



RADA obce Žabčice

Kopeček 4, 66463 Žabčice, tel. 547231602, starosta@zabcice.cz

Č. j.: OUZA-1586/2023

V Žabčicích dne 15.12.2023

Opatření obecné povahy

Rada obce Žabčice příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, za použití § 97 – 99 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, svým usnesením č. 22/2023/ ze dne 15.12.2023 vydává toto

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

VÝROK

I. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra (popis dotčeného území a jeho hranic)

1. Popis území dotčeného stavební uzávěrou

Stavební uzávěra se vztahuje na území nacházející se v jihovýchodní části obce Žabčice, při ulici Přísnotická (silnice III/4496) mezi jádrovým sídlem Žabčice a enklávou Malé Žabčice.

Hranice dotčeného území tvoří na severu hranice parcely č. 1095/1 s parcelou č. 1096/33 (obě v k.ú. Žabčice), na západě hranice parcely č. 1074 s parcelami č. 1096/95, 1096/90, 1096/123, 1096/153, 1096/160, 1096/198, 1096/69, 1096/70, 1096/71, 1096/245, 1096/246, 1096/247, 1096/255, 1096/256, 1096/257, 1096/258, 1096/259, 1096/260, 1096/261, 1096/262, 1096/263, 1096/298, 1096/299, 1096/300, 1096/301 a 1096/302 (vše v k.ú. Žabčice). Na jihovýchodě tvoří hranici dotčeného území hranice parcely č. 1097/12 s parcelami č. 1096/302 a 1096/306 (vše v k.ú. Žabčice), hranice parcely č. 1097/11 s parcelami č. 1096/307 a 1096/312 (vše v k.ú. Žabčice), hranice parcely č. 1097/10 s parcelami č. 1096/313, 1096/318 a 1096/161

OOP – územní opatření o stavební uzávěře na území obce Žabčice

(vše v k.ú. Žabčice), hranice parcely č. 1097/9 s parcelami č. 1096/162 a 1096/202 (vše v k.ú. Žabčice), hranice parcely č. 1097/8 s parcelami č. 1096/202 a 1096/89 (vše v k.ú. Žabčice). Jižní hranici dotčeného území tvoří hranice parcely č. 1097/6 s parcelou č. 1096/89 (vše v k.ú. Žabčice), hranice parcely č. 1097/4 s parcelou č. 1096/65 (vše v k.ú. Žabčice), hranice parcely č. 1097/3 s parcelou č. 1096/64 (vše v k.ú. Žabčice) a hranice parcely č. 1096/2 s parcelou č. 1096/64 (vše v k.ú. Žabčice). Západní hranici dotčeného území tvoří kolmice k jižní hranici parcely č. 1096/64 (v k.ú. Žabčice), vycházející z místa vzdáleného 106 m západním směrem od bodu, v kterém se stýkají hranice parcel č. 1097/2, 1097/3 a 1096/64 (vše v k.ú. Žabčice).

2. Přílohou tohoto územního opatření je mapový podklad v měřítku 1 : 5000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra, neboť se jedná o rozsáhlé území.

II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Stavební uzávěrou se zakazuje veškerá stavební činnost ve vymezeném území kromě udržovacích prací.
2. Výjimky může na základě žádosti povolit Rada obce Žabčice v souladu s podmínkami uvedenými v článku V. tohoto územního opatření.

III. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Podle § 98 odst. 2 stavebního zákona byl návrh územního opatření o stavební uzávěře projednán s dotčenými orgány, které uplatnily tato stanoviska:

- 1) **Ministerstvo dopravy**, nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, vyjádření ze dne 13. 10. 2023, č.j. MD-34885/2023-910/2

Typ vyjádření: souhlas, bez připomínek

Text vyjádření: S projednávaným návrhem OOP souhlasíme a požadavky neuplatňujeme, jelikož schválením stavební uzávěry v předloženém znění (pro vymezené území – viz příloha) nebudou dotčeny námi sledované zájmy

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 2) **Krajský úřad Jihomoravského kraje – Odbor dopravy**, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno, vyjádření ze dne 13.10.2023, č.j. JMK 141997/2023

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *KrÚ JMK OD sděluje, že návrhem územního opatření o stavební uzávěře, tak jak bylo předloženo v návrhu územního opatření o stavební uzávěře Žabčice, nedochází k dotčení silnic II. a III. třídy.*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 3) **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně**, Jeřábkova 4, 602 00, vyjádření ze dne 19. 9. 2023, č.j. KHSJM 54343/2023/BM/HOK

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *Orgán ochrany veřejného zdraví konstatuje, že uvedený Návrh bere na vědomí a že k výše uvedenému Návrhu se nevyjadřuje, protože je nad rámec zájmu chráněných zákonem č. 258 /2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 4) **Sekce majetková Ministerstva obrany – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru** Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01, vyjádření ze dne 25. září 2023 č.j. SpMO 696241/2023-1322

Typ vyjádření: souhlas, bez připomínek

Text vyjádření: *Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 98 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře na území nacházející se v jihovýchodní části obce Žabčice, při ulici Přísnotická (silnice III/4496) mezi jádrovým sídlem Žabčice a enklávou Malé Žabčice v k.ú. Žabčice,*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 5) **České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno**, Vídeňská 815/89a, Brno 639 00, vyjádření č.j. 2575/23-RSMBRNO-199/23

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *Stavební uzávěra se vztahuje na území nacházející se v jihovýchodní části obce Žabčice. Leží po pravé straně od silnice III/4496 směrem na Přísnotice. Zájmové území navržené stavební uzávěry se nachází mimo ochranné pásmo dráhy, a nedotýká se pozemků, staveb ani jiného technického zařízení ve vlastnictví Českých drah, a.s., se sídlem nám. Ludvíka Svobody 1222/12, 11015 Praha. České dráhy, a.s., nemají námítky proti navržené stavební uzávěře.*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 6) **ČEPS, a.s.** Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, vyjádření ze dne 25. 9. 2023, č.j. 33/BRN/571/23/14730

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *Na základě Vaší žádosti Vám sdělujeme, že v zájmovém území "k.ú. Žabčice" se nenachází žádné elektrické zřízení ani jeho ochranné pásmo v majetku provozovatele přenosové soustavy, ČEPS, a.s. Z tohoto důvodu nemáme k výše uvedené plánované stavební uzávěře žádné připomínky ani námítky.*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 7) **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, vyjádření ze dne 21. 9. 2023, č.j. MPO 92865/2023

Typ vyjádření: Souhlas, bez připomínek

Text vyjádření: *S návrhem územního opatření o stavební uzávěře Žabčice souhlasíme bez připomínek.*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 8) **NET4GAS, s.r.o.**, Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle, vyjádření ze dne 21. 9. 2023, č.j. 9767/23/OVP/N

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VLT plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 9) **Ministerstvo vnitra ČR - odbor správy majetku**, P.O. BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4, vyjádření ze dne 16. 10. 2023, č.j. MV-158319-4/OSM-2023

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *V souladu s § 98 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že k předmětnému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Žabčice nemáme námítky, neboť se v lokalitě stavební uzávěry nenachází zájmové území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.*

Vyhodnocení: vzato na vědomí

- 10) **GasNet Služby, s.r.o.**, Plynárenská 499/1, 602 00 Brno-Zábřovice, vyjádření ze dne 11. 10. 2023, č.j. 5002906925

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ STAVBY SE NACHÁZÍ TATO PLYNÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ A PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY (dále jen PZ): - plynovod STL PE d 63, ocel DN 80 + STL plynovodní přípojky + příslušenství. Ochranné pásmo STL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského*

zařízení. **TOTO STANOVISKO NEVYJADŘUJE SOUHLAS SE STAVEBNÍ ČINNOSTÍ V OCHRANNÉM PÁSMU PZ A NELZE HO POUŽÍT PRO PROJEDNÁNÍ SE STAVEBNÍM ÚŘADEM.**

Vyhodnocení: vzato na vědomí

11) KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE – Odbor územního plánování a stavebního řádu,
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, vyjádření ze dne 16.10.2023, č.j. JMK 152214/2023

Typ vyjádření: jiné – bez připomínek

Text vyjádření: *Stavební uzávěra je navrhována pro plochy, ve kterých připravovaný územní plán Žabčice prověřuje podstatné úpravy podmínek pro jejich využití. Stavební uzávěra se týká pozemků, na kterých by stavební činnost mohla ohrozit, ztížit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu Žabčice. Účelem územního opatření o stavební uzávěře je tedy zákaz veškeré stavební činnosti ve vymezeném území kromě udržovacích prací, a to do doby nabytí účinnosti Nového ÚP, který stanoví pro toto území nové podmínky regulace.*

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.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Závěr projednání s dotčenými orgány: Z obdržených vyjádření/stanovisek nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

S dotčenými orgány byl návrh stavební uzávěry ve smyslu § 98 odst. 2 stavebního zákona dohodnut.

IV. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra bude trvat do dne nabytí účinnosti nového Územního plánu obce Žabčice (dále jen „Nový ÚP“), o jehož pořízení bylo rozhodnuto dne 18. 3. 2021 usnesením č. 1/2021/5.5. ve spojení s usnesením č. 1/2022/16 ze dne 22. 3. 2022 zastupitelstva obce Žabčice, který stanoví nové regulativy pro území dotčené stavební uzávěrou.

V. Stanovení podmínek pro povolení výjimek podle § 99 odst. 1 stavebního zákona

Výjimku ze stavební uzávěry může povolit Rada obce Žabčice:

- 1) pro všechny stavby a záměry na území obce Žabčice od okamžiku, kdy bude k dispozici upravený návrh Nového ÚP pro veřejné projednání v souladu s podmínkami regulace v návrhu

uvedenými pro jednotlivé plochy s rozdílným funkčním využitím (vyjde se vždy z neaktuálnější podoby návrhu Nového ÚP);

- 2) pro stavby veřejné infrastruktury od okamžiku účinnosti tohoto územního opatření o stavební uzávěře, pokud bude prokázáno, že jde o stavby realizované ve veřejném zájmu nebo v zájmu obce Žabčice (např. kanalizační a vodovodní řady, jejich prodloužení nebo rekonstrukce, cyklostezky, pozemní komunikace, nekomerční občanská vybavenost nebo veřejná prostranství).

ODŮVODNĚNÍ:

Věcné důvody k vydání územního opatření o stavební uzávěře

Na území Obce je setrvale vytvářen značný tlak pro povolování další zástavby, která v rozsahu umožněném stávajícím Územním plánem obce Žabčice (dále jen „Platný ÚP“) již není žádoucí, je v rozporu se strategickými dokumenty na úrovni ČR i Jihomoravského kraje. Platný ÚP je navíc celkově zastaralý, velmi obecný a mimořádně stručný, pokud jde o podmínky regulace zastavitelných ploch v obci Žabčice (dále jen „Obec“), konkrétně označených jako Z3-Z8 a Z21 a dále pak k nim navržené místní komunikace a plochu pro zeleň sídelní veřejnou (označenou jako Zsv) podle Platného ÚP, které dohromady tvoří ucelenou a rozsáhlou zastavitelnou lokalitu vymezenou v grafické části (mapový podklad v příloze) tohoto územního opatření (dále jen „Lokalita“). Platný ÚP zde nenastavuje potřebnou etapizaci výstavby na plochách, neřeší ani vymezení ploch pro veřejná prostranství a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. V důsledku toho nezajišťuje Platný ÚP kvalitu života obyvatel a neřeší další důležité problémy jako jsou otázky environmentální (ochrana území před dopady změn klimatu – modrou a zelenou infrastrukturu, plochy pro zasakování atp.). Tyto nedostatky hodlá Obec napravit skrze Nový ÚP.

Zastupitelstvo Obce rozhodlo dne 18. 3. 2021 usnesením č. 1/2021/5.5 ve spojení 1/2022/16 s usnesením ze dne 22. 3. 2022 o pořízení Nového ÚP. Zadání Nového ÚP bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Obce č. 2/2023/11 ze dne 13. 6. 2023. Pořízení Nového ÚP je nyní ve fázi přípravy návrhu pro společné jednání, což znamená, že zatím není známa konkrétní podoba regulace jednotlivých lokalit. Tento fakt výrazně ovlivnil podobu tohoto územního opatření o stavební uzávěře (dále jen „stavební uzávěra“), resp. nastavení výjimek ze stavební uzávěry.

Aby bylo do doby nabytí účinnosti Nového ÚP chráněno území Obce a jeho hodnoty, rozhodla Rada Obce usnesením č. 15/2023/5 ze dne 29. 8. 2023 podle § 97 a násl. stavebního zákona o pořízení stavební uzávěry pro výše uvedenou Lokalitu, neboť by stavební činnost přípustná podle Platného ÚP mohla ohrozit nebo znemožnit využití vymezeného území podle připravovaného Nového ÚP.

Stavební uzávěra se týká pouze Lokality, neboť se jedná o jediné významné zastavitelné plochy v Obci, které doposud nebyly stavebně využity nebo pro ně neexistují pravomocná rozhodnutí nebo jiné platné akty podle stavebního zákona, které umožňují vlastníkům na pozemcích realizovat výstavbu ve větším měřítku (na rozdíl od zastavitelných ploch Z9-Z12, kde je situace od Lokality odlišná právě kvůli existujícím rozhodnutím umožňujícím výstavbu).

Charakteristika území dotčeného stavební uzávěrou

Obec se nachází v blízkosti Brna, přičemž tato dostupnost ze sídla činí mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení. V důsledku nově povolené zástavby v posledních 2 letech na jiných zastavitelných plochách v kombinaci s případnou rozsáhlou výstavbou, která by mohla být realizována v zastavitelných plochách Z3-Z8 by se Obec potýkala s vážnými negativními dopady jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, nekoordinovaná zástavba, značný tlak na veřejnou infrastrukturu a v souvislosti s tím na veřejné finance anebo nadměrné zatěžování životního prostředí

Nedostatečně regulovaná výstavba v rozsahu umožněném Platným ÚP by v budoucnu vedla ke zvýšení požadavků na veřejnou infrastrukturu v Obci, a to jak na technickou, tak dopravní a samozřejmě i na občanskou vybavenost a veřejná prostranství, která dnes nejsou prakticky vymezena, a k ohrožení životního prostředí a zvýšení rizik spojených se klimatickou změnou. Návrh Nového ÚP proto přinese novou koncepci rozvoje území a přinese zpřesnění i zpřísnění a doplnění stávající regulace.

Jedná se o území zvláště rozsáhlé, proto bylo možno nahradit vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí ve smyslu § 17 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „Vyhláška“) popisem dotčeného území. Dále bylo možno nahradit grafickou přílohu – ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra, mapovým podkladem v měřítku 1:5 000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Tento postup potvrzuje i judikatura: „*Stavební uzávěra je vymezena napříč celým územím obce Vráž a zahrnuje kolem 100 pozemků. Dle soudu tedy byly splněny podmínky pro vymezení území dotčeného stavební uzávěrou podle § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. v návaznosti na § 99 odst. 2 stavebního zákona.*“ (Krajský soud v Praze, rozsudek čj. 43 A 26/2023- 81). V případě této stavební uzávěry jde o cca 300 pozemků.

Ministerstvo pro místní rozvoj k problematice mj. říká: „*Zvláště rozsáhlé území není vhodné zužovat pouze na území statutárních měst. Také mnohé obce, zejména v pohraničních oblastech, mohou mít zvláště rozsáhlá území. Zde považujeme za vhodné ponechat na profesionální úvaze projektanta a pořizovatele, zda se jedná o zvláště rozsáhlé území, či nikoliv.*“ Z výše uvedených důvodů (počet parcel) bylo přistoupeno k vymezení stavební uzávěry tak, jak je uvedeno v bodě I. výrokové (textové) části této stavební uzávěry.

Důvody pro přijetí stavební uzávěry

Důvodem pro rozhodnutí zastupitelstva Obce o pořízení Nového ÚP byla skutečnost, že Platný ÚP reguluje území obce a výstavbu a ochranu zájem Obce a jejích občanů zcela nedostatečně (kupř. vůbec neřeší ochranu před změnou klimatu, ani chybějící veřejnou infrastrukturu a dopady na obecní rozpočet). Podle Obce je riziko, že v Lokalitě dojde k nežádoucí výstavbě, která sice bude v souladu s Platným ÚP (nicméně již zastaralým a nevyhovujícím), ale v rozporu s regulací připravovanou a s cíli Nového ÚP, velice vysoké. V důsledku nedostatečně konkrétních pravidel se Obec ocitá v situaci, kdy nemá žádný relevantní nástroj, kterým by mohla ovlivnit podobu výstavby tak, aby odpovídala potřebám samosprávy a aktuálním limitům území. Účast samosprávy v případných řízeních podle stavebních předpisů tento problém samozřejmě neřeší, neboť postavení municipalit je stejné jako postavení běžného účastníka a námitky obcí, že nemají dostatečnou infrastrukturu k rozsáhlé výstavbě, nebo ty, které směřují k ochraně životního prostředí, nebývají (nemusí být) vyslyšeny.

Platný ÚP pro plochy BV (což je funkční využití v Lokalitě) pouze stanoví:

Bv plochy bydlení

Přípustné využití území:

- pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství, součástí plochy pro bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, pozemky souvisejícího občanského vybavení

Podmíněně přípustné využití území:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou mít svoje dopravní napojení a možnost parkovacího stání na vlastním pozemku, vyřešeno odkanalizování a odvodnění pozemku, dále pozemky a budovy obchodního prodeje a obč. vybavenosti za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 1.000 m²

Pro plochy Ov (Z21) je v Platném ÚP tato regulace:

Ov plochy pro občanskou vybavenost veřejnou

Přípustné využití území:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, kulturní zařízení, pro veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu, pro ubytování a stravování, pro služby, vědu a výzkum, pro lázeňství a pro církevní zařízení, služební byty, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut

Podmíněně přípustné využití území:

- sklady zboží, ekologické dvory a jiné provozovny související s plochami Ov za podmínky, že jejich vliv na životní prostředí nepřekročí hranice pozemku Ov

Nepřípustné využití území:

- zejména pozemky a provozovny zemědělské a průmyslové výroby

Dále je stručně stanovena výšková hladina zástavby a měřítko zástavby, základní i urbanistická koncepce jsou velmi obecné. Pro Lokalitu je stanoveno několik veřejně prospěšných staveb (vp5- vp9 a vp 14 a vp 19). V koncepci zásobování vodou je dále pouze uvedeno, že pro realizaci zastavitelných ploch Z6-Z10 bude nutno prověřit kapacitu stávající vodovodní sítě.

Žádné z těchto pravidel neřeší problém s chybějícími veřejnými prostranstvími, která nejsou v rozporu s § 4 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území (dále jen „Vyhláška“) vymezena: Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Dále je regulace v rozporu s § 7 odst. 2 Vyhlášky: Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

V Platném ÚP naprosto chybí podrobnější regulace zaměřená mj. na ochranu území před dopady změny klimatu a na regulaci hmoty a parametrů zástavby tak, aby byla zajištěna kvalita bydlení a kvalita života v Obci pro všechny obyvatele zejm. z hlediska dostatečných kapacit infrastruktury.

Nekontrovaná developerská zástavba by proto bez stavební uzávěry vedla k neodstranitelné újmě na obecním i veřejném zájmu.

Obec si je vědoma toho, že nastavení výjimek se odvíjí od fáze připravované nové regulace obsažené v návrhu Nového ÚP. Obec na tomto místě vychází z rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu, kdy tento mj. v rozsudku ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142 konstatoval, že „*při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu či jeho změny je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy, tj. z její fáze (obdobně srov. rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017- 102).*

Přitom je dostatečné, pokud se opatření o stavební uzávěře opírá o aktuální obsah připravované územně plánovací dokumentace doplněný o určitý regulativ či požadavek na základě usnesení zastupitelstva obce (k tomu srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58, bod 53). Nicméně je nutno zdůraznit, že Změna ÚP je stále ve stadiu pořizování a jednotlivé regulativy proto mohou stále doznat podstatných změn. Proto nelze trvat na tom, aby stavební uzávěra zcela odrážela aktuální stav připravované změny územního plánu (srov. např. rozsudek Krajské soudu v Praze ze dne 8. 1. 2021, č. j. 55 A 72/2020-84, bod 35; kasační stížnost proti tomuto rozsudku zamítl NSS rozsudkem ze dne 31. 8. 2021, č. j. 4 As 14/2021-30), ale je nutné přihlídnout k důvodům a souvislostem, které k vydání stavební uzávěry vedly.“

Nový ÚP bude měnit celkovou koncepci územně plánovací regulace v Obci. Cílem Nového ÚP bude směřovat ke zklidnění výstavby, k respektování a posilování soudržnosti obyvatel, k zajištění udržitelného rozvoje a k ochraně životního prostředí (včetně posilování adaptace sídla na změnu klimatu, na řešení problematiky sucha a dalších negativních dopadů změny klimatu a ochrany zemědělského půdního fondu) a k postupnému rozvoji sídla tak, aby tímto rozvojem docházelo k prohlubování obecné kvality urbanistických struktur a jejich celkové příznivé krajinné kompozice. Zároveň by mělo být vytvořeno zázemí ke kvalitní rekreaci nejen obyvatel Obce, ale sloužící i pro širší okolí, neboť potenciál růstu této složky je v souvislosti s řešeným prostorem vysoký. Právě proto musí Nový ÚP nastavit podrobná pravidla výstavby, popř. etapizaci v Lokalitě, která představuje prakticky jediné vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a s ním související občanskou vybavenost veřejnou (plocha Z21 nebo Zsv se nachází uprostřed ploch pro bydlení, Lokality je nutné řešit komplexně). Bez přijetí tohoto územního opatření by tyto cíle mohly být zmařeny.

Toto územní opatření o stavební uzávěře je rovněž v souladu s § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (a obdobně pak na ustanovení § 38 a 39 zákona č. 283/20021 Sb., stavební zákon – nový stavební zákon), podle kterého je cílem územního plánování 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.

Pokud jde o případnou diskriminaci vlastníků pozemků v Lokalitě, Obec provedla porovnání s jinými zastavitelnými plochami s funkčním využitím BV. Jedná se o plochy Z1, Z2, Z9 – Z13. V těchto plochách buď již došlo na podstatné části pozemků k výstavbě, nebo jsou zde vydána potřebná rozhodnutí a povolení podle stavebního zákona. Pozemky, pro které tato tvrzení neplatí, se nachází buď uvnitř ploch a jsou obklopeny pozemky, pro které uvedené platí, anebo jsou sice na okrajích ploch, ale je k nim

dovedena veškerá potřebná dopravní a technická infrastruktura. Lokalita tedy není srovnatelná s ostatními pozemky v zastavitelných plochách, neboť v Lokalitě nedošlo k vydání žádného rozhodnutí. Lokalita je poslední velkou nezastavěnou oblastí v obci Žabčice a je nutno ji proto specificky řešit v Novém ÚP, což vyplývá také z jeho schváleného zadání.

Pokud jde o plochu Z21, pak tato je jedinou zastavitelnou plochou, která se jednak nachází uprostřed velkého rozvojového území (Lokalita) a jednak je jedinou zastavitelnou plochou s funkčním využitím OV – plochy pro občanskou vybavenost veřejnou, kde je mj. možno umísťovat stavby pro ubytování. Proto není možné, aby byli vlastníci pozemků nacházejících se na Z21 diskriminováni, neboť v Obci nejsou jiné srovnatelné pozemky. (zastavitelné, s funkčním využitím OV a uprostřed velké rozvojové plochy, kterou je třeba řešit komplexně).

Respektování strategických dokumentů na úrovni ČR a Jihomoravského kraje a ORP Židlochovice

Platný ÚP již zdaleka neodpovídá požadavkům doby a aktuálních strategických dokumentů. Je potřeba reagovat na změny klimatu a přistoupit k revizi vymezených rozvojových ploch. Nový ÚP bude v nejvyšší možné míře reflektovat požadavky zejména níže uvedených (ale i dalších) strategických dokumentů na úrovni ČR a Jihomoravského kraje.

Politika územního rozvoje¹ určuje obcím celou řadu úkolů z hlediska vytváření kvalitního obytného prostředí a zajištění dostupné veřejné infrastruktury (což je cíl regulace v Novém ÚP), mj.:

- čl. 23: Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočivek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- Čl. 24: Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

¹ https://www.mmr.cz/getmedia/408dfd7d-ae56-44a2-a73b-2dea219355d5/Uplne_zneni_PUR_CR_zavazne_od_20210901.pdf.aspx?ext=.pdf

- Čl. 28: Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (právní stav po poslední aktualizaci)² řadí Obec do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. V této oblasti vyplývají pro územní plánování v obcích tyto úkoly, k jejichž naplnění vydání stavební uzávěry a následné přijetí vhodné regulace v Novém ÚP směřuje:

- vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
- Podporovat posílení polycentrického rozvoje metropolitní rozvojové oblasti prostřednictvím podpory sekundárních center osídlení (Kuřim, Modřice, Rosice, Zastávka, Šlapanice, Veverská Bítýška, dále Pohořelice, Rajhrad, Slavkov u Brna, Tišnov, Židlochovice); vytvářet zde územní podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury.

Obecně pak ZÚR JMK požadují:

- Čl. 11: Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území;
- Čl. 12: Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí;
- Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
 - o vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

V územně analytických podkladech pro ORP Židlochovice se uvádí:

- V celém SO ORP je značně intenzivní výstavba rodinných domů; v období 1997–2005 byla nová výstavba rodinných domů zaznamenána ve všech obcích (nejintenzivněji v Blučině, Hrušovanech u Brna, Moutnicích, Noslavi, Rajhradě, Vojkovicích, Žabčicích a Židlochovicích). Naopak výstavba bytových domů byla za stejné období realizována pouze v Židlochovicích. Pro období let 2006 až 2009 (pouze počet dokončených bytů bez ukazatele typu domu) je charakteristické celkové zvýšení intenzity bytové výstavby – při současném zohlednění absolutních počtů dokončených bytů jsou znatelné nárůsty intenzity nové bytové výstavby

² https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/zur_jmk_a2a1_UZ/WEB/text.html

(počet dokončených bytů v roce 2012) především v Holasicích, Rajhradě, Židlochovicích, Srovicích, Měnině, Opatovicích a Vojkovicích, tedy vesměs v populačně větších obcích.

Ze schváleného zadání Nového ÚP vyplývají mj. tyto požadavky:

- prověřit územní podmínky pro bydlení zejména v rodinných domech;
- prověřit územní podmínky pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň, občanské vybavení veřejné infrastruktury, dopravní a technickou infrastrukturu;
prověřit možnosti rozvoje obytné zástavby v lokalitě Zadní trať (včetně případné etapizace rozvoje či vymezení územní rezervy);
- prověřit možnost rozvoje občanského vybavení v lokalitě Zadní trať (v návaznosti na případný rozvoj bydlení);
- prověřit možnosti rozvoje zeleně (lesoparku) v lokalitě Zadní trať mezi navrhovanou zástavbou a železniční tratí;
- prověřit možnosti rozvoje zeleně v lokalitě u workoutového hřiště (mezi ulicemi Průmyslová a nádražní), na východním konci ulice Hřbitovní; v lokalitě Zadní trať a v jejím propojení s rekreačním územím kolem rybníku na východním okraji obce;
- prověřit požadavek na ponechání rezervy pro bydlení navržené platným ÚP v lokalitě Zadní trať ve formě územní rezervy.

Dosavadní postup procesu vydání územního opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo Obce dne 18. 3. 2021 usnesením č. 1/2021/5.5. ve spojení s usnesením č. 1/2022/16 ze dne 22. 3. 2022 schválilo návrh na pořízení nového územního plánu. V současné době se proces pořizování návrhu Nového ÚP nachází ve fázi přípravy návrhu pro společné jednání. Vzhledem k neutuchajícím tlakům na území Obce a na další výstavbu, která by ale byla v rozporu s připravovanými regulativy, a tudíž by zmařila účely a cíle Nového ÚP, přistoupila Rada Obce k vydání stavební uzávěry.

Rada Obce rozhodla o vydání stavební uzávěry na svém zasedání dne 29. 8. 2023 (usnesení č. 15/2023/5). Na základě tohoto rozhodnutí byl pověřen Obecní úřad Obce přípravou a pořízením návrhu této stavební uzávěry. Poté byla vymezena hranice stavební uzávěry do mapového podkladu a zpracována textová část návrhu stavební uzávěry, jejíž nedílnou součástí je i grafická příloha.

Návrh stavební uzávěry byl dne 19.09.2023 písemně projednán s dotčenými orgány, které mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu dle § 98 odst. 2 stavebního zákona.

Po projednání s dotčenými orgány vplynuly z uplatněných stanovisek dotčených orgánů podmínky podrobně popsané v tomto odůvodnění. S dotčenými orgány byl obsah stavební uzávěry na základě těchto uplatněných podmínek dohodnut v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona.

V souladu s § 172 odst. 3 správního řádu bylo řízení o vydání územního opatření o stavební uzávěře pouze písemné.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl po projednání s dotčenými orgány a zpracováním jejich požadavků od 23.10.2023 do 11.12.2023 zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce

Obecního úřadu Obce. Ve lhůtě do 30 dnů od zveřejnění návrhu stavební uzávěry mohli v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu a § 98 odst. 3 stavebního zákona námitky proti návrhu stavební uzávěry podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu také zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Kdokoliv, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohly být stavební uzávěrou přímo dotčeny, mohl ve stejné lhůtě uplatnit písemně své připomínky. Rozhodnutí o podaných námitkách je součástí kapitoly „Rozhodnutí o uplatněných námitkách“ a vypořádání uplatněných připomínek je součástí kapitoly „Vypořádání uplatněných připomínek“ obsažených dále v odůvodnění této stavební uzávěry.

Následně byl návrh stavební uzávěry včetně návrhu na vypořádání námitek předložen dne 15.12.2023. Radě Obce k vydání dle § 98 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona.

Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry a podmínky pro výjimku ze stavební uzávěry

Stavební uzávěra obecně zakazuje stavební činnost. Z tohoto zákazu je možno povolit na základě žádosti výjimky (o této výjimce rozhoduje Rada Obce) pro stavby a záměry, které budou odpovídat regulaci obsažené v upraveném návrhu Nového ÚP po společném jednání pro pozemky, na kterých mají být stavba nebo záměr realizovány.

V bodu V. stavební uzávěry jsou dále popsány situace, kdy Rada Obce může udělit výjimku bez ohledu na stav projednání Nového ÚP. Jedná se pouze o možnost budování veřejné infrastruktury a situace, kdy by převažoval veřejný zájem na jejich vybudování.

Obec zvolila uvedené řešení proto, aby skutečně efektivně ochránila Lokalitu před nežádoucí výstavbou, která by byla v rozporu s připravovanou regulací. Vzhledem k tomu, že je Nový ÚP teprve ve fázi přípravy návrhu pro společné jednání, tj. není známo, jak bude konkrétní regulace přesně vypadat, není možné (s výjimkou bodu 2)) udělovat výjimky do doby, než bude návrh Nového ÚP upraven po společném jednání pro veřejné projednání. Cílem zvoleného řešení je rovněž zabránit diskriminaci dotčených vlastníků nemovitostí.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti Nového ÚP. Jedná se o standardní postup pro platnost stavebních uzávěr, který je obvyklý i v jiných obcích a městech, jak Obec při pořizování tohoto územního opatření o stavební uzávěře důkladně ověřila, a není v rozporu s ustálenou judikaturou.

Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

Z obdržených vyjádření/stanovisek nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

Námitka č. 1 k návrhu stavební uzávěry

Podatel: SD Projekty Moravia, s.r.o., Železná 505/26, 61900, Brno, IČO 06121918, zastoupený jednatelem Mgr. Ladislavem Dlouhým

Ze dne: 6. 12. 2023

Č. j.: OUZA-1564/2023

Dotčené pozemky: zapsané na LV 1258 v k. ú. Žabčice

Stručné shrnutí námitky: Podatel nesouhlasí s vydáním stavební uzávěry. Má za to, že se jedná o nezákonné územní opatření, které nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva a neobsahuje dostatečné odůvodnění.

Úplný text námitky: Příloha č. 3

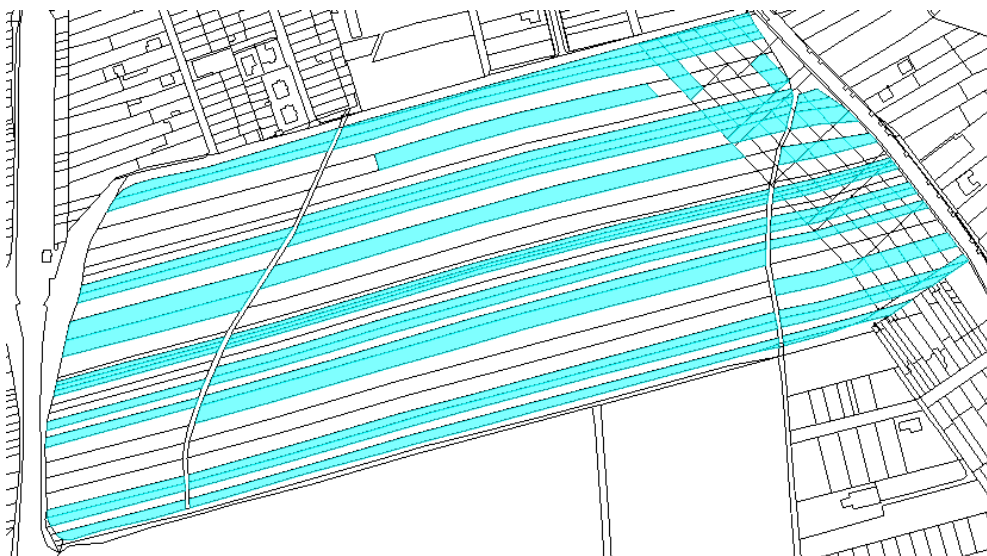
Odůvodnění stavební uzávěry

Výrok: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

1) Důvody pro vydání stavební uzávěry

- a. Ve stavební uzávěře je detailně popsáno, proč je vydána. Námitky jsou přesto koncipovány tak, jako by samotné územní opatření toto odůvodnění vůbec neobsahovalo. Zastavitelné plochy, kterých se stavební uzávěra týká, jsou v podstatě jedinými zbývajícimi velkými zastavitelnými plochami v Obci. Platný ÚP stanovuje jen velice málo podmínek prostorového uspořádání, nenastavuje potřebnou podrobnou regulaci. Z hlediska Rady tudíž nedostatečně chrání její zájmy a zájmy obyvatel. Není nic zvláštního na tom, hodlá-li Obec po mnoha letech platnosti Platného ÚP pořídit Nový ÚP s regulativy, které lépe vyhovují aktuálnímu vývoji.
- b. Jak sám podatel uvádí v textu námitky, v území jsou složité majetkoprávní vztahy. To je ostatně zřejmé z toho, které pozemky podle odkazovaného LV č. 1258 v k.ú. Žabčice podatel vlastní (pozemky zvýrazněny modrou barvou):



Zdroj: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>

- c. Je tak zřejmé, že situace území je velmi komplikovaná, pozemky jsou velmi úzké a výstavba bez vymezení ploch pro veřejná prostranství a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zde není žádoucí. Nekoordinované zahájení výstavby ze strany některého z vlastníků by mohlo vést ke zmaření možnosti koordinovaného rozvoje (vhodného řešení) dané lokality. To bude obsaženo až v Novém ÚP.
- d. Není naprosto dostačující, aby se Obec snažila svoje požadavky na podobu území a jeho rozvoj prosadit zcela neefektivními cestami až v řízeních podle stavebního zákona, jak navrhuje podatel námítky. V tomto řízení má Obec postavení obyčejného účastníka a zkušenosti z praxe zcela jasně dokládají, že nemůže nijak dosáhnout pro ni příznivého rozvoje. Jediným nástrojem, který Obec k regulaci svého území skutečně má, je právě územní plán. Pokud se tedy podatel námítky odvolává na to, že nad developerskou výstavbou a její přiměřeností bdí stavební úřad, je tento argument zcela lichý. Stavební úřad neřeší zájmy samosprávy a jednoduše povolí to, co umožňuje územní plán. Je-li tento starý, nekvalitní a nekonkrétní, pak je možno stavět prakticky cokoliv, co se ještě pod chabou regulací vejde. Taková výstavba ale nezohledňuje možnosti infrastruktury a zájmy samosprávy a obyvatel. K tomu je určen územní plán.
- e. Stejně tak návrhy na uzavření dohody se stavebníky jsou nepřipadné a nepředstavují bezpečné a zaručené řešení dosažení rozvoje, který Obec zamýšlí. Smlouvy s investory jsou nyní řešeny jako zcela obyčejné nepojmenované smlouvy podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stavebníci nemají žádnou povinnost smlouvu ve znění vyhovujícím zájmům samosprávy uzavřít. Jedná se o zcela dobrovolné plnění. Navíc podatel námítky nevystupuje tak, aby to skýtalo pro Obec záruku poctivého jednání, neboť Obci je kupř. známo, že již v létě 2023 nabízel některé pozemky či jejich části ke koupi na realitní serverech, aniž by byly problémy související s infrastrukturou jakkoliv (smluvně či jinak) ošetřeny nebo vyřešeny.
- f. Z námítky není jasné ani to, jak konkrétně to podatel námítky myslí s pořízením regulačního plánu z podnětu. Domáhá-li se po Obci toho, aby nebyla vydána stavební uzávěra a aby namísto toho začal být pořizován regulační plán, nevysvětluje nijak, jakým způsobem bude zajištěno, že se v lokalitě nebude stavět podle zcela nedostatečné regulace v Platném ÚP, a současně nesděljuje, jak je možné, že jisté časové zpoždění vyplývající ze stavební uzávěry není schopen akceptovat, ale pravděpodobně větší zdržení související s pořízením a vydáním regulačního plánu z podnětu by naopak ochoten strpět byl. Toto jeho tvrzení je proto nelogické. Navíc situace je odlišná od situace před 8-10 lety (kdy se situace v plochách Z1 a Z2 řešila vydáním regulačního plánu). Nyní Obec připravuje nový územní plán (který Obec potřebuje s ohledem na zastaralost Platného ÚP) a je tak logické, že nedostatky ohledně regulace výstavby v předmětné lokalitě budou řešeny prostřednictvím tohoto Nového ÚP.
- g. Obec zdůrazňuje, že z judikatury vyplývá, že stavební uzávěra je pouze dočasné opatření, čemuž „*pochopitelně odpovídají i odlišné procesní požadavky... Krajský soud po stěžovateli fakticky požaduje, aby již v dočasném opatření, jehož účelem je umožnit proces přijímání nového územního plánu, věcně řešil otázky, které mají být posouzeny právě v tomto následném řízení. Závěry krajského soudu by mohly vést k tomu, že tytéž otázky budou správní orgány i soudy posuzovat dvakrát v totožném rozsahu. To však není smyslem a účelem územního opatření o stavební uzávěře.*“ (Podle rozsudku NSS ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33.)
- h. Právě z toho Rada při pořizování a vydávání stavební uzávěry vycházela, přičemž se domnívá, že podatel námítky nevnesl žádné konkrétní výhrady, ke kterým by se dalo podrobně vyjádřit.

Jeho námitky setrvaly jen ve velmi obecné rovině nesouhlasu, čemuž odpovídá i zvolený rozsah odůvodnění těchto námitek.

- i. Vedle toho, jak už bylo uvedeno v samotném odůvodnění stavební uzávěry, je pořizování Nového ÚP teprve ve fázi schváleného zadání. Právě z toho Rada vycházela při odůvodňování stavební uzávěry, i při jejím koncipování. Podmínky stavební uzávěry nebylo možno nastavit přesně a jasně, jak by si patrně představoval podatel námitek, neboť není znám obsah Nového ÚP, aby ale co nejméně zatížila vlastnická práva, vytvořila Rada koncepci povolování výjimek tak, aby je bylo možno je vydávat v co největším rozsahu a co nejdříve, aby byla splněna podmínka minimalizace zásahů do vlastnických práv.
- j. To, že jde o správný postup, také plyne z judikatury: *Taktěž není podle okolností věci nezbytně nutné, aby budoucí využití území bylo v době vydání stavební uzávěry již zcela konkrétně definováno. Jde totiž o to, že při úvaze, zda je stavební uzávěry s ohledem na připravovanou územně plánovací dokumentaci zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu... V tomto smyslu lze akceptovat méně konkrétní odůvodnění stavební uzávěry, pakliže ještě nedošlo k přesnější formulaci chystané územně plánovací dokumentace... Dále také krajský soud uvedl, že rozhodování o budoucím rozvoji obce (jehož součástí je i přijetí nové územně plánovací dokumentace), je výkonem ústavou zaručeného práva na samosprávu, v jehož rámci obec má širokou diskreci... Lze dodat, že do této diskrece lze obecně zařadit i úvahy o tom, zda v rámci vyváženého rozvoje obce bude do budoucna preferován rozvoj rezidenčních nebo průmyslových částí obce. V této fázi územního plánování... lze akceptovat úvahy odpůrkyně o zátěži území spojené s fungováním průmyslových ploch a provozem s nimi souvisejícím. Poznatek, že provoz průmyslových ploch a doprava se k nim vážící zpravidla způsobuje některé negativní externality, je možné považovat za notorietu. Neznamená to samozřejmě, že tyto vlivy nikdy není třeba exaktně zkoumat. Záleží na konkrétních okolnostech věci. Jak však již bylo řečeno, v současné fázi územního plánování, a ve vztahu k příslušné stavební uzávěře, lze i takto obecná tvrzení odpůrkyně akceptovat. Soud má pochybnosti o správnosti argumentace stěžovatelů, že stavby v průmyslové zóně mohou mít pozitivní vliv na hluk v obci apod. (mají působit jako bariéra proti hluku z dálnice). I kdyby tomu tak bylo, neznamená to, že by obec do budoucna nemohla preferovat na pozemcích vystavených hluku či jiným imisím odlišnou (efektivnější) formu odhlučnění nebo zmírnění jiných imisí (například zvýšení podílu zeleně formou jiného koeficientu zeleně či vymezením plochy izolační zeleně, neboť zeleň současně pohlcuje i prachové částice).*“ (Podle rozsudku NSS ze dne 21. 2. 2023, čj. 8 As 251/2021-91.)

Námítka je tedy nedůvodná.

2) Nesoulad se zadáním

a. Z námítky není pochopitelné, v čem přesně spatřuje podatel rozpor stavební uzávěry se zadáním Nového ÚP. Stavební uzávěra totiž naopak přesně odpovídá podatelem citovaným pasážím zadání. Cílem Nového územního plánu má být mj.:

i. prověřit možnosti rozvoje obytné zástavby v lokalitě Zadní trať (včetně případné etapizace rozvoje či vymezení územní rezervy);

ii. prověřit možnost rozvoje občanského vybavení v lokalitě Zadní trať (v návaznosti na případný rozvoj bydlení);

b. Stavební uzávěra má chránit toto velké rozvojové území právě kvůli výše uvedenému prověření. Z námítky není seznatelné, v čem je tedy potíž, a proč by neměl obsah zadání odpovídat návrhu stavební uzávěry.

Námítka není důvodná.

3) Problémy, které nová výstavba přinese

a. V původním odůvodnění stavební uzávěry byla na str. 7 v prvním odstavci částečně nepřesně formulována jedna věta, konkrétně tato: *„V důsledku toho se Obec potýká s dopady rozsáhlé výstavby jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, nekoordinovaná zástavba, značný tlak na veřejnou infrastrukturu a v souvislosti s tím na veřejné finance anebo nadměrné zatěžování životního prostředí.“*

b. Z dalšího kontextu odůvodnění je zřejmé, že věta měla znít: *„V důsledku nově povolené zástavby v posledních 2 letech na jiných zastavitelných plochách v kombinaci s případnou rozsáhlou výstavbou, která by mohla být realizována v zastavitelných plochách Z3-Z8 by se Obec potýkala s vážnými negativními dopady jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, nekoordinovaná zástavba, značný tlak na veřejnou infrastrukturu a v souvislosti s tím na veřejné finance anebo nadměrné zatěžování životního prostředí“*

c. Textová chyba (nepřesnost) v odůvodnění se opravuje.

d. Je tedy samozřejmě pravdou, jak se uvádí v ÚAP, že pro stávající výstavbu a stávající počet obyvatel je „obstojná“ (což je ovšem z hlediska kvality rozvoje a života obyvatel nových i stávajících a z hlediska nové výstavby v rozsáhlých plochách naprosto nedostačující označení, resp. poměrně přesně vystihuje, proč je právě nutné zpřísnit regulaci v Novém ÚP a nastavit nová pravidla a proč je do doby účinnosti Nového ÚP nutno dát na předmětnou velkou rozvojovou plochu stavební uzávěru – obstojná infrastruktura skutečně není dostačující podle názoru samosprávy pro kvalitní územní rozvoj). Pokud se tedy má navýšit významněji počet obyvatel oproti poměrně stabilnímu trendu, je nutno přidat na kapacitách infrastruktury a nezatěžovat nepřiměřeně „obstojnou“ stávající.

e. Obec má to štěstí, že její rozvoj byl zatím spíše pozvolný. Právě proto je pro ni a pro její zájmy a zájmy jejích obyvatel o to nebezpečnější překotný stavební rozvoj v rozsáhlých zastavitelných plochách, což je zdůvodněno v dalším textu odůvodnění stavební uzávěry. Nedostatečná regulace v územních plánech vede k popsáním potížím a je v zájmu Obce dovolit výstavbu jen tehdy, budou-li potíže vyřešeny. V posledních 2 letech navíc došlo

k povolení více než dvou desítek novostaveb rodinných domů, což vyvolává další nároky na dopravní, technickou i další veřejnou infrastrukturu.

- f. Ostatně sám podatel námítky se domáhá řešení skrze regulační plán, který by právě tyto podrobné regulativy a etapizaci také nastavil a přesně by vymezil, jak bude vypadat veřejná infrastruktura v Lokalitě. Do vlastnických práv by samozřejmě také zasáhl, pravděpodobně dokonce více, než jen dočasné omezení způsobené stavební uzávěrou, která navíc obsahuje podmínky pro udělení výjimek v poměrně brzké fázi přípravy návrhu Nového ÚP.
- g. Pokud jde o chybějící vymezení potřebné veřejné infrastruktury, je ze znění stávajícího Platného ÚP zřejmé, že tento ji skutečně neobsahuje, je velice obecný a neskýtá žádné záruky pro vybudování potřebné infrastruktury. To, že je v Lokalitě vymezena jedna plocha pro občanskou vybavenost, na které je navíc možné realizovat stavby pro ubytování a není vůbec zajištěn kvalitní rozvoj této plochy s funkcemi pro uspokojení zájmů Obce a jejích občanů, není dostatečné. Je třeba upřesnit požadavky na infrastrukturu a její vedení v samotném Novém ÚP tak, aby byly závazné jak pro stavebníky, tak pro stavební úřad.

Námítka není důvodná.

4) K tvrzené diskriminaci

- a. Stavební uzávěra vhodně vysvětluje, proč nebyly některé zastavitelné plochy do stavební uzávěry zahrnuty a v čem se odlišují. Na tomto místě nezbývá než tuto argumentaci zopakovat, neboť ji podatel námítky nijak konkrétně nezpochybňuje, pouze velmi obecnými námítkami.
- b. Pokud jde o případnou diskriminaci vlastníků pozemků v Lokalitě, Rada provedla porovnání s jinými zastavitelnými plochami s funkčním využitím BV. Jedná se o plochy Z1, Z2, Z9 – Z13. V těchto plochách buď již došlo na podstatné části pozemků k výstavbě, nebo jsou zde vydána potřebná rozhodnutí a povolení podle stavebního zákona. Jak sám podatel uvádí, lokality Z1 a Z2 jsou navíc regulovány prostřednictvím regulačního plánu z roku 2015. V lokalitách Z9-Z12 sám podatel zmiňuje existenci obecních komunikací, kdy lokality nejsou také z hlediska území a parcel zdaleka tak komplikované oproti plochám, na které je stavební uzávěra vydávána. Jsou zde navíc vydávána územní rozhodnutí a další tituly podle stavebního zákona. Rada je nucena respektovat zásadu minimalizace zásahů do vlastnických práv, proto není uzávěra vydávána na celé území, ale pouze na v podstatě souvislou plochu lokalit Z3-Z8 a Z21, kde je největší riziko, že by stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle Nového ÚP.
- c. Pozemky, pro které tato tvrzení neplatí, se nachází buď uvnitř ploch a jsou obklopeny pozemky, pro které uvedené platí, anebo jsou sice na okrajích ploch, ale je k nim dovedena zejm. potřebná dopravní, případně i technická infrastruktura. Lokalita tedy není srovnatelná s ostatními pozemky v zastavitelných plochách, neboť v Lokalitě nedošlo k vydání žádného rozhodnutí. Lokalita je poslední velkou nezastavěnou oblastí v obci Žabčice a je nutno ji proto specificky řešit v Novém ÚP, což vyplývá také z jeho schváleného zadání.
- d. Pokud jde o plochu Z21, pak tato je jedinou zastavitelnou plochou, která se jednak nachází uprostřed velkého rozvojového území (Lokalita) a jednak je jedinou zastavitelnou plochou s funkčním využitím OV – plochy pro občanskou vybavenost veřejnou, kde je mj. možno umísťovat stavby pro ubytování. Proto není možné, aby byli vlastníci pozemků nacházejících se na Z21 diskriminováni, neboť v Obci nejsou jiné srovnatelné pozemky (zastavitelné, s funkčním využitím OV a uprostřed velké rozvojové plochy, kterou je třeba řešit komplexně).

OOP – územní opatření o stavební uzávěře na území obce Žabčice

e. Pokud jde namítáno, že v lokalitách Z9-Z12 nedošlo k nové výstavbě, pak Rada v rámci konkretizace odůvodnění předmětného opatření uvádí, že Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí a stavební úřad vydal v roce 2022 a 2023 souhlas či povolení na výstavbu více než 20 rodinných domů a souvisejících přípojek technické infrastruktury. Konkrétně se jedná zejm. o tato rozhodnutí/souhlasy:

- ze dne 18.05.2022, č.j. MZi-OZPSU/23540/2021-7 na výstavbu RD na parc.č. 1113/20
- ze dne 08.09.2022, č.j. MZi-OZPSU/11382/2022-6 - na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1112/25, parc. č. 1113/22 a parc. č. 1112/1 v katastrálním území Žabčice.
- ze dne 07.09.2022, č.j. MZi-OZPSU/11383/2022-6 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1112/24, parc. č. 1113/23 a parc. č. 1112/1
- ze dne 04.10.2022 č.j. MZi-OZPSU/13358/2022-7 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1110/1, parc. č. 1111, parc. č. 1112/1
- ze dne 20.09.2022, č.j. MZi-OZPSU/13914/2022-4 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1110/20, parc. č. 1112/1
- ze dne 20.09.2022, č.j. MZi-OZPSU/13915/2022-4 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1110/21, parc. č. 1112/1
- ze dne 20.09.2022 č.j. MZi-OZPSU/13916/2022-4 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1110/22, parc. č. 1112/1
- ze dne 20.09.2022 č.j. MZi-OZPSU/13917/2022-4 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1110/23, parc. č. 1112/1
- ze dne 20.09.2022 č.j. MZi-OZPSU/13918/2022-4 na pozemku parc. č. 1112/1, parc. č. 1112/23, parc. č. 1113/24
- ze dne 20.09.2022 č.j. MZi-OZPSU/13919/2022-4 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1112/1, parc. č. 1112/22, parc. č. 1113/25
- ze dne 04.10.2022 č.j. MZi-OZPSU/14882/2022-7 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1112/1, parc. č. 1112/30, parc. č. 1113/18
- ze dne 05.01.2023 č.j. MZi-OZPSU/20008/2022-7 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1112/1, parc. č. 1112/21, parc. č. 1113/26
- ze dne 06.06.2023 č.j. MZi-OZPSU/7188/2023-6 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1110/19, parc. č. 1112/1
- ze dne 06.06.2023 č.j. MZi-OZPSU/7189/2023-6 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1110/18, parc. č. 1112/1
- ze dne 13. 7. 2023, č.j. MZi-OZPSU/13623/2023-4 na výstavbu RD na pozemku 1112/1, 1112/29 a 1113/19
- ze dne 21.10.2022 č.j. MZi-OZPSU/14088/2022-8 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1099/7, parc. č. 1101
- ze dne 01.08.2022 č.j. MZi-OZPSU/8394/2022-9 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1100/1, parc. č. 1101

- ze dne 11.10.2022 č.j. MZi-OZPSU/16816/2022-7 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1101, parc. č. 1103

- ze dne 11. 7. 2023 č.j. MZi-OZPSU/13731/2023-4 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1100/10 a 1101

- ze dne 2. 3. 2023 č.j. MZi-OZPSU/4877/2023-2 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1100/11 a 1101

- ze dne 4. 4. 2022 č.j. MZi-OZPSU/5782/2022-3 na výstavbu RD na pozemku parc. č. 1102

Námítka není důvodná.

5) K legitimním očekávání vlastníků pozemků a cíle a úkoly územního plánování

- a. Samotná stavební uzávěra pouze odkládá možnost výstavby na dotčeném území do okamžiku, kdy bude upraven návrh po společném jednání, což vzhledem k fázi, ve které se Nový ÚP nachází, není tak vzdálená budoucnost (v této době bude možné podat žádost o výjimku ze stavební uzávěry). Podatel námítky ani další vlastníci tedy nejsou na svých právech omezeni nijak fatálně. Vedle toho sám podatel námítky zdůrazňuje, že měl možnost stavět podle Platného ÚP již od roku 2008, ale tuto možnost nevyužil. Evidentně tedy ani neměl na výstavbě zásadní zájem. Pokud tedy vlastník pozemků neměl zájem o výstavbu po 15 let, dost těžko představuje zásadní újmu krátkodobá stavební uzávěra. Podatel námítky navíc ani neovysvětlil, v čem přesně tato újma má spočívat.
- b. Pokud chtěl, aby jeho pozemky byly regulovány skrze regulační plán, což snad lze dovodit z části námítky v bodě 11., kde uvádí, že se cítí být diskriminován vůči plochám Z1 a Z2, není zřejmé, proč k pořízení regulačního plánu nedal vlastník pozemků podnět již dříve. Nyní je s ohledem na zahájení pořizování Nového ÚP na místě výstavbu řešit koordinovaně v rámci Nového ÚP.
- c. Obec se nedomnívá, že existují legitimní očekávání, že nebude vydána stavební uzávěra, zejména ne po tolika letech od nabytí účinnosti Platného ÚP. Obec pouze následuje legitimní zájem v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona. Dokonce v souvislosti s územním plánováním samotným soudy opakovaně judikují, že neexistuje nárok na to, aby měl pozemek určité funkční využití nebo aby mu toto bylo zachováno, pokud tedy Nový ÚP dodrží požadavky, které na něj klade právní řád a judikatura, pak lze změnit regulaci vůči pozemkům v lokalitě, aniž by bylo možno hovořit o zklamných legitimních očekáváních nebo o nerespektování kontinuity územního plánování. Pro stavební uzávěru, která je mnohem menším zásahem, to platí samozřejmě také.

Námítka není důvodná.

Vypořádání uplatněných připomínek

Bez připomínek.

Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejnou vyhláškou na úřední desce.

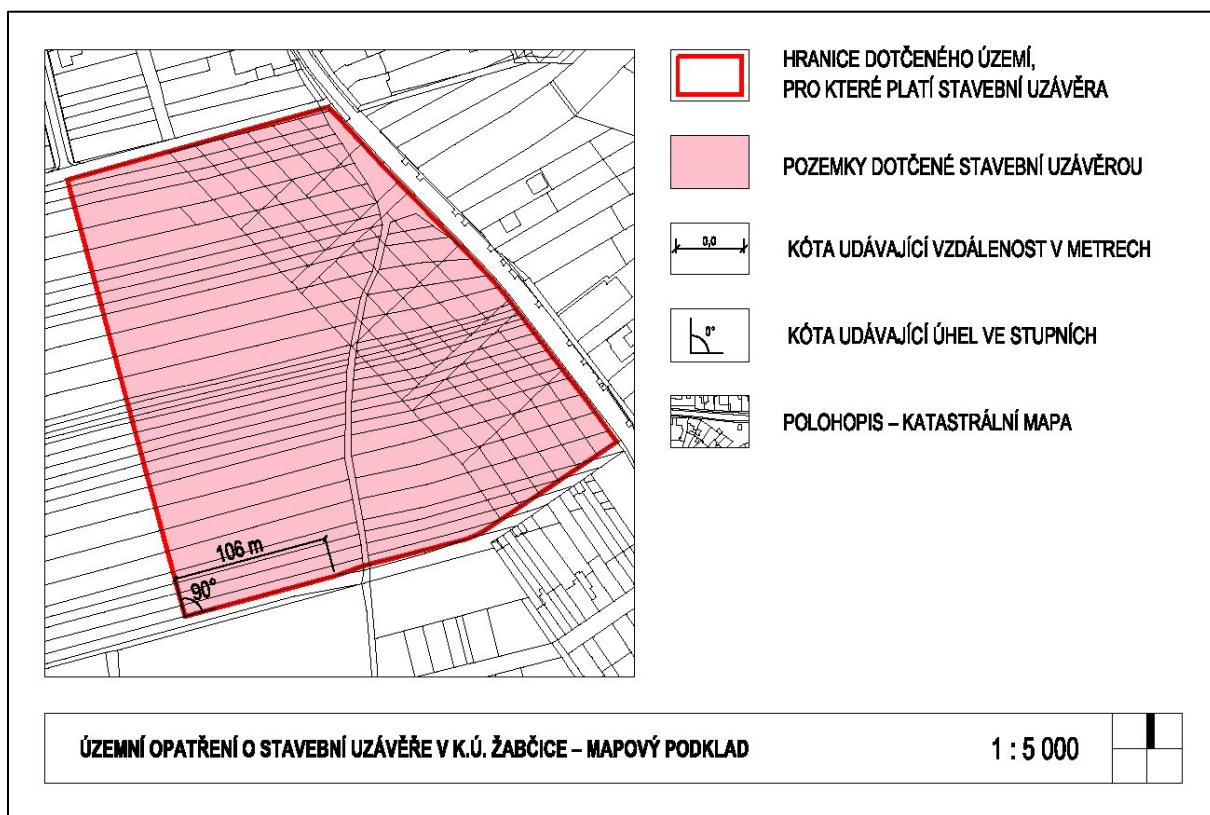
.....
Ing. Jakub Coufalík
starosta obce Žabčice

.....
Ing. Bc. Iveta Jandová
místostarosta obce Žabčice

Přílohy:

Příloha č. 1:

Mapový podklad v měřítku 1: 5000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra



Příloha č. 2: Informativní výčet pozemků, které jsou dotčeny stavební uzávěrou

1096/33, 1096/34, 1096/35, 1096/36, 1096/38, 1096/39, 1096/40, 1096/41, 1096/42, 1096/43, 1096/44, 1096/45, 1096/46, 1096/47, 1096/48, 1096/49, 1096/50, 1096/51, 1096/52, 1096/53, 1096/54, 1096/55, 1096/56, 1096/57, 1096/58, 1096/59, 1096/60, 1096/61, 1096/62, 1096/63, 1096/64, 1096/65, 1096/66, 1096/67, 1096/68, 1096/69, 1096/70, 1096/71, 1096/72, 1096/73, 1096/74, 1096/75, 1096/76, 1096/77, 1096/78, 1096/79, 1096/80, 1096/81, 1096/82, 1096/83, 1096/84, 1096/85, 1096/86, 1096/87, 1096/88, 1096/89, 1096/90, 1096/91, 1096/92, 1096/93, 1096/94, 1096/95, 1096/96, 1096/97, 1096/98, 1096/99, 1096/100, 1096/101, 1096/102, 1096/103, 1096/104, 1096/105, 1096/106, 1096/107, 1096/108, 1096/109, 1096/110, 1096/111, 1096/112, 1096/113, 1096/114, 1096/115, 1096/116, 1096/117, 1096/118, 1096/119, 1096/120, 1096/121, 1096/122, 1096/123, 1096/124, 1096/125, 1096/126, 1096/127, 1096/128, 1096/129, 1096/130, 1096/131, 1096/132, 1096/133, 1096/134, 1096/135, 1096/136, 1096/137, 1096/138, 1096/139, 1096/140, 1096/141, 1096/142, 1096/143, 1096/144, 1096/145, 1096/146, 1096/147, 1096/148, 1096/149, 1096/150, 1096/151, 1096/152, 1096/153, 1096/154, 1096/155, 1096/156, 1096/157, 1096/158, 1096/159, 1096/160, 1096/161, 1096/162, 1096/163, 1096/164, 1096/165, 1096/166, 1096/167, 1096/168, 1096/169, 1096/170, 1096/171, 1096/172, 1096/173, 1096/174, 1096/175, 1096/176, 1096/177, 1096/178, 1096/179, 1096/180, 1096/181, 1096/182, 1096/183, 1096/184, 1096/185, 1096/186, 1096/187, 1096/188, 1096/189, 1096/190, 1096/191, 1096/192, 1096/193,

1096/194, 1096/195, 1096/196, 1096/197, 1096/198, 1096/199, 1096/200, 1096/201, 1096/202, 1096/203, 1096/204, 1096/205, 1096/206, 1096/207, 1096/208, 1096/209, 1096/210, 1096/211, 1096/212, 1096/213, 1096/214, 1096/215, 1096/216, 1096/217, 1096/218, 1096/219, 1096/220, 1096/221, 1096/222, 1096/223, 1096/224, 1096/225, 1096/226, 1096/227, 1096/228, 1096/229, 1096/230, 1096/231, 1096/232, 1096/233, 1096/234, 1096/235, 1096/236, 1096/237, 1096/238, 1096/239, 1096/240, 1096/241, 1096/242, 1096/243, 1096/244, 1096/245, 1096/246, 1096/247, 1096/248, 1096/249, 1096/250, 1096/251, 1096/252, 1096/253, 1096/254, 1096/255, 1096/256, 1096/257, 1096/258, 1096/259, 1096/260, 1096/261, 1096/262, 1096/263, 1096/264, 1096/265, 1096/266, 1096/267, 1096/268, 1096/269, 1096/270, 1096/271, 1096/272, 1096/273, 1096/274, 1096/275, 1096/276, 1096/277, 1096/278, 1096/279, 1096/280, 1096/281, 1096/282, 1096/283, 1096/284, 1096/285, 1096/286, 1096/287, 1096/288, 1096/289, 1096/290, 1096/291, 1096/292, 1096/293, 1096/294, 1096/295, 1096/296, 1096/297, 1096/298, 1096/299, 1096/300, 1096/301, 1096/302, 1096/303, 1096/304, 1096/305, 1096/306, 1096/307, 1096/308, 1096/309, 1096/310, 1096/311, 1096/312, 1096/313, 1096/314, 1096/315, 1096/316, 1096/317, 1096/318, 1096/319, 1096/320, 1096/321, 1096/322, 1096/323 a 1096/324, vše v k.ú. Žabčice (794121).

Upozornění: Jedná se o nezávazný informativní výčet katastrálních čísel pozemků, které jsou k 1. 9. 2023 podle katastru nemovitostí dotčeny stavební uzávěrou. Slouží jako podklad pro vlastníky, aby se lépe orientovali v území dotčeném stavební uzávěrou. Nejedná se o závazné vymezení rozsahu stavení uzávěry. Toto závazné vymezení je obsaženo v samotném územním opatření a pro ověření, zda se na pozemek vztahuje či nevztahuje stavební uzávěra je nutno vycházet pouze z textové a grafické části samotného územního opatření o stavební uzávěře.

Tato příloha je doplněna nad rámec požadavků právních předpisů.

PŘÍLOHA Č. 3

Úplné znění námítky proti stavební uzávěře:

Datovou schránkou ID DS hzwb22m

Obecní úřad Žabčice Kopeček 4 66463 Žabčice

V Brně dne 6. 12. 2023 ČJ.: OUZA-1378/2023

Námítky proti návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře v k.ú. Žabčice

- A. Namítající: SD Projekty Moravia s.r.o., se sídlem Železná 505/26, 619 00 Brno IČO: 06121918, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 99953, jednající: Mgr. Ladislav Dlouhý, jednatel (dále jen „namítající“) B. Označení území dotčeného námítkou a doložení dotčených práv namítajícího: Území dotčené stavební uzávěrou: plochy Z3-Z8 a Z21 stávajícího platného územního plánu obce Žabčice (v úplném znění po změně č. 1 územního plánu). Dotčená práva – vlastnické právo namítajícího k pozemkům v k.ú. Žabčice, zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na LV č. 1258 pro k.ú. Žabčice, které jsou zahrnuty v územním opatření

o stavební uzávěře. Namítající je tedy osobou, která v souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu může podat námitky proti návrhu opatření obecné povahy. C. Námitky proti stavební uzávěře: Veřejnou vyhláškou Obecního úřadu Žabčice ze dne 20. 10. 2023, ČJ.: OUZA-1378/2023, (vyvěšenou dne 23. 10. 2023) byl ke dni 7. 11. 2023 zveřejněn návrh opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře v k.ú. Žabčice. Stavební uzávěra se podle návrhu má týkat ploch, které jsou stávajícím platným územním plánem obce Žabčice označeny jako plochy Z3-Z8 a Z21 (dále také jako „Lokalita“) a místním názvem Zadní trať. Shora označený namítající ve stanovené lhůtě 30 dnů od zveřejnění tímto podává námitky proti uvedenému návrhu opatření obecné povahy ze dne 20. 10. 2023, č.j. OUZA-1378/2023, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, a to do celého rozsahu. Stránka 2 z 8 D. Odůvodnění námitek: 1. Podle stávajícího platného územního plánu obce Žabčice jsou plochy Z3-Z8 vymezeny jako zastavitelné plochy k bydlení a plocha Z21 jako plocha pro občanskou vybavenost. Opatřením obecné povahy, kterým se má vydat územní opatření o stavební uzávěře právě a pouze k plochám Z3-Z8 a Z21, je opatřením v daném případě nezákonným, neboť zasahuje do vlastnického práva namítajícího nepřiměřeným způsobem a současně obchází jiné zákonné povinnosti pořizovatele územního plánu. 2. Namítající je vlastníkem mnoha pozemků v předmětné Lokalitě, a to pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1258 pro k.ú. Žabčice, k nimž má zpracovaný podnikatelský záměr, který (s ohledem na původní složité majetkové vztahy v území) dlouhodobě připravuje, což je správnímu orgánu z jeho úřední činnosti známo, neboť namítající započal svůj podnikatelský záměr ve spolupráci a ve vzájemné komunikaci s předchozím vedením obce Žabčice. Připravované podklady pojmají předmětnou lokalitu komplexně a s ohledem na aktuální environmentální trendy a požadavky na výstavbu a kvalitu bydlení a životního prostředí, a jsou konzultovány a zpracovávány ve spolupráci s odborníky na předmětné oblasti. K plánované výstavbě v dané lokalitě tedy namítající přistupuje komplexně a zodpovědně. 3. Stavební uzávěra v předmětné Lokalitě je tak způsobilá omezit vlastnická práva namítajícího k pozemkům v Lokalitě, ačkoli stávající územní plán stále platí a i v průběhu procesu pořizování nového územního plánu namítající mohl mít a měl legitimní očekávání, že na pozemcích může pokračovat v přípravě svých podnikatelských plánů a do této přípravy investovat finanční prostředky. Územní opatření o stavební uzávěře však zcela zásadně do jeho vlastnických práv zasáhne, aniž by se v daném případě a v daném místě jednalo o opatření přiměřené. 4. Stávající platný územní plán obce Žabčice (dále jen „stávající ÚP“) vymezuje plochy Z3- Z8 jako zastavitelné plochy k bydlení s odůvodněním, že se jedná o vhodnou lokalitu k dalšímu rozvoji obce, ale že je sledován také účel propojení dosud „oddělené“ části Malé Žabčice s hlavní sídelní částí obce. Případná výstavba je pak ve stávajícím ÚP podmíněna: - v části ploch Z3, Z4 a Z5 posudkem za účelem zjištění přípustné hladiny hluku z dopravy prokazujícího splnění hygienických limitů; - u ploch pro bydlení Z3-Z5 přeložením nebo respektováním venkovního el. vedení VN; - u ploch pro bydlení Z6-Z8 prověřením kapacity stávající ČOV s ohledem na možnosti ev. rozšíření čističky a prověřením kapacity stávající vodovodní sítě. Všechny uvedené podmínky nejsou ani neobvyklé ani neřešitelné, přičemž dvě z nich se týkají i ploch označených Z9-11, které však do stavební uzávěry zahrnuty nejsou. Plocha Z21 je pak podle stávajícího ÚP vymezena jako plocha pro občanskou vybavenost, přičemž stávající ÚP připouští možnost dalších pozemků občanské vybavenosti v rámci ploch pro bydlení. Kromě uvedených ploch je v Lokalitě v územním plánu rovněž zakreslena plocha krajinné zeleně v lokalitě Zadní trať, přičemž stávající ÚP i v tomto případě připouští, že další pozemky veřejných prostranství mohou být součástí

plach pro bydlení. Stránka 3 z 8 5. Podle Zadání územního plánu Žabčice z března 2023 (dále jako „Zadání územního plánu“) bylo ve vztahu k Lokalitě (Zadní trať) uvedeny tyto konkrétní podněty a požadavky obce (kap. A.4.2.): b) prověřit možnosti rozvoje obytné zástavby v lokalitě Zadní trať (včetně případné etapizace rozvoje či vymezení územní rezervy); d) prověřit možnost rozvoje občanského vybavení v lokalitě Zadní trať (v návaznosti na případný rozvoj bydlení) i) prověřit možnosti rozvoje zeleně (lesoparku) v lokalitě Zadní trať mezi navrhovanou zástavbou a železniční tratí j) prověřit možnosti rozvoje zeleně v lokalitě u workoutového hřiště (mezi ulicemi Průmyslová a Nádražní), na východním konci ulice Hřbitovní; v lokalitě Zadní trať a v jejím propojení s rekreačním územím kolem rybníku na východním okraji obce. 6. Podle Zadání územního plánu byl ve vztahu k Lokalitě uveden tento konkrétní podnět veřejnosti (kap. A.4.3.): f) prověřit požadavek na ponechání rezervy pro bydlení navržené platným ÚP v lokalitě Zadní trať ve formě územní rezervy. Ostatní uvedené podněty veřejnosti se týkají buď bydlení v jiných lokalitách, nebo jiného účelu než bydlení. 7. Ze zmíněných kapitol A.4.2. a A.4.3 Zadání územního plánu vyplývá, že v lokalitě Zadní trať (což odpovídá umístění Lokality v návrhu stavební uzávěry) se počítá s výstavbou, tak jako je tomu ve stávajícím platném ÚP, a to při možnosti ponechání stávající rezervy pro bydlení (R1). Dále z těchto kapitol a ze zadání naopak nevyplývá, že by se v rámci Lokality měly řešit problémy, kterými je stavební uzávěra odůvodňována. 8. V souladu s právními předpisy obec s rozšířenou působností zpracovává jednou za čtyři roky aktualizaci územně analytických podkladů – v daném případě město Židlochovice vydalo v roce 2020 pátou úplnou aktualizaci územně analytických podkladů, kdy v její části označené „Rozbor udržitelného rozvoje území“ se k obci Žabčice uvádí tyto problémy k řešení, které se objevují i v kapitole A.3.1 Zadání územního plánu: a) záplavové území zasahuje do zastavěného území (výroba a bydlení) b) retence vody v krajině – západní část k.ú. c) nedostatek ploch krajinné zeleně a fragmentačních prvků - západní části k.ú d) velký zem. objekt bez PHO v těsné návaznosti na bydlení – severovýchod obce e) křížení vysokorychlostní trati a plynovodu f) křížení vysokorychlostní trati a dobývacího prostoru g) křížení vysokorychlostní trati a probíhající těžby štěrkopísků h) nenavazující ÚSES Následně v kapitole A.3.2. Zadání územního plánu jsou z hlediska problémů urbanismu pod písmenem a) uvedeny: - těsná návaznost školního zemědělského areálu na obytnou zástavbu; - enklávy bydlení přiléhající více k sousedním obcím (Unkovice, Přisnotice) než k jádrovému sídlu; - střet soukromého záměru (agrofotovoltaika) se záměrem platného ÚP pro VRT. Z uvedených závěrů Rozboru udržitelného rozvoje území ve vztahu k obci Žabčice a ani z kapitol A.3.1 a A.3.2 Zadání územního plánu nevyplývá, že by se případné problémy, které je třeba v rámci územního plánování řešit, nacházely právě ve stavební uzávěrou Stránka 4 z 8 dotčené Lokalitě. Stejně tak z aktuálních územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností nevyplývá, že by případná nová výstavba v obci byla problematická či nežádoucí či vyžadující větší míru regulace. 9. Ze zmíněného Rozboru udržitelného rozvoje území ve znění k roku 2020 citujeme (str. 13) ve vztahu k občanské vybavenosti včetně její dostupnosti: „Veřejné vybavení v rámci SO ORP Židlochovice je v rozhodujících oblastech (školství, zdravotnictví, sociální péče) ve většině případů v porovnání s celým JMK průměrná. Převážná část veřejné vybavenosti je soustředěna do centra ORP – Židlochovice, dále do Rajhradu. Obstojná vybavenost je i v obcích Těšany, Měnín a Žabčice a Hrušovany u Brna, v ostatních sídlech převládá základní vybavení.“Od roku 2020 k žádnému zásadnímu rozvoji ve výstavbě k bydlení v Žabčicích nedošlo, nedošlo ani k zásadnímu navýšení počtu obyvatel, tudíž ke dni zveřejnění návrhu stavební uzávěry neexistuje nedostatek občanské vybavenosti, která by bránila další obytné

výstavbě (v rámci které se navíc s další občanskou vybaveností ve velké výměře počítá). 10. Plochy bydlení Z3-Z8 byly jako plochy bydlení vymezeny již v roce 2008, přičemž z hlediska celkového pohledu na katastrální území obce je zřejmé, že plochy bydlení v lokalitě Zadní trať zůstanou zachovány, neboť na jiném místě nepřichází smysluplný rozvoj sídla v úvahu. I v novém územním plánu bude jistě nutné zohlednit potřebu propojení části Malé Žabčice se sídelním centrem obce, tato potřeba z hlediska územního plánování stále trvá. Nelze odhlédnout ani od vhodného umístění ploch bydlení z hlediska dopravního napojení jak na okolní obce, tak i na spádové Brno, a to jak z hlediska osobní dopravy, tak i z hlediska integrované autobusové a železniční dopravy. Zejména pak s ohledem na Zadání územního plánu (kde je výslovně rozvoj bydlení v lokalitě Zadní trať zadán) bude Lokalita s největší pravděpodobností hraničící s jistotou vymezena jako plochy určené k bydlení i podle nového územního plánu. Případnou (komplexně pojatou) výstavbou v souladu se stávajícím územním plánem do přijetí nového územního plánu nemůže dojít k ohrožení, ztížení, ani znemožnění využití území podle budoucí regulace novým územním plánem. 11. Pokud jde o větší regulaci výstavby v plochách určených k bydlení, namítající je přesvědčen, že možnosti regulace jsou i za stávajícího ÚP. Jednak je to stavební úřad, který může, resp. musí aplikovat obecné požadavky na výstavbu, jednak je to obec, která jako účastník stavebního řízení může podávat námítky proti stavebnímu záměru. Nehledě na to, že největší a nejlepší možnost, jak ovlivnit konkrétní podobu výstavby včetně její regulace spočívá v komunikaci obce s potenciálním stavebníkem. V neposlední řadě má ale obec možnost vydat na svůj vlastní podnět regulační plán pro danou lokalitu. V roce 2015 obec Žabčice vydala opatřením obecné povahy č. 1/2015 Regulační plán „Za hřištěm, Žabčice“ (týkalo se ploch Z1 a Z2 stávajícího ÚP, plochy určené k bydlení). Regulační plán v této ploše stanovil podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Přesně ty podmínky, kterými obec odůvodňuje nynější stavební uzávěru. Tedy v roce 2015 obec uměla tvrzené nedostatečné podmínky regulace zastavitelných ploch určených k bydlení řešit regulačním plánem, ale nyní stavební uzávěrou zásadně omezuje vlastnická práva vlastníků pozemků v Lokalitě na neúměrně dlouhou dobu, aniž by bylo odůvodněno a vysvětleno, proč se tentýž problém nedá řešit cestou regulačního plánu Lokality (který by vlastnická práva s nakládáním s pozemky na rozdíl od stavební uzávěry neomezil tak zásadně, jako stavební uzávěra). Správní orgán tedy postupoval ve stejných případech rozdílně (aniž by tento rozdíl odůvodnil), čímž porušil ust. § 2 odst. 4 správního řádu a také zásadu přiměřenosti zásahu. Stránka 5 z 8 12. Odůvodnění návrhu obecného opatření ve formě stavební uzávěry je pak nepřezkoumatelné z toho důvodu, že není zřejmé, které z tvrzených nedostatků celého stávajícího územního plánu se týkají právě Lokality, na kterou se má vztahovat stavební uzávěra. Obecné opatření uvádí obecné důvody v podobě absence podmínek regulace a absence zohlednění klimatických změn, ale není odůvodněno, jaká konkrétně nastala změna skutečnosti oproti dosavadnímu stavu ve vztahu k Lokalitě, na níž je vyhlášena stavební uzávěra. Obecně konstatovat potřebu zohlednění klimatických změn nestačí, neboť taková opatření budou zpracovávána v rámci nového územního plánu celé obce a není zřejmé, zda by se týkaly přímo dané Lokality. Naopak lze předpokládat, že opatření týkající se vyššího zastoupení zeleně či opatření k zamezení eroze půdy či protizáplavová opatření budou uplatněna v jiných částech katastrálního území, zejména v extravilánu obce. Pokud jde o zelenomodrou infrastrukturu, pak v rámci realizací obytných staveb se v posledních letech v podstatě již jinak než s použitím ekologicky

výhodných technologií a zařízení nestaví, neboť zelenomodrá infrastruktura přináší ekonomický přínos stavebníkům, kteří ji tak dobrovolně aplikují a tento požadavek sami splňují. 13. Návrh opatření obecné povahy se v mnohém nezakládá na správném skutkovém zjištění. V odůvodnění je tvrzeno, že platný územní plán neřeší vymezení ploch pro veřejná prostranství. Současně je ale v odůvodnění potvrzeno, že platný územní plán v Lokalitě vymezuje i „navržené místní komunikace a plochu pro zeleň sídelní veřejnou (označenou jako Zsv)“ – to jsou plochy veřejného prostranství. Navíc, jak shora uvedeno, i stávající ÚP připouští pozemky pro veřejná prostranství v plochách vymezených pro bydlení. Pokud se jedná o argument, že platný územní plán neřeší plochy pro zasakování, tak požadavky na vsakování vod v rámci realizace staveb, nebo jejich změn, případně úpravy pozemků jsou v rámci povolovacích procesů těchto staveb regulovány stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Dalším podkladem, který je uveden v rámci odůvodnění, ale neodpovídá správnému skutkovému stavu je odkaz (str. 11 návrhu územního opatření) na územně analytické podklady pro ORP Židlochovice, v nichž se má uvádět, že „Vcelém SO ORP je značně intenzivní výstavba rodinných domů; v období 1997 -2005 byla nová výstavba rodinných domů zaznamenána ve všech obcích (nejintenzivněji v Blučině, Hrušovanech u Brna, Moutnicích, Nosislavi, Rajhradě, Vojkovicích, Žabčicích a Židlochovicích).“ Jak je zřejmé, tato informace je k roku 2005, přičemž stávající ÚP obce Žabčice pochází z roku 2008 a jím vymezené plochy pro bydlení nebyly zdaleka vyčerpány – zatím pouze částečně plochy Z1 a Z2 a Z13, což je zjizitelné porovnáním územního plánu a webového portálu mapy.cz. Tedy plochy Z3-Z12 určené k bydlení dosud vyčerpány nejsou. Ze stejného porovnání nevyplývá, že by rozsáhlá výstavba k bydlení byla realizována v jiných částech obce. Neodpovídá to tedy tvrzení v odůvodnění stavební uzávěry, že „se Obec potýká s dopady rozsáhlé výstavby jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, nekoordinovaná zástavba, značný tlak na veřejnou infrastrukturu a v souvislosti s tím na veřejné finance anebo nadměrné zatěžování životního prostředí.“ Jak bylo uvedeno výše, podle aktuálního Rozboru udržitelného rozvoje území, infrastruktura je dostatečná. Z údajů Českého statistického úřadu je zjizitelné, že počet obyvatel obce Žabčice je od roku 2009 nad počtem 1600, v posledních letech kolem 1630 obyvatel, což uvádí i sama obec na svých webových stránkách. Počet obyvatel se tedy nezvýšil zásadním způsobem. Nemůže se uplatnit ani argument (str. 8 návrhu územního opatření), že „nekontrovaná developerská zástavba by proto bez stavební uzávěry vedla k neodstranitelné újmě na Stránka 6 z 8 obecním i veřejném zájmu.“ Jednak není možné, aby při existenci stavebních úřadů probíhala „nekontrovaná developerská zástavba“. Hlavně ale dosavadní nezastavěné plochy Z3-Z8 dokazují právě to, ani podle stávajícího ÚP žádná nekontrovaná výstavba neprobíhá. Jak správní orgán tvrdí, nebyly k těmto plochám zatím vydána ani žádná povolení. Není tedy pravděpodobné, že by nyní proběhla nekontrolovatelná zástavba a tudíž není žádný důvod pro vydání stavební uzávěry a pro zásah do vlastnických práv majitelů pozemků. 14. V návrhu obecného opatření je s ohledem na požadavek zákona konstatováno, že stavební uzávěra byla projednána s dotčenými orgány. Z jejich vyjádření, citovaných v návrhu obecného opatření, však vyplývá, že předmětná plocha dotčená stavební uzávěrou je mimo zájem dotčených orgánů (s výjimkou umístění plynového zařízení, k čemuž ale nebyly vzneseny žádné podmínky ze strany dotčeného subjektu). Z této skutečnosti rovněž vyplývá, že daná Lokalita neobsahuje z pohledu dotčených orgánů zájmy, které by mohly být v rámci přípravy nového územního plánu ohroženy, pokud by došlo v Lokalitě již nyní k výstavbě v souladu se stávajícím platným ÚP. Zajímavé je vyjádření odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu

Jihomoravského kraje ze dne 16. 10. 2023, které uvádí: „Stavební uzávěra je navrhována pro plochy, ve kterých připravovaný územní plán Žabčice prověřuje podstatné úpravy podmínek pro jejich využití. Stavební uzávěra se týká pozemků, na kterých by stavební činnost mohla ohrozit, ztížit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu Žabčice. Účelem územního opatření o stavební uzávěře je tedy zákaz veškeré stavební činnosti ve vymezeném území kromě udržovacích prací, a to do doby nabytí účinnosti Nového ÚP, který stanoví pro toto území nové podmínky regulace.“ Ze Zadání územního plánu nic takového nevyplývá. Co se týká lokality Zadní trať (Lokalita), pak Zadání územního plánu v podstatě kopíruje stávající vymezení Lokality v platném ÚP, neboť se má prověřit možnost rozvoje obytné zástavby a možnosti rozvoje občanského vybavení. Žádné další podmínky (co do zpřísnění či ztížení staveb pro bydlení) speciálně pro tuto Lokalitu v Zadání územního plánu zadány nebyly s výjimkou případné etapizace rozvoje (vymezení územní rezervy není nové, územní rezerva R1 existuje i v platném ÚP). Etapizace pak sama o sobě výstavbě nebrání, na rozdíl od stavební uzávěry. Lze se tedy domnívat, že citovaná část vyjádření krajského úřadu je citací návrhu stavební uzávěry, se kterým se na kraj obrátila obec v rámci nezbytného projednání s dotčenými orgány, neboť z žádného jiného podkladu by takové závěry krajský úřad nemohl učinit. Odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje ale současně ve vyjádření ze dne 16. 10. 2023 také 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.“ Tím se podle názoru namítajícího potvrzuje, že není dána přiměřenost opatření v podobě stavební uzávěry v Lokalitě. 15. Pokud jde o tvrzení, že nedochází k diskriminaci, není přezkoumatelné tvrzení, že oproti plochám Z3-Z8 je u zastavitelných ploch Z9-Z12 situace od Lokality odlišná právě kvůli existujícím rozhodnutím umožňujícím výstavbu. Na plochách Z9-Z12 výstavba neprobíhá (nepočítáme-li obecní komunikace a již dlouho existující stavby na p.č. 1106 a p.č. 1108) a v odůvodnění stavební uzávěry není doloženo, jaká rozhodnutí týkající se uvedených ploch Stránka 7 z 8 byla vydána. Plochy Z9-Z12 jsou také dle platného ÚP vymezeny pro bydlení, ale na rozdíl od ploch Z3-Z8 nebyly do stavební uzávěry zahrnuty, ačkoli by se na ně teoreticky měly vztahovat stejné důvody ohledně absence regulace, jako na plochy Z3-Z8. Pokud jde o použité srovnání s plochami Z1-Z2, pak se diskriminace projevuje zcela zjevně, neboť pro tyto plochy obec vydala regulační plán, který regulovanou výstavbu v těchto plochách umožnil. 16. „Důvodem pro rozhodnutí zastupitelstva Obce o pořízení Nového ÚP byla skutečnost, že Platný ÚP reguluje území obce a výstavbu a ochranu zájem Obce a jejích občanů zcela nedostatečně (kupř. vůbec neřeší ochranu před změnou klimatu, ani chybějící veřejnou infrastrukturu a dopady na obecní rozpočet). Podle Obce je riziko, že v Lokalitě dojde k nežádoucí výstavbě, která sice bude v souladu s Platným ÚP (nicméně již zastaralým a nevyhovujícím), ale v rozporu s regulací připravovanou a s cíli Nového ÚP, velice vysoké. V důsledku nedostatečně konkrétních pravidel se Obec ocitá v situaci, kdy nemá žádný relevantní nástroj, kterým by mohla ovlivnit podobu výstavby tak, aby odpovídala potřebám samosprávy a aktuálním limitům území. Účast samosprávy v případných řízeních podle stavebních předpisů tento problém samozřejmě neřeší, neboť postavení municipalit je stejné jako postavení běžného účastníka a námítky obcí, že nemají dostatečnou infrastrukturu k rozsáhlé výstavbě, nebo ty, které směřují k ochraně životního prostředí, nebývají (nemusí být) vyslyšeny. Uvedené důvody

nejsou dostatečné nebo relevantní a svou vahou neodpovídají důsledkům, které má vydání stavební uzávěry na práva vlastníků pozemků v Lokalitě. Není zdůvodněno, jak se má ochrana před změnou klimatu v novém územním plánu týkat přímo Lokality. Veřejná infrastruktura je podle shora uvedeného Rozboru udržitelného rozvoje území dostatečná a ta, jejíž potřeba by vznikla v souvislosti s výstavbou v Lokalitě je řešitelná jinými nástroji (ať už regulačním plánem či domluvou se stavebníkem), které jsou přiměřenější, než stavební uzávěra. Opět není doložena nezbytnost použití stavební uzávěry ve vztahu k Lokalitě. Dopady na obecní rozpočet nový územní plán nemá přímé a opět není v odůvodnění vysvětleno, jak tento „nedostatek“ platného ÚP souvisí konkrétně s Lokalitou a je důvodem pro vydání stavební uzávěry. Cíle nového ÚP pak nemohou být jiné než cíle stávajícího ÚP, neboť oba jsou a budou vydávány v souladu se stavebním zákonem, který definuje cíle územního plánování. Mezi důvody stavební uzávěry je v odůvodnění také zmíněno, že „V koncepci zásobování vodou je dále pouze uvedeno, že pro realizaci zastavitelných ploch Z6-Z10 bude nutno prověřit kapacitu stávající vodovodní sítě.“. Jestliže správní orgán tvrdí, že byla vydána povolení na lokality Z9 a Z10, musela být tato podmínka splněna, a nemůže se jednat o důvod pro stavební uzávěru na Z6-Z8. Rovněž je zmiňována ochrana ZPF. V této souvislosti lze konstatovat, že Lokalita, které se týká stavební uzávěra, zabírá malý rozsah ZPF v porovnání s celkovou plochou mezi ulicí Přísnoutická a železniční tratí, ale zejména v porovnání s celkovou plochou ZPF v rámci celého katastrálního území obce Žabčice. 17. Lze shrnout, že zatímco opatření o stavební uzávěře se snaží vytvořit dojem absolutní absence jakékoli regulace v rámci platného ÚP, pak naproti tomu v Zadání územního plánu jsou jako důvody pro pořízení nového ÚP uvedeny stáří dokumentace, potřeby obce a požadavky stavebního zákona, z čehož lze dovodit, že nový územní plán má být spíše „aktualizací“ a má zohlednit potřeby obce a požadavky stavebního zákona, to vše v obecné Stránka 8 z 8 rovině bez přímé vazby na údajnou nedostatečnou regulaci výstavby v Lokalitě. Důvody uvedené ve stavební uzávěře tedy nekorespondují s důvody pro pořízení nového ÚP. Stávající ÚP nebyl zrušen, stále platí a je možné v jeho rámci dosáhnout větší regulace území, a to např. pomocí regulačního plánu, tak jako ho obec pořídila v roce 2015, nebo konstruktivním jednáním s potenciálními stavebníky, čemuž se namítající nikdy nebránil a ani do budoucna nebrání. 18. Nedostatky územního plánu, kterými je odůvodňována stavební uzávěra, by měly vyplynout ze zpráv o uplatňování územního plánu, které se vydávají jednou za čtyři roky. Není doloženo žádnou zprávou o uplatňování územního plánu obce Žabčice, že by tvrzené nedostatky stávající ÚP měl. Ani z analytických podkladů obce s rozšířenou působností žádné tvrzené nedostatky stávajícího ÚP nevyplývají. 19. Zásahy do vlastnického práva musí mít podle ustálené judikatury zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jak je shora uvedeno, opatření o stavební uzávěře není v daném případě opatřením ani nezbytným, ani nejšetrnějším z možných způsobů vedoucích k zamýšlenému cíli, a není ani opatřením nediskriminačním. E. Závěr a návrh Ze shora uvedeného je zřejmé, že namítající nesouhlasí s vydáním navrženého územního opatření o stavební uzávěře, které by v daném případě bylo opatřením nezákonným. Namítající navrhuje územní opatření o stavební uzávěře nevydávat.

SD Projekty Moravia, s.r.o.

Mgr. Ladislav Dlouhý, jednatel