

Příloha č. 1

O d ů v o d n ě n í

územního opatření o stavební uzávěře města Šenov

I. Věcné odůvodnění stavební uzávěry

Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona se územním opatřením o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Zastupitelstvo města Šenov rozhodlo na svém zasedání dne 22.04.2025 o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Šenov, a to pod usnesením č. 17/b/12 a schválilo zadání Změny č. 3 Územního plánu Šenov s prvky regulačního plánu. Dále Zastupitelstvo města Šenov téhož dne usnesením č. 17/b/15 rozhodlo o rozdělení Změny č. 3 na dvě dílčí změny, a to na Změnu č. 3A Územního plánu Šenov a Změnu č. 3B Územního plánu Šenov.

Přijetí rozhodnutí o pořízení Změny č. 3 předcházelo projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Šenov za období leden 2019–listopad 2024 (dále jen „zpráva“). V části 2.A zprávy, která se zabývá vyhodnocením uplatňování územního plánu, je popsána základní koncepce rozvoje území města Šenov. Stanovená základní koncepce je dle zprávy respektována a přiměřeně naplňována. V hodnoceném období se jako problémový jeví vymezený nadbytek zastavitelných ploch pro bydlení. Rozsáhlé zastavitelné plochy nejsou využity ani po mnoha letech, kdy byly územním plánem určeny k zastavění. Většina těchto ploch byla do řešení územního plánu převzata již z předchozí platné územně plánovací dokumentace a doposud tyto plochy nebyly významně využity. Blokují tak další rozvoj města Šenova, většinou jsou i v kolizi s hodnotami daného území a narušují charakter města, pro které je typická rozptýlená slezská zástavba. Změnou č. 3 mají být prověřeny nové požadavky na výstavbu rodinných domů, proto bude nutné revidovat stávající zastavitelné plochy pro bydlení a zrušit nebo omezit jejich zastavění.

Dle zadání Změny č. 3 Územního plánu Šenov má být dle bodu 78. (bod zařazený na základě požadavku města Šenov) obsahem aktualizace zařazení pozemků, které jsou dlouhodobě určeny k zastavění a vlastníci nevyvíjí aktivity k jejich zástavbě. Tento záměr na změnu byl po rozdělení Změny č. 3 zařazen do obsahu Změny č. 3B Územního plánu Šenov.

Pořízení Změny č. 3B je v současnosti na samém začátku tohoto procesu, již nyní je však z výše popsaných závěrů zprávy a zadání Změny č. 3B zřejmé, že má dojít k prověření všech zastavitelných ploch s funkcí bydlení, vymezených Územním plánem města Šenov ke dni nabytí jeho účinnosti dne 07.12.2018, u kterých dosud nebyly zahájeny žádné činnosti směřující k umístění konkrétních staveb pro bydlení, resp. nejsou zde vydána žádná pravomocná povolení k realizaci nejen staveb pro bydlení, ale také doprovodných staveb dopravní a technické

infrastruktury. Plochy budou také vyhodnoceny s ohledem na existenci limitů území s ohledem na ochranu přírody a krajiny, hodnoty území, kvalitu zemědělské půdy apod.

Území města Šenov je v současnosti regulováno Územním plánem Šenov, který nabyl účinnosti dne 07.12.2018. Dne 22.02.2022 Zastupitelstvo města Šenov schválilo Změnu č. 1, která nabyla účinnosti dne 07.06.2022. Dne 13.09.2022 Zastupitelstvo města Šenov schválilo pořízení Změny č. 2, která byla schválena dne 17.09.2024 a nabyla účinnosti dne 04.11.2024. Změnou č. 2 nebyly vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení, došlo pouze k upřesnění výměry těchto ploch.

Stavební uzávěra je pořizována výhradně z důvodu, aby v nezbytném rozsahu omezila nebo zakázala stavební činnost ve vymezeném území, protože tato by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované Změny č. 3B.

Vymezené území bylo stanoveno s přihlédnutím k nadbytku zastavitelných ploch pro bydlení na území města Šenov, přičemž ze zprávy ve vztahu k těmto plochám plyne, že pro rozvoj bydlení bylo Územním plánem města Šenova vymezeno cca 90,64 ha zastavitelných ploch s využitím pro bydlení individuální (BI), bydlení smíšené obytné městské (SM) a bydlení smíšené obytné venkovské (SV). Změnou č. 2 následně došlo k upřesnění výměry těchto ploch, a to na 90 5657 m². K březnu 2024 bylo využito 21 7768 m², tj. pouhých 24 %. Pro rozvoj bydlení tak bylo v březnu 2024 k dispozici cca 67,8 ha zastavitelných ploch. Další rezervy pro rozvoj bydlení představuje zastavěné území a jeho proluky. Tyto plochy by měly být využity přednostně před dalším rozrůstáním obytné zástavby.

Většina návrhových ploch pro bydlení byla už součástí předchozího územního plánu a do návrhu Územního plánu Šenov byla převzata, a ani ve vyhodnocovaném období (tj. za období leden 2019–listopad 2024) se neprokázala potřeba jejich vymezení. Nejrozsáhlejší takovou lokalitou s výměrou přes 17 ha je lokalita Volenství, která nezapadá do charakteru okolní zástavby a je vymezena na kvalitních zemědělských půdách s provedenými melioracemi. Další navrženou plochou pro prověření je lokalita bývalého JZD, která významně zasahuje do volné krajiny, podporuje negativní trend srůstání se sousedním městem a její zastavění by významně zhoršilo prostupnost krajiny. Ve vztahu k lokalitě Volenství a bývalého JZD se v zadání Změny č. 3 Územního plánu Šenov pod bodem 79. (bod zařazený na základě požadavku města Šenov) předpokládá převedení uvedených lokalit buď do územní rezervy nebo se změnou na zeleň, pro zástavbu má být ponechána jen část podél místní komunikace. Tento záměr na změnu byl po rozdělení Změny č. 3 zařazen rovněž do obsahu Změny č. 3B Územního plánu Šenov.

Vzhledem k výše uvedenému rada města rozhodla, že vymezení území, pro které bude platit územní opatření o stavební uzávěře, se bude vztahovat na veškeré dosud nevyužité zastavitelné plochy, tj. na takové pozemky, pro které ke dni vydání této stavební uzávěry dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení, povolení v rámci společného územního a stavebního řízení či rozhodnutí o povolení záměru, a to nejen ve vztahu k realizaci staveb pro bydlení, ale také doprovodných staveb dopravní a technické infrastruktury pro záměry umístěvané na pozemcích zahrnutých do stavební uzávěry.

Konkrétně se stavební uzávěra bude vztahovat na následující lokality:

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 1** odpovídá zastavitelné ploše Z35 dle platného územního plánu s funkčním využitím BI o výměře 9.135 m². Dosud nedošlo k využití této plochy.

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 2** odpovídá zastavitelné ploše Z49 dle platného územního plánu s funkčním využitím BI o výměře 11.166 m². Dosud nedošlo k využití této plochy. Na pozemku parc.č. 2501/3 v k.ú. Šenov byla územním rozhodnutím umístěna kiosková distribuční trafostanice, nicméně z územního rozhodnutí nevyplývá, že by tato trafostanice měla sloužit pro dodávku elektrické energie k zástavbě v zastavitelné ploše Z49.

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 3** odpovídá části zastavitelné plochy Z19 dle platného územního plánu s funkčním využitím BI o výměře 10.520 m². Dosud byla využita pouze část této plochy (pozemek parc.č. 318/4 v k.ú. Šenov u Ostravy), na kterou se stavební uzávěra nevztahuje. Pozemek parc.č. 318/4 v k.ú. Šenov je oplocen a byla na něm vybudována technická infrastruktura pro plánovanou stavbu výměnku pro rodinný dům č.p. 951.

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 4** odpovídá zastavitelné ploše Z14 dle platného územního plánu s funkčním využitím BI o výměře 4.935 m². Dosud nedošlo k využití této plochy.

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 5** odpovídá zastavitelné ploše Z13 dle platného územního plánu s funkčním využitím BI o výměře 7.111 m². Dosud nedošlo k využití této plochy.

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 6** odpovídá zastavitelné ploše Z144 dle platného územního plánu s funkčním využitím SM o výměře 13.612 m². Dosud nedošlo k využití této plochy.

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 8** odpovídá zastavitelné ploše Z79 dle platného územního plánu s funkčním využitím BI o výměře 16.179 m². Dosud nedošlo k využití této plochy.

V grafické příloze vyznačená **lokality č. 9** odpovídá zastavitelným plochám Z70a-f s funkčním využitím BI, zastavitelné ploše Z72 s funkčním využitím OV, částem zastavitelných ploch Z71a-c s funkčním využitím BI a související ploše PV. V případě zastavitelných ploch Z70a-f činí jejich celková výměra 98.219 m², dosud nedošlo k jejich využití. V případě zastavitelné plochy Z72 činí její výměra 3.601 m² a dosud tato plocha nebyla využita. V případě zastavitelných ploch Z71a-c činí jejich celková výměra 29.291 m², přičemž stavební uzávěrou je dotčena pouze část ploch Z71a-c. Ačkoliv zpráva za problematické považuje pouze dlouhodobě nevyužitá zastavitelná plochy k bydlení a dle zadání Změny č. 3 mají být prověřeny pouze zastavitelné plochy s funkcí bydlení, je do lokality č. 9 zahrnuta i zastavitelná plocha Z72 s funkčním využitím OV, neboť tato plocha veřejné vybavenosti je územním plánem vymezena v souvislosti s rozvojem bydlení v lokalitě Volenství. Výsledek prověření zastavitelných ploch pro bydlení v rámci Změny č. 3 tak může mít dopad i na plochu Z72.

V grafické příloze vyznačená **lokalita č. 10** odpovídá zastavitelné ploše Z152 dle platného územního plánu s funkčním využitím SV o výměře 21.768 m². Dosud nedošlo k využití této plochy.

V grafické příloze vyznačená **lokalita č. 11** odpovídá zastavitelné ploše Z110 dle platného územního plánu s funkčním využitím BI o výměře 6.683 m². Dosud nedošlo k využití této plochy.

V grafické příloze vyznačená **lokalita č. 12** odpovídá části zastavitelné plochy Z7 a části zastavitelné plochy Z8 dle platného územního plánu, obě s funkčním využitím BI, které spolu tvoří kompaktní celek přetnutý pouze plánovaným pokračováním ulice Nad Dolinou. V případě zastavitelné plochy Z7 byla z celkové plochy 7.574 m² využita pouze část této plochy o rozloze 925 m² (na pozemcích parc.č. 581/1, 580/3, 582/2, 582/1 a 582/3 v k.ú. Šenov u Ostravy již byla povolena a realizována výstavba). V případě zastavitelné plochy Z8 činí její výměra 6.517 m², stavební uzávěra se však vztahuje pouze na část této plochy. V části ploch Z7 a Z8 byla již povolena podmiňující dopravní a technická infrastruktura sloužící pro výstavbu, a to na pozemcích parc.č. 579/1, 579/6 a 580/2 v k.ú. Šenov u Ostravy.

K tomuto kroku rada města přistoupila s ohledem na skutečnost, že pokud příslušné správní orgány již pravomocně rozhodly o umístění staveb na daných pozemcích a využití potenciálu předmětných pozemků v souladu se stávajícím územním plánem, stavební uzávěra by nepředstavovala překážku jejich uskutečnění (jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21.02.2023, č. j. 8 As 251/2021-91).

Rada města dále uvádí, že po vyvěšení návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře dne 07.05.2025 a po doručení připomínek veřejnosti a stanovisek a sdělení správních orgánů byly provedeny dílčí úpravy zveřejněného návrhu stavební uzávěry. Konkrétně byla do bodu IV. výrokové části zařazena podmínka, která vyplynula ze stanoviska Obvodního báňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého ze dne 13.05.2025, zn. SBS 23162/2025/OBÚ-05, SZ SBS 22557/2025, dle níž zájmy ochrany a využití nerostných surovin a právní postavení chráněných ložiskových území, která jsou v zájmovém území stanovena, nebudou stavební uzávěrou, resp. navazující územně plánovací činností dotčeny.

Z územního rozsahu stavební uzávěry byly dále vyňaty pozemky parc.č. 3484/1, 3484/27, 3484/61, 3484/62, 3484/63, 3484/12, 3484/7, 3484/15, 3484/10, 3484/13, 3484/11, 3484/14, 3484/67, 3484/68, 3484/69, 3484/70, 3484/71, 3484/72, 3484/73, 3484/ 74, 3484/75, 3484/2, 3484/3, 3484/4, 3484/7, 3484/8, 3484/82, 3484/81, 3483 v k.ú. Šenov u Ostravy (v grafické příloze návrhu stavební uzávěry odpovídající lokalitě č. 7). Lokalita č. 7 odpovídá dle platného územního plánu zastavitelné ploše Z158 s funkčním využitím výroba a skladování – průmysl (VL) o výměře 36.684 m². Lokalita byla do návrhu stavební uzávěry zařazena s ohledem na její dlouhodobé nevyužití. Vzhledem k tomu, že zpráva za problematické považuje pouze dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy k bydlení a dle zadání Změny č. 3 mají být prověřeny pouze zastavitelné plochy s funkcí bydlení, byla plocha Z158 (lokalita č. 7) ze stavební uzávěry vyňata, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry.

Ze stavební uzávěry byla dále vyňata část pozemku parc.č. 5782/12 oproti původně zveřejněnému návrhu územního rozsahu stavební uzávěry v lokalitě č. 9. K tomuto vynětí došlo na základě plánovací smlouvy uzavřené v souladu s § 66 a § 86 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), mezi městem Šenov a investorem dne 27.06.2019, evidované pod č. 149/2019. Předmětem plánovací smlouvy byla především realizace výstavby dopravní a technické infrastruktury pro danou lokalitu dle projektové dokumentace „*Místní komunikace a inženýrské sítě pro lokalitu Šenov-Volenství II. – Etapa I.*“, konkrétně se jednalo o místní komunikace k přímému napojení jednotlivých pozemků včetně sjezdu na místní komunikaci v ulici Václavovická a ulici Šajarská. Investor se v této plánovací smlouvě zavázal vybudovat a zkolaudovat předmětnou veřejnou infrastrukturu do 31.12.2027, přičemž město Šenov se zavázalo tuto infrastrukturu po dokončení převzít. Dále se město Šenov v rámci plánovací smlouvy zavázalo spolupůsobit v zajišťování sjednaného cíle, tj. při budování předmětné veřejné infrastruktury. Vyhlášení stavební uzávěry na předmětné části pozemku, které by znemožňovalo povolení a vybudování předmětné veřejné infrastruktury, by tedy bylo v rozporu se smluvním závazkem města Šenov.

Z tohoto důvodu byla část pozemku na jižním okraji pozemku parc.č. 5782/12 (části zastavitelných ploch Z71a-Z71c) vyjmuta ze stavební uzávěry, jak je vyznačeno v aktualizované Příloze č. 2 stavební uzávěry, což odpovídá území, v němž má být vybudována veřejná infrastruktura dle výše specifikované plánovací smlouvy. Uvedené zmenšení území dotčeného stavební uzávěrou není v rozporu s účelem stavební uzávěry. Jak totiž bylo zmíněno výše, ve vztahu k lokalitě Volenství se v zadání Změny č. 3 Územního plánu Šenov pod bodem 79. (a následně také v rámci obsahu Změny č. 3B Územního plánu Šenov) sice předpokládá převedení uvedených lokalit buď do územní rezervy nebo se změnou na zeleň, avšak nadále má být pro zástavbu ponechána část podél místní komunikace.

Popsané změny nepředstavují zásadní změny, jimiž by se měnila celková koncepce, nedotýkají se negativně dotčených veřejných zájmů. Jedná se o úpravy, které jsou v souladu s účelem stavební uzávěry vymezeným v návrhu. Vzhledem k tomu považuje rada za nadbytečné opakované zveřejnění návrhu.

Vzhledem k výše uvedenému má rada města za to, že jsou splněny podmínky pro vydání stavební uzávěry dle § 123 odst. 1 stavebního zákona. Rada města při stanovení územního opatření o stavební uzávěře důsledně zvažovala také přiměřenost tohoto opatření a má za to, že nedojde k neproporcionálnímu zásahu do práv dotčených vlastníků. Prověření výše uvedených ploch, případné omezení rozsáhlé výstavby, změny jejich funkčního využití či úpravy podmínek stávající regulace naopak znamená odpovědný přístup města k místním občanům i historickému, kulturnímu a přírodnímu dědictví města Šenov a souladný s povinností pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

II. Projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány

Návrh stavební uzávěry byl v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona dne 07.05.2025 rozeslán dotčeným orgánům a písemně s nimi projednán. K návrhu stavební uzávěry

byla uplatněna následující stanoviska a sdělení správních orgánů (jiné dotčené orgány se k návrhu stavební uzávěry ve lhůtě 30 dní nevyjádřily):

1. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, stanovisko ze dne 13.05.2025, zn. SBS 23162/2025/OBÚ-05, SZ SBS 22557/2025

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého k návrhu územního opatření o stavební uzávěře města Šenov sdělil, že k němu nemá námitky za podmínky, že zájmy ochrany a využití nerostných surovin a právní postavení chráněných ložiskových území (dále „CHLÚ“), která jsou v zájmovém území stanovena, nebudou předmětným návrhem, resp. navazující územně plánovací činností dotčeny. V odůvodnění uvedl, že v zájmovém území návrhu jsou vymezena 2 CHLÚ (ID 14400000 s názvem Čs. část Hornoslezské pánve, jež bylo stanoveno rozhodnutím MŽP, č. j. 1521/580/15,62165/ENV ze dne 4. 9. 2015 pro ochranu vyhrazeného nerostu černé uhlí a zemní plyn, a ID 07100100 s názvem Rychvald, které bylo stanoveno rozhodnutím MŽP č. j. 1710/580/10,106942/ENV ze dne 8. 12. 2010 pro ochranu vyhrazeného nerostu zemní plyn).

Uvedená CHLÚ jsou evidována v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí jako účelové územní prvky v souladu s ustanovením § 29 horního zákona a v příslušné územně plánovací dokumentaci jsou vyznačena. Správní orgán v této souvislosti připomíná požadavek souladu v územně plánovací činnosti a ochranou právem chráněných zájmů ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona:

Vyhodnocení stanoviska:

Dílčí podmínka byla zařazena do výroku IV. stavební uzávěry.

2. Ministerstvo obrany, sekce majetková, stanovisko ze dne 16.05.2025, č.j. MO 449549/2025-1322, sp.zn. 197861/2025-1322/OÚZBR

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, vydalo k návrhu územního opatření o stavební uzávěře města Šenov souhlasné stanovisko, neboť stavební uzávěra se nedotýká vlastnictví ČR-Ministerstva obrany, a neomezí zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Vyhodnocení stanoviska:

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

3. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, sdělení ze dne 22.05.2025, č.j. HSOS- 3293-2/2025

Hasičský záchranný sbor uvedl, že není dotčeným orgánem uplatňujícím stanovisko k územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události. Příslušným dotčeným orgánem je podle § 7 odst. 2 písm. h) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně

některých zákonů, Ministerstvo vnitra – generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky.

4. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy, stanovisko ze dne 29.05.2025, č. j. MSK 64889/2025, sp.zn. DSH/10517/2025/Mic

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy, uplatnil dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, stanovisko z hlediska řešení silnic II. a III. třídy a konstatoval, že k předloženému návrhu nemá námítky.

Vyhodnocení stanoviska:

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

5. Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí, stanovisko ze dne 02.06.2025, č. j. SMO/325289/25/OŽP/Kun, sp.zn. S-SMO/275000/25/OŽP/3

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí, vydal k návrhu územního opatření o stavební uzávěře kladné stanovisko jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad dle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, dále jako správní orgán příslušný dle § 77 odst. 1 písm. u) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Dále uvedl, že návrh není v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Správní orgán sdělil, že z pohledu zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedenému návrhu **nemá připomínky**. Co se týče ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je příslušným orgánem k vydání stanoviska dle § 5 odst. 2 cit. zákona k návrhu územního opatření o stavební uzávěře města Šenov Krajský úřad Moravskoslezského kraje.

Vyhodnocení stanoviska:

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

6. Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, stanovisko ze dne 04.06.2025, č.j. SMO/331600/25/ÚPaSŘ/Bys, sp.zn. S-SMO/275002/25/ÚPaSŘ/2

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako příslušný orgán státní památkové péče ve stanovisku uvedl, že k návrhu územního opatření o stavební uzávěře města Šenov nemá připomínky. Návrhem nebude ohrožen jim chráněný veřejný zájem, jelikož se návrh stavební uzávěry netýká žádné nemovitě kulturní památky na území obce

Vyhodnocení stanoviska:

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

7. Ministerstvo dopravy, odbor strategie, stanovisko ze dne 05.06.2025, č.j. MD-33545/2025-520/2, sp.zn. MD/33545/2025/520

Ministerstvo dopravy ve stanovisku uvedlo, že stavební uzávěra se nedotýká zájmů Ministerstva dopravy z hlediska silniční dopravy v majetku státu. Z tohoto důvodu ministerstvo neuplatňuje požadavky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře města Šenov. Ani z hlediska drážní dopravy ministerstvo neuplatňuje požadavky, neboť zájmy ministerstva jsou respektovány. Ministerstvo dále uvedlo, že neuplatňuje požadavky ani z hlediska letecké a vodní dopravy, neboť nejsou dotčeny sledované zájmy.

Vyhodnocení stanoviska:

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

8. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, stanovisko ze dne 09.06.2025, č. j. MSK 78030/2025, sp.zn. ŽPZ/10146/2025/Ham

Z hlediska veřejných zájmů, vyplývajících ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které hájí krajský úřad podle § 77a odst. 4 písm. z) tohoto zákona, krajský úřad souhlasí s předloženým návrhem územního opatření o stavební uzávěře Šenov. Limity využití území, které krajský úřad hájí v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny, nejsou návrhem územního opatření dotčeny. Krajský úřad uvedl, že z hlediska ostatních zájmů chráněných jednotlivými zákony v oblasti životního prostředí (zákon č. 185/2001 Sb., zákon č. 201/2012 Sb., zákon č. 254/2001 Sb., zákon č. 289/1995 Sb., zákon č. 334/1992 Sb., zákon č. 44/1998 Sb., zákon č. 76/2002 Sb., zákon č. 100/2001 Sb.), není dotčeným orgánem ve věci vydání územního opatření o stavební uzávěře podle stavebního zákona.

Vyhodnocení stanoviska:

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

III. Vyhodnocení připomínek

Návrh územního opatření o stavební uzávěře města Šenov byl v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona zveřejněn na úřední desce města Šenov dne 07.05.2025. K návrhu mohl dle § 127 odst. 5 stavebního zákona kdokoli uplatnit připomínky, a to ve lhůtě 30 dnů od zveřejnění návrhu.

Ve stanovené lhůtě byly k návrhu stavební uzávěry uplatněny následující připomínky:

Připomínka č. 1

Podatel: Šumbarknet s.r.o., sídlem Hlavní 12, 739 34 Šenov

Obsah připomínky:

Podatel namítá, že návrh stavební uzávěry brání realizaci technické infrastruktury na pozemcích parc.č. 3385 a 3387 k.ú. Šenov u Ostravy, která má zásadní význam pro kvalitu života obyvatel. Vzhledem k charakteru stavby a rozsahu zásahu do území je stavební uzávěra nepřiměřená. Zamýšlený záměr nebude mít žádný trvalý vliv na vzhled nebo funkční využití území. Nejedná se o výstavbu objektu, ale o přenosové vedení v zemi, plně slučitelné se současným využitím. Dále podatel argumentuje veřejným zájmem na dostupnosti datové sítě. Přístup k vysokorychlostnímu internetu je dnes považován za základní infrastrukturní prvek – obdobně jako přívod vody či elektřiny. Příprava technického řešení i plánování konkrétní technické přípojky probíhala před zveřejněním návrhu stavební uzávěry, splňuje proto podmínky pro možné udělení výjimky dle čl. VI. Podatel navrhuje zajistit podmínku automatického udělení výjimky pro tento typ technické liniové stavby dle čl. VI návrhu stavební uzávěry.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stavební uzávěrou se ve vymezeném území zakazuje veškerá stavební činnost, tento zákaz neplatí pro realizaci veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury. Dle § 11 odst. 1 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí „stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci.“

Stavební uzávěra se tak vztahuje i na záměr stavby technické infrastruktury podatele (vedení přípojky vysokorychlostního internetu) na pozemcích parc.č. 3385 a 3387 v k.ú. Šenov u Ostravy (součástí lokality č. 6), neboť se nejedná o stavbu, která by odpovídala definici v § 11 stavebního zákona. Zamýšlený záměr podatele není vymezen v platném Územním plánu Šenov.

Podatel však může požádat radu města o výjimku ze stavební uzávěry dle § 129 stavebního zákona.

Rada vystupuje v řízení o žádosti jako správní orgán a je vázána základními zásadami činnosti správních orgánů (§ 2-8 správního řádu), mezi které patří mj. zásada zákazu zneužití správního uvážení a zásada ochrany legitimního očekávání – jinak řečeno, požadavek předvídatelnosti postupu správního orgánu.

Přestože v článku VI. výroku stavební uzávěry je uvedena „možnost“ udělit výjimku, jsou-li splněny obě podmínky (tj. 1. povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře, 2. jde o záměr průchodu inženýrských sítí, které jsou potřebné

pro zasíťování navazujícího území mimo území vymezené stavební uzávěrou), vzniká žadateli nárok na udělení výjimky, neboť její neudělení by v takovém případě znamenalo porušení zásady legitimního očekávání. Přestože připomínce nebylo vyhověno, v případě procesní aktivity podatele a splnění podmínek bude žádost o udělení výjimky posouzena kladně.

Připomínka č. 2

Podatelé: Jaroslav a Marie Pánovi, Václavovická 530, 739 34 Šenov

Obsah připomínky:

Podatelé jako vlastníci nemovitostí parc.č. 5989/1 a 5992 v k.ú. Šenov u Ostravy nesouhlasí se zařazením jejich pozemků do stavební uzávěry (součást lokality č. 8, zastavitelná plocha Z79). Pozemky jsou nedílnou součástí rodinného domu č.p. 530, k němuž podatelé mají silný osobní vztah. Na pozemcích lze realizovat pouze výstavbu jednotlivého rodinného domu, nikoli rozsáhlou výstavbu. Navrhovaná stavební uzávěra představuje významný zásah do vlastnického práva podatelů, v jejím důsledku dojde k výraznému znehodnocení pozemků v důsledku poklesu jejich ceny.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K připomínce, že stavební uzávěra představuje významný zásah do práv podatelů nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o dočasné omezení, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 3B Územního plánu města Šenov. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, jelikož zahrnuje pouze ty zastavitelné plochy, které splňují stanovená kritéria.

Upozornění podatelů, že pozemky jsou nedílnou součástí rodinného domu č.p. 530, není relevantní. Rodinný dům č.p. 530 je součástí pozemku parc.č. 5986 v k.ú. Šenov u Ostravy, který je součástí stabilizované plochy BI. Existence stavby v bezprostřední blízkosti, která není stavební uzávěrou dotčena, tak není pro stanovení územního rozsahu stavební uzávěry nikterak relevantní.

Ohledně připomínky podatelů týkající se snížení hodnoty nemovitosti lze uvést, že si je rada města tohoto potenciálního negativního následku vědoma, jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Zároveň se však z povahy věci může jednat pouze o jev dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení hodnoty pozemku bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

Připomínka č. 3

Podatelé: Jan a Jiřina Revendovi, Na Sedlácích 611, 739 34 Šenov, zastoupení Mgr. Bc. Jaroslavem Luxem, advokátem

Obsah připomínky:

Podatelé jako vlastníci nemovitosti parc.č. 2501/3 v k.ú. Šenov u Ostravy nesouhlasí se zařazením jejich pozemku do stavební uzávěry (součást lokality č. 2, zastavitelná plocha Z49).

Podatelé argumentují, že jejich pozemek je podle platného územního plánu zařazen do plochy BI Z49, která je určena pro bydlení individuální. Dle platného územního plánu je rozvoj plochy z urbanistického hlediska žádoucí. Poukazují na skutečnost, že již úspěšně realizovali výstavbu na související ploše 48 BI, kde postavili celkem 9 rodinných domů. V návaznosti na to nyní připravují pro výstavbu plochu 49 BI, přičemž v první fázi řeší distribuční síť elektrické energie. Již dne 28.06.2021 vydal pořizovatel k žádosti ČEZ Distribuce, a. s. rozhodnutí o umístění stavby „Šenov 2505/31, DTS, VN, NN“, avšak z důvodu pochybení na straně pořizovatele Krajský úřad Moravskoslezského kraje toto rozhodnutí zrušil. Věc je nadále v řešení. Není tedy pravdou skutečnost uvedená v návrhu, že nedošlo k využití lokality, neboť se na jejím využití soustavně pracuje již od roku 2021 a pořizovatel tuto skutečnost jinak neprověřoval.

Podatelé odmítají, že by stavební uzávěra zamezovala rozsáhlé výstavbě, protože jejich pozemek má výměru pouze 5.484 m² a jeho zástavba by logicky sjednotila plochu s již realizovanou výstavbou na ploše 48 BI. Nejedná se tedy o potencialitu rozsáhlé výstavby, odůvodnění stavební uzávěry je v tomto vnitřně rozporné a nepřesvědčivé.

Navrhovaná stavební uzávěra nepřiměřeně zasahuje do jejich ústavně zaručeného vlastnického práva podle článku 11 Listiny základních práv a svobod, když paušálně zakazuje stavební činnost bez ohledu na konkrétní připravenost záměru.

Podatelé odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21.02.2023, č.j. 8 As 251/2021-91, dle něhož je při vydání stavební uzávěry nutné individuálně zvažovat proporcionalitu zásahu vůči každému dotčenému vlastníkovi, což se v případě jejich pozemku neděje. Podatelé dále poukazují na to, že návrh stavební uzávěry neprokazuje, jak konkrétně by jejich stavební činnost ohrožovala cíle připravované změny územního plánu, a jedná se pouze o obecné a neurčité odůvodnění.

Závěrem podatelé zdůrazňují, že jejich pozemky byly vymezeny jako zastavitelné v platném územním plánu a jejich funkce nebyla dosud zrušena, což jim dává legitimní očekávání možnosti využití pro výstavbu. Navrhují vyjmutí jejich pozemku ze stavební uzávěry a v opačném případě hrozí žalobou a požadavkem na náhradu újmy za znehodnocení pozemku.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K pozemku parc.č. 2501/3 v k.ú. Šenov u Ostravy se aktuálně vztahuje rozhodnutí Městského úřadu Šenov, odboru výstavby a životního prostředí, ze dne 30.04.2024, č.j. MeUS 01695/2024/Pi, o umístění stavby pod názvem „Šenov 2505/31, DTS, VN, NN“ v oblasti ulic K Hájence, Nová a K Potoku.

Projekt řeší rozšíření distribuční sítě VN a NN z důvodu plánované výstavby rodinných domů v oblasti uvedených ulic. Jedná se o výstavbu nové kioskové distribuční trafostanice 22/0,4kV (PS- 01/SO-01), výstavbu kabelového zemního vedení VN 22kV v délce 448,60 m (SO-02) a výstavbu kabelového zemního vedení NN 0,4kV v délce trasy 243 m (SO-03). Stavba je umístěna na pozemcích na pozemcích parcelní číslo 2145 (zahrada), 2151 (orná půda), 2473 (ostatní plocha), 2166 (ostatní plocha), 2440/2 (orná půda), 2440/1 (orná půda), 2433/1 (ostatní plocha), 2432/1 (orná půda), 2431 (zahrada), 2434/2 (trvalý travní porost), 2428//2 (trvalý travní porost), 2428/1 (trvalý travní porost), 2425 (zastavěná plocha a nádvoří), 2426 (zahrada), 2424 (ostatní plocha), 2505/15 (orná půda), 2505/32 (orná půda), 2505/14 (orná půda), 2501/3 (orná půda), 2504/1 (ostatní plocha), 2556 (ostatní plocha), 2505/33 (orná půda), 2505/30 (orná půda), 2505/29 (orná půda), 2505/28 (orná půda), 2505/27 (orná půda), 2505/26 (orná půda), 2505/25 (orná půda), 2505/24 (orná půda), 2505/23 (orná půda) v k.ú. Šenov u Ostravy.

Výše uvedeným územním rozhodnutím bylo sice rozhodnuto o umístění trafostanice na pozemku parc.č. 2501/3 v k.ú. Šenov u Ostravy, nicméně tato trafostanice podle předmětného rozhodnutí bude dodávat elektrickou energii nízkého napětí k plánovaným rodinným domům v ulici K potoku. Z předmětného územního rozhodnutí nevyplývá, že by trafostanice na pozemku parc.č. 2501/3 v k.ú. Šenov u Ostravy měla sloužit pro dodávku elektrické energie k zástavbě v zastavitelné ploše Z49.

K připomínce, že stavební uzávěra představuje nepřiměřený zásah do práv podatelů nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o dočasné omezení, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 3B Územního plánu města Šenov. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, jelikož zahrnuje pouze ty zastavitelné plochy, které splňují stanovená kritéria. Už tento postup zahrnuje zohlednění nutnosti přiměřenosti zásahu způsobeného stavební uzávěrou.

Podatelé obecně tvrdí, že se soustavně pracuje na využití lokality. Své tvrzení však vyjma odkazu na zrušené územní rozhodnutí o umístění stavby „Šenov 2505/31, DTS, VN, NN“ z roku 2021 nijak nedokládají. Jak je uvedeno výše, aktuální územní rozhodnutí k umístění uvedené stavby využití plochy Z49 nijak nepředznamenává, neboť řeší zásobování elektrickou energií pro jinou oblast. Nejedná se tedy o relevantní ani podložené tvrzení o tom, že by se na pozemku podatelů nacházel záměr v pokročilé fázi přípravy, natož že by se k němu vztahovalo územní či jiné rozhodnutí relevantní pro vyčlenění ze stavební uzávěry. Trafostanice

totiž dle uvedeného územního rozhodnutí nemá sloužit pro budoucí záměr na pozemku podatelů, byť by se jednalo o záměr potenciální. Nadto podatelé nic takového ani netvrdí.

V uvedených okolnostech se promítá také individuální posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatelů, čehož se dovolávají odkazem na rozsudek NSS ze dne 21.02.2023, č.j. As 251/2021-91. Na pozemku sice má být dle územního rozhodnutí z roku 2024 umístěna trafostanice, avšak tato okolnost sama o sobě – bez dalších (podložených) tvrzení o plánovaném a připraveném využití lokality a zejména vztahu trafostanice k (povolenému či umístěnému) záměru na pozemku – nezakládá důvod pro to, aby byl pozemek podatelů ze stavební uzávěry vyčleněn.

Další argumenty uvedené v připomínce podatelů směřují spíše proti existenci institutu stavební uzávěry jako takovému. Proto je zapotřebí zopakovat, že rada města si je vědoma řady negativních vlivů spojených se stavební uzávěrou, nicméně jde o vlivy dočasné, neodmyslitelně spjaté s daným institutem, a pokud by měly bránit vydání stavební uzávěry, tento institut by nebylo fakticky možné nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce. To se týká především toho, že podatelé, zjednodušeně řešeno, argumentují, že vlivem stavební závěry nebudou mít možnost na svém pozemku stavět.

Cílem stavební uzávěry je umožnit prověření všech zastavitelných ploch s funkcí bydlení, vymezených Územním plánem města Šenov, u kterých dosud nebyly zahájeny žádné činnosti směřující k umístění konkrétních staveb pro bydlení či doprovodných staveb dopravní a technické infrastruktury. Pracuje-li odůvodnění s tím, že na území města Šenov je vymezen nadbytek zastavitelných ploch pro bydlení, týká se to celého území, nikoliv jen pozemku podatelů.

Pozemek podatelů tedy splňuje podmínky pro zařazení do stavební uzávěry, a proto do ní byl zařazen.

V čl. VI. výroku stavební uzávěry jsou uvedeny podmínky, za jejichž splnění může rada města povolit výjimku ze stavební uzávěry, a to mj. tehdy, pokud povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře a pokud bude vyhodnoceno, že zásah do práv vlastníků dotčených pozemků způsobený stavební uzávěrou je nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů, které stavební uzávěra sleduje, přičemž konkrétně bude hodnocen soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území, soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona a stav inženýrské a investiční přípravy stavebního záměru ke dni 07.05.2025, kdy byla zveřejněna první verze návrhu stavební uzávěry.

V případě žádosti o výjimku je tak jako jedno z kritérií zvažován i stav projektové přípravy. Naopak ve fázi vyhodnocení připomínek k návrhu stavební uzávěry není možné budoucí podobu zástavby relevantním způsobem hodnotit, a to ani v případech, kdy je již na pozemku pokročilá fáze investiční přípravy. Ta totiž není zárukou, že bude i nadále sledována, neboť stavebník může kdykoli přistoupit ke změně projektu. Pokud by byl pozemek vyřazen z omezení stavební uzávěrou, projektová dokumentace nezaručuje, že nebude projekt upraven a nebude v rozporu s veřejným zájmem sledovaným stavební uzávěrou. Podatelé navíc takové podklady v připomínce ani nezmiňují, natož aby je předložili.

Přestože připomínce nebylo vyhověno, bude záležet na případné procesní aktivitě podatelů, kteří mohou požádat o výjimku ze stavební uzávěry a v žádosti doložit, že jejich záměr může být z hlediska stanovených podmínek pro udělování výjimek posouzen kladně.

Připomínka č. 4

Podatelé: Jan Revenda, Na Honech III 4928, 760 05 Zlín, Jana a Dušan Černí, oba bytem Padělky 544, 763 15 Slušovice

Obsah připomínky:

Podatelé jako vlastníci nemovitostí parc.č. 2501/1 a 2501/2 v k.ú. Šenov u Ostravy nesouhlasí se zařazením jejich pozemků do stavební uzávěry (součást lokality č. 2). K odůvodnění návrhu stavební uzávěry uvádějí, že důvodem pro letité nevyužití jejich pozemků je výhradně finanční náročnost přípravné fáze pro realizaci záměru výstavby rodinných domů. Téměř rok je v přípravě projekt podatelů na výstavbu 5 rodinných domů na pozemcích, což podatelé dokládají konkrétními dokumenty (studie zastavitelnosti 02/2025, urbanistická koncepce 03/2025, vizualizace 3x, stanovisko Severomoravských vodovodů a kanalizací Ostrava a.s. ze dne 16.5.2025, č.j. 9773/V0100935/2025/JP, včetně grafické přílohy). Shora uvedené jednoznačně dokládá, že podatelé jsou za účelem přípustného využití pozemků aktivní a vyvíjí aktivity směřující k jejich zástavbě. Konkrétně se jedná o přípravu projektové dokumentace Ing. Michalem Čapounem, ČKAIT č.1301891, navazující na studii zastavitelnosti. Prokazatelným dokladem o existenci a realizaci záměru je rovněž vydané stanovisko. Současně jsou také vedena jednání s provozovatelem distribuční soustavy, bankovními ústavy a realitním makléřem.

Plánovaný záměr dle podatelů zcela koresponduje s připravovanou změnou č. 3 územního plánu Šenov, podle které mají být prověřeny nové požadavky na výstavbu rodinných domů, když záměrem podatelů je právě výstavba rodinných domů. Stavební záměr podatelů odpovídá charakteru dané lokality a využití území pro individuální bydlení v rodinných domech, nezasahuje do volné krajiny, nezhoršuje propustnost krajiny, když se jedná o zástavbu podél stávající pozemní komunikace. Naopak mají podatelé za to, že jejich záměr výstavby 5 rodinných domů do konceptu území zcela zapadá a uceleně jej dotváří.

Limitaci stavební uzávěry na takové pozemky, pro které ke dni vydání stavební uzávěry nebylo dosud vydáno pravomocné rozhodnutí podle stavebních předpisů, považují podatelé za nepřiměřenou, extenzivní a neproporcionální, zvláště za situace, když podatelé prokazatelně dokládají aktivitu směřující k zastavění pozemků rodinnými domy. Je-li skutečným záměrem města Šenov podpořit (případně urychlit) výstavbu a vhodné lokality pro výstavbu rodinných domů, není možné úmyslně podatelům zabránit prostřednictvím stavební uzávěry v realizaci jejich stavebního záměru. Naopak by měla být aktivita a prokazatelná právní jednání podatelů směřujících k vydání povolení záměru podpořena, když záměr podatelů je souladný se záměrem obce. V opačném případě by došlo ke zcela nedůvodnému zmaření jejich dlouhodobé inženýrské činnosti.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelé argumentují, že již zahájili projektovou přípravu lokality a že mj. disponují stanoviskem Severomoravských vodovodů a kanalizací Ostrava a.s. ze dne 16.05.2025, č.j. 9773/V0100935/2025/JP.

Skutečnost, že vlastník pozemku již zahájil projektovou přípravu svého záměru na určitých pozemcích, nebrání tomu, aby ve vztahu k těmto pozemkům byla vyhlášena stavební uzávěra. Právě naopak – pokud město Šenov hodlá určité území řešit v rámci připravované změny územního plánu, odůvodňuje skutečnost, že se určitý záměr nachází ve značném stupni projektové přípravy, vydání stavební uzávěry. V takovém případě totiž existuje reálné riziko, že by do doby nabytí účinnosti změny územního plánu došlo k realizaci tohoto záměru, čímž by byl účel pořizované změny zmařen. Stavební uzávěra je institutem, který má své opodstatnění právě pro mezidobí, kdy je rozhodnuto o pořízení územního plánu, anebo pro řešení situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán již přestal vyhovovat aktuálním požadavkům na udržitelný rozvoj území nebo ve vztahu k rozvoji území, a je nutné pořízení jeho změny. Vzhledem ke složitosti procedury jeho pořizování a následnému vydání, kdy není možné platný územní plán ihned nahradit novým územním plánem či změnou jeho řešení, je možné využít územní opatření o stavební uzávěře, které právě po přechodnou dobu rezervuje určité plochy pro budoucí jiné využití (srov. odborná literatura ke stavebnímu zákonu: Macháčková, J. a kol.: Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 443-446. Přestože se jedná o literaturu k předchozímu stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb., je použitelná i nyní).

V čl. VI. výroku stavební uzávěry jsou uvedeny podmínky, za jejichž splnění může rada města povolit výjimku ze stavební uzávěry, a to mj. tehdy, pokud povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře a pokud bude vyhodnoceno, že zásah do práv vlastníků dotčených pozemků způsobený stavební uzávěrou je nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů, které stavební uzávěra sleduje, přičemž konkrétně bude hodnocen soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území, soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona a stav inženýrské a investiční přípravy stavebního záměru ke dni 07.05.2025, kdy byla zveřejněna první verze návrhu stavební uzávěry.

V případě žádosti o výjimku je tak jako jedno z kritérií zvažován i stav projektové přípravy. Naopak ve fázi vyhodnocení připomínek k návrhu stavební uzávěry není možné budoucí podobu zástavby relevantním způsobem hodnotit, a to ani v případech, kdy je již na pozemku pokročilá fáze investiční přípravy. Ta totiž není zárukou, že bude i nadále sledována, neboť stavebník může kdykoli přistoupit ke změně projektu. Pokud by byly pozemky vyřazeny z omezení stavební uzávěrou, projektová dokumentace nezaručuje, že nebude projekt upraven a nebude v rozporu s veřejným zájmem sledovaným stavební uzávěrou.

Přestože připomínce nebylo vyhověno, bude záležet na případné procesní aktivitě podatelů, kteří mohou požádat o výjimku ze stavební uzávěry a v žádosti doložit, že jejich záměr může být z hlediska stanovených podmínek pro udělování výjimek posouzen kladně.

Připomínka č. 5

Podatel: Ředitelství silnic a dálnic, Čerčanská 2023/12, Praha 140 00

Obsah připomínky:

Stavební uzávěra, respektive zákaz stavební činnosti ve vymezeném území, se nedotýká zájmů ŘSD v řešeném území. Vzhledem k výše uvedenému nemá ŘSD k návrhu Územního opatření o stavební uzávěře města Šenov připomínky.

Vyhodnocení:

Podatel neuplatnil žádné připomínky.

Po skončení lhůty pro uplatnění připomínek byla doručena následující připomínka spojená s žádostí o prominutí zmeškání lhůty. Usnesením vedeným pod č.j. MeUS 03538/2025/SP ze dne 23.09.2025 rozhodla rada města o prominutí zmeškání úkonu a s ohledem na to byla připomínka vyhodnocena následovně:

Připomínka č. 6

Podatel: Michalis Teodoru, Prostřední Bludovice 55, 739 37 Horní Bludovice

Obsah připomínky:

Podatel je vlastníkem pozemků parc.č. 3484/2, 3484/3 a 3484/82 v k.ú. Šenov u Ostravy, zahrnutých do návrhu stavební uzávěry, na nichž plánuje výstavbu průmyslové haly. Namítá, že zásah způsobený stavební uzávěrou do jeho vlastnického práva je nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů, které stavební uzávěra sleduje. Upozorňuje, že odůvodnění stavební uzávěry na tyto pozemky nedopadá, jelikož se nacházejí v lokalitě průmyslové zóny existující po dlouhá desetiletí, v bezprostředním sousedství areálů bývalých skladů potravin, garáží, autoservisů a výrobních prostor.

Podatel dále namítá, že účelem stavební uzávěry je podle odůvodnění zejména úprava výstavby nových rodinných domů kvůli nadbytku zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž tento typ výstavby na jeho pozemcích není vůbec možný a žádné rodinné domy se v daném území nevyskytují. Z tohoto důvodu je vyloučeno, že by vyjmutím pozemků ze stavební uzávěry mohlo dojít k ohrožení sledovaného účelu opatření, a proto považuje zásah do svého vlastnického práva za nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů.

Vyhodnocení:

Připomínce podatele se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry byla vyřazena lokalita č. 7, která v návrhu odpovídala zastavitelné ploše Z158 dle platného územního plánu s funkčním využitím VL o výměře 36.684 m². Součástí této zastavitelné plochy jsou i pozemky podatele. Lokalita č. 7 odpovídá dle platného územního plánu zastavitelné ploše Z158 s funkčním využitím výroba a skladování – průmysl (VL) o výměře 36.684 m². Lokalita byla do návrhu stavební uzávěry zařazena s ohledem na její dlouhodobé nevyužití. Vzhledem k tomu, že zpráva za problematiku považuje pouze dlouhodobě nevyužitou zastavitelnou plochu k bydlení a dle zadání Změny č. 3 mají být prověřeny pouze zastavitelné plochy s funkcí bydlení, byla plocha Z158 ze stavební uzávěry vyňata, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry.