proti deklarovanému cíli, aby výstavbě v lokalitě předcházelo rozšíření komunikace a veřejného prostranství. Proč je uzávěrou zakazována také tato stavební činnost?
16. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Modřice za období 2016 - 2020 vyplývá, že v pokynech pro zpracování Změny č. 1 nebylo uvedeno nic k lokalitě Zahrádky:

Zastupitelstvo města Modřice požaduje prověřit:

- Převedení pozemků p.č. 1536/24, 1536/151, 1536/199, 1536/203 a 1536/204 v k.ú. Modřice z plochy orné půdy - Nzo na plochu pro průmyslovou výrobu a skladování, stejně jako bylo ve změně č. II v roce 1999.
- Výškovou regulaci ve stabilizovaných i zastavitelných plochách
- Stanovení podrobnější podmínky pro stabilizované i zastavitelné plochy, včetně parkování na vlastních pozemcích u nově zastavitelných ploch.
- Definování jednotlivých pojmů v ÚP upřesňující podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využitím
- Možnost nastavení uliční čáry formou obecné formulace
- Vymezení typu zástavby (řadová, sevřená, samostatně stojící domy, atd.)
- Formou obecného nastavení charakteru zástavby a krajinného rázu nastavit v lokalitě tvar střechy a hřebene, umístění předsunutých staveb (např. garáží) v centrální části a zachování charakteru zástavby v historicky cenných lokalitách
- U zastavitelných ploch stanovit podmínky pro parkování na vlastních pozemcích
- Možnost vymežit plochy pro veřejné parkování
- Možnost vymežit plochu pro hřbitov

17. Teprve po proběhlém veřejném projednání návrhu Změny č. 1a mají zastupitelé na svém zasedání, které se má konat dne 5. 9. 2023 rozhodovat o dalších pokynech pro úpravu návrhu (dokument označený "*Zajištění úpravy návrhu Změny č. 1 územního plánu Modřice v souladu s výsledky projednání*", čj. SLP-OV/67089-23/KUD ze dne 14. 8. 2023 - dále jen „Nové pokyny“). V nich je mj. obsaženo následující:

- **Plochu P/p6 ulice Želešické zahrádky zařadit do veřejně prospěšných staveb a do podmínek výstavby v plochách BI/b2 a BI/b3 uvést realizaci komunikace v ploše P/p6.**

18. Ani to však není zásadní změna (dochází k ní ale až po proběhlém řízení ke stavební uzávěře, těžko tedy lze stavební uzávěru tímto odůvodňovat!), kvůli které by bylo třeba vložit na Pozemek stavební uzávěru, neb již stávajíc plán vymezuje veřejné prostranství P/p6, jen je nezařazuje do veřejně prospěšných staveb. Jak by takové přearažení P/p6 mohlo zdůvodnit stavební uzávěru (i kdyby bylo odhlédnuto od časové neprovázanosti) vložení stavební uzávěry na Pozemek, podatel nechápe, ze stavební uzávěry to nevyplývá.

19. **Podatel shrnuje, že považuje stavební uzávěru za neodůvodněnou a rozpornou s názorem KrÚ a s metodickým sdělením.**

20. Podatel dále upozorňuje na jisté procesní nejasnosti v pořizování Změny č. 1, resp. Změny č. 1a, ke které se má vztahovat stavební uzávěra. Změna Platného ÚP se



původně požadovala jako Změna č. 1, a to na základě obsahu Zprávy o uplatňování ÚP Modřice za období 2016 - 2020 (usnesení 12Z-3.1./2021 přijaté na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021).

21. Dne 6. 3. 2023 schválilo Zastupitelstvo města Modřice toto usnesení:

**12 – Zpráva o postupu prací na návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice**

**Usnesení 3Z-12.1/2023:** Zastupitelstvo města Modřice schvaluje rozdělení pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu na dílčí části tak, že budou projednány a vydány samostatně dále jako:

a) Změna č. 1a Územního plánu Modřice – v rozsahu pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice, schválených Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021 mimo pokynu na zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“.

b) Změna č. 1b Územního plánu Modřice – v rozsahu zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“ stanovené v pokynech pro zpracování změny č. 1 ÚP Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021

Hlasování: 15 pro  
0 proti  
0 se zdrželo

22. Podle Nových pokynů se mají obě Změny, tj. Změna č. 1a i změna č. 1b požadovat a vydat samostatně.

**Pokyny pro zpracovatele k úpravě návrhu Změny č. 1 územního plánu Modřice pro opakované veřejné projednání**

**\* Pokyny k úpravě návrhu:**

Rozdělení pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice zkráceným způsobem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, na dílčí části tak, že budou projednávány a vydány samostatně dále jako:

- a) Změna č. 1a Územního plánu Modřice – v rozsahu pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Modřice schválených Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. Zasedání ZMM dne 08. 03. 2021 mimo pokynu na zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“.
- b) Změna č. 1b Územního plánu Modřice – rozsah bude upřesněn podle požadavku Povodí Moravy s.p.

23. Evidentně tedy existují 2 samostatné Změny, a to od března 2023. Rada ale rozhodovala o pořízení stavební uzávěry až 23. května 2023. V usnesení je ale uvedeno, že se stavební uzávěra vztahuje k v té době již neexistující (rozdělené) Změně č. 1.

**Usnesení 13R-7.11/2023:** RMM po vyhodnocení podkladů schvaluje pořízení územního opatření o stavební uzávěře do doby vydání Změny č. 1 ÚP Modřice pro území . tzv. želešických zahrádek" a pro plochy s funkčním využitím smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené v ÚP Modřice, která bude projednána ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavebního zákona).

24. Podatel má za to, že procesní postup je značně matoucí a není jasné, k jaké změně Platného ÚP se vůbec stavební uzávěra vztahuje. To je ale přitom klíčové, neboť podmínkou pro to, aby mohla být stavební uzávěra vydána, je, aby bylo rozhodnuto minimálně o pořízení konkrétní Změny Platného ÚP.

25. Podatel se dále domnívá, že stavební uzávěra má chybně zpracovanou grafickou přílohu. Vyhláška č. 503/2006 Sb. požaduje v § 17 odst. 2, aby součástí územního opatření o stavební uzávěře byl ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Pouze v případě (§ 17 odst. 3 téže vyhlášky), že se územní opatření o stavební uzávěře **týká zvláště rozsáhlého území**, může se takový ověřený výkres nahradit popisem dotčeného území a jeho hranic a příloha se smí nahradit pouhým mapovým podkladem v měřítku 1 : 5 000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Dost těžko je zejm. u části II. stavební uzávěry, tj. u lokality Zahrádky tato podmínka splněna, neboť se jedná o několik pozemků, jejichž katastrální čísla snad není problém uvést, aby vlastníci nebyli na pochybách, že se jich stavební uzávěra týká. V části I. stavební uzávěry by snad

mohla být podmínka zvláště rozsáhlého území splněna, ale stavební uzávěra se ve svém odůvodnění neobtěžuje tuto situaci nijak reflektovat a vysvětlit. Postup podle § 17 odst. 3 vyhlášky není v žádném případě automatický a je nutno jej zdůvodnit. Pokud odůvodnění chybí, jedná se o pochybení.

26. Stejně tak ve stavební uzávěře chybí v souladu s § 17 odst. 1 písm. a) uvedené vyhlášky vymezení území s uvedením katastrálního území a **parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra**. Požadavek na zvlášť rozsáhlé území skutečně dle podatele není splněn.

Rozhodnutí o námitce:

**Námítky se zamítají.**

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu 1, 2 a 3 odůvodnění námítky

Platný územní plán Modřice (2016) vymezil zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2, BI/b3 SO/s7 v lokalitě tzv. Zahrádky. Podmínkou využití zastavitelných ploch této lokality, jak vyplývá z textové části Územního plánu Modřice (2016), konkrétně v části 3.2. Vymezení zastavitelných ploch je jednak pořízením územní studie, ale **současně úprava šířky komunikace a současně mj. vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu**.

Pokud se týká vlastní studie „Obytná zóna - lokalita Zahrádky“, Modřice (vložená do evidence územně plánovacích činností dne 22.02.2018), tato ve své části 5 (str. 4) podmiňuje výstavbu v této lokalitě vybudováním koridoru veřejného prostranství, jehož součástí bude vybudování místní komunikace a umístění inženýrských sítí.

V části 7 (str. 9) této US je širěji rozvedeno využití tohoto koridoru veřejného prostranství, cit.: „*Návrh příčného profilu není určen pouze parametry komunikace, ale také nároky na vedení inženýrských sítí. Požadavek na pouhou komunikaci funkční třídy DI o celkové šířce 5,0 m, který by se umístil do současného koridoru účelové komunikace, nebylo možno akceptovat, neboť veřejné prostranství je stanoveno zákonnou normou na min. 8,0 m a v koridoru je třeba zachovat prostor pro vedení inženýrských sítí a také pro odstavení vozidel a další doplňkové funkce. Pro uložení inženýrských sítí a respektování stávajícího vedení VN jsou navrženy podél zpevněné plochy komunikace ještě souběžné nezpevněné pruhy v šířkách 3,0 a 1,5 m. Asymetrické řešení je dáno respektováním sloupů vzdušného vedení VN. Komunikace je opticky rozdělena na pruh pro vozidla (3,5 m) a pruh pro chodce (2,0 m), konstrukčně bude ale celá zpevněná část veřejného prostranství (komunikace) řešena pro pojezd vozidel, tedy jako vozovka. Přilehlé zatravněné pruhy, které mají niveletu sníženou proti zpevněné části, budou sloužit k vsakování dešťové vody. V zatravněném pruhu šířky 3,0 m mohou být v krátkých úsecích vytvořena zatravněvacími dlaždicemi parkovací místa. Ta je možno navrhovat až v dalším stupni PD s ohledem na připojení sousedních nemovitostí. Na jižním konci je komunikace ukončena obratištěm vyhovujícím i nákladním vozidlům do délky 12 m. Severní napojení této „vnitrosídlíšní“ komunikace je navrženo jako obousměrná vozovka šířky 5,5 m s jednostranným chodníkem š. 1,5 m a odvodněním jednostranným sklonem do otevřeného příkopu, tak jak je již u podjezdu pod silnicí 1/52 založeno. Pokud by nebyl příkop prodloužen, může být pro odvodnění zachován i současný stav. Celková délka komunikace od vjezdu do areálu fy. Ptáček po obratiště je cca 600 m, zbývající jednopruhový úsek k silnici II/152 je dlouhý 165 m. Podélný sklon komunikace v zastavěné části nepřesáhne 4,1%, v přístupové části od MÚK pak 6,4%.*

**Na tuto místní komunikaci budou napojeny všechny rodinné domy. Nápojně body budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace pro jednotlivé RD...**

Neztotožňujeme se s argumentací podatele, že je splněna podmínka zastavitelnosti. Zastavitelnost ploch v lokalitě bydlení Zahrádky (BI/b2, BI/b3 a SO/s7) je možná při

splnění podmínek stanovených platnou územně plánovací dokumentací města a Územní studií lokality bydlení Zahrádky, což ve skutečnosti při povolování umístění záměrů v této lokalitě tak není a město tak využívá legitimních prostředků pro ochranu tohoto území, kterým je v tomto případě institut opatření obecné povahy o stavební uzávěře.

#### K bodu 4 a 5 odůvodnění námítky

Město se neztotožňuje s argumenty namítajícího uvedené v bodě 4. odůvodnění cit. „Pokud jde o pozemní komunikaci, v současnosti je v lokalitě veřejně přístupná účelová komunikace. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KrÚ“) ve svém rozhodnutí čj. JMK 177993/2022 ze dne 15. 12. 2022 (dále jen „Rozhodnutí“) o odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby, stavebního úřadu (dále jen „Stavební úřad“) čj. SLP-OV/56944-22/EKU ze dne 24. 8. 2022 rozhodl, že v lokalitě B1/b2 je obecně přípustná výstavba a že není třeba splnit žádné další podmínky. Na základě tohoto Rozhodnutí pak povolil společným povolením čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023 výstavbu na Pozemku.“

V zákonné lhůtě bylo městem podáno odvolání proti tomuto rozhodnutí pro nesoulad stavby s platnou územně plánovací dokumentací a pro rozpor stavby s obecnými požadavky na výstavbu (ust. § 2 odst. 2, písm. e) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění k datu podání odvolání.

Ve výroku rozhodnutí o společném povolení stavby čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023 jsou stanoveny podmínky pro umístění a provedení stavby, cit:

„Závazné stanovisko MěÚ Šlapanice, OÚPPP, čj. SLP-OV/2590-22/KUD (datum v rozhodnutí chybí)

- Záměr je přípustný za podmínky, že bude dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci.“

V odůvodnění tohoto rozhodnutí na základě nového projednání žádosti i vzhledem k uvedenému tvrzení nadřízeného orgánu (JMK čj. JMK 177993/2022 ze dne 15. 12. 2022) stavební úřad cit: „stavební úřad názor nezměnil a opět dospěl k závěru, že **přístupová komunikace je svými parametry zcela nevyhovující k připojení další stavby rodinného domu, a to zejména z toho důvodu, že nebude zajištěno bezpečné užívání stavby a plynulost provozu na přístupové komunikaci, což je v rozporu s ust. § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.:**

- přístupová komunikace je jednosměrná s převážně šterkovým povrchem, za suchého počasí při průjezdu motorovými vozidly velice prašná, bez výhyben a bez prostoru pro pohyb chodců,

- i vzhledem k situaci, že již bylo povoleno napojení na tuto komunikaci pro několik rodinných domů, je zcela neakceptovatelné tuto komunikaci dále zatěžovat připojováním dalších rodinných domů do doby, než zde bude vybudovaná vyhovující dopravní a technická infrastruktura.“

Stejný názor město sdílí i v případě využitelnosti pozemků p.č. 1384/1, 1384/2 a 1384/3 ve vlastnictví namítajícího.

#### K bodu 6 odůvodnění námítky

Ztotožňujeme se s argumentem namítajícího, že platný Územní plán Modřice a územní studie zpracována na lokalitu Zahrádky **neomezuje** plánovanou zástavbu, co se dopravního napojení týče, ale **podmiňuje** ji, a to úpravou šířky komunikace, a současně mj. vymezením plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu - textová část Územního plánu Modřice (2016) čl. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.

#### K bodu 7, 8, 9 odůvodnění námítky

Obsah uvedených bodů navazuje na jednotlivé skutečnosti uváděné Odborem územního plánování a stavebního řádu KrÚ JMK v odůvodnění jeho rozhodnutí čj. JMK

177993/2022 ze dne 15. 12. 2022, kterým rozhodl o odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby č.j. SLP-OV/56944-22/EKU ze dne 24. 8. 2022, s tím, že podatel k nim dále odkazuje na *Metodické sdělení odboru územního plánování a odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k uplatňování § 20 odst. 4 a 7 a § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vydané pod č.j. MMR-74890/2020-81*, a zvyrazňuje v podaných námitkách jeho část, cit.: *V souvislosti s těmito ustanoveními se vyskytují opakované dotazy na jejich uplatňování. Objevuje se např. chybná tendence používat ustanovení § 22 při rozhodování o pozemních komunikacích vedoucích ke stavbě rodinného domu nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 7 s tvrzením, že šířka pozemní komunikace vedoucí k těmto stavbám by měla mít šířku veřejného prostranství uvedenou v § 22.*

Namítané skutečnosti ovšem s vydávaným opatřením obecné povahy o stavební uzávěře nesouvisí.

V této souvislosti tedy nejsou rozporovány ani skutečnosti uváděné Krajským úřadem v jeho rozhodnutí, ani ve zmiňovaném metodickém sdělení MMR. Jak je uvedeno mj. v odůvodnění opatření obecné povahy: *V průběhu času a uvedením tohoto územního plánu do praxe se ukázalo, že stávající podmínky pro využití jednotlivých ploch vymezených v čl. 1 tohoto opatření jsou nedostatečné a způsobují nekonceptní a nežádoucí rozvoj v těchto plochách. Zastupitelstvo města Modřice na svém 12. zasedání dne 08.03.2021 schválilo Zprávu o uplatňování Územního plánu Modřice za období 2016-2020, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování Změny č. 1 ÚP Modřice.*

*Součástí pokynů pro Změnu č. 1 ÚP Modřice byly požadavky na podrobnější regulaci jednotlivých ploch v území tak, aby mimo jiné bylo:*

- *Zabráněno výstavbě bytových domů v plochách smíšených obytných (SO) a smíšených centrálních (SC)*
- *Zabráněno výstavbě dostatečně neregulovaných objektů v plochách rekreačních zahrádek RZ v tzv. „želešických“ zahrádkách*
- *výstavba bydlení individuálního v zastavitelných plochách BI/b2, BI/b3 a SO/s7 byla podmiňována výstavbou technické a dopravní infrastruktury.*

Z výše uvedeného je zřejmé, že v rámci opatření obecné povahy není řešena primárně otázka šířky veřejného prostranství ve vazbě na ustanovení § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., a už vůbec ne podatelem zvyrazněná část, která se zmiňuje o směšování pojmů veřejné prostranství a šířka pozemní komunikace. Uvedené námitky tak argumentačně spíše směřují do oblasti možného umístění budoucího rodinného domu podatele a vymezení pozemků a umístování staveb, což je však záležitostí probíhajícího řízení o umístění a povolení této stavby (resp. odvolacího řízení), než vydávaného opatření obecné povahy.

Pro úplnost je však třeba z tohoto pohledu připomenout, že mimo již zmíněného ustanovení § 22 upravuje tato vyhláška ve své části třetí také obecné požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich, takže podle § 20 odst. 1 platí: *V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*

Podle § 20 odst. 3 platí: *Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*

Konečně podle § 20 odst. 4 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.*

A jak je známo, tak v dotčeném území se skutečně kapacitně vyhovující komunikace nenachází, a konstatoval to i stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí. Jedná se o původní komunikaci v neuspokojivém technickém stavu, která sloužila primárně původnímu účelu dotčeného území, tj. obsluze zahrádek, ale v žádném případě nevyhoví kapacitně uvažovanému využití území pro zástavbu rodinnými domy.

V této souvislosti také územně plánovací dokumentace vytváří základní podmínky vymezením odpovídající návrhové plochy veřejného prostranství, jejíž součástí je navrhovaná místní komunikace. Ve vazbě na kategorizaci pozemních komunikací je možno pro úplnost připomenout, že zmiňovaná metodika MMR mj. uvádí, cit.: „Uvedené ustanovení se nevztahuje na vymezení stavebních pozemků rodinných domů nebo bytových domů v případě, kdy pozemky jsou již zpřístupněny ze stávající ulice...“. Pojem „ulice“ nemá v našem právu legální definici, ovšem z obecně dostupných zdrojů je ulice definována jakožto *veřejné prostranství v zastavěné části obce, kterou obvykle tvoří obytné domy a další stavby uspořádané kolem místní komunikace tvořené vozovkou lemovanou chodníky*. O takovouto ulici ve smyslu veřejného prostranství se však v daném případě v žádném případě nejedná, jedná se o „holý“ průjezd mezi ploty zahrádek.

Konečně i pokud se týká v metodice avizovaného omezení ve vztahu k použitelnosti k části druhé vyhlášky, sama metodika uvádí, cit.: „Je však třeba mít na paměti, že v územním plánu musí být navrhována taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015 - 791), čili územní plán by měl požadavky části třetí vyhlášky brát v potaz“.

S ohledem na veškeré shora uvedené proto není možno k uvedeným námitkám přihlídnout.

#### K bodu 10 odůvodnění

Nezpochybujeme existenci pozemní komunikace v lokalitě bydlení Zahrádky, ale rozporujeme její parametry tak jak je uvedeno k bodu 4 a 5 odůvodnění námítky:

*společné povolení čj. SLP-OV/54742-23/EKU ze dne 30.6.2023: „stavební úřad názor nezměnil a opět dospěl k závěru, že **přístupová komunikace je svými parametry zcela nevyhovující k připojení další stavby rodinného domu, a to zejména z toho důvodu, že nebude zajištěno bezpečné užívání stavby a plynulost provozu a přístupové komunikaci, což je v rozporu s ust. § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.***

- *přístupová komunikace je jednosměrná s převážně šterkovým povrchem, za suchého počasí při průjezdu motorovými vozidly velice prašná, bez výhyben a bez prostoru pro pohyb chodců,*

- *i vzhledem k situaci, že již bylo povoleno napojení na tuto komunikaci pro několik rodinných domů, je zcela neakceptovatelné tuto komunikaci dále zatěžovat připojováním dalších rodinných domů do doby, než zde bude vybudovaná vyhovující dopravní a technická infrastruktura.“*

#### K bodu 11 odůvodnění námítky

Odůvodněním využití stavební uzávěry mj. pro zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7 do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice vyplývá z oprávněné obavy města týkající se stávající kapacitně nevyhovující veřejně přístupné komunikace této lokality, na niž nelze povolit napojení individuální výstavby rodinných domů, a to zejména v souladu s § 23 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb., která se prokázala jako důvodná i v řízení o povolení stavby na pozemek p.č. 1411/30.

#### K bodu 12 odůvodnění námítky

Podmínkou využití zastavitelných ploch této lokality jak vyplývá z textové části Územního plánu Modřice (2016), konkrétně v části 3.2. Vymezení zastavitelných ploch je jednak

pořízení územní studie, ale současně úprava šířky komunikace, a současně mj. vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu. Vydáním Změny č. 1a Územního plánu Modřice bude tato podmínka formulována tak, aby jednoznačně stanovila podmínku pro výstavbu v zastavitelné ploše BI/b2, BI/b3 a SO/s7, a to, aby jí předcházela výstavba komunikace v ploše P/p6.

#### K bodu 13 odůvodnění námítky

K omezení vlastnického práva, jak uvádí namítající je třeba nutno opakovaně obecně uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Jedná se ovšem ze své podstaty **pouze o dočasné omezení**, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde vzniká výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným Územním plánem (2016), a to konkrétně v případě dotčeného pozemku v zastavitelné ploše pro bydlení rodinných domů v Zahrádkách (zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7), **a to konkrétně napojením na kapacitně nevyhovující veřejně přístupnou komunikaci.**

#### K bodu 14 odůvodnění námítky

Namítající uvádí, že nemá v úmyslu realizovat na jeho pozemku výstavbu takovým způsobem, aby byl dotčen prostor pro případné rozšíření veřejného prostranství a ani nemá problém část svého pozemku, která by umožnila rozšíření veřejného prostranství na město převést hned, což je ze strany města vnímáno pozitivně. Nicméně akceptace šíře veřejného prostranství ani převod části pozemku pro tento účel ze strany namítajícího neřeší zásadní otázku „**napojení záměru na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci**“. **Pokud její vybudování nebude předcházet výstavbě objektů, které se na ni budou napojovat, nelze v této lokalitě umístit jakýkoliv stavební záměr ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona.**

#### K bodu 15 odůvodnění námítky

Z návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření obecné povahy o stavební uzávěře, jak namítající uvádí, že je zakázána stavební činnost také na pozemku města – p.č. 2081, což je protismyslné proti deklarovanému cíli, aby výstavbě v lokalitě předcházelo rozšíření komunikace a veřejného prostranství.

Z textové části návrhu OOP o stavební uzávěře, konkrétně z článku 1, jímž se vymezuje území, pro které platí stavební uzávěra, však toto nevyplývá. Pozemek p.č. 2081 je začleněn do plochy veřejného prostranství P/p6.

K tomuto uvádíme, že stavební uzávěra má dočasný charakter, tak jak bylo zmiňováno výše, a to konkrétně do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice. Z pohledu města jde o časově krátký horizont na to, aby bylo možno projekčně připravit, povolit a realizovat výstavbu komunikace a veřejného prostranství spolu s umístěním sítí technické infrastruktury, kdy v tuto chvíli současně není ani znám jejich investor. Nebylo by ani v silách potencionálního investora dopravní a technické infrastruktury v tomto časovém horizontu stavbu realizovat.

#### K bodu 16, 17 a 18 odůvodnění námítky

Namítající uvádí, že ve Zprávě o uplatňování ÚP Modřice za období 2016-2020 vyplývá, že v pokynech pro zpracování Změny č. 1 nebylo uvedeno nic o lokalitě Zahrádky.

V pokynech pro Změnu č. 1 Územního plánu Modřice byly stanoveny obecné požadavky Zastupitelstva města k prověření a zpracování do této Změny, a to

- ✓ Výšková regulace ve stabilizovaných a zastavitelných plochách
- ✓ Stanovení podrobnějších podmínek pro stabilizované a zastavitelné plochy, včetně parkování na vlastních pozemcích u nově zastavitelných ploch

Tyto požadavky tak byly následně posuzovány individuálně v jednotlivých lokalitách výstavby a zapracovány do Změny č. 1 ÚP Modřice, která byla veřejně projednána dne 25.05.2022. V mezidobí od projednání této Změny v průběhu prací na vypořádání námitek a připomínek v kontextu s aktuálně zamýšlenými záměry jednotlivých investorů/vlastníků nemovitostí v lokalitě Zahrádky, kteří se zamýšlí napojovat na kapacitně nevyhovující veřejně přístupnou komunikaci, přistoupilo město k uplatnění institutu stavební uzávěry do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která jednoznačně stanoví podmínky pro výstavbu této lokality ve vazbě na tuto komunikaci. (změna označení Změny č. 1 ÚP Modřice na Změnu č. 1a Úp Modřice je popsána k bodu 20, 21, 22, 23 a 24 odůvodnění námítky).

Co se týče dokumentu pro zajištění úpravy návrhu Změny č. 1 Územního plánu Modřice, z něhož vyplývají pokyny pro úpravu Změny č. 1a Územního plánu Modřice (schváleno ZMM č. 2/2023 z 04.09.2023) ty požadují plochu P/p6 vymežující veřejné prostranství v lokalitě Zahrádky pro umístění komunikace a uložení sítě technické infrastruktury zařadit do veřejně prospěšných staveb tak, aby bylo možné ochránit území v nezbytně nutném rozsahu pro umístění těchto staveb dopravní a technické infrastruktury. Pokyny tak řeší úpravu podmínek pro opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 1a ÚP Modřice. To se nevylučuje s probíhajícím řízením o stavební uzávěře, které se plocha P/p6 nedotýká.

#### K bodu 19 odůvodnění námítky

Není zřejmé v čem spatřuje podatel neodůvodněnou stavební uzávěru a její rozpor s metodickým sdělením KrÚ.

Primárním důvodem přijetí stavební uzávěry je poměrně zdlouhavý proces pořízení Změny č. 1a ÚP Modřice, kdy tato uzávěra má v období pořizování změny územního plánu zabránit živelnému a nekoncepčnímu rozvoji ve vymezených plochách stavební uzávěrou, a to do doby vydání této Změny.

Jelikož namítající neuvádí v čem spatřuje rozpor stavební uzávěry s metodickým sdělením považujeme tuto námítku za bezpředmětnou.

#### K bodu 20, 21, 22, 23, 24 odůvodnění námítky

Namítající upozorňuje na nejasnosti v pořizování Změny č. 1, resp. Změny č. 1a ÚP Modřice a řízení směřujícímu k vydání opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře.

Zastupitelstvo města Modřice v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) schválilo Usnesením 3Z-12.1/2023 dne 06.03.2023 zprávu o postupu prací na návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice, jejímž obsahem bylo rozdělení této Změny na dvě dílčí Změny, a to Změnu č. 1a ÚP Modřice a Změnu č. 1b ÚP Modřice. Změna č. 1a je v rámci jejího projednání provázána s návrhem OOP o stavební uzávěře.

Kompetence k vydání územního opatření o stavební uzávěře přísluší v souladu s ust. § 6 odst. 6 písm. c) radě města, která rozhodla Usnesením 13R-7.11/2023 o jejím pořízení na základě předloženého návrhu, kde platnost byla vázána na vydání Změny č. 1a ÚP Modřice.

Přijaté usnesení č. 13R-7.11/2023 z 23.05.2023 viz níže:

**„Usnesení 13R-7.11/2023:** RMM po vyhodnocení podkladů schvaluje pořízení územního opatření o stavební uzávěře do doby vydání Změny č. 1 ÚP Modřice pro území „tzv. želešických zahrádek“ a pro plochy s funkčním využitím smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené v ÚP Modřice, která bude projednána ve smyslu příslušných

ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavebního zákona).“

bylo Usnesením Rady města Modřice č. 22/2023 z 26.09.2023 nahrazeno tímto novým usnesením, a to:

22R-6.4/2023 RMM po vyhodnocení podkladů schvaluje pořízení územního opatření o stavební uzávěře do doby vydání Změny **č. 1a ÚP Modřice** pro území „tzv. želešických zahrádek“ a pro plochy s funkčním využitím smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené v ÚP Modřice, která bude projednána ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavebního zákona).

Návrh OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře byl projednán a dohodnut s dotčenými orgány se shodným obsahem, jaký byl zveřejněn na úřední desce města, a ke kterému v souladu s ust. § 98 odst. 3 stavebního zákona veřejnost, včetně zástupce veřejnosti a spolků mohla uplatnit námítky.

Návrh OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře byl zveřejněn na úřední desce veřejnou vyhláškou od 20.07.2023 do 04.09.2023, kde konkrétně v článku III. vymezil dobu trvání stavební uzávěry, **a to do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice.**

#### K bodu 25 a 26 odůvodnění námítky

K chybně zpracované grafické příloze, která je nedílnou součástí návrhu OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře uvádíme.

Přestože primárně vyhláška č. 503/2006 Sb. vyžaduje, aby územní opatření o stavební uzávěře obsahovalo vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra, v případech zvláště rozsáhlého území umožňuje nahrazení takového vymezení použitím grafické přílohy. Pro tuto stavební uzávěru bylo využito grafické přílohy platného ÚP Modřice (2016).

Zároveň návrh OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, vymezil území, pro které platí stavební uzávěra v čl. 1, kdy se stavební uzávěra vztahuje na:

- všechny pozemky v plochách s funkčním využitím pro plochy smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené platným Územním plánem Modřice (2016).
- zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2, BI/b3 a SO/s7 vymezené platným Územním plánem Modřice (2016)
- stabilizované plochy rekreačních zahrádek „RZ“ v tzv. „želešických“ zahrádkách v západní části katastru města vymezené platným Územním plánem Modřice (2016).

Rozsah pozemků lze bez větších obtíží zjistit již z textové části návrhu OOP, a to s přihlédnutím k obsahu platného Územního plánu Modřice.

Stavební uzávěra podle shora vymezeného obsahu dopadá na všechny pozemky, které jsou zařazeny do ploch SO, SC, BI/b2, BI/b3, SO/s7. Dále na pozemky rekreačních zahrádek RZ v tzv. želešických zahrádkách, jejichž rozsah je vymezen graficky výřezem z hlavního výkresu Územního plánu Modřice (2016).

Podpůrně uvádíme, že takto vymezený rozsah území, které je dotčeno stavební uzávěrou, nebyl rozporován dotčenými orgány. Lze tak předpokládat, že nebylo zapotřebí jeho finální podobu pro zveřejnění měnit.

**Ze všech výše uvedených důvodů tedy nebylo námítkám podatele vyhověno.**



**5. xxxxxxxxxxx zastoupena Mgr. Ing. Štěpánem Dražkou, advokátem, IČO: 06644724, se sídlem Veselá 169/24, 602 00 Brno, vedeným u České advokátní komory pod ev. č. 17913, evidováno pod čj. Mod 3948/2023 z 04.09.2023**

## NÁMITKY PROTI NÁVRHU OPATŘENÍ OBEČNÉ POVAHY, KTERÝM SE STANOVÍ ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

### I. ÚVOD

Účastník řízení podává námitky proti návrhu opatření obecné povahy Města Modřice, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, se dnem publikace na úřední desce obce dne 20.7.2023, zveřejněným jako příloha veřejné vyhlášky č. j. Mod 3283/2023.

Účastník řízení s návrhem nesouhlasí, a proto proti němu podává níže odůvodněné námitky.

**Účastník řízení úvodem shrnuje své námitky, kdy má za to, že:**

- (i) návrh opatření není dostatečně odůvodněn, kdy chybí zákonné důvody pro jeho přijetí;**
- (ii) není konkrétně stanoven účel opatření a jeho zdůvodnění;**
- (iii) návrh opatření porušuje princip proporcionality (přiměřenost právní regulace);**
- (iv) účastník řízení bude požadovat náhrady za újmu způsobenou opatřením.**

### II. NÁMITKY

Účastník řízení je vlastníkem pozemku p. č. 1368/1, obec Modřice, k. ú. Modřice, tedy vlastníkem nemovitosti, jehož práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny; je tak osobou, která je oprávněna podat námitky dle ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu. Pozemek účastníka řízení se nachází v dotčené oblasti zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2 a stabilizované plochy rekreačních zahrádek „RZ“ v tzv. „želešických“ zahrádkách.

#### NÁVRH OPATŘENÍ JE NESPRÁVNĚ A NEDOSTATEČNĚ ODŮVODNĚN

V odůvodnění návrhu navrhovatel uvádí, že „Zastupitelstvo města Modřice na svém 12. zasedání dne 08.03.2021 schválilo Zprávu o uplatňování Územního plánu Modřice za období 2016-2020, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování Změny č. 1 ÚP Modřice.

Součástí pokynů pro změnu č. 1 ÚP Modřice byly požadavky na podrobnější regulaci jednotlivých ploch v území tak, aby mimo jiné bylo: Strana / 5

- Zabráněno výstavbě bytových domů v plochách smíšených obytných (SO) a smíšených centrálních (SC)
- Zabráněno výstavbě dostatečně neregulovaných objektů v plochách rekreačních zahrádek RZ v tzv. „želešických“ zahrádkách
- výstavba bydlení individuálního v zastavitelných plochách BI/b2, BI/3 a SO/s7 byla podmiňována výstavbou technické a dopravní infrastruktury.“

Účastník řízení však ve zmíněném dokumentu uvedené požadavky neobjevil a má za to, že se v daném dokumentu nevyskytují. Žádá proto navrhovatele, aby doplnil, na které straně dokumentu je zmíněné uvedeno. Pokud tomu tak není, navrhovatel nemá podklad pro vydání stavební uzávěry.

Zákonným podmínkou pro vyhlášení stavební uzávěry je uvedení stavební činnosti ve vymezeném území, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Navrhovatel žádnou takovou stavební činnost neuvedl, zároveň ani neuvedl, jaké budoucí využití území by bylo či bude ztíženo či znemožněno.

Účastník řízení má proto zato, že návrh opatření není dostatečně odůvodněn, a to obecně ani vůči konkrétním níže vymezeným plochám, jak je uvedeno níže.

## ŽELEŠICKÉ ZAHRÁDKY

Navrhovatel navrhuje vyhlásit stavební uzávěru na: stabilizované plochy rekreačních zahrádek „RZ“ v tzv. „želešických“ zahrádkách v západní části katastru města vymezené Územním plánem Modřice.

Stavební uzávěrou navrhuje zakázat veškerou stavební činnost, a to zejména:

- i. umístování, povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu §2 odst. 3 stavebního zákona
- ii. umístování, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu dle ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) stavebního zákona.

Podle účastníka řízení není návrh stavební uzávěry dostatečně odůvodněn, kdy je pouze uvedeno, že je požadavkem, aby bylo „Zabráněno výstavbě dostatečně neregulovaných objektů v plochách rekreačních zahrádek RZ v tzv. „želešických“ zahrádkách.“ Plus obecně uvedeno, že „stávající podmínky pro využití jednotlivých ploch vymezených v čl. 1 tohoto opatření jsou nedostatečné a způsobují nekoncepční a nežádoucí rozvoj v těchto plochách.“

Z uvedeného návrhu nevyplývá, co má být nekoncepčním a nežádoucím rozvojem a co má být dostatečná regulace. Ve změně územního plánu má být umožněna velikost zastavěné plochy maximálně 12 m<sup>2</sup> oproti současnému regulativu podílu zeleně v zastavitelné ploše minimálně 80 %.

Dle zákonného zakotvení v § 97 odst. 1 stavebního zákona lze územním opatřením o stavební uzávěře omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Samou podstatou zákonného vymezení účelu územního opatření o stavební uzávěře je bezpochyby dáno, že jde o přímý zásah do realizace práv spojených s vlastnictvím pozemků a staveb v konkrétním vymezeném území. Jakýkoli zásah tohoto charakteru do práv dotčených osob musí proto být v souladu s principy proporcionality, tj. navrhován a realizován jen v míře nezbytné a jen v odůvodněném rozsahu. Zákonným předpokladem vydání omezení či zákazu stavební činnosti formou stavební uzávěry je tedy v prvé řadě existence situace, kdy má dojít, ve smyslu připravované územně plánovací dokumentace, k využití určitého území pro jiný účel, než je účel stávající, za což lze nepochybně označit, existuje-li platná územně plánovací dokumentace (ta v daném případě existuje), účel daný touto existující ÚPD. Druhou zákonem vyžadovanou podmínkou je vydání uvedeného omezení či zákazu ve vztahu k určitému vymezenému území a pouze v nezbytném rozsahu, přičemž požadavek nezbytného rozsahu stavební uzávěry je třeba vnímat nejen ve vztahu k vymezovanému území, na které se bude stavební uzávěra vztahovat, ale též na v tomto území zakazovanou či omezovanou stavební činnost. Uvedené podmínky pro vydání územního opatření o stavební uzávěře nepochybně tedy musí být naplněny nejen kumulativně, ale zásadně ve vzájemných věcných souvislostech.

Návrh opatření obecné povahy je rovněž v rozporu s principem proporcionality (přiměřenost právní regulace), neboť v dané ploše zakazuje jakoukoliv výstavbu, nejedná se tedy o omezení přiměřené, návrh tak mohl být vymezen úžeji. Při vydávání stavební uzávěry musí obec vycházet z faktu, že jde o opatření obecné povahy, tedy stejnou formu, jakou má územní plán, a proto je třeba dbát na její přiměřenost, kdy do vlastnických práv musí stavební uzávěra zasahovat jen v nezbytném rozsahu.

Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. Vydání opatření o stavební uzávěře je tudíž

úzcce spojeno s procesem přijímání nové územně plánovací dokumentace, přičemž tento proces musí být alespoň ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení. Cílem je omezit či zakázat stavební činnost, jež by mohla být neslučitelná s budoucí koncepcí využití území, nikoliv jakoukoliv výstavbu.

#### PLOCHY PRO BYDLENÍ BI/B2

Navrhovatel navrhuje vyhlásit stavební uzávěra na: zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2, BI/b3 a SO/s7 vymezené Územním plánem Modřice.

Stavební uzávěrou navrhuje zakázat veškerou stavební činnost, a to zejména:

- i. umísťování, povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu §2 odst. 3 stavebního zákona
1. umísťování, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu dle ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) stavebního zákona.

Odůvodněním návrhu je pouze, aby „výstavba bydlení individuálního v zastavitelných plochách BI/b2, BI/B3 a SO/s7 byla podmiňována výstavbou technické a dopravní infrastruktury.“

Účastník řízení má za to, že je v gesci stavebního úřad dle stavebního zákona ověřovat, zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Pozemek účastníka řízení se nachází na okraji ploch dotčených stavebních uzávěrou, má proto dle účastníka dostatečnou technickou a dopravní infrastrukturu. Proto účastník řízení žádá o stanovení podmínek případných výjimek v opatření.

#### NÁHRADY

Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada. Z důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu vyplývá, že se náhrada poskytuje v penězích na základě znaleckého posudku. Náhrada by měla být stanovena ve výši rozdílu mezi obvyklou cenou pozemku před a po vydání územního opatření o stavební uzávěře. A to i jak v případě přijatého zákonného opatření, tak v případě zrušeného opatření následně krajským úřadem či soudem pro nezákonnost.

### III. NÁVRH ÚČASTNÍKA ŘÍZENÍ

Vzhledem k uvedenému účastník řízení navrhuje návrh opatření obecné povahy zrušit.

*Rozhodnutí o námitce:*

**Námítky se zamítají.**

*Odůvodnění rozhodnutí o námitce:*

*Podatel, v zastoupení na základě plné moci Mgr. Ing. Štěpánem Dražkou, advokátem, shrnuje své námítky, kdy má za to, že*

- návrh opatření není dostatečně odůvodněn, kdy chybí zákonné důvody pro jeho přijetí;
- není konkrétně stanoven účel opatření a jeho zdůvodnění;
- návrh opatření porušuje princip proporcionality (přiměřenost právní regulace);
- účastník řízení bude požadovat náhrady za újmu způsobenou opatřením.

**Předně stavební uzávěra sleduje v obecné rovině veřejný zájem na dočasné ochraně dotčeného území před jeho zastavěním do doby vydání nové územně plánovací dokumentace, která stanoví podrobnější regulaci území a tím naplní**

## **úkoly a cíle územního plánování, zejména veřejný zájem na udržitelném rozvoji území.**

Město ve svém odůvodnění stavební uzávěry se opírá o pokyny pro zpracování Změny č. 1 ÚP Modřice, které byly součástí Zprávy o uplatňování ÚP Modřice za období 2016-2020, kde v čl. e) se Zastupitelstvo města Modřice rozhodlo mimo jiné **prověřit v této změně:**

- výškovou regulaci ve stabilizovaných a zastavitelných plochách
- stanovení podrobnějších podmínek pro stabilizované a zastavitelné plochy, včetně parkování na vlastních pozemcích u nově zastavitelných ploch
- definovat jednotlivé pojmy v ÚP upřesňující podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Na základě této kapitoly budou obsahem této Změny mimo jiné prověřeny a zapracovány výše uvedené požadavky.

Následně projektant spolu s určeným zastupitelem prověřoval individuálně tyto požadavky a zapracoval je do Změny č. 1 ÚP Modřice, která byla veřejně projednána dne 25.05.2022. V mezidobí od projednání této Změny v průběhu prací na vypořádání námitek a připomínek v kontextu s aktuálně zamýšlenými záměry a povolování staveb jednotlivých investorů/vlastníků nemovitostí v lokalitě Zahrádky, kdy současně došlo k rozdělení Změny č. 1 ÚP Modřice na Změnu č. 1a ÚP Modřice a Změnu č. 1b ÚP Modřice, rozhodla rada města o uplatnění institutu stavební uzávěry, a to do doby vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která jednoznačně stanoví podmínky pro výstavbu této lokality.

**Důvodem přijetí stavební uzávěry je poměrně zdlouhavý proces pořízení Změny č. 1a ÚP Modřice, kdy tato uzávěra má v období pořizování Změny územního plánu zabránit živelnému a nekoncepčnímu rozvoji ve městě ve vymezených plochách.**

Co se týče dokumentu pro zajištění úpravy návrhu Změny č. 1 Územního plánu Modřice, z něhož vyplývají pokyny pro úpravu Změny č. 1a Územního plánu Modřice (schváleno ZMM č. 2/2023 z 04.09.2023), ty požadují plochu P/p6 vymežující veřejné prostranství v lokalitě Zahrádky pro umístění komunikace a uložení sítí technické infrastruktury vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu tak, aby bylo možné ochránit území v nezbytně nutném rozsahu pro umístění stavby dopravní a technické infrastruktury. Pokyny tak řeší úpravu podmínek pro opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 1a ÚP Modřice.

**Vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře má zamezit veškeré stavební činnosti mimo udržovacích prací (§ 97 odst. 1 stavebního zákona), aby případné změny v území neznemožnily nebo neztížily budoucí využití území v souladu s rozhodnutím orgánů města a s cíli a úkoly územního plánování a územním plánem.**

Toto opatření je v souladu s § 18 stavebního zákona (Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného funkčního a prostorového využití území. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území).

**Účelem stavební uzávěry je tedy ochrana veřejných zájmů s cílem na plnění cílů a úkolů územního plánování.**

V případě lokality Želešické zahrádky je smyslem stavební uzávěry:

- ✓ U zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7 zabránit výstavbě v těchto plochách bez primárního vybudování dopravní a technické infrastruktury v ploše P/p6
- ✓ U stabilizovaných ploch rekreačních zahrádek RZ – regulace velikosti objektů v těchto plochách.

Závěrem lze shrnout, že stavební uzávěra splňuje podmínky vyplývající z ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona, tj.:

- bylo rozhodnuto o pořízení změny stávající platné územně plánovací dokumentace
- existuje situace/možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit využití vymezeného území

K žádosti o udělení výjimky namítajícího ze stavební uzávěry z důvodu dostatečné technické a dopravní infrastruktury k pozemku ve vlastnictví namítajícího, který se nachází na okraji ploch dotčených stavební uzávěrou v širším kontextu město uvádí:

Předmětný pozemek p.č. 1368/1 je dle platného Územního plánu Modřice (2016) začleněn do zastavitelné plochy BI/b2 a v části do plochy rekreačních zahrádek RZ.

**Podmínkou využití zastavitelných ploch této lokality jak vyplývá z textové části Územního plánu Modřice (2016), konkrétně v části 3.2. Vymezení zastavitelných ploch je jednak pořízení územní studie, ale současně úprava šířky komunikace, a současně mj. vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu. Tato podmínka se vztahuje i na pozemek p.č. 1368/1.**

Pokud se týká vlastní studie „Obytná zóna - lokalita Zahrádky“, Modřice (vložená do evidence územně plánovacích činností dne 22.02.2018) tato ve své části 5 (str. 4) podmiňuje výstavbu v této lokalitě vybudováním koridoru veřejného prostranství, jehož součástí bude vybudování místní komunikace a umístění inženýrských sítí.

V části 7 (str. 9) této US je šířeji rozvedeno využití tohoto koridoru veřejného prostranství, cit.: *„Návrh příčného profilu není určen pouze parametry komunikace, ale také nároky na vedení inženýrských sítí. Požadavek na pouhou komunikaci funkční třídy DI o celkové šířce 5,0 m, který by se umístil do současného koridoru účelové komunikace, nebylo možno akceptovat, neboť veřejné prostranství je stanoveno zákonnou normou na min. 8,0 m a v koridoru je třeba zachovat prostor pro vedení inženýrských sítí a také pro odstavení vozidel a další doplňkové funkce. Pro uložení inženýrských sítí a respektování stávajícího vedení VN jsou navrženy podél zpevněné plochy komunikace ještě souběžné nezpevněné pruhy v šířkách 3,0 a 1,5 m. Asymetrické řešení je dáno respektováním sloupů vzdušného vedení VN. Komunikace je opticky rozdělena na pruh pro vozidla (3,5 m) a pruh pro chodce (2,0 m), konstrukčně bude ale celá zpevněná část veřejného prostranství (komunikace) řešena pro pojezd vozidel, tedy jako vozovka. Přilehlé zatravněné pruhy, které mají niveletu sníženou proti zpevněné části, budou sloužit k vsakování dešťové vody. V zatravněném pruhu šířky 3,0 m mohou být v krátkých úsecích vytvořena zatravněvacími dlaždicemi parkovací místa. Ta je možno navrhovat až v dalším stupni PD s ohledem na připojení sousedních nemovitostí. Na jižním konci je komunikace ukončena obratištěm vyhovujícím i nákladním vozidlům do délky 12 m. Severní napojení této „vnitrosídlištní“ komunikace je navrženo jako obousměrná vozovka šířky 5,5 m s jednostranným chodníkem š. 1,5 m a odvodněním jednostranným sklonem do otevřeného příkopu, tak jak je již u podjezdu pod silnicí 1/52 založeno. Pokud by nebyl příkop prodloužen, může být pro odvodnění zachován i současný stav. Celková délka komunikace od vjezdu do areálu fy. Ptáček po obratiště je cca 600 m, zbývající jednopruhový úsek k silnici 11/152 je dlouhý 165 m. Podélný sklon komunikace v zastavěné části nepřesáhne 4,1%, v přístupové části od MÚK pak 6,4%.*

**Na tuto místní komunikaci budou napojeny všechny rodinné domy. Nápojně body budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace pro jednotlivé RD...**

Zastavitelnost ploch v lokalitě bydlení Zahrádky (BI/b2, BI/b3 a SO/s7) je možná při splnění podmínek stanovených platnou územně plánovací dokumentací města a Územní

studií lokality bydlení Zahrádky, což ve skutečnosti při povolování umístění záměrů v této lokalitě tak není a město Modřice využívá legitimních prostředků pro ochranu tohoto území, což je v tomto případě využití institutu vydání opatření obecné povahy o stavební uzávěře.

I přes výše uvedené byla při povolování stavby na pozemku p.č. 1368/1 zohledněna jeho poloha, která se nachází na okraji řešeného území a přímo sousedí s komunikací podél jeho severní hranice, kdy město souhlasilo se zřízením sjezdu na pozemní komunikaci a následně uzavřelo smlouvu o vybudování příjezdové komunikace k plánované stavbě RD na pozemku p.č. 1368/1 z pozemku p.č. 2070/1 k.ú. Modřice – tedy řešení napojení pozemku p.č. 1368/1 na komunikaci se odchýlilo od řešení stanoveného v Územní studii viz výše.

Následně v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice dne 25.05.2022 byly uplatněny námitky ze strany xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxx bytem tamtéž, vlastníků pozemku p.č. 1368/1 (každý z vlastníků samostatně), namítající znehodnocení západní části pozemku p.č. 1368/1 a investičního záměru do budoucna a navrhují, aby plocha RZ-1 byla přípustná pro výstavbu rekreačních objektů, případně rodinných domů. Navrhovaná zastavitelná plocha pro plochy rekreačních zahrádek RZ v této lokalitě 12 m<sup>2</sup>, která byla v této změně navržena, je dle namítajících nedostatečná pro uschování zemědělské techniky, náradí a uskladnění výtěžků. Taktéž není v souladu se stavebním zákonem.

Vypořádání námítky bude předmětem návrhu Změny č. 1a ÚP Modřice, nicméně pro informovanost k tomuto uvádíme, že omezení výměry zastavitelné plochy v plochách RZ je nástroj pro regulaci budování objektů v těchto plochách, které, byť jsou stavebníkem označovány jako rekreační objekty, objemem a velikostí stavby tomuto neodpovídají a slouží zejména k trvalému bydlení.

Závěrem jako odůvodnění využití institutu stavební uzávěry v tomto případě k pozemku p.č. 1368//1 uvádíme, že podatelka osobně konzultovala s městem svůj záměr rozdělit tento pozemek tak, aby na nově vzniklém pozemku v ploše "RZ" mohla vzniknout další stavba/objekt, není tedy důvodné pro pozemek p.č. 1368/1 ve vlastnictví podatele stanovit výjimku v opatření, a to z důvodů uvedených viz výše.

K rozporu návrhu OOP o stavební uzávěře s principem proporcionality (přiměřenosti právní regulace), neboť v dané ploše zakazuje jakoukoliv výstavbu a nejedná se o omezení přiměřené dle podatele, uvádíme, že zákaz jakékoliv výstavby je časově omezen, a to na dobu do vydání Změny č. 1a Územního plánu Modřice, z důvodu zřejmých v návrhu OOP o stavební uzávěře.

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázku nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

**Ze všech výše uvedených důvodů tedy nebylo námitkám podatele vyhověno.**

**6. xxxxxxxxxxxxxxxx zastoupen Mgr. Barborou Klouda Jestřábovou, advokátkou, ev. č. ČAK 13531, evidováno pod čj. Mod 3973/2023 z 04.09.2023**

Námitky proti návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře

I.

1. V právním zastoupení za xxxxxxxxxxxxxxxx tímto podávám námitky proti návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře v k.ú. Modřice, který byl zveřejněn veřejnou vyhláškou zde dne 18.7.2023

zveřejněnou dne 4.8.2023 pod č.j. Mod 3283/2023 (dále jen „Návrh stavební uzávěry“).

2. Námitky je xxxxxx oprávněn podat z důvodu, že je vlastníkem mimo jiné pozemku parc. č. 118/ 1, k.ú. Modřice.

## II.

3. Námitky xxxx proti Návrhu stavební uzávěry spočívají v tom, že navrhovaná stavební uzávěra je nepřiměřená, neodůvodněná a jejím prostřednictvím obec zasahuje závažným způsobem do vlastnických práv xxxxx a do jeho legitimního očekávání.
4. Obec konkrétně zaprvé neodůvodnila, proč se domnívá, že by mohlo dojít do schválení a vydání nového územního plánu nebo Změny k takové výstavbě, která by území znehodnotila. Toto obecné tvrzení o domnělém znehodnocení území ve vztahu k pozemku parc. č. 118/1, k.ú. Modřice nedává smysl, a to zejména ve spojení s vydaným kladným závazným stanoviskem Městského úřadu Šlapanice, oddělením územního plánování a památkové péče ze dne 12.5.2023, č.j. SLP-OV/39141-23/KUD, SLP-OV/8319-2023/KUD, kterým byla vyslovena přípustnost záměru „Novostavba bytového domu S0-01 včetně technické infrastruktury p. č. 118/1 Modřice“ na pozemcích parc. čís. 118/1, 2026/1 a 2026/2 v k. ú. Modřice nejen ve vztahu k politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci, ale též zejména z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Tento záměr byl přitom již dříve přepracováván tak, že zmenšil své rozměry, přičemž i dříve vyhovoval požadavkům na využití území.
5. Další námitka xxxxx proti Návrhu stavební uzávěry spočívá v tom, že obec nevymezila dotčené území, pro které stavební uzávěra má platit, uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a identifikací staveb na nich stojících podle katastru nemovitostí. Příložená Grafická příloha č. 1 s částí I. není pro řádné vymezení dostačující.
6. Navrhovaným opatřením odůvodněným projednávanou změnou územního plánu, by došlo na území obce k neproporcionálnímu znemožnění výstavby bytových domů, jelikož plocha, ve které má být změnou územního plánu tato výstavba povolena, již zcela saturovala svůj potenciál.
7. Předmětná stavební uzávěra též nesplňuje kritérium přiměřenosti, a to z důvodu, že již ve vymezeném území platí konkrétní omezení výstavby v podobě výškového omezení, obec se tak nemůže důvodně obávat živelné výstavby. Argumentace zabráněním výstavby bytových domů v plochách smíšených obytných (SO) a smíšených centrálních (SC) při existenci výškové regulace postrádá racionální důvod a představuje zjevný exces vybočující z autonomního rozhodování obce, přičemž naplňuje podstatné znaky nepřípustné libovůle.
8. Návrh stavební uzávěry též zasahuje přímo do vlastnických práv xxxx a jeho legitimního očekávání, se kterým pozemek parc. č. 118/1, k.ú. Modřice nabýval, proto i pokud by byla stavební uzávěra přes výše uvedená pochybení vydána, uplatňoval by nároky na náhradu za omezení vlastnického práva za stavební uzávěru upravené v § 102 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona , a to zejména z důvodu způsobení majetkové újmy za koupi pozemků, zpracování projektové dokumentace a snížení hodnoty pozemku.
9. Vzhledem k výše uvedenému nejsou naplněny zákonné důvody pro vydání stavební uzávěry dle Návrhu stavební uzávěry jako celku, a to tím spíše nejsou splněny ve vztahu k pozemku parc. č. 118/1, k.ú. Modřice ve vlastnictví xxxxx, proto by stavební uzávěra neměla být vůbec vydána, nebo by měl být její rozsah o pozemek parc. č. 118/1, k.ú. Modřice zmenšen.

*Rozhodnutí o námitce:*

**Námitky se zamítají.**

*Odůvodnění rozhodnutí o námitce:*

K článku II. podané námitky jednotlivě:

#### K bodu 3 odůvodnění námitky

Podatel, v zastoupení na základě plné moci Mgr. Barborou Klouda Jestřábovou, advokátkou, namítá nepřiměřenost a neodůvodněnost navrhované stavební uzávěry a zásah závažným způsobem do vlastnických práv xxxxxxx a do jeho legitimního očekávání.

Předně stavební uzávěra sleduje v obecné rovině veřejný zájem na dočasné ochraně dotčeného území před jeho zastavěním do doby vydání nové územně plánovací dokumentace, která stanoví podrobnější regulaci území a tím naplní úkoly a cíle územního plánování, zejména veřejný zájem na udržitelném rozvoji území.

Z hlediska zásahu do vlastnických práv stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty **pouze o dočasné omezení**, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která je navíc pořizována zkráceným postupem.

Územní plán v obecné rovině není rovněž neměnným opatřením, jak se domnívá podatel. Obec je naopak povinna přizpůsobovat územní plán aktuálním potřebám a okolnostem, jak ostatně požaduje i § 55 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Nelze tedy vzhledem k územnímu a společenskému vývoji očekávat absolutní neměnnost poměrů v území.

Proces pořizení Změny č. 1a Územního plánu Modřice je procesem poměrně zdoluhavým, a proto rozhodla Rada města Modřice o stavební uzávěře, která má v období pořizování Změny územního plánu zabránit živelnému a nekonceptnímu rozvoji města.

Stavební uzávěra byla vymezena pro řešené území pouze v nezbytném přiměřeném rozsahu, a to v plochách, kde vzniká výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným Územním plánem (2016), a to konkrétně v případě dotčeného pozemku přestavbou stávajících rodinných domů na bytové domy a ubytovací zařízení.

Z hlediska neodůvodnění stavební uzávěry máme za to, že důvody uvedené v čl. VII. jsou zřetelné a opodstatněné. Cílem stavební uzávěry je zabránit výstavbě bytových domů v plochách smíšených obytných a smíšených centrálních vymezených v platném ÚP Modřice.

#### K bodu 4 odůvodnění námitky

Domněnka města, že by mohlo dojít do schválení a vydání nového územního plánu k takové výstavbě, která by území znehodnotila je v tomto případě opodstatněná, neboť Změna č. 1a Územního plánu Modřice jejím vydáním v této ploše vylučuje výstavbu bytových domů.

#### K bodu 5 odůvodnění námitky

K vymezení dotčeného území stavební uzávěrou:

Přestože primárně vyhláška č. 503/2006 Sb. vyžaduje, aby územní opatření o stavební uzávěře obsahovalo vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra, v případech zvláště rozsáhlého území umožňuje nahrazení takového vymezení použitím grafické přílohy. Pro tuto stavební uzávěru bylo využito grafické přílohy platného ÚP Modřice (2016).



Návrh OOP, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, vymezil území, pro které platí stavební uzávěra v čl. 1, kdy se stavební uzávěra vztahuje na:

- všechny pozemky v plochách s funkčním využitím pro plochy smíšené obytné (SO) a smíšené centrální (SC) vymezené platným Územním plánem Modřice (2016).
- zastavitelné plochy pro bydlení BI/b2, BI/b3 a SO/s7 vymezené platným Územním plánem Modřice (2016)
- stabilizované plochy rekreačních zahrádek „RZ“ v tzv. „želešických“ zahrádkách v západní části katastru města vymezené platným Územním plánem Modřice (2016)

Rozsah pozemků lze bez větších obtíží zjistit již z textové části návrhu OOP, a to s přihlédnutím k obsahu platného Územního plánu Modřice.

Stavební uzávěra podle shora vymezeného obsahu dopadá na všechny pozemky, která jsou zařazena do ploch SO, SC, BI/b2, BI/b3, SO/s7. Dále na pozemky rekreačních zahrádek RZ v tzv. želešických zahrádkách, jejichž rozsah je vymezen graficky výřezem z hlavního výkresu Územního plánu Modřice (2016).

Podpůrně uvádíme, že takto vymezený rozsah území, které je dotčeno stavební uzávěrou, nebyl rozporován dotčenými orgány. Lze tak předpokládat, že nebylo zapotřebí jeho finální podobu pro zveřejnění měnit.

#### K bodu 6 a 7 odůvodnění námítky

K “neproporcionálnímu” znemožnění výstavby bytových domů, jak uvádí namítající (pod č. 6) uvádíme, že uvedené označení není na místě. Pojem proporcionality se v řízeních o vydání opatření obecné povahy objevuje tradičně v souvislosti s tvrzeným omezením vlastnického práva dotčeného subjektu. Zde je však použit, jakožto názor na zamýšlené budoucí uspořádání dle připravované územně plánovací dokumentace. Podatelé však obecně nepřísluší právo hodnotit vhodnost či nevhodnost navrhované urbanistické koncepce, a už vůbec ne v procesu přijetí stavební uzávěry. To není jejím smyslem, nýbrž až smyslem přijetí vlastní územně plánovací dokumentace. V této souvislosti je třeba pro úplnost připomenout, že ve smyslu ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace... Argumentace připravovaným územním plánem není v této souvislosti relevantní, ale samozřejmě obecně výstavba bytových domů v něm vyloučena není.

Uvedené souvisí do určité míry již s argumentací podávanou pod bodem 7 námitek, obsahující polemiku o důvodnosti zabránění výstavby v plochách SO a SC, ale jak již bylo uvedeno, k takovéto polemice není v rámci stavební uzávěry prostor.

Kritérium přiměřenosti pod bodem 7 námitek je používáno na pozadí srovnání s regulativem výškového omezení uplatňovaným již v účinné územně plánovací dokumentaci. O takovouto přiměřenost se zde ovšem nejedná, jak již bylo popsáno výše – smyslem uzávěry je skutečně omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Tento předpoklad, jak vyplývá z odůvodnění uzávěry, je splněn.

Pokud v případě stavební uzávěry uvažujeme o přiměřenosti, má se většinou na mysli přiměřenost ve smyslu délky jejího působení – k tomu možno srov. např. závěry obsažené v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, čj. 4 Ao 3/2011-103, cit.: *I. Časová rovina působení územního opatření o stavební uzávěře (§ 97 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006), tedy doba mezi jeho vydáním a zrušením, po kterou územní opatření o stavební uzávěře zasahuje do práv dotčených subjektů tím, že omezuje, resp. zakazuje stavební činnost ve vymezeném území, představuje jeden z jeho zákonných*

definičních znaků. Doba působení stavební uzávěry jako pojmově dočasného (přechodného) územního opatření proto představuje jeden z přezkumných bodů posouzení souladu územního opatření o stavební uzávěře se zákonem.

*II. Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno. Přitom je třeba přihlídnout též k aktivitě navrhovatele jako subjektu, do jehož práv je územním opatřením o stavební uzávěře zasahováno.*

O výše uvedený případ se však samozřejmě nejedná, naopak snahou obce bude co nejdříve vydat novou územně plánovací dokumentaci tak, aby omezení spojená s touto stavební uzávěrou co nejdříve pominula.

#### K bodu 8 odůvodnění námítky

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázku nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

**Ze všech výše uvedených důvodů tedy nebylo námítkám podatele vyhověno.**

### **Článek VI.**

#### **Vyhodnocení uplatněných připomínek**

Nebyly uplatněny.

### **Článek VII.**

#### **Odůvodnění stavební uzávěry**

Podle § 97 odst. 1 stavebního zákona lze prostřednictvím územního opatření o stavební uzávěře omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její Změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Katastrální území Modřice je v současnosti regulováno Územním plánem Modřice, který byl vydán v roce 2016.

V průběhu času a uvedením tohoto územního plánu do praxe se ukázalo, že stávající podmínky pro využití jednotlivých ploch vymezených v čl. 1 tohoto opatření jsou nedostatečné a způsobují nekoncepční a nežádoucí rozvoj v těchto plochách.

Zastupitelstvo města Modřice na svém 12. zasedání dne 08.03.2021 schválilo Zprávu o uplatňování Územního plánu Modřice za období 2016-2020, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování Změny č. 1 ÚP Modřice.

Součástí pokynů pro změnu č. 1 ÚP Modřice byly požadavky na podrobnější regulaci jednotlivých ploch v území tak, aby mimo jiné bylo:

- Zabráněno výstavbě bytových domů v plochách smíšených obytných (SO) a smíšených centrálních (SC)
- Zabráněno výstavbě dostatečně neregulovaných objektů v plochách rekreačních zahrádek RZ v tzv. „želešických“ zahrádkách
- výstavba bydlení individuálního v zastavitelných plochách BI/b2, BI/b3 a SO/s7 byla podmiňována výstavbou technické a dopravní infrastruktury

V rámci projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice byly na 3. zasedání zastupitelstva dne 06.03.2023 rozděleny pokyny pro změnu č. 1 ÚP Modřice na:

a) Změna č. 1a Územního plánu Modřice – v rozsahu pokynů pro zpracování Změny č. 1 ÚP Modřice, schválených Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021 mimo pokynu na zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“.

b) Změna č. 1b Územního plánu Modřice – v rozsahu zohlednění rozpracované studie „Protipovodňová opatření města Modřice“ stanovené v pokynech pro zpracování Změny č. 1 ÚP Usnesením 12Z-3.1./2021 na 12. zasedání ZMM dne 08.03.2021

Z hlediska doby trvání je stavební uzávěra vyhlášena na dobu nezbytně nutnou, a to do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a Územního plánu Modřice.

### **VIII. Poučení**

Dle § 173 odst. 2 správního řádu nelze proti opatření podat opravný prostředek.

Dle § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat.

### **IX. Účinnost**

Opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Příloha:

Grafická příloha č. 1 s vymezením části I.

Grafická příloha č. 2 s vymezením části II.

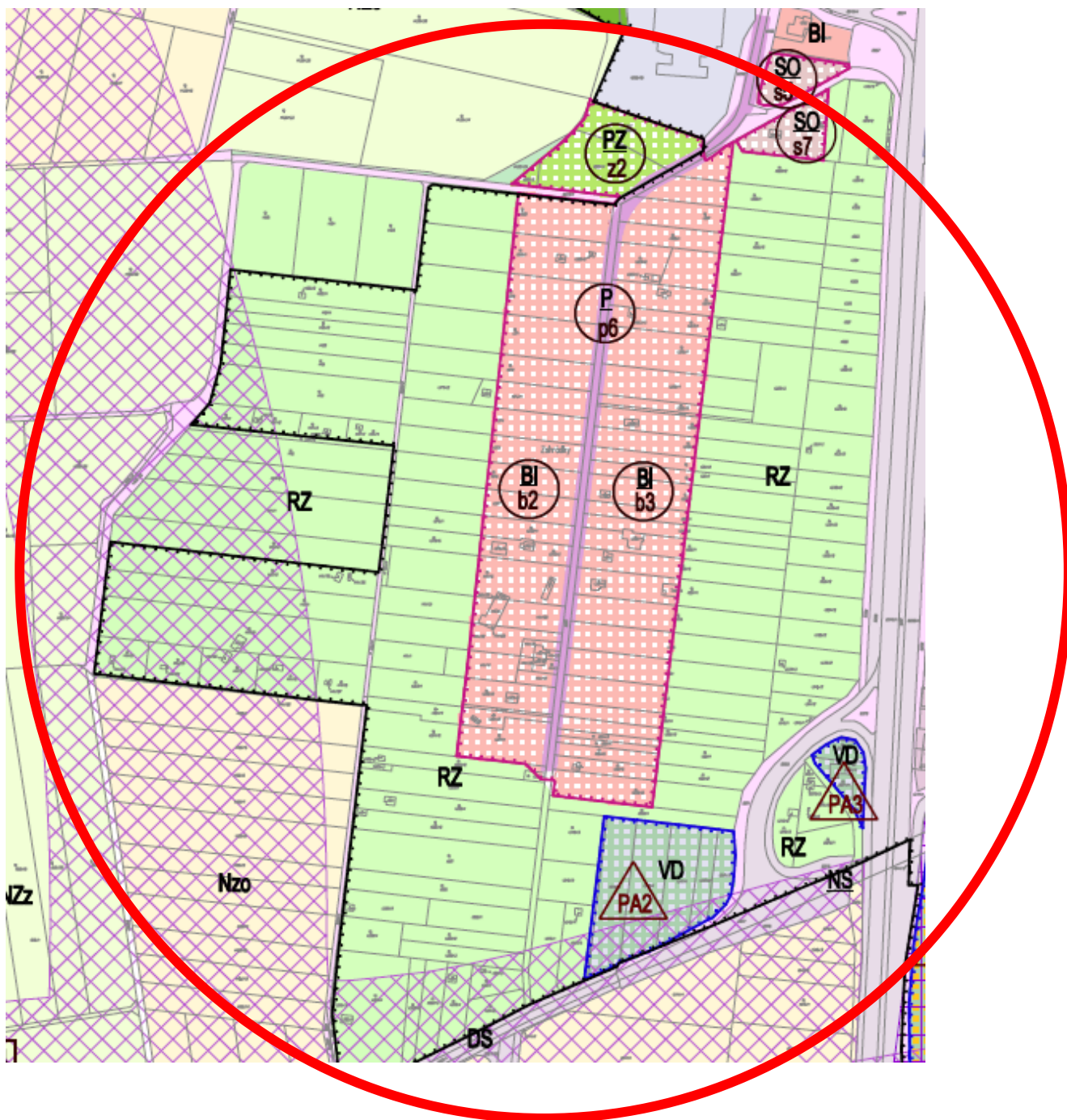
-----  
Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA  
starosta města Modřice

-----  
Ing. Antonín Mazálek Ph.D.  
místostarosta města Modřice

Příloha č. 1 – vymezení části I. území stavební uzávěry – plochy s funkčním využitím smíšené obytné „SO“ a smíšené centrální „SC“ -plochy jsou odlišeny barevně zdroj – Územní plán Modřice (účinný 19.07.2016)



Příloha č. 2 – vymezení části II. území stavební uzávěry – zastavitelné plochy „BI/b2, BI/b3, SO/s7“ a stabilizované plochy rekreačních zahradek „RZ“  
zdroj – Územní plán Modřice (účinný 19.07.2016)



Vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Modřice dne:09.11.2023