RADA MĚSTA ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice

Číslo jednací: KS-ČJ/38811-13/CVR
Spisová značka: KS/77-2013/CVR
Ve Šlapanicích dne: 27.06.2013

Územní opatření o stavební uzávěře

vydané 78. Radou města Šlapanice dne 26.06.2013

lokalita „Puštor a Padělky“ k.ú. Šlapanice

Opatření obecné povahy

veřejná vyhláška

Rada města Šlapanice vydává podle §6 odst. 6 písm. c), §97 odst. 1, §98 a §99 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), za použití a §171, §172, a §173 zákona č.500/2004 Sb., Správní řád, opatřením obecné povahy územní opatření o stavební uzávěře lokalit Puštor a Padělky na k.ú. Šlapanice.

Článek I. Vymezení oblasti územního opatření o stavení uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře se vztahuje na oblasti zvané „Puštor“ a „Padělky“ na k.ú. Šlapanice situované východním směrem od silnice III. třídy ze Šlapanice do Bedřichovic, a to na p.č.

Puštor
3483, 3484, 3485/1, 3485/2, 3486/1, 3486/2, 3487, 3488/1, 3488/2, 3488/4, 3489, 3490, 3491/1, 3491/2, 3491/4, 3492, 3493, 3494, 3495/1, 3495/2, 3496, 3497/16, 3498/4, 3498/5, 3499/1, 3499/2, 3499/4, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506/1, 3506/2, 3507, 3508, 3509/1, 3509/2, 3510, 3511/1, 3511/2, 3512, 3513, 3514/1, 3514/2, 3514/3, 3515, 3516/1, 3516/2, 3517, 3518, 3519/1, 3519/2, 3519/3, 3520/1, 3520/2, 3520/5, 3521/1, 3521/2, 34521/3, 3524, 3525/1, 3525/2, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532/1, 3532/3, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541/1, 3541/2, 3542/1, 3542/2, 3543/1, 3543/2, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554/1, 3554/2, 3555, 3556, 3557, 3558/1, 3558/2, 3559, 3560, 3561, 3562/1, 3562/2.

Padělky
3393/2, 3395/1, 3395/2, 3395/3, 3396/1, 3396/2, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405/1, 3405/2, 3406/1, 3406/2, 3407/1, 3407/2, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418/1, 3418/3, 3419/1, 3419/2, 3420, 3423/1, 3423/2, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428/1, 3428/2, 3429, 3430, 3431, 3432/1, 3432/2, 3432/3, 3432/4, 3432/5, 3433/1, 3433/2, 3433/3, 3434, 3435, 3436, 3437/1, 3437/2, 3437/3, 3438/1, 3438/2, 3438/5,

3439/5, 3439/6, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3447/1, 3447/2, 3448/1, 3448/2, 3449/1, 3449/2, 3449/3, 3449/5, 3450/1, 3450/2, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456/1, 3456/3, 3457/1, 3457/2, 3457/4, 3458, 3459/3, 3459/4, 3460/7, 3460/8, 3461/1, 3461/2, 3461/6, 3461/9, 3461/12, 3462, 3463, 3464, 3465/1, 3465/2, 3465/3, 3465/5, 3466/1, 3466/3, 3467/1, 3467/2, 3469/2, 3469/3, 3469/5, 3470/2, 3472/3, 3472/4, 3472/5, 3472/6, 3472/7, 3472/8, 3473/5, 3473/6, 3473/7, 3473/8, 3473/9, 3473/10, 3476, 3477, 3478, 3479/1, 3479/2, 3480, 3481, 3482

Funkční využití těchto ploch je dle platného ÚPN SÚ Šlapanice včetně jeho změn stanoveno jako ZI - individuální rekreace – zahrady s chatami a zahradními domky, v připravovaném ÚP pak jako plocha BR - bydlení v RD (Puštor) a plocha zvláštního využívání zemědělské půdy/zahrádky s překryvnou funkcí rezervy plochy BR - bydlení v RD (Padělky).

Území, na které se stavební uzávěra vztahuje, je vyznačeno na výkresu katastrální mapy, který je součástí tohoto územního opatření (příloha č. 1).

Článek II. Zákazy a rozsah omezení

Územní opatření o stavební uzávěře zakazuje veškerou stavební činnost ve vymezeném území, protože by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využit území podle připravovaného územního plánu města Šlapanice. Zakazují se všechny stavební činnosti, zejména všechny stavby a zařízení, změny dokončených staveb, změny v užívání staveb.

Článek III. Výjimky ze zákazu omezení

Výjimku ze zákazu omezení lze udělit na udržovací práce na stávajících objektech umístěných v oblasti územního opatření o stavební uzávěře.

Rada města Šlapanice může dle §99 odst. 3, Stavební zákon, na žádost povolit výjimku ze zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky nebude ohrožovat sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek IV. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Dotčené orgány státní správy byly dopisem ze dne 8.1.2013 vyzvány k uplatnění námitek a připomínek k návrhu opatření. Dotčené orgány státní správy, které se k návrhu ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení návrhu vyjádřily, si nestanovily žádné další podmínky.

Článek V. Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře se stanovuje do doby nabytí účinnosti pořizovaného územního plánu města Šlapanice, který komplexně prověří problematiku využití tohoto území.

Článek VI. Odůvodnění

V platném územním plánu sídelního útvaru Šlapanice a jeho změnách jsou lokality Puštor a Padělky určeny jako individuální rekreace – zahrady s chatami a zahradními domky (ZI). Vývoj stavebních aktivit v této lokalitě by mohl ztížit nebo zcela znemožnit budoucí využití tohoto území nebo jeho organizaci podle připravovaného územního plánu, ve kterém jsou lokality navrženy jako plocha bydlení v RD (BR) a plocha zvláštního využívání zemědělské půdy/zahrádky s překryvnou funkcí rezervy plochy bydlení v RD (BR).

Dne 21.09.2011 bylo na 6. veřejném zasedání zastupitelstva města Šlapanice schváleno zadání ÚP Šlapanice.

Rozhodnutí o námitce včetně odůvodnění

Námitka Tomáše Neužila, Nová 133/6, 635 00 Brno ze dne 15.4.2013

Tímto podávám odpor (svůj nesouhlas) proti stavební uzávěře v lokalitě Puštor a Padělky, kde vlastním parcelu 3491/1 a 3491/2 (zahrada a stavba k individuální rekreaci). Zahradu s chatkou jsem koupil v roce 2007 se záměrem zahradu i chatku využívat k rodinné rekreaci a budoucím záměrem pro rok 2013, chatku o dosavadní výměře 16 m2 rozšířit dílčí rekonstrukcí na plánovaných 49 m2. Toto by mi bylo stavební uzávěrou znemožněno a cítil bych se tím velmi poškozen – nenaplněním záměru a došlo by tím i poklesu tržní hodnoty mého nemovitého majetku (při koupi v roce 2007 na území st. uzávěra nebyla).

Podotýkám, že když mne město šlapanice vyzvalo k odprodeji části pozemku pro plánovanou cyklostezku, bez námitek jsem část pozemku prodal a to hluboko pod tržní hodnotou pozemku. Já městu v rozvoji nezamezuji a nebráním, město vůči mně to ale v záměru má. Město také šlo proti vlastníkům pozemků tím, že bylo zastaveno územní řízení pro vybudování el. přípojek pro majitele chat a pozemků. Domnívám se, že vlastníci pozemků – lidé, daňoví poplatníci, mají také svoje práva a měl by si je hájit.

Pokud by město Šlapanice stavební uzávěru schválilo, sníží tím výrazně hodnotu mého soukromého majetku a já budu nucený podniknout kroky k nápravě této skutečnosti (nedohoda při odprodání další části pozemku, kterou město pro cyklostezku potřebuje, budu žádat také o fin. odškodnění za ztrátu hodnoty majetku způsobenou výše uvedeným rozhodnutím města – takovýto spor už v ČR probíhal a soud rozhodl ve prospěch občanů).

Tímto zároveň žádám o vyjádření k podání mého odporu, případně výzvu vůči mně, k ústnímu jednání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Územní opatření o stavební uzávěře omezuje stavební činnost ve vymezeném území, neboť pokračující novou stavební činností by se mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, které je navrženo jako plochy BR – bydlení v rodinných domech a plocha zvláštního využívání zemědělské půdy - zahrádky pro občasný pobyt za podmínky, že bude zachován počet a objem stávajících staveb s překryvnou funkcí rezervy plochy BR – bydlení v RD.

Stavební uzávěra je dočasné opatření s platností do doby nabytí účinnosti pořizovaného územního plánu města Šlapanice, který komplexně prověří problematiku využití tohoto území a stanoví konečné funkční využití ploch.

Schváleným zadáním ÚP bylo uloženo zpracovateli navrhnout rozvojové plochy především v návaznosti na koridory dopravní a technické infrastruktury a v území navazujícím na již zastavěné území obce jako směry přednostní urbanizace. Pořizovaným územním plánem je prověřována možnost využití předmětných ploch jako rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech. V území jsou místy postaveny jednotlivé rekreační objekty bez jasně vymezené urbanistické struktury, v podstatě nahodile bez jasného cíle prostorového uspořádání území. Při pokračování stavební činnosti dále bez stanovení cílů by mohlo dojít k

omezení popř. znemožnění budoucího využití území pro rozvoj ploch pro bydlení. Z tohoto důvodu je navrženo územní opatření a stavební uzávěře, což je v souladu s ust. § 91 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovaný územní plán prověří možnost funkčního využití ploch tak, aby bylo možno dosáhnout souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a zároveň stanovením regulativů zajistí předpoklady pro komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území.

Po nabytí účinnosti nového územního plánu stavební uzávěra pozbyde účinnosti a využití území bude možné v souladu funkčním využitím prověřeným v procesu jeho pořízení a schváleným zastupitelstvem města.

Nelze přijmout argumentaci, že schválením stavební uzávěry dojde k výraznému snížení hodnoty soukromého majetku, neboť stavební uzávěra je dočasné opatření, jehož cílem je neomezit popř. neznemožnit budoucí možnost využití pozemků k funkčnímu využití, jež by naopak mohlo zvýšit až výrazně zvýšit jejich hodnotu.

Na základě výše uvedeného se námitce nevyhovuje.

Článek VII. Poučení

Proti tomuto opatření není možné podat opravný prostředek dle §173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád.

Článek VIII. Účinnost

Územní opatření o stavební uzávěře nabývá účinnosti, v souladu s §173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Ve Šlapanicích dne 27.06.2013

Ing. arch. Jaroslav Klaška, v.r.
starosta města

Příloha č. 1: Mapový podklad s vyznačeným územím, pro které platí stavební uzávěra.

Vyvěšeno dne: 28.6.2013

Sejmuto dne: 15.7.2013

Vyvěšeno s umožněním dálkového přístupu ode dne: 28.6.2013 do dne: 15.7.2013.

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení: Ohainková Hana, v.r.

Nabytí účinnosti: 13.7.2013

Příloha č. 1

