

MĚSTO UHERSKÝ BROD

Rada města

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 2/2019

Územní opatření o stavební uzávěře č. 1 „Uherský Brod - lokalita jih města“

Rada města Uherský Brod, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ust. § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává, po předchozím projednání s veřejností a na základě usnesení rady města č. 636/R24/19 ze dne 15.07.2019, dle ust. § 98 odst. 1, s vazbou na ust. § 6 a § 99 stavebního zákona a na ust. § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a s využitím ust. § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění pozdějších změn (dále jen „vyhláška 503/2006 Sb.“), územní opatření o stavební uzávěře č. 1 „Uherský Brod - lokalita jih města“, v katastrálním území Uherský Brod, formou opatření obecné povahy, v tomto znění:

Článek I.

Vymezení území stavební uzávěry

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný ze situace v M 1 : 5000, která je nedílnou přílohou tohoto územního opatření (v originále v jednom vyhotovení uloženo k nahlédnutí na Městském úřadu Uherský Brod, Odboru stavebního úřadu, Oddělení územního plánování a v jednom vyhotovení na Odboru rozvoje města, formát tisku A2) a kde je rozsah vymezen červeně ohraničeným polygonem. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením spojitým polygonem ve správním území města Uherský Brod, v katastrálním území Uherský Brod, v jeho jižní části, v rozsahu pozemků parcelní číslo 3667/93, 3667/253, 5202/40, 5202/48, 5202/67, 5202/68, 5202/70, 5202/73, 5202/82, 10681, 10672, 10654, 10650, 10558, 10556, 10133, 8997, 8981, 8973, 8969, 8959, 8948, 8946, 8941, 8932, 8931, 8921, 5202/52, 8949, 9025, 9002, 9001, 8920, 3623/20, 3649, 3463/1, 3463/3, 3463/11, 3463/26, 3463/27, 3463/43, 3463/83, 3463/84, 3463/87, 3623/23, 3623/24, 3623/25, 3623/27, 3463/91, 6433/3, 3623/37, 3463/108, 9045, 3505/95, 10698, 10692, 10702, 5202/77, 5202/10, 8955, 8922, 10680, 10123, 10124, 10130, 3667/192, 3623/18, 10684, 10561, 8975, 8957, 5202/38, 8915, 6482/45, 6482/46, 6482/48, 9051, 8945, 5202/51, 5202/32, 8916, 5202/42, 10707, 5202/34, 8917, 5202/28, 5202/33, 8967, 8950, 5202/50, 8971, 3667/98, 3505/100, 10695, 8952, 8953, 3667/206, 10129, 9021, 9004, 10119, 10570, 5202/63, 5202/29, 5202/46, 3505/96, 10693, 8943, 5202/76, 5202/31, 8996, 8988, 8978, 10699, 5202/74, 10569, 3667/199, 9018, 9007, 10564, 3505/101, 10696, 8970, 3623/22, 3505/93, 3505/94, 10691, 8961, 8913, 8958, 8927, 8912, 8928, 8966, 3667/205, 9020, 9005, 10571, 8926, 10700, 8974, 8963, 10562, 10686, 10118, 5202/45, 5202/39, 5202/41, 5202/53, 5202/57, 5202/64, 5202/65, 3667/97, 5202/66, 5202/69, 5202/35, 10713, 10706, 10705, 10704, 10563, 9014, 5202/43, 10683, 5202/61, 3623/19, 8954, 8968, 3667/204, 9019, 9006, 8951, 3623/21, 10682, 8940, 3505/97, 3505/98, 3505/99, 10694, 10552, 10653, 5202/72, 8929, 5202/80, 8979, 5202/30, 8938, 8942, 3463/38, 3463/39, 8965, 10553, 3667/195, 10697, 10652, 9016, 9009, 8930 5202/54, 5202/71, 10679, 10568, 9023, 10674, 10649, 9012, 8947, 5202/81, 8937, 8972, 8939, 10560, 10551, 10122, 5202/19, 8980, 7513/191, 10116, 10113, 8765, 7513/190, 10554, 8962, 3623/31, 5202/79, 7166/10, 7166/22, 5202/25, 8911, 3623/13, 3623/16, 8925, 10687, 3725/9, 3722/134, 10701, 3505/27, 3505/28, 10661, 3623/4, 6433/2, 3463/42, 3463/46, 10658, 10689, 10131, 8960, 8914, 10559, 8919, 10690, 5202/36, 8944, 3623/28, 10121, 10651, 8976, 3623/1, 3623/2, 6433/1, 3463/88, 3623/12, 3623/14, 3623/15, 3623/17, 3623/26, 3623/29, 3623/30, 3623/32, 3623/33, 3667/198, 5202/14, 5202/16, 5202/26, 5202/27, 5202/37, 5202/44, 5202/47, 5202/62, 5202/75, 5202/132, 6482/50, 3463/92, 3463/90, 3623/38, 3505/92, 3697/26, 5202/136, 10718, 10717/1, 10716, 10708, 10703, 10688, 10685, 10678, 10677, 10676, 10675, 10673, 10660, 10659, 10567, 10566, 10565, 10303, 10126, 10125, 10120, 10117, 9022, 9017, 9013, 9011, 9008, 9003, 8998, 8995, 8994, 8993, 8992, 8987, 8986, 8924, 8918, 8768, 8767, 8766, 5202/20, 5202/49, 6482/44, 9015, 9010, 10132 a st. 3223.

Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno ze zákresu.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I. se zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů vč. oplocení.

Povolují se:

- udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona,
- podzemní stavby technické infrastruktury nadmístního významu,
- stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu nesloužící jen pro obsluhu dané lokality,
- realizace společných zařízení, která jsou součástí komplexních pozemkových úprav.

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. na stavby, které v době vydání tohoto opatření jsou již realizovány.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

Rada města Uherský Brod může v souladu s ust. § 99 odst. 3 a ve vazbě na ust. § 6 odst. 6 písm. c) a e) stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

Tato stavební uzávěra je časově omezena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu Uherský Brod, který je v současnosti pořizován.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Po projednání s dotčenými orgány dle ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona a § 172 odst. 1 správního řádu, nevplynuly z uplatněných stanovisek dotčených orgánů žádné podmínky.

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Návrh na vydání územního opatření o stavební uzávěře je odůvodněn skutečností, že se na základě usnesení zastupitelstva č. 229/Z15/12 ze dne 25.04.2015, kdy bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, zpracovává nový územní plán Uherský Brod. Zadání nového územního plánu Uherský Brod bylo schváleno na základě usnesení zastupitelstva č. 205/Z7/15 dne 09.12.2015. Důvodem pro vydání stavební uzávěry je ochrana území před výstavbou, která by znemožnila realizaci obchvatu města, který je v projednávané dokumentaci vymezen v souladu se schváleným zadáním. Výstavba nových objektů by mohla ztížit nebo dokonce zcela znemožnit budoucí ve veřejném zájmu navrhované využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a k tomu nemá město jiný nástroj než je vydání stavební uzávěry, a proto Rada města dne 21.01.2019 rozhodla o přípravě vydání stavební uzávěry v ploše vymezené v pořizovaném územním plánu pro vybudování obchvatu města Uherský Brod.

Dosavadní postup procesu vydání

Rada města rozhodla o přípravě opatření obecné povahy o vydání stavební uzávěry a na základě tohoto rozhodnutí tajemník Městského úřadu pověřil Odbor stavebního úřadu, Oddělení územního plánování jeho přípravou a pořízením.

Následně byla vymezena hranice stavební uzávěry do mapového podkladu katastrální mapy a zpracována textová část, jejíž nedílnou součástí je i grafická příloha tohoto návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl dne 7. března 2019 písemně projednán s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu dle § 98 odst. 2 stavebního zákona. Po projednání s dotčenými orgány nevyplynuly z uplatněných stanovisek dotčených orgánů žádné podmínky. Všechna stanoviska dotčených orgánů, která pořizovatel obdržel k návrhu územního opatření stavební uzávěry, byla kladná.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře „Uherský Brod – lokalita jih města“ byl od 7. března 2019 do 24. dubna 2019 zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce Městského úřadu Uherský Brod. Po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky a v souladu s ustanovením § 98 odst. 3 stavebního zákona mohli námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu (vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny), zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Kdokoliv, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohly být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohl uplatnit písemně své připomínky v této stanovené lhůtě.

Rozhodnutí o podaných námitkách je součástí kapitoly „Vypořádání uplatněných námitek“ dále v odůvodnění. Vypořádání uplatněných připomínek je součástí kapitoly „Vypořádání uplatněných připomínek v závěru tohoto odůvodnění“.

Následně byl návrh územního opatření o stavební uzávěře „Uherský Brod – lokalita jih města“ včetně návrhu na vypořádání námitek předložen dne 15.07.2019 Radě města Uherský Brod k vydání dle § 98 odst. 1 stavebního zákona s využitím ust. § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu.

Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry

Stavební uzávěra ve vymezeném území zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů. Protože však výklady ani reálná praxe nedovolují paušální zákaz veškeré stavební činnosti, je tento zákaz doplněn o ustanovení, kde jsou vyjmenovány stavby a činnosti, na které se tento zákaz nevztahuje. Jedná se o udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech a dopravní a technickou infrastrukturu.

Smyslem stavební uzávěry není bránit údržbě již existujících staveb a tím ohrožovat jejich uživatele či jejich okolí, udržovací práce jsou vyňaty z režimu stavební uzávěry na základě ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona.

Odůvodnění stanovení režimu výjimek ze zákazu a omezení

Je dáno ustanovením § 99 odst. 3 stavebního zákona. Jde o doslovnou citaci textu uvedeného odstavce daného paragrafu, kterým je Rada města Uherský Brod vázána.

Odůvodnění podmínek plynoucích ze stanovisek dotčených orgánů

Po projednání s dotčenými orgány nevyplynuly z uplatněných stanovisek dotčených orgánů žádné podmínky. Všechna stanoviska dotčených orgánů, která pořizovatel obdržel k návrhu územního opatření stavební uzávěry, byla kladná.

Bez připomínek se vyjádřily tyto dotčené orgány:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 04.04.2019,
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce s nakládáním s majetkem dne 04.04.2019,
- Krajský úřad Zlínského kraje – koordinované stanovisko dne 01.04.2019,
- Městský úřad Uherský Brod – koordinované stanovisko dne 03.04.2019,
- Státní pozemkový úřad dne 02.04.2019.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu Uherský Brod, který je v současnosti pořizován. Okamžikem nabytí jeho účinnosti, což je z hlediska právního zcela jasně definované datum, již nebude možné a nutné cokoli v území analyzovat, měnit a navrhovat a další trvání stavební uzávěry by nemělo významu.

Vypořádání uplatněných námitek

Námítka č. 1

č.j.: OSU/0785/19
Doručeno: 23. dubna 2019

Oto Antoš – jednatel společnosti
eMobilita VTP, s. r. o.
Vlčnovská 2344
688 01 Uherský Brod

Obsah námítky:

Veřejnou vyhláškou ze dne 7. 3. 2019, č. j. OSU/0443/19/Še, oznámil Městský úřad Uherský Brod, Odbor stavebního úřadu, Oddělení územního plánování, podle § 6 odst. 1 písm. g) stavebního zákona návrh územního opatření o stavební uzávěře "Uherský Brod – lokalita jih města" (dále jen "stavební uzávěra").

V článku I. předmětného návrhu je vymezeno území stavební uzávěry, v článku II. pak rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti s tím, že se zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů vč. oplocení a povoleny jsou pouze udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona, podzemní stavby technické infrastruktury nadmístního významu, stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu nesloužící jen pro obsluhu dané lokality, realizace společných zařízení, která jsou součástí komplexních pozemkových úprav.

Společnost eMobilita VTP, s. r. o., je mimo jiné vlastníkem pozemků parcelní číslo 10658 a 10661 v katastrálním území Uherský Brod, kterých se citovaná stavební uzávěra rovněž přímo dotýká.

S ohledem na shodný zájem města Uherský Brod a společnosti eMobilita VTP, s. r. o., na rozvoji lokality "Škrovec" (v současné době probíhá stran této lokality řízení o změně územního plánu města Uherský Brod 11B a již dokončena byla změna 10B), kdy je současně na straně jedné nezbytné umožnit na shora uvedených parcelách vybudování přístupové silnice (místní komunikace) a inženýrských sítí pro tuto lokalitu a na straně druhé respektovat veřejný zájem na realizaci obchvatu města Uherský Brod, souhlasila společnost eMobilita VTP, s. r. o., se zřízením věcného břemene k těmto parcelám, které by zohledňovalo oba uvedené zájmy.

V uvedeném smyslu tak bylo usnesením Rady města Uherský Brod č. 2226/R72/17 ze dne 13. 4. 2017, ve znění jejího usnesení č. 2396/R79/17 ze dne 12. 6. 2017, schváleno zřízení věcného břemene k pozemkům parcelní číslo 10658 a 10661 v katastrálním území Uherský Brod spočívající v povinnosti vlastníka uvedených pozemků zdržet se umístění jakékoliv stavby vyjma stavby silnice nebo místní komunikace, inženýrských sítí (plyn, voda, elektro, kanalizace, telekomunikace apod.).

Společnost eMobilita VTP, s. r. o., tímto z opatrnosti (při vědomí, že na výjimky ze zákazu a omezení dle článku III. stavební uzávěry není právní nárok) vznáší námítky proti shora uvedenému návrhu územního opatření o stavební uzávěře "Uherský Brod – lokalita jih města", neboť tento návrh nezohledňuje smysl a účel shora uvedených změn územního plánu města Uherský Brod 10B a 11B a citovaná usnesení Rady města Uherský Brod.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Rada města Uherský Brod může v souladu s ust. § 99 odst. 3 a ve vazbě na ust. § 6 odst. 6 písm. c) a e) stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Režim stavební uzávěry pouze omezuje změny v území na těchto pozemcích, nikoliv vlastnická práva, instrument opatření obecné povahy o stavební uzávěře nezakládá žádnou možnost vyvlastnit nebo jinak nuceně vykoupit či změnit vlastnictví pozemku ve prospěch obce nebo jiné municipality. Pozemky i po vydání tohoto územního opatření zůstanou ve vlastnictví majitelů.

Námitka č. 2

č.j.: OSU/0566/19

Doručeno: 22. března 2019

Slovácké strojírný, a. s.
Nivnická 1763
688 28 Uherský Brod

Obsah námítky:

V návaznosti na veřejnou vyhlášku č. j. OSU/0443/19/Še ze dne 07.03.2019 podávají Slovácké strojírný, a. s., Uherský Brod, Nivnická 1763 jako vlastníci dotčených pozemků v souladu s ust. § 98 odst. 3 Stavebního zákona Námitky k návrhu územního opatření stavební uzávěry „Uherský Brod – lokalita jih města“ vydané radou města.

Námitky podáváme z těchto důvodů:

Ve střednědobé a dlouhodobé koncepci Slováckých strojíren je rozšíření průmyslové zóny, kde již průběžně bylo započato v jejich realizaci a v zpracování dokumentace staveb na těchto dotčených parcelách:

- p. č. 3463/26 – plánovaná výstavba autosalonu Hyundai (před vydáním stavebního povolení)
- p. č. 3463/83 – plánovaná výstavba autosalonu Hyundai (před vydáním stavebního povolení)
- p.č. 3463/84 – na parcele je plánovaná výstavba autosalonu Hyundai a výstavní plochy pro dopravní systémy
 - vydaný územní souhlas s umístěním stavby (příloha: architektonická studie)
- p. č. 3463/87 – plánovaná výstavba autosalonu Hyundai a výstavní plochy pro manipulaci sypkých hmot
 - vydaný územní souhlas s umístěním stavby
- p.č. 3463/91 – parcela součástí nové připravované průmyslové zóny SUB
- p.č. 6433/3 – parcela součástí nové připravované průmyslové zóny SUB
- p.č. 3623/37 – plánovaná výstavba – viz příloha vizualizace Autocentra
- p.č. 3463/108 – komunikace v nově připravované průmyslové zóně SUB
- p.č. 6433/1 – parcela součástí nové připravované průmyslové zóny SUB
- p.č st. 3223 – na této st. parcele je plánovaná výstavba nového drážního objektu.
- p. č. 3463/1 – dříve ve vlastnictví města Uherský Brod
- p. č. 3463/92 – Směnnou smlouvou č. 20/07 162/18 ze dne 20.06.2018 uvedené parcely směněny za pozemky p. č. 6883/7 a p. č. 6883/8 ve vlastnictví Slováckých strojíren.
Smluvní strany v čl. III Smlouvy prohlásily, že na směňovaných pozemcích nevážnou ani jiné právní vady.
- p. č. 3463/1 a p. č. 3463/92 jsou součástí nově připravované průmyslové zóny SUB.

Na základě výše uvedeného Slovácké strojírný, a. s., Uherský Brod zásadně nesouhlasí s návrhem územního opatření na stavební uzávěře č. 1 v lokalitě jih města Uherský Brod na parcelách ve vlastnictví naší společnosti mimo jiné i proto, že do záměru rozvoje byly směřovány nemalé kapacity včetně značných finančních prostředků.

Řada plánovaných staveb bude sloužit nejen obyvatelům Uherského Brodu, ale i širokému okolí a bude mít nemalý vliv na další rozvoj našeho města, zejména na vyšší zaměstnanost, obchod a služby, což bude ku prospěchu celé společnosti.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Rada města Uherský Brod může v souladu s ust. § 99 odst. 3 a ve vazbě na ust. § 6 odst. 6 písm. c) a e) stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Majetková či finanční újma nemůže být způsobena jen tím, že se na dobu určitou a to do doby vydání nového územního plánu zamezí změnám v území. Stavební uzávěra jako operativní instrument stavebního práva nezakládá možnost vyvlastnění ani jiné nedobrovolné změny vlastnictví pozemků. Ani nemění trvale

možnost využití pozemků a možnosti jejich potenciálního zastavění – to může řešit až nový ÚP. Právě proto, aby se minimalizovaly případné náklady na změny v území a nebyly zbytečně vynakládány investice do pozemků v případě změn ve funkčním využití těchto ploch, je vyhlášována tato stavební uzávěra.

Důvodem pro vydání stavební uzávěry je ochrana území před výstavbou, která by znemožnila realizaci obchvatu města, který je v projednávané územně plánovací dokumentaci vymezen v souladu se schváleným zadáním. Výstavba nových objektů by mohla ztížit nebo dokonce zcela znemožnit budoucí ve veřejném zájmu navrhované využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. na stavby, které v době vydání tohoto opatření jsou již realizovány.

Vypořádání uplatněných připomínek

V průběhu projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

POUČENÍ

Účinnost

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Městského úřadu Uherský Brod.

Obecná ustanovení

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

Ing. Ferdinand Kubáník
starosta

Ing. Jan Hrdý
místostarosta

Příloha

Vymezení hranice stavební uzávěry „Uherský Brod – lokalita jih města“, M 1 : 5000