

**Opatření obecné povahy č. 1/2026,
kterým se vydává Územní opatření o stavební uzávěře pro část území
Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů (pozemky
v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308,
Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329,
Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory)**

(§ 124 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů)

Rada města Frýdku-Místku, jako správní orgán příslušný podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2024 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, svým usnesením č. 13/97/2026 ze dne 24.03.2026 vydává Územní opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů - zastavitelné plochy Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory dle platného Územního plánu Frýdku-Místku (dále také „stavební uzávěra“), formou opatření obecné povahy.

VÝROK:

Článek I.

Vymezení a vyznačení území, pro které platí zákaz stavební činnosti

Tímto opatřením se vyhlašuje stavební uzávěra pro pozemky, zařazené dle platného Územního plánu Frýdku-Místku v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory. Výčet pozemků je obsahem přílohy č. 2 k tomuto územnímu opatření o stavební uzávěře.

Součástí územního opatření o stavební uzávěře je i grafická příloha č. 1, zpracovaná na podkladě katastrální mapy s vyznačením jednotlivých zastavitelných ploch Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

Na vymezeném území zastavitelných ploch Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359 se zakazuje stavební činnost, tedy povolování staveb dle přípustnosti staveb v jednotlivých funkčních plochách uvedených zastavitelných ploch.

Článek III.

Trvání zákazu stavební činnosti

Zákaz stavební činnosti trvá do doby nabytí účinnosti Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto v rámci schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Frýdku-

Místku Zastupitelstvem města Frýdku-Místku na jeho 12. zasedání dne 11.12.2024, kdy součástí této zprávy bylo Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, případně do doby, kdy bude zastupitelstvem města rozhodnuto o ukončení pořizování Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, nejpozději však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.

Článek IV.

Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimky z vydaného územního opatření o stavební uzávěře mohou být povoleny radou města na základě § 129 stavebního zákona pro nezbytný průchod inženýrských sítí, které jsou potřebné pro zasíťování navazujícího území mimo území vymezené stavební uzávěrou, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Návrh stavební uzávěry byl v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona písemně projednán s dotčenými orgány a z jejich stanovisek nevyplývaly pro stavební uzávěru žádné další podmínky.

ODŮVODNĚNÍ – ČÁST I (OBECNÉ ODŮVODNĚNÍ):

1. Odůvodnění rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry

Stavební uzávěra se týká pozemků, které jsou situovány v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359. Tyto zastavitelné plochy se nacházejí v k. ú. Frýdek a v k. ú. Panské Nové Dvory. Ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Frýdku-Místku (období 2020 – 2024) (dále také „Zpráva o uplatňování ÚP“), jejíž součástí je i Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku (dále také „Změna č. 9 ÚP“), a která byla schválena Zastupitelstvem města Frýdku-Místku na jeho 12. zasedání dne 11.12.2024, jsou tyto zastavitelné plochy řešeny v rámci kapitoly D. Ve schváleném Zadání změny č. 9 ÚP, v příloze č. 1 – „podněty na změnu Územního plánu Frýdku-Místku“, bodě č. 8., je stanoveno: „*Prověřit zastavitelné plochy Z.306, Z.303, Z.305, Z.302, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, zda jsou vhodné k zástavbě z hlediska špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami v oblasti Kamenec ve Frýdku*“.

Na základě § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona Rada města Frýdku-Místku na své 61. schůzi dne 17.12.2024 rozhodla z vlastního podnětu o pořízení územního opatření o stavební uzávěře, týkající se výše uvedených zastavitelných ploch. Dne 02.10.2025 nabyla účinnosti Změna č. 8 Územního plánu Frýdku-Místku, která zastavitelnou plochu Z.302 rozdělila na zastavitelné plochy Z.302A a Z.302B.

Územní opatření o stavební uzávěře je vydáváno za účelem ochrany budoucího využití dotčeného území podle připravované Změny č. 9 ÚP. Schválené zadání změny ÚP zahrnuje požadavek na prověření výše uvedených zastavitelných ploch z hlediska špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami. V návrhu Změny č. 9 ÚP bude detailně prověřeno ze všech hledisek (veřejných i soukromých), k jejichž koordinaci je územní plán povolán, jaká jsou možná řešení špatné hydrogeologické situace v tomto složitém území. Nyní nelze předjímat, zda budou všechny výše uvedené zastavitelné plochy z územního plánu vyřazeny a zařazeny zpět do nezastavěného území (jako plochy zeleně) nebo pouze částečně omezeny (prostorově nebo stanovením podmínek, např. koeficientem zastavění pozemku) nebo ponechány beze změny.

Stavební uzávěra je tak pouze **dočasné ochranné opatření**, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP.

2. Odůvodnění procesu pořízení stavební uzávěry

Pořizovatel připravil návrh stavební uzávěry na základě průzkumů a vyhodnocení dotčeného území, nástrojů územního plánování a v souladu s cíli a úkoly územního plánování (podrobně viz kapitola 4 odůvodnění).

Pořizovatel dle § 127 odst. 4 stavebního zákona oznámil dne 17.01.2025 veřejnou vyhláškou (č.j. MMFM 14370/2025) zveřejnění návrhu stavební uzávěry v národním geoportálu územního plánování a na své úřední desce (od 21.01.2025 do 06.02.2025). Do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu, tj. do 20.02.2025, mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Pořizovatel dále oznámil zveřejnění návrhu stavební uzávěry v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona dotčeným orgánům a oprávněným investorům (č.j. 15052/2025 ze dne 20.01.2025) s možností uplatnit u pořizovatele písemná stanoviska v souladu s § 127 odst. 5 stavebního zákona do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu stavební uzávěry. Ve stanovené lhůtě byly k návrhu stavební uzávěry uplatněny připomínky oprávněných investorů a stanoviska dotčených orgánů.

Pořizovatel vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a předal projednaný návrh stavební uzávěry Radě města Frýdku-Místku. Ta ho projednala a vydala formou Opatření obecné povahy č. 1/2025 na své 65. schůzi konané 04.03.2025.

S ohledem na § 334b odst. 2 a 6 stavebního zákona nebylo vydané Opatření obecné povahy č. 1/2025 vloženo do NGÚP, ale bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou oznamující jeho vydání (č.j. MMFM 49469/2025) ode dne 07.03.2025 do 25.03.2025. Dne 24.03.2025 pak Opatření obecné povahy č. 1/2025 nabylo účinnosti.

Dne 13.05.2025 byl pořizovatel požádán Krajským úřadem Moravskoslezského kraje, odborem kultury a územního plánování (č.j. MSK 65859/2025) o zaslání spisové dokumentace na základě podnětu k přezkoumání Opatření obecné povahy č. 1/2025. Pořizovatel předal spisovou dokumentaci krajskému úřadu dopisem (č.j. MMFM 106717/2025, doručeno 22.05.2025).

Dne 19.11.2025 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování rozhodnutí (č.j. MSK 130224/2025), kterým Opatření obecné povahy č. 1/2025 zrušil. Jediným důvodem zrušení byla nezákonnost procesu předcházejícího vydání stavební uzávěry, neboť dle názoru vysloveného krajským úřadem se lhůta 30 dnů dle § 127 odst. 5 stavebního zákona v přechodném období dle § 334b stavebního zákona nepočítá od zveřejnění návrhu v národním geoportálu územního plánování či jiným způsobem, ale od doručení veřejné vyhlášky, kterou pořizovatel zveřejní na své úřední desce (tzn. že lhůta končí 45. den od vyvěšení veřejné vyhlášky v souladu s § 25 odst. 2 správního řádu).

Po vydání zrušujícího rozhodnutí krajského úřadu pořizovatel odstranil vady procesu vytknuté krajským úřadem a návrh stavební uzávěry opětovně projednal. S ohledem na skutečnost, že v mezidobí byla vydána Změna č. 8 Územního plánu Frýdku-Místku, která nabyla účinnosti 02.10.2025, text návrhu stavební uzávěry aktualizoval.

Dne 08.12.2025 pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou (č.j. MMFM 397338/2025) v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona a za použití § 334b odst. 6 stavebního zákona zveřejnění návrhu stavební uzávěry na své úřední desce (od 08.12.2025 do 23.01.2026). Z technických důvodů nebylo možné tento návrh zveřejnit v národním geoportálu územního plánování, a proto ho pořizovatel zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění v souladu s ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona. Do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu, tj. do 22.01.2026, mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Pořizovatel dále oznámil zveřejnění návrhu stavební uzávěry v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona dotčeným orgánům a oprávněným investorům (č.j. 397753/2025 ze dne 08.12.2025). Adresu zveřejnění zaslal pořizovatel nadřízenému orgánu. Stanoviska v souladu s § 127 odst. 5

stavebního zákona mohly tyto orgány uplatnit u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu stavební uzávěry.

V zákonné lhůtě obdržel pořizovatel k opakovaně zveřejněnému návrhu stavební uzávěry dvě připomínky oprávněných investorů, které byly formální a jsou vyhodnoceny v kapitole níže jako „bez připomínek“, a dvě nesouhlasné připomínky jiných osob. Vyhodnocení těchto připomínek, jež pořizovatel zpracoval v souladu s § 98 odst. 2 ve spojení s § 127 odst. 5 stavebního zákona, vyvolalo doplnění také samotného odůvodnění stavební uzávěry. Z důvodu přehlednosti a srozumitelnosti byla proto následně upravena i struktura této části návrhu opatření obecné povahy, kdy došlo k rozčlenění odůvodnění do tematických dílčích kapitol. V rámci struktury celého dokumentu bylo odůvodnění včetně vyhodnocení připomínek odlišeno od výrokové části. V odůvodnění byly opět v zájmu maximální možné transparentnosti a srozumitelnosti doplněny také kapitoly popisující postup pořízení stavební uzávěry a vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů.

S ohledem na to, že obsah výrokové části návrhu opatření obecné povahy se po vydání zrušujícího rozhodnutí krajského úřadu a po následném projednání neměnil, nevyvolaly tyto úpravy struktury ani doplnění odůvodnění v návaznosti na vypořádání uplatněných připomínek (kdy jeho podstata zůstala totožná) potřebu návrh stavební uzávěry opakovaně projednat. Proto jej následně po vyhodnocení výsledků projednání a zpracování návrhu vyhodnocení připomínek předložil pořizovatel Radě města Frýdku-Místku k vydání.

3. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek oprávněných investorů

- Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce majetková, zaevidováno pod č. j. MMFM 403964/2025 dne 12.12.2025

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydalo ve smyslu § 127 odst. 5 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k.ú. Frýdek a část k.ú. Panských Nových Dvorů (pozemky v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k.ú. Frýdek a k.ú. Panské Nové Dvory). Stavební uzávěra bude trvat do nabytí účinnosti pořizované změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, nejpozději však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.

Odůvodnění:

Stavební uzávěra se nedotýká vlastnictví ČR-MO a neomezí zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Vyhodnocení pořizovatele: Stanovisko bez připomínek

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, zaevidováno pod č. j. MMFM 407904/2025 dne 17.12.2025

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatnilo k návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů podle ustanovení § 127 odst. 4 a odst.5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, následující stanovisko:

K návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů nemáme připomínky.

ODŮVODNĚNÍ

Všechny plochy, které jsou předmětem návrhu územního opatření o výjimce ze stavební uzávěry, zasahují do následujícího výhradního ložiska:

- Bruzovice (i.č.: 3083272), surovina zemní plyn.

Všechny plochy, které jsou předmětem návrhu územního opatření o výjimce ze stavební uzávěry, se nacházejí v tomto chráněném ložiskovém území:

- Čs. část Hornoslezské pánve (i.č.: 14400000), surovina zemní plyn – uhlí černé.

Všechny plochy, které jsou předmětem návrhu územního opatření o výjimce ze stavební uzávěry, se nacházejí v tomto dobývacím prostoru:

- Bruzovice (i.č.: 40026), nerost zemní plyn.

Návrh územního opatření o výjimce ze stavební uzávěry negativně neovlivní stávající podmínky ochrany a využití nerostného bohatství v řešeném území.

Vyhodnocení pořizovatele: Stanovisko bez připomínek

- Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy, zaevidováno pod č. j. MMFM 328/2026 dne 02.01.2026

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy vykonává podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, přenesenou působnost stanovenou mu ust. § 40 odst. 3 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) zejména tím, že vykonává funkci silničního správního úřadu, stanovuje místní a přechodnou úpravu provozu na silnicích I. tříd a podle zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, provádí prevenci v oblasti bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, dále zpracovává návrh koncepce rozvoje silniční sítě kraje a v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy sdělil k předloženému záměru následující.

Krajský úřad, který dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy konstatoval, že k předloženému návrhu nemá námítky.

Vyhodnocení pořizovatele: Stanovisko bez připomínek

- Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, zaevidováno pod č. j. MMFM 7683/2023 dne 07.01.2026

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako věcně a místně příslušný dotčený orgán podle § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů obdržel dne 8. 12. 2025 návrh Územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů (pozemky v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory) – návrhu opatření obecné povahy č. 1/2025 k projednání s dotčenými orgány podle ust. § 127 odst. 4 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska veřejných zájmů, vyplývajících ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o ochraně přírody a krajiny), které hájí krajský úřad podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona, krajský úřad souhlasil s předloženým návrhem územního opatření o stavební uzávěře.

Odůvodnění:

Limity využití území, které krajský úřad hájí v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny, nejsou předloženou koncepcí v územní působnosti krajského úřadu dotčeny.

Krajský úřad, 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 pořizovatele: Stanovisko bez připomínek

Vyhodnocení připomínek oprávněných investorů:

- NET4GAS, s.r.o., zaevidováno pod č. j. MMFM 409552/2025 dne 18.12.2025

NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení pořizovatele: Vyjádření oprávněného investora bez připomínek.

- Povodí Odry, s. p., zaevidováno pod č. j. MMFM 27748/2026 dne 22.01.2026

Na základě oznámení o zveřejnění návrhu Územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů (pozemky v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory), které jsme obdrželi, uvádíme následující:

Povodí Odry, státní podnik s vyhlášením stavební uzávěry v této lokalitě souhlasí. Iniciativu Magistrátu města Frýdku-Místku dlouhodobě podporujeme, neboť stavební uzávěra zabrání zhoršování odtokových poměrů a zvyšování povodňových škod za povodňových situací v této lokalitě.

Vyhodnocení pořizovatele: Vyjádření oprávněného investora bez připomínek.

4. Odůvodnění posouzení souladu stavební uzávěry s cíli a úkoly územního plánování a postupu pořizovatele dle § 127 odst. 2 stavebního zákona

Na základě § 127 odst. 2 stavebního zákona návrh územního opatření o stavební uzávěře připraví pořizovatel mimo jiné v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Cíle a úkoly územního plánování jsou obsahem § 38 a 39 stavebního zákona.

Relevantní cíle jsou zejména udržitelný rozvoj území a ochrana hodnot území (§ 38 stavebního zákona).

- Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – navržená stavební uzávěra vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, a to především jako dočasné ochranné opatření, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití předmětného území podle připravované Změny č. 9 ÚP.
- Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje – hydrogeologická nevhodnost a opakované zaplavování předmětného území srážkovou vodou je vyhodnoceno jako ohrožení a limit ve využití území. Změna č. 9 ÚP má tento stav řešit a stavební uzávěra dočasně zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP.

- Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel – riziko zaplavování předmětného území srážkovou vodou může negativně zasáhnout do každodenního života stávajících i nových obyvatel v řešeném území. Proto je nutné vyhodnotit ve Změně č. 9 ÚP možná preventivní opatření, spočívající v prověření vhodnosti výstavby ve vytipovaných zastavitelných plochách a ve stabilizaci odtokových poměrů.
- Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území – Změna č. 9 ÚP má prověřit vymezené zastavitelné plochy s ohledem na limity ve využití území, ochranu přírodních hodnot a hospodárné využívání zastavěného území.
- Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů – navržená stavební uzávěra má jako dočasné opatření zajistit, aby ve Změně č. 9 ÚP mohly být prověřeny a koordinovány veřejné zájmy v území se soukromými zájmy vlastníků pozemku.

Relevantní jsou zejména tyto úkoly územního plánování (§ 39 stavebního zákona):

- vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,
- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
- koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
- uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,
- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

V dotčeném území byly prokázány nevhodné hydrogeologické poměry a opakované zaplavování pozemků srážkovými vodami. Tyto skutečnosti představují významné riziko pro bezpečné užívání budoucích i stávajících staveb, jež se s každou další výstavbou významně zvyšuje. Tento stav představuje problém v území, který je v rámci územního plánování a jeho cílů a úkolů nutno řešit, a to zejména v zájmu snižování nebezpečí v území.

Návrh stavební uzávěry byl připraven na základě průzkumů a vyhodnocení dotčeného území, a to zejména na základě následujících podkladů:

- schválená Zpráva o uplatňování Územního plánu Frýdku-Místku (období 2020 – 2024), včetně schváleného Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku;

- Studie drobného vodního toku Vlčok a jeho přítoků (dále také „Studie PO“), kterou zpracovala pro Povodí Odry s. p. společnost AQUATIS a.s. (09/2019);
- Posudek využívání území s ohledem na hydrologické a hydrogeologické podmínky a limity povodí potoka Vlčok – Panské Nové Dvory a Frýdek – změna odtokových poměrů (dále také „HGP“), který vypracoval pro Magistrát města Frýdku-Místku, objednatel odbor životního prostředí a zemědělství, 08/2024, zpracovatel Ing. Svatopluk Valíček (osvědčení o odborné způsobilosti MŽP č. 1285/2001, v oboru hydrogeologie, geologické práce-sanace);
- doporučení Povodí Odry s.p. jako správce toků (zn. POD/14356/2022/9231/O.621 ze dne 22.07.2022), vyjádření Povodí Odry s.p. (zn. POD/12382/2024 ze dne 22.08.2024).

5. Odůvodnění stavební uzávěry

a. Přípravovaná územně plánovací dokumentace a budoucí využití, které by mohla stavební činnost ztížit nebo znemožnit

Plošné vymezení stavební uzávěry je dáno především příslušnou položkou Zadání změny č. 9 ÚP, dle které mají být vyjmenované zastavitelné plochy prověřeny z hlediska vhodnosti k zástavbě z důvodu špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami. Řešenou lokalitou je území Kamence v k. ú. Frýdek a části k. ú. Panských Nových Dvorů (území vymezené tratí ČD č. 322, ul. Hlavní, ul. Slezskou a na jihovýchodě obchvatem města). V daném území je současným územním plánem navržen poměrně velký počet zastavitelných ploch, nejen pro rodinnou zástavbu, ale i pro zástavbu bytovými domy, komerčními a výrobními aktivitami. Některé zastavitelné plochy, resp. možnost zástavby těchto ploch, je podmíněna výstavbou nové komunikace, která zatím realizována nebyla (zejména o plochy Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308 a Z.313). Zadání bylo schváleno v rámci Zprávy o uplatňování ÚP, ze které vyplývá, že položka byla zahrnuta do zadání jako problém k řešení dle aktuálních Územně analytických podkladů Frýdku-Místku.

b. Studie drobného vodního toku Vlčok z roku 2019

Výše uvedený „problém“ předmětného území vyplývající z územně analytických podkladů a promítnutý do zadání změny územního plánu potvrzují obě písemnosti Povodí Odry, s. p. uvedené výše v podkladech, ze kterých pořizovatel při zpracování návrhu stavební uzávěry vycházel. Z vyjádření Povodí Odry, s. p., vyplývá, že z důvodů potřeby rozšíření znalosti o odtokových poměrech byla na objednávku Povodí Odry, s. p. v roce 2019 zpracována **Studie drobného vodního toku Vlčok a jeho přítoků**. Studie byla následně předána Magistrátu města Frýdku-Místku pro vodoprávní a územně plánovací činnosti, a to v souladu s § 66 odst. 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (dále jen „vodní zákon“), v tehdejší znění. V dopise ze dne 22. 7. 2022 **Povodí Odry pořizovatele opakovaně upozorňuje na nevhodnost výstavby v tomto území**, zejména v prostoru mezi „Jílovým“ potokem, železnicí a Hlavní třídou, a žádá o řešení této situace.

Účelem Studie PO z roku 2019 bylo určení stávající kapacity koryt, úrovně povodňové ochrany, posouzení všech objektů na tocích z hlediska jejich bezpečnosti k povodňovým průtokům a ideový námět případných opatření proti povodním. Součástí této studie nebyl návrh na stanovení záplavového území vodoprávním úřadem, nicméně podle § 66 odst. 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, pokud záplavová území nejsou určena, mohou vodoprávní a stavební úřady a orgány územního plánování při své činnosti vycházet zejména z dostupných podkladů správců povodí a správců vodních toků o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi.

V rámci Studie PO byl zdokumentován stav v zájmovém úseku vodního toku Vlčok (cca ř. km 0,000 - 2,300) a jeho přítoků BDVT I (ř. km 0,000 - 0,531), BDVT II (ř. km 0,000 - 0,600), BDVT III (ř. km 0,000 - 0,478), Jílový potok (ř. km 0,000 - 0,620) a blízkých toků Sběrač I (km 0,000 - v délce 350 m), Sběrač II (km 0,000 – v délce 600 m) a odlehčovací příkop (ř. km 0,000 - v délce 200 m). Koryta těchto toků včetně přilehlé inundace byly geodeticky zaměřeny a byla určena stávající kapacita koryt a posouzeny objekty na tocích z hlediska jejich bezpečnosti k povodňovým

průtokům. Výpočet k určení průběhů hladin během povodňových průtoků Q5, Q20 a Q100 byl proveden v programu HEC-RAS 5.0.6 metodou jednodimenzionálního ustáleného nerovnoměrného proudění.

Výsledky Studie PO ukazují značné rozdíly v kapacitě mezi některými úseky, které jsou dané historickým vývojem této lokality. Dolní úsek vodního toku Vlčok v ř. km 0,000 - 0,809, který je vybudován uměle, je v celém úseku kapacitní i na Q100. U zbývajících částí Vlčoku (ř. km 0, 809 - 2,300) a ostatních přítoků dochází k rozlivům převážně už při průtoku Q5.

Dle Studie PO obecně dochází v řešeném území k rozsáhlým rozlivům, které jsou způsobovány velmi plochým charakterem území spolu s malou kapacitou jednotlivých toků. Náprava tohoto stavu by představovala rozsáhlé stavební úpravy toků i dopravní infrastruktury a zásahy do vegetačního doprovodu prakticky v celém rozsahu zájmového území. Studie PO konstatuje, že to je ve vztahu k charakteru chráněného území neopodstatněná investice i pravděpodobně těžko akceptovatelný zásah do životního prostředí. Proto se zde nedoporučuje realizace klasických prvků protipovodňové ochrany. V převážné části tohoto území dochází k rozlivům už při průtoku Q5. Naposledy byl tento jev pozorován při extrémních srážkách v září roku 2024. Značná část území je územním plánem určena k budoucí zástavbě jako zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných a bytových domech, část jsou také zastavitelné plochy pro výrobu.

Navržená opatření ve Studii PO jsou zaměřena na stanovení podmínek pro individuální výstavbu v záplavovém území (např. stavby pouze bez suterénu, obytná podlaží umístěna nad návrhovou hladinou, retence srážkové vody přímo na parcelách s možností jejich postupného vsaku nebo pozvolného odtoku), která nemůže zásadním způsobem zhoršit odtokové poměry. Dále pak na obnovení koryta Jílového potoka v ř. km 0,000 - 0,189 a jeho opětovné zaústění do Bezejmenného vodního toku. Na základě žádosti Statutárního města Frýdek–Místek byla také navržena varianta „Podpoření mokřadů v území“. Tato opatření neřeší celé zájmové území a mohou vést pouze ke zmírnění povodňových škod na individuální zástavbě.

Podrobná situace celého zájmového území řešeného Studií drobného vodního toku Vlčok, zachycující rozlivy Q5, Q20 a Q100 i povrchový odtok je přílohou č. 1 tohoto odůvodnění.

c. Hydrogeologický posudek „Posudek využívání území s ohledem na hydrologické a hydrogeologické podmínky a limity povodí potoka Vlčok – Panské Nové Dvory a Frýdek – změna odtokových poměrů“

Podkladem pro stanovení rozsahu a obsahu předmětné stavební uzávěry v návaznosti na pořizovanou změnu č. 9 ÚP byl dále komplexní hydrogeologický posudek s názvem „Posudek využívání území s ohledem na hydrologické a hydrogeologické podmínky a limity povodí potoka Vlčok – Panské Nové Dvory a Frýdek – změna odtokových poměrů“, zpracovaný pro předmětnou lokalitu na objednávku města Frýdek–Místek. Cílem zpracování HGP bylo vytvoření odborného posudku, který bude jedním z pomůcek pro plánovací a rozhodovací činnost zejména orgánů územního plánování, orgánů ochrany vod, orgánů ochrany přírody, stavebního úřadu a dalších orgánů podílejících se na rozhodování o území a změnách v území. Důvodem pro zpracování posudku byly zhoršující se odtokové poměry v území vlivem masivní zástavby stavebních pozemků, které se projevují častějším zatápěním pozemků a stížnostmi starousedlíků, nově nastěhovaných občanů i osadního výboru.

HGP hodnotí přírodní poměry předmětného území z hlediska vhodnosti pro plošnou zástavbu rodinnými domy a občanskou vybavenost.

Jako hlavní problémy řešeného území HGP identifikuje, že se jedná o stavby v záplavovém území potoka Vlčok, kde byly modelově stanoveny inundace pro povodňový průtok Q5, Q20, Q100. Dalším problémem na zájmové lokalitě je vysoká hladina podzemní vody méně než 1 m p.t. a místy i méně než 0,5 m p.t., kde je obtížné až nevhodné vsakování dešťové vody ze staveb. V současnosti se to řeší návozy zemin na stávající terén. Návozy však ničí pestré a cenné mokřady i vlhké louky. Názorná situace z HGP, v níž jsou na podkladě hlavního výkresu územního plánu schematicky vyznačeny hloubky hladiny podzemní vody i území povodňového nebezpečí Q20 a území s vysokým a nízkým rizikem povodní tvoří přílohu č. 2 tohoto odůvodnění.

K možností protipovodňové ochrany HGP uvádí, že **klasická ochrana proti povodním je investičně nákladná**. V povodí **chybí dostatečná retence na doporučenou ochranu proti povodni Q20 a zkapacitnění koryta Vlčoku umožní jen rychlejší odtok vody z území**, což není žádoucí. Rovněž cenu nemovitosti provozně prodražuje nutnost pojištění na riziko povodní. **Klasická ochrana (zvětšení velikosti odtoku vlastním korytem potoka Vlčoku pomocí zvětšení profilu toku) nesplní požadavky ochrany proti suchu, sníží diverzitu území a ohrožuje výskyt fauny a flóry vázané na vodní prostředí a vlhké prostředí**.

V kapitole 13.3.1 byly v HGP posouzeny všechny zastavitelné plochy nacházející se v předmětné lokalitě, s konkrétním doporučením a návrhem opatření pro každou z nich.

Doporučení HGP pro územní plánování:

1. Podle provedené klasifikace hydrologických a hydrogeologických kritérií doporučuje HGP **změnit v územně plánovací dokumentaci využití ploch podle pasportizace uvedené v kap. 13.3.1. Zastavitelné plochy a jejich hodnocení (pasportizace)**. Plochy mokřadní a plochy s vysokou hladinou podzemní vody (0,5 m p.t. a méně) je doporučeno převést mezi plochy: plochy zeleně přírodního charakteru ZP, plochy zeleně soukromé ZS, plochy zeleně ochranné a izolační ZO, plochy náletové zeleně NN, plochy lesní NL, plochy přírodní NP.

2. Plochy podmíněně vhodné HGP navrhuje ponechat jako plochy pro bydlení za podmínky dodržení protipovodňové ochrany Q20 a řešení vsaku dešťových vod z nemovitostí pomocí vsakování do povrchového vsakovacího zařízení při vyřešení odtoku vody při vyšší srážce než je kritická nebo zvýšenou retencí a regulovaným vypouštěním do toku.

Dalším doporučením HGP je, že v rámci územního plánu by mělo dojít k přeměně ohrožených zaplavovaných pozemků na veřejnou zeleň a revitalizaci vodních toků v daném území. Revitalizace (doslova: znovuoživení) znamená u vodních toků proces navrácení do přírodě blízkého či přírodě bližšího stavu. Záměrná revitalizace je soubor opatření směřujících k obnově ekologické funkce toku. Opatření spočívají především v nápravě nevhodných lidských zásahů. Typickými revitalizačními opatřeními jsou opětovné rozvlnění (zmeandrování) koryta toku, vytvoření sledu tůní a brodů v korytě toku, znovuvytvoření bočních ramen, odsazení hrází od koryta toku, odstranění betonového opevnění, vytvoření migračních možností pro ryby a jiné živočichy atd. V souvislosti s protipovodňovou ochranou je významným důsledkem revitalizačních opatření zvýšení retenční kapacity nivy, umožnění přirozeného „zadržování“. V tomto případě se jedná o zadržování povodňových vod v důsledku jejich rozlití do nivy. Protože jsou vodní toky v řešeném území z velké části obklopeny zastavitelnými plochami, nelze v podstatě uvedená opatření realizovat. Za narušení vodního režimu lze rovněž považovat i stavbu komunikace, která přemostňuje dálnici a je vybudována v násypu ve směru sever jih. Násyp působí jako přehrada vůči přirozenému odtoku povrchové vody po směru sklonu terénu k západu. V povodí Vlčoku dochází také k lokálním záplavám vlivem přívalových dešťů u nekapacitních zařízení (propustky, mostky), které pak mají za následek nepřevedení povrchových vod např. zatrubněnou částí toku, ale jejich rozliv nebo zpětné vzduť od kritického místa.

HGP dále upozorňuje, že **klasická stavební ochrana proti povodním je v rozporu s prioritami udržitelného rozvoje území dle republikové i krajské dokumentace**. Tyto priority vytyčují hlavní myšlenku, že zaplavované části území je žádoucí ponechat vodním tokům – a vodě obecně a neumísťovat zde zastavitelné plochy. Připouští se i přírodě blízká opatření pro potřebné zadržování vody v krajině a při zvýšených srážkách její bezpečné převedení.

Z republikových priorit územního plánování mají k předmětu řešení vztah především čl. (20), (25) a (26).

čl. (20) Článek je zaměřen na umístování rozvojových záměrů, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny s akcentem na důslednou ochranu, mj. též mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod.

čl. (25) Obsahem článku je požadavek na vytváření podmínek pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Dalšími aspekty tohoto článku jsou zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před

povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní a vytváření podmínek pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách stanovuje tato priorita povinnost vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

čl. (26) Článek ukládá navazující ÚPD vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

V rámci priorit Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje mají k předmětu řešení vztah tyto články, které konkretizují republikové priority stanovené platnou PÚR ČR:

čl. 7a. Podporovat rozvoj systémů odvádění a čištění povrchových vod, včetně vytváření podmínek pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativu k umělé akumulaci vod.

čl. 15. Preventivní ochrana území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Všechny výše uvedené priority budou vyhodnoceny v návrhu Změny č. 9 ÚP.

d. Odůvodnění rozsahu vymezeného území

Podklady tedy shodně potvrzují problematické odtokové a hydrogeologické poměry v lokalitě a související rizika, tzn. že o důvodnosti rozhodnutí o pořízení příslušné změny ÚP nemůže být sporu. Dále je třeba uvést, že za posledních 10 let se hydrogeologické podmínky v předmětném území kontinuálně zhoršují, a to z důvodu pokračující výstavby, a zejména také realizace dálnice D48, obchvatu Frýdku-Místku, jež ohraničuje předmětné území z východní strany a severní strany a s ohledem na svou výškovou úroveň vytváří další významnou bariéru v území (spolu se stávající železnicí). Pokračující individuální i developerskou výstavbou jsou plochy možného bezeškodného rozlivu vod neustále redukovány.

Z vyjádření správce povodí také opakovaně vyplývá, že v posledních letech je evidována narůstající tendence přívalových srážek, větších výkyvů ve srážkových úhrnech a bleskových povodní. Přívalové letní povodně/bleskové povodně bývají způsobené krátkodobými srážkami velké intenzity, které zasahují obvykle malá území. Mohou se vyskytnout kdekoli na malých vodních tocích, katastrofální důsledky mají zejména na sklonitých vějířovitých povodích. Povodí Vlčoku je vějířovité s malým sklonem. Někdy se lokální přívalové srážky vyskytnou v kombinaci s regionální srážkou a místně ještě průběh povodně zhorší. Prakticky se nedají předem prostorově a časově lokalizovat, pozitivně je mohou částečně ovlivňovat pouze preventivní opatření v ploše povodí. V povodí Vlčoku dochází k lokálním záplavám vlivem přívalových dešťů u nekapacitních zařízení (propustky, mostky), které pak mají za následek nepřevedení povrchových vod např. zatrubněnou částí toku, ale jejich rozliv nebo zpětné vzduť od kritického místa. V kombinaci s vlivy klimatické změny, které nepochybně také vedou ke změnám hydrologických poměrů vodních toků, je prověření zastavitelných ploch v předmětné lokalitě ve Změně č. 9 ÚP účinným nástrojem k nevyhnutelnému řešení současného problematického stavu území.

Je proto navrženo ve změně ÚP prověřit předmětné zastavitelné plochy v řešeném území, které jsou nejvíce postiženy rozlivy, a místo zastavitelných ploch případně navrhnout plochy zeleně, které při realizaci vhodných opatření zadrží vodu v místě, umožní její co největší zásak bez toho, aby srážková voda ohrožovala okolní stávající zástavbu. Problematika byla projednána s Povodím Odry, s. p., a společně s ním byly vytipovány zastavitelné plochy k prověření případného vyřazení ze zastavitelných ploch a změně jejich funkčního využití z velké části na plochy zeleně, které by pak pomohly zadržet vodu v místě a pomohly by zpomalit její odtok do místních vodotečí.

Z úřední činnosti je pořizovateli známo, že aktuálně je v předmětném území připravován přinejmenším záměr výstavby viladomů v zastavitelné ploše Z.359, což reálně zvyšuje

pravděpodobnost zahájení dalších navazujících povolovacích procesů v době před vydáním Změny č. 9 ÚP. Je zřejmé, že k ovlivnění a de facto nevratnému zhoršování situace dochází s každou další nově povolenou a realizovanou výstavbou. **Pokračování zastavování předmětné lokality v průběhu pořizování Změny č. 9 ÚP by prakticky znemožnilo navrhnout a prověřit řešení do změny ÚP dle aktuálního stavu odtokových poměrů.**

Pořizovatel zvážil závěry výše uvedených podkladů a do návrhu stavební uzávěry zahrnul zastavitelné plochy, které jsou dle platného Územního plánu Frýdku-Místku zařazeny následovně:

Zastavitelná plocha Z.306, Z.304 Z.302A – plocha občanského vybavení komerčního OK

Zastavitelná plocha Z.305, Z.302B – plocha dopravy silniční DS

Zastavitelná plocha Z.303, Z.326, Z.328 – plocha bydlení individuálního BI

Zastavitelná plocha Z.308, Z. 359, Z.313 – plocha bydlení hromadného BH

Zastavitelná plocha Z.436, Z.341, Z.330, Z.329 – plocha výroby drobné a služeb VD

Zastavitelná plocha Z.365, Z.368, Z.493, Z.338 – plocha bydlení venkovského BV

Při výběru zastavitelných ploch zařazených do stavební uzávěry pořizovatel vyhodnotil každou zastavitelnou plochu v předmětné lokalitě a porovnal konzultace se správcem toků (vyjádření Povodí Odry s.p., zn. POD/12382/2024 ze dne 22.08.2024) a doporučení vyplývající z HGP. Do stavební uzávěry pak **nezařadil plochy a pozemky, které jsou již zastavěny, příp. na kterých probíhá stavební činnost.** HGP doporučil oproti provedené konzultaci s Povodím Odry s. p. zahrnout do stavební uzávěry i zastavitelné plochy Z.307 a Z.314. Tyto plochy nakonec pořizovatel do uzávěry nezahrnul, protože jsou mimo ve Studii PO stanovený rozliv a po konzultaci se správcem toku u nich postačí ve Studii PO navržené koncepční opatření.

e. Odůvodnění rozsahu a obsahu zákazu stavební činnosti a stanovení podmínek pro povolování výjimek

Pořizovatel konstatuje, že pro dosažení účelu stavební uzávěry **není postačující v těchto plochách omezit pouze samotné stavby pro bydlení, výrobu, občanské vybavení atd., které jsou v jednotlivých dotčených plochách s rozdílným způsobem využití přípustné. Vzhledem k charakteru zjištěných problémů jsou pro odtokové poměry a vznik zaplavování srážkovými vodami rozhodující i související zásahy, zejména zpevnování povrchů a terénní úpravy.** Tyto zásahy mohou měnit směry a rychlost povrchového odtoku, snižovat infiltrační schopnost území a zvyšovat riziko zaplavování, a zároveň mohou fakticky fixovat způsob využití území v rozporu s připravovaným budoucím využitím jako ploch zeleně.

Pokud by v době pořizování Změny č. 9 ÚP došlo k povolení a realizaci v dotčených plochách přípustných staveb (např. pro bydlení, výrobu, občanskou vybavenost apod.), vznikl by stav, který by mohl ztížit nebo znemožnit budoucí využití území jako ploch zeleně, neboť by došlo k prostorové a funkční fixaci zástavby a k zásahům do odtokových poměrů v území. Stavební uzávěra proto dočasně stabilizuje území do doby, než bude koncepční řešení promítnuto do změny územního plánu.

Stavební uzávěra, v souladu s § 123 odst. 5 stavebního zákona, neomezuje ani nezakazuje udržovací práce, realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Výjimky ze stavební uzávěry může podle § 129 stavebního zákona povolit rada města u nezbytných průchodů inženýrských sítí sloužících k zasíťování navazujícího území mimo území vymezené stavební uzávěrou, a to pouze v odůvodněných případech, kdy jejich povolení neohroží účel stavební uzávěry.

Jiná stavební činnost by byla s účelem tohoto opatření neslučitelná. Účelem stavební uzávěry je totiž dočasná stabilizace stávajícího stavu dosud nezastavěných pozemků z hlediska jejich hydrogeologických a odtokových poměrů, a tím vytvoření nezbytných podmínek pro koncepční řešení nepříznivé hydrogeologické situace v rámci pořizované změny územního plánu v souladu s jejím zadáním. Jakýkoli zásah spojený s umístěním staveb či změnou využití území by mohl tyto poměry ovlivnit a ztížit budoucí systémové řešení v územně plánovací dokumentaci. Z tohoto

důvodu byly do území dotčeného stavební uzávěrou taky zahrnuty pouze plochy, které jsou dosud nezastavěné a na nichž v současnosti neprobíhá žádná stavební činnost.

f. Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Z hlediska doby trvání je stavební uzávěra vyhlášena **na dobu nezbytně nutnou**, a to do nabytí účinnosti Změny č. 9 ÚP, nejdéle však uplynutím doby stanovené v souladu s § 123 odst. 3 stavebního zákona, tzn. do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry. Pořizovatel předpokládá, že návrh Změny č. 9 ÚP se začne zpracovávat po výběru autorizovaného urbanisty, který je naplánován v 1. polovině roku 2026. Samotné projednání návrhu Změny č. 9 ÚP pořizovatel odhaduje na přelom roku 2026 až 2027. S ohledem na poměrně složitý proces pořízení změny územního plánu se nedá přesně odhadnout doba vydání Změny č. 9 ÚP ani datum nabytí její účinnosti. Proto byla jako pojistka stanovena lhůta vyplývající ze stavebního zákona (§ 123 odst. 3). Z důvodů větší právní jistoty je v čl. III stanoveno, že doba platnosti stavební uzávěry uplyne také v případě, že Zastupitelstvo města Frýdku-Místku rozhodne o ukončení pořizování Změny č. 9 ÚP. Jelikož stavební uzávěra je se Změnou č. 9 ÚP obsahově provázaná, neměla by v případě ukončení procesu pořizování další opodstatnění.

g. Odůvodnění proporcionality stavební uzávěry

Pořizovatel se zabýval také otázkou, zda je tato stavební uzávěra v souladu se zásadou proporcionality. Princip proporcionality v územním plánování, je podle názoru pořizovatele, klíčovou právní zásadou, která vyžaduje, aby zásahy veřejné moci (v tomto případě města) do soukromých práv, zejména vlastnického práva, byly přiměřené, vhodné a nezbytné pro dosažení legitimního veřejného zájmu.

Pro posouzení, zda je tato stavební uzávěra v souladu se zásadou proporcionality, použil pořizovatel tzv. test proporcionality. Postupoval v následujících třech krocích:

- Test vhodnosti: Je dané opatření způsobilé dosáhnout sledovaného legitimního cíle?

Územní opatření o stavební uzávěře je vydáváno za účelem ochrany budoucího využití dotčeného území podle připravované Změny č. 9 ÚP, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto, aniž by mezitímní stavební činnost tento budoucí způsob využití ztížila nebo znemožnila ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona. V tomto případě pořizovatel konstatuje, že cílem připravované Změny č. 9 ÚP je vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, a to před účinky povodní. To je navrženo učinit tak, že ve Změně č. 9 ÚP budou prověřeny předmětné zastavitelné plochy v řešeném území, které jsou nejvíce postiženy rozlivy a místo těchto zastavitelných ploch budou případně navrženy plochy zeleně, které při realizaci vhodných opatření zadrží vodu v místě, umožní její co největší zásak bez toho, aby srážková voda ohrožovala okolní stávající zástavbu. Vzhledem ke skutečnosti, že pořízení změny územního plánu je poměrně dlouhý proces, je na místě v předmětném území vyhlásit stavební uzávěru, která v nezbytném rozsahu omezí stavební činnost ve vymezeném území, která by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované Změny č. 9 ÚP. Nedojde tak k dalšímu zhoršení situace v předmětném území způsobených srážkovými vodami. Problematika byla projednána s Povodím Odry, s. p., a společně s ním byly vytipovány zastavitelné plochy k prověření případného vyřazení ze zastavitelných ploch a změně jejich funkčního využití nebo k jejich omezení nebo k ponechání beze změny.

Omezení stavební činnosti je potřebné, protože brání vzniku nových zpevněných ploch a staveb v místech, která jsou podle připravovaného řešení nezbytná pro odtokové/retenční účely; tím se předchází stavu, kdy by budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP bylo ztíženo nebo znemožněno.

- Test potřebnosti (nezbytnosti): Je toto opatření nezbytné nebo existuje jiný vhodnější prostředek?

Podle názoru pořizovatele je tato stavební uzávěra nezbytná právě kvůli neustále zhoršující se situaci v předmětném území. Od roku 2019, kdy Povodí Odry nechalo zpracovat studii (Studie PO), se situace v území nadále zhoršuje, některé zastavitelné plochy již byly zastavěny, na některých probíhá v současnosti výstavba. Vlivem klimatických změn, kdy se mění charakter a četnost srážek, a postupně se mění i charakter dané lokality tím, že je postupně zastavována, a tím se navyšuje počet zastavěných a zpevněných ploch, dochází ke stále častějšímu zaplávání pozemků

dešťovými srážkami. Další zástavba ve výtípaných zastavitelných plochách, které jsou předmětem stavební uzávěry, by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované Změny č. 9 ÚP. Situace by se dále zhoršovala a došlo by k nevratným změnám v území, což by mohlo vést k nemožnosti schválení změny využití v souladu s filosofií zadání změny územního plánu.

Dle zpracované Studie PO dochází v řešeném území k rozsáhlým rozlivům, které jsou způsobovány velmi plochým charakterem území spolu s malou kapacitou jednotlivých toků. Náprava tohoto stavu by představovala rozsáhlé stavební úpravy toků i dopravní infrastruktury a zásahy do vegetačního doprovodu prakticky v celém rozsahu zájmového území. Studie PO konstatuje, že to je ve vztahu k charakteru chráněného území neopodstatněná investice i pravděpodobně těžko akceptovatelný zásah do životního prostředí. Proto se zde nedoporučuje realizace klasických prvků protipovodňové ochrany.

Prověření dotčených zastavitelných ploch ve Změně č. 9 ÚP pořizovatel považuje za nejvhodnější prostředek vedoucí k požadovanému cíli, a to k ochraně území a ke snížení nebezpečí v území. Dočasné omezení stavební činnosti je pro dosažení tohoto cíle, jak je vysvětleno výše, nezbytné.

Pořizovatel posoudil mírnější prostředky. Samotné uplatňování podmínek v navazujících povolovacích řízeních (např. stavby pouze bez suterénu, obytná podlaží umístěna nad návrhovou hladinou atd.) by neodstranilo riziko postupné kumulace zpevněných ploch a staveb a neochránilo by plochy potřebné pro budoucí řešení. Vymezení území a věcný rozsah zákazu byly zvoleny tak, aby odpovídaly identifikovaným místům dotčeným zaplavením a současně představovaly nejmenší zásah schopný naplnit sledovaný účel; omezení je stanoveno pouze v nezbytném rozsahu ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona.

- Test přiměřenosti (v užším slova smyslu, spravedlivá únosnost): Není zátěž pro jednotlivce (vlastníka pozemku) nadměrná ve vztahu k dosaženému veřejnému užítku?

Pořizovatel konstatuje, že předmětné zastavitelné plochy jsou územním plánem určeny k zastavění od jeho vydání (účinnost ode dne 01.01.2009, některé od roku 1996) a dosud nebyly dotčenými vlastníky k zástavbě využity. Nejedná se tedy o zásah do stávající zástavby.

Podmínky v území se od jejich vymezení v územním plánu významně změnilly, a to zejména ve vztahu k ohrožení nové i plánované zástavby vlivem povodní. Je tedy nutné na tyto změny reagovat a ve veřejném zájmu snižovat riziko povodňových škod jak pro stávající, tak i budoucí zástavbu. To vyplývá i z platné Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (viz výše uvedený text odůvodnění).

Zásah do výkonu vlastnického práva spočívá v dočasném omezení vymezených druhů stavební činnosti, nikoli v odnětí vlastnictví; uzávěra je časově omezena na nezbytně nutnou dobu (do nabytí účinnosti Změny č. 9 ÚP) a obsahuje mechanismus výjimek. Opatření současně neomezuje udržovací práce (§ 123 odst. 5 stavebního zákona). Ve světle významu veřejného zájmu na protipovodňové ochraně a retenci vody v krajině je zvolený zásah přiměřený a šetří podstatu a smysl základních práv (viz čl. 4 Listiny, čl. 11 Listiny).

Dále je třeba zdůraznit, že dle § 16 stavebního zákona má město povinnost soustavně sledovat uplatňování jim vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat ji podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, má za úkol pořídit změnu územně plánovací dokumentace. Územní opatření o stavební uzávěře tak pořizovatel považuje za legitimní nástroj územního plánování ve vztahu k pořízení Změny č. 9 ÚP.

Z výše uvedených důvodů je nepochybné, že podmínky pro vydání stavební uzávěry dle § 123 stavebního zákona jsou splněny. Rada města při stanovení územního opatření o stavební uzávěře důsledně zvažovala také přiměřenost tohoto opatření a má za to, že nedojde k neproporcionálnímu a neodůvodněnému zásahu do práv dotčených vlastníků.

ODŮVODNĚNÍ – ČÁST II (VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK):

1. Přípomínka č. 1 ze dne 21.01.2026, č. j. MMFM 25796/2026

Podatelé: [REDAKCE] **zastoupeni**
[REDAKCE], **advokátem (dále jen „podatelé“)**

Kopie připomínky je v příloze č. 3 odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Úplné znění připomínky je uloženo ve spisu.

Obsah připomínky: Nesouhlas s návrhem stavební uzávěry a zákazem stavební činnosti na ploše Z.359

- 1) Právně-formální důvody nezákonnosti návrhu stavební uzávěry
 - a. Absence řádného průzkumu a vyhodnocení dotčeného území
 - b. Absence řádného vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování
 - c. Nesplnění obligatorních podmínek pro vydání územního opatření o stavební uzávěře
 - d. Nesprávné provedení testu proporcionality
 - e. Nepřezkoumatelnost návrhu stavební uzávěry
 - f. Porušení základních zásad činnosti správních orgánů
- 2) Věcně-skutkové důvody nezákonnosti návrhu stavební uzávěry
 - g. Nesouhlas s výběrem ploch pro zařazení do stavební uzávěry
 - h. Výhrady vůči využití závěrů studie Povodí Odry
 - i. Nevhodnost pozemků v ploše Z.359 pro deklarovaný účel
 - j. Tendenci přístup k výstavbě na ploše Z.359
 - k. Možné důsledky vydání nezákonné stavební uzávěry

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelé připomínky jsou vlastníky pozemků parc. č. [REDAKCE] (dále společně také jako „Dotčené pozemky podatelů“). Přípomínka byla uplatněna v zákonné lhůtě. Odůvodnění připomínky je výše uvedeným způsobem členěno na články, ty obsahují jednotlivé body. V článku II. podatelé uvádějí výčet pozemků, jichž jsou vlastníky, a kód zastavitelné plochy, ve které jsou tyto pozemky zařazeny. V článku III. podatelé shrnují jednotlivé tematické body odůvodnění připomínky, přičemž ty následně podrobně rozvádějí v jednotlivých bodech článků IV. a V. připomínky. V čl. VI podatelé prezentují svůj závěrečný návrh a požadavky na vypořádání připomínky a následující postup pořizovatele. Vzhledem k této struktuře je dále odůvodněno vypořádání připomínky ve vztahu k jednotlivým bodům tak, jak jsou strukturovány články IV. a V. (viz výše obsah připomínky).

Obecně však pořizovatel k tvrzením, že návrh stavební uzávěry nesplňuje ani minimální zákonné požadavky pro její vydání, poukazuje na obecně zastávané závěry v judikatuře správních soudů (srov. např. rozsudek NSS ze dne 26. 6. 2025, č. j. 4 As 11/2025 – 58), ze kterých vyplývá, že při posuzování přezkoumatelnosti stavební uzávěry nelze opomíjet povahu tohoto dokumentu (prostředek dočasné ochrany budoucího využití území), jehož podoba je do velké míry předurčena, resp. vychází z jiného dokumentu, a to konkrétně z teprve připravované územně plánovací dokumentace (územního plánu), tj. z dokumentu nacházejícího se v určité fázi vyhotovení (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102).

V obecné rovině lze dále konstatovat, že stavební uzávěry musí splňovat tři základní podmínky: 1) rozhodnutí o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace, 2) zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované plánovací dokumentace a 3) omezení, resp. zákaz stavební činnosti je proveden v nezbytném rozsahu. Pouze

v rozmezí těchto podmínek se zkoumá stavební uzávěra i z hlediska její přezkoumatelnosti (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 7. 2023, č. j. 6 As 103/2022-16).

Správní soudy také dovozují, že z hlediska posuzování přezkoumatelnosti stavební uzávěry postačuje, pokud úvahy vedoucí k jejímu vydání budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení (srov. rozsudek NSS č.j. 1 As 107/2012-139 ze dne 12. 9. 2012). Rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, na které zákon váže možnost vydání opatření o stavební uzávěře je první fází komplexního procesu pořizování. Je proto běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu (regulačního plánu) nejsou zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu přesně ještě identifikovány a vymežovány (srov. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích (č.j. 57 A 19/2024-173 ze dne 07.05.2025).

Obecnost odůvodnění stavební uzávěry by mohla v této fázi představovat nezákonnost, pro kterou je třeba stavební uzávěru zrušit pouze v krajních případech, pokud by byla natolik nedostatečná, že by fakticky chyběla (viz rozsudek NSS č.j. 7 As 243/2022-48). Ani v dalších fázích pořizování nové územně plánovací dokumentace nelze mít proto přemrštěné požadavky na odůvodnění související stavební uzávěry. Proto nelze na schvalující orgán klást takové požadavky, aby již v tomto dočasném opatření věcně řešil otázky, které mají být posouzeny až v následném řízení o pořízení změny územního plánu. Takový požadavek by nakonec vedl k tomu, že tytéž otázky budou správní orgány i soudy posuzovat dvakrát v totožném rozsahu (viz rozsudek NSS ze dne 21.09.2023 č.j. 10 As 56/2022–33, bod 27).

Nazíráno touto optikou je v kontextu obecného odůvodnění stavební uzávěry i odůvodnění vypořádání této připomínky zcela nepochybné, že stavební uzávěra veškeré zákonné požadavky splňuje (zejména požadavky ust. § 123, 124 a 127 stavebního zákona), což je zřejmé z obsahu výrokové části i obecného odůvodnění zpracovaného návrhu. Na základě zpracování návrhu vypořádání připomínek v částech směřujících vůči odůvodnění návrhu stavební uzávěry pořizovatel odůvodnění stavební uzávěry v zájmu jeho kvality a komplexnosti doplnil a následně také strukturoval tak, aby byly důvody opatření vysvětleny v maximální možné míře, a současně aby byl dokument všeobecně srozumitelný (úprava struktury).

Ad a) Absence řádného průzkumu a vyhodnocení dotčeného území

Pořizovatel nesouhlasí, že v návrhu stavební uzávěry absentují průzkumy území a vyhodnocení dotčeného území. V odůvodnění stavební uzávěry je velmi podrobně vysvětleno, jakým postupem a na základě jakých podkladů byl učiněn závěr, že do doby vydání Změny č. 9 ÚP je nutné výstavbu v předmětné lokalitě dočasně zakázat.

Průzkumy a rozborů jsou podkladem pro zpracování územně analytických podkladů i jejich průběžných aktualizací, tedy i pro identifikaci problémů v území, což je právě situace, kterou má řešit změna územního plánu dle příslušné položky zadání. Změna navíc vyplynula ze zprávy o uplatňování územního plánu, která ze své podstaty tyto podklady na základě průzkumů a rozborů také důsledně zvažuje, a na základě toho pak v zadání změny územního plánu formuluje problémy k řešení. Ze Studie PO i z HGP, tedy z podrobných odborných podkladů, ze kterých pořizovatel vycházel při konstatování potřebnosti, a tedy i principiálních důvodů stavební uzávěry, vyplývá, že oběma těmito dokumentům předcházel detailní průzkum území. V HGP je odkazováno na množství podkladů, součástí HGP jsou i fotografie pořízené zpracovatelem přímo v místě. Obsahem Studie PO i HGP jsou také podrobné rozborů veškerých zjištění a podkladů. Odůvodnění stavební uzávěry pořizovatel v této části částečně doplnil a strukturoval tak, aby bylo zcela zřejmé, na základě jakých skutečností a podkladů, jejichž zjištění a zpracování předcházely právě průzkumy a rozborů, je o stavební uzávěře rozhodnuto, resp. byla stavební uzávěra zpracována. Za účelem větší srozumitelnosti bylo odůvodnění strukturováno.

V rámci pořízení Změny č. 9 ÚP bude z hledisek plynoucích ze zadání změny územního plánu a vysvětlených podrobně i v odůvodnění této stavební uzávěry prověřena možnost vyřazení (převedení do plochy zeleně) či úpravy regulace jednotlivých ploch vyjmenovaných ve stavební uzávěře, přičemž obsah změny bude následně náležitě odůvodněn v souladu se zákonnými požadavky.

Ad b) Absence řádného vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Z celkového kontextu odůvodnění už v podobě zveřejněné k projednání je zřejmé, že cíle a úkoly územního plánování byly při zpracování návrhu stavební uzávěry náležitě zohledněny, a že z nich pořizovatel vycházel. Z odůvodnění stavební uzávěry vyplývá, že impulsem pro pořízení příslušné změny územního plánu a pro dočasnou stabilizaci území zákazem stavební činnosti, která by mohla budoucí využití ztížit nebo znemožnit, byly nepříznivé odtokové poměry v lokalitě a související riziko záplav. Z těchto důvodů lze dovodit, že tyto kroky jsou činěny s ohledem na udržitelný rozvoj území, ochranu veřejných zájmů a koordinaci využívání území s ohledem na jeho přírodní podmínky a limity, a to v zájmu plnění konkrétního úkolu - předcházení rizikům v území, včetně rizik vyplývajících z nepříznivých hydrologických a hydrogeologických poměrů (§ 39 písm. l) stavebního zákona).

Pořizovatel na základě připomínky doplnil do odůvodnění návrhu stavební uzávěry i samostatnou kapitolu obsahující výslovné vyhodnocení relevantních cílů a úkolů územního plánování upravených v ust. § 38 a 39 stavebního zákona. Komplexní a podrobné vyhodnocení cílů a úkolů územního plánování pořizovatel předpokládá ve Změně č. 9 ÚP.

Podatelé ve své připomínce uvádí, že podle jejich názoru je návrh stavební uzávěry v rozporu s dalšími cíli a úkoly územního plánování, a to zejména s podporou kvalitního bydlení a hospodářského rozvoje území.

K tomu pořizovatel uvádí, že v dotčeném území byly prokázány nevhodné hydrogeologické poměry a opakované zaplavování pozemků srážkovými vodami. Tyto skutečnosti představují významné riziko pro bezpečné užívání budoucích staveb a současně problém v území i pro stávající zástavbu, který je v rámci územního plánování nutno řešit v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména ve vztahu k úkolu snižovat nebezpečí v území. Za kvalitní bydlení považuje pořizovatel bydlení bez rizik pro bezpečné užívání budoucích staveb, které spatřuje právě v opakovaném zaplavování pozemků srážkovými vodami i rozlivem potoka Vlčok v povodňových stavech. Pro územní plánování je typické, že je (za stanovených pravidel) koordinátorem všech veřejných i soukromých zájmů, přičemž určitě nelze říci, že by měl mít jeden veřejný zájem a priori přednost před veřejnými zájmy ostatními.

ad c) Nesplnění obligatorních podmínek pro vydání územního opatření o stavební uzávěře

Pořizovatel nesouhlasí s podateli, že v návrhu stavební uzávěry není prokázáno splnění obligatorních podmínek pro její vydání.

Obligatorní podmínky pro vydání územního opatření o stavební uzávěře, které v připomínce uvádí podatelé, jsou splněny následujícím způsobem:

Potenciální změna využití území je dána Zadáním změny č. 9 ÚP (viz čl. III stavební uzávěry) a je podrobně popsána v odůvodnění stavební uzávěry, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že ve schváleném zadání změny ÚP je požadavek na prověření výše uvedených zastavitelných ploch z hlediska špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami. V návrhu Změny č. 9 ÚP pak bude detailně prověřeno, zda budou výše uvedené zastavitelné plochy z územního plánu vyřazeny a zařazeny zpět do nezastavěného území (jako plochy zeleně) nebo pouze částečně omezeny (prostorově nebo stanovením podmínek, např. koeficientem zastavění pozemku) nebo ponechány beze změny. Stavební uzávěra je tak pouze dočasné ochranné opatření,

kteří má zabránit ztížení nebo znemožnění budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP.

Podstata ztížení nebo znemožnění budoucího využití je v odůvodnění stavební uzávěry také podrobně popsána. Stavební uzávěra je nezbytná právě kvůli nutnosti stabilizovat zástavbu v předmětné lokalitě do doby, než bude pořízena změna územního plánu, která za účelem řešení dlouhodobě špatné a zhoršující se hydrogeologické situace prověří vyřazení či úpravu dotčených zastavitelných ploch. Od roku 2019, kdy Povodí Odry s. p. nechalo zpracovat Studii PO, se situace v území nadále zhoršuje, některé zastavitelné plochy již totiž byly zastavěny, na některých probíhá v současnosti výstavba. Těchto ploch se však v zájmu přiměřenosti stavební uzávěra netýká. Další výstavba v zastavitelných plochách v příslušné lokalitě vymezené zejména na základě Studie PO a HGP by situaci mohla dále zhoršovat, neboť by mohlo dojít k nevratným změnám v území (např. k likvidaci mokřadů).

Územní, věcná a časová úměrnost je splněna tím, že je jednoznačně vymezeno území, kterého se návrh stavební uzávěry týká (Přílohy č. 1 a č. 2 k výroku stavební uzávěry). Věcná úměrnost vyplývá rovněž z odůvodnění stavební uzávěry, časová úměrnost z Článku III., dle kterého *„Zákaz stavební činnosti trvá do doby nabytí účinnosti Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto v rámci schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Frýdku-Místku Zastupitelstvem města Frýdku-Místku na jeho 12. zasedání dne 11.12.2024, kdy součástí této zprávy bylo Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, případně do doby, kdy bude zastupitelstvem města rozhodnuto o ukončení pořizování Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, nejpozději však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry“.*

Pořizovatel předpokládá, že návrh Změny č. 9 ÚP se začne zpracovávat po výběru autorizovaného urbanisty, který je naplánován v 1. pololetí roku 2026. Samotné projednání návrhu Změny č. 9 ÚP pořizovatel odhaduje na přelom roku 2026 a 2027. S ohledem na poměrně složitý proces pořízení změny územního plánu se nedá přesně odhadnout doba vydání Změny č. 9 ÚP ani datum nabytí její účinnosti. Proto byla jako „pojistka“ stanovena i lhůta vyplývající ze stavebního zákona (§ 123 odst. 3). Z důvodů vyšší právní jistoty je v čl. III stanoveno, že doba platnosti stavební uzávěry uplyne také v případě, že Zastupitelstvo města Frýdku-Místku rozhodne o ukončení pořizování Změny č. 9 ÚP. Jelikož stavební uzávěra je se Změnou č. 9 ÚP procesně i obsahově provázaná, neměla by v případě ukončení procesu pořizování další opodstatnění.

ad d) Nesprávné provedení testu proporcionality

Pořizovatel je přesvědčen, že odůvodnění testu přiměřenosti bylo v rámci zveřejněného návrhu konzistentní a z hlediska judikatorních požadavků dostatečné (srov. např. rozsudek NSS ze dne 06.03.2026, č. j. 7 As 151/2025 – 113). Na základě uplatněné připomínky bylo nad rámec tohoto i doplněno obecné odůvodnění o podrobnější úvahy a argumentaci.

K testu vhodnosti – Je dané opatření způsobilé dosáhnout sledovaného legitimního cíle?

V odůvodnění je náležitě popsáno, jak má stavební uzávěra přispět k dosažení sledovaného cíle. Předmětná stavební uzávěra je vydávána k ochraně budoucího využití dotčeného území podle připravované Změny č. 9 ÚP, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto, a jejíž zadání bylo schváleno. Ve Změně č. 9 ÚP budou prověřeny předmětné zastavitelné plochy vytipované v lokalitě na základě údajů vyplývajících z odborných podkladů (zejména rozlivy potoku Vlčok a výška podzemních vod), a místo těchto zastavitelných ploch budou případně navrženy plochy zeleně, které při realizaci vhodných opatření zadrží vodu v místě, umožní její zásak a tedy eliminují, aby srážková voda ohrožovala okolní stávající zástavbu. Stavební uzávěra je proto vydávána v souladu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona v nezbytném rozsahu tak, aby nedošlo k provedení takové stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit naplnění tohoto budoucího využití území.

Veškeré podklady, o které se odůvodnění stavební uzávěry opírá, problematické odtokové a hydrogeologické poměry v lokalitě a související rizika shodně potvrzují. V případě, že by v době

pořizování Změny č. 9 ÚP došlo k povolení a realizaci dalších staveb, vznikl by stav, který by mohl ztížit nebo znemožnit budoucí využití těchto pozemků jako ploch zeleně, neboť by došlo k prostorové a funkční fixaci této nové zástavby. Návrh stavební uzávěry proto dočasně stabilizuje území do doby, než bude koncepční řešení promítnuto do změny územního plánu.

K testu potřebnosti (nezbytnosti) – Je toto opatření nezbytné nebo existuje jiný vhodnější prostředek?

Pořizovatel vážil jednotlivé možné prostředky, které by mohly vést k dosažení sledovaného cíle, který popsal v předchozí kapitole. Problematiku pořizovatel podrobně konzultoval mimo jiné na jednání, které se uskutečnilo v budově státního podniku Povodí Odry v Ostravě dne 09.07.2024, za účasti zástupců pořizovatele a zástupců Povodí Odry, s. p., ze kterého následně vzešlo toto písemné vyjádření Povodí Odry, s. p. (č.j. POD/12382/2024 ze dne 22.08.2024, podklad stavební uzávěry):

K možnosti výstavby na ploše Z.359, respektive k předprojektové přípravě výstavby bytových domů na této ploše jsme dne 12.2.2024 vydali sdělení, v němž uvádíme, že z hledisku odtokových poměrů považujeme výstavbu v předmětném území za nežádoucí. Dále také sdělujeme, že výstavba v předmětném území bude možná jen za předpokladu, že bude autorizovaným vodohospodářem v návaznosti na naši zpracovanou studii odtokových poměrů drobného vodního toku Vlčok a jeho přítoku zpracováno posouzení, ve kterém bude podchyceno celé výše popsané území a navazující území níže po proudu Vlčoku, tj úsek říčního km 1,731 (most na příjezdu k čerpací stanici u dálnice, ř. km uveden podle studie) - 0,887 (výše zmiňovaný nekapacitní most, ř. km uveden podle studie), a které zhodnotí možnost rozsahu výstavby v území z pohledu odtokových poměrů. Cílem posouzení bude návrh opatření proti zhoršení odtoku vod, návrh možného rozsahu nové výstavby včetně jejího možného výškového umístění ve vztahu k výškovým úrovním velkých vod, návrh možného navýšení terénu v místě výstavby (BD, komunikace, parkoviště) a návrh maximálního množství odváděných dešťových vod (ze střech, komunikací, parkovišť) do vodního toku s ohledem na výše uvedenou kapacitu jeho koryta, dále pak výpočet množství dešťových vod a způsob jejich regulace, výpočet retenčního objemu a umístění (i ve vztahu k výškové úrovni hladiny spodní vody) funkční retence. Návrhy v posouzení musí zajistit nezhoršení odtokových poměrů v území pro stávající/probíhající výstavbu v zájmovém území. Zpracování tohoto posouzení musí zajistit investor stavby. Toto posouzení nám nebylo k dnešnímu dni předloženo.

Prověření možnosti vyřazení či úpravy dotčených zastavitelných ploch, resp. jejich změny na plochy zeleně ve Změně č. 9 ÚP pořizovatel považuje za nejvhodnější prostředek vedoucí k požadovanému cíli, a to k ochraně území a ke snižování nebezpečí v území. Stavební uzávěru považuje pořizovatel za **dočasné ochranné opatření**, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ve vymezené lokalitě ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP.

Je evidentní, že dočasně zabránit další výstavbě v předmětné lokalitě tak, aby u dosud nezastavěných pozemků mohla změna ÚP prověřit a následně změnit jejich využití, jinými prostředky efektivně nelze. **Omezení výstavby na řešených pozemcích do vydání změny územně plánovací dokumentace představuje samotnou podstatu tohoto nástroje územního plánování.** Samotné uplatňování podmínek v navazujících povolovacích řízeních (např. stavby pouze bez suterénu, obytná podlaží umístěna nad návrhovou hladinou atd.) nepředstavuje nástroj územního plánování a neodstranilo by koncepčně riziko postupné kumulace staveb v lokalitě. Vymezení území a věcný rozsah zákazu byly zvoleny tak, aby odpovídaly identifikovaným místům dotčeným zaplavováním a současně aby představovaly nejmenší zásah schopný naplnit sledovaný účel; omezení je stanoveno pouze v nezbytném rozsahu ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona.

Územní opatření o stavební uzávěře je tak vydáváno k ochraně budoucího využití dotčeného území podle připravované změny územního plánu, jejímž cílem je prověřit dotčené zastavitelné plochy a případně je převést na plochy zeleně. Bez dočasného zákazu stavební činnosti by mohlo dojít

k realizaci staveb a souvisejících úprav, které by ztížily nebo znemožnily naplnění tohoto budoucího využití území.

K testu přiměřenosti (v užším slova smyslu, spravedlivá únosnost): Není zátěž pro jednotlivce (vlastníka pozemku) nadměrná ve vztahu k dosaženému veřejnému užítku?

Pořizovatel konstatuje, že předmětné zastavitelné plochy jsou územním plánem určeny k zastavění od jeho vydání (účinnost ode dne 01.01.2009, některé od roku 1996) a dosud nebyly dotčenými vlastníky využity k výstavbě. Nejedná se tedy o zásah do stávající zástavby ani o situaci, kdy by vlastníci pozemků neměli od vymezení jejich zastavitelnosti dostatek času jejich investiční záměr realizovat. Relevantnost této informace spatřuje pořizovatel v tom, že prokazuje důvodnost projednávané změny v území z časového hlediska. Podmínky v území se totiž od vymezení zastavitelnosti ploch v územním plánu významně změnily (včetně realizace v terénu vyvýšených liniových staveb), a to zejména ve vztahu k ohrožení kontinuálně zastavované lokality vlivem povodní a špatných odtokových poměrů. Na tyto změny je třeba reagovat a ve veřejném zájmu snižovat riziko povodňových škod a zvyšovat retenční schopnosti krajiny jak pro stávající, tak i budoucí zástavbu. To vyplývá nejen z výše uváděných cílů a úkolů územního plánování, i z platné Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Dle ust. § 16 stavebního zákona má město povinnost soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat jí podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, má za úkol pořídit změnu územně plánovací dokumentace. Územní opatření o stavební uzávěře tak pořizovatel považuje za legitimní nástroj územního plánování ve vztahu k pořízení Změny č. 9 ÚP.

Zásah do výkonu vlastnického práva spočívá v dočasném zákazu stavební činnosti, nikoli v odnětí vlastnictví; uzávěra je časově omezena na nezbytně nutnou dobu (do nabytí účinnosti Změny č. 9 ÚP) a obsahuje mechanismus výjimek. Ve světle významu veřejného zájmu na protipovodňové ochraně a retenci vody v krajině je zvolený zásah přiměřený a šetří podstatu a smysl základních práv (viz čl. 4 Listiny, čl. 11 Listiny).

ad e) Nepřezkoumatelnost návrhu stavební uzávěry

Pořizovatel má za to, že důvody vyhlášení stavební uzávěry srozumitelně vysvětlil (dočasné ochranné opatření, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP) a uvedl odborné podklady, ze kterých při vyhodnocování území vycházel.

Pořizovatel použité podklady (Studii PO, HGP, stanoviska Povodí Odry s.p.) do odůvodnění stavební uzávěry doslovně nepřepisoval, protože se jedná o rozsáhlé dokumenty překračující rámec podrobnosti tohoto územního opatření. V odůvodnění pořizovatel uvedl relevantní závěry vyplývající z těchto podkladů, které odůvodňují nezbytnost zákazu stavební činnosti do doby, než bude ve Změně č. 9 ÚP prověřeno případné vyřazení nebo omezení dotčených zastavitelných ploch z důvodu nepříznivých hydrogeologických podmínek v území nebo jejich ponechání pro výstavbu.

Na základě této připomínky pořizovatel nicméně i doplnil odůvodnění návrhu stavební uzávěry o podrobnější popis předmětu Studie PO a HGP, údajů, vyhodnocení a závěrů.

K tvrzení podatelů, že se k podkladům uvedeným ve stavební uzávěře „dostali“ pouze několik dnů před koncem lhůty pro uplatnění připomínek pořizovatel uvádí, že tato připomínka je zcela irelevantní, a to nejen s ohledem na podstatu a obecnost samotného opatření, která předurčuje i míru podrobnosti, v níž jsou využity tyto podklady (čemuž by měla odpovídat i míra podrobnosti uplatňovaných připomínek, které ostatně vůči podkladům byly uplatněny velmi podrobně), ale zejména s ohledem na skutečnost, že tyto podklady jsou součástí spisu vedeného k pořízení územního opatření.

Nad rámec uvedeného pořizovatel dodává, že při předprojektové přípravě Stavebního záměru podatelů poskytnul odbor životního prostředí a zemědělství Studii PO projektantce zastavovací studie. Další podklady byly podatelům poskytnuty v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí. Dne 22.12.2025 poskytnul pořizovatel podatelům požadované informace týkající se projednání problematiky realizace vhodných opatření s Povodím Odry, s. p., na jejichž základě byly vytipovány zastavitelné plochy, které měly být prověřeny pro jejich případné vyřazení ze zastavitelných ploch, na které pořizovatel odkazuje v návrhu stavební uzávěry (Žádost oddělení územního rozvoje o vyjádření č.j. MMFM 134078/2024 ze dne 11.07.2024; Vyjádření Povodí Odry č.j. POD/12382/2024 ze dne 22.08.2024; Vyjádření Povodí Odry č.j. POD/2691/2025 ze dne 06.02.2025). Dne 19.01.2026 poskytl podatelům odbor životního prostředí a zemědělství Studii PO, HGP a doporučení Povodí Odry s.p. ze dne 22.07.2022. Připomínky ke stavební uzávěře uplatnili podatelé dne 21.01.2026, tzn. že s výše uvedenými dokumenty byli obeznámeni.

ad f) Porušení základních zásad činnosti správních orgánů

Pořizovatel odmítá tvrzení, že by při určování ploch, na něž má stavební uzávěra dopadat, postupoval v rozporu se zákazem libovůle a na základě subjektivních zájmů (případně soukromých zájmů některých osob) netransparentně, tzn. že by neposuzoval jednotlivé plochy na základě stejných a objektivních měřítek.

Pořizovatel zdůrazňuje, že primárně vycházel z výzvy a doporučení Povodí Odry s.p. jako správce povodí a správce vodního toku Vlčok (dopis zn. POD/14356/2022/9231/0.621 ze dne 22.07.2022), ve kterém bylo požadováno, aby pořizovatel situaci v lokalitě z důvodu další výstavby v tomto území řešil. Výstavbu Povodí Odry navrhovalo v co největší míře eliminovat. Současně vedl pořizovatel i konzultace s Povodím Odry s.p., v průběhu kterých byly vytipovány zastavitelné plochy navržené k prověření případného vyřazení (dopis zn. POD/12382/2024 ze dne 22.08.2024).

Ve spolupráci s odborem životního prostředí a zemědělství byl zpracován aktuální HGP, který zhoršení situace potvrdil a doporučil zařazení vybraných pozemků v dotčených zastavitelných plochách ve změně územního plánu do nezastavěného území (v části 13.1.1 HGP vyhodnocena každá jednotlivá zastavitelná plocha zvlášť, totéž ve vyjádření Povodí Odry s. p. ze dne 22.08.2024). Při vymezení zájmového území i určení konkrétních zastavitelných ploch, na které stavební uzávěra dopadá, pořizovatel vycházel z těchto uvedených podkladů.

Na tvrzení podatelů o tom, že některé zastavitelné plochy Q20 mimo plochy rozlivu potoku Vlčok byly do stavební uzávěry zahrnuty a jiné v Q5 nikoliv nemůže pořizovatel podrobněji reagovat, neboť podatelé neuvádějí, o které konkrétní plochy se má jednat. Z odůvodnění stavební uzávěry je však zřejmé, že záplavová území podle pravděpodobnosti výskytu nebyly při územním vymezení stavební uzávěry jediným kritériem. Podstatná byla také hladina podzemní vody a charakter a velikost plochy včetně toho, zda na ní nebyla dosud zahájena výstavba.

Průzkum a vyhodnocování dotčeného území trvá od roku 2019 do současnosti a podmínky v území budou nadále sledovány a vyhodnoceny i při přípravě návrhu Změny č. 9 ÚP, která bude řešené území v souladu se schváleným zadáním řešit. Cíle, vymezení území, rozsah, obsah a trvání zákazu stavební činnosti jsou stanoveny a pořizovatel na nich trvá. Z odůvodnění stavební uzávěry i výrokové části je zřejmé, jak jsou splněny zákonné podmínky pro vydání navrhované stavební uzávěry, jak pořizovatel postupoval při přípravě návrhu stavební uzávěry, konkrétní důvody stavební uzávěry a podklady pro její vydání. Pořizovatel tedy odmítá, že by porušil základní zásady činnosti správních orgánů, jak tvrdí podatelé.

Znovu projednávat návrh stavební uzávěry zákon v daném případě neukládá, protože se nemění výrok (vymezení území/parcel, rozsah zákazu, dobu trvání, podmínky výjimek, tzn. náležitosti dle § 124 stavebního zákona), pouze se doplňuje, zpřesňuje nebo zesiluje argumentace v odůvodnění návrhu stavební uzávěry, přičemž podstata odůvodnění zůstává stejná.

Ad g) Nesouhlas s výběrem ploch pro zařazení do stavební uzávěry

Podatelé namítají, že nelze určit, proč byly pro předmětný účel vybrány právě plochy, jejichž zařazení je předmětem návrhu stavební uzávěry.

Pořizovatel při výběru zastavitelných ploch zařazených do stavební uzávěry vyhodnotil každou zastavitelnou plochu v předmětné lokalitě, přičemž zohlednil konzultace se správcem toků (vyjádření Povodí Odry s.p., zn. POD/12382/2024 ze dne 22.08.2024) a doporučení vyplývající z HGP. Do stavební uzávěry nezařadil plochy a pozemky, které jsou již zastavěny, příp. na kterých probíhá stavební činnost. HGP doporučil oproti provedené konzultaci s Povodím Odry s.p. zahrnout do stavební uzávěry i zastavitelné plochy Z.307 a Z.314. Tyto plochy nakonec pořizovatel do uzávěry nezahrnul, protože jsou mimo ve Studii PO stanovený rozliv a po konzultaci se správcem toku u nich postačí ve Studii PO navržené koncepční opatření. Plocha v HGP označená jako Z369 je již zastavěna.

Ad h) Výhrady vůči využití závěrů studie Povodí Odry

Pořizovatel uvedl v odůvodnění návrhu stavební uzávěry relevantní závěry Studie PO. Naopak nehodnotil ve Studii PO navrhovaná opatření pro případnou přípravu budoucí zástavby (např. výstavba bez suterénů, umístění obytných podlaží nad návrhovou hladinu, zajištění retence srážkové vody), neboť to obsahově stavební uzávěře nepřísluší (ta stanoví pouze dočasný zákaz činnosti v návaznosti na pořizovanou územně plánovací dokumentaci, tzn. nehodnotí budoucí řešení jako takové). Po konzultacích s Povodím Odry s.p. dospěl pořizovatel k závěru, že situace se od roku 2019, kdy byla zpracována Studie PO, zhoršila a Povodí Odry s. p. vyzvalo pořizovatele k co největší eliminaci zastavitelných ploch v řešeném území (dopis zn. POD/14356/2022/9231/0.621 ze dne 22.07.2022) a tomu odpovídá i příslušné zadání změny územního plánu. Opatření navržená ve Studii PO jsou zaměřena na stanovení podmínek pro případnou individuální výstavbu v předmětném území, která nemůže zásadním způsobem zhoršit odtokové poměry, což bude prověřováno v rámci připravované změny.

Předmětem Studie PO je i návrh na obnovení koryta Jílového potoka a jeho opětovné zaústění do BDVT I. V současnosti je výustní trať Jílového potoka (cca v km 0,000 – 0,140) zasypána a povrchové vody při větších deštích vybíjejí v místě prokopené pravobřežní hrázky v km 0,142 na přilehlé louky, které jsou částečně mokřadního charakteru. Podle terénní prohlídky je Jílový potok bez průtoku, pouze v období deště nebo tání se průtok objevuje. To způsobuje značné zarůstání koryta toku.

V HGP je mimo jiné uvedeno, že opětovné obnovení koryta Jílového potoka (přes oplocené soukromé pozemky cca v km 0,000 – 0,140) není považováno za průchodné, navíc by tím došlo ke zrychlení a zvýšení povrchového odtoku do Vlčoku, což není žádoucí. Vhodnější je tedy ponechat stávající volný rozliv do stávajících mokřadních ploch, pokud nebude škodit níže položené infrastruktuře (např. zaplavením komunikací na křižovatce Dobrovského-Hlavní tř.).

S tvrzením podatelů, že podpoření mokřadů v území hydrogeologickou situaci v území nezlepšuje a pouze z pohledu protipovodňové ochrany zachovává aktuální stav, pořizovatel nesouhlasí. Zachování mokřadů má obecně potenciál zabránit vzniku povodňových škod, jak u stávající výstavby, tak u příp. nové výstavby v redukované podobě. Účelem stavební uzávěry však není území prověřit, ale pouze dočasně zabránit výstavbě, jež by znemožnila či ztížila využití dle připravované změny územního plánu. Úloha ponechání mokřadů v předmětné lokalitě a jejich žádoucí rozsah vzhledem k současnému předmětu území představují hlediska, jež budou prověřena až při pořizování příslušné změny územního plánu.

Ad i) Nevhodnost pozemků v ploše Z.359 pro deklarovaný účel

Podatelé dále poukazují na nevhodnost pozemků v ploše Z.359 pro deklarovaný účel. Dotčené pozemky podatelů nejsou dle jejich názoru vhodné pro účely zajištění případného rozlivu

povodňových vod a zajištění vsakování srážkové vody. Odkazují přitom i na „HG posouzení možnosti likvidace srážkových vod v lokalitě plánované výstavby Viladomů PND ze střech a zpevněných ploch na pozemku p.č. 254/1, 254/3, 254/6, 254/7, 254/8, 254/15, 254/16 a 7833/1 v k.ú. Panské Nové Dvory“ ze dne 24.11.2025, zpracovaného R.P.GEO s.r.o.“ (dále jen „HG posouzení stavby Vila domů v PND“), ze kterého má vyplývat, že v případě odvádění srážkových vod ze střech a zpevněných ploch způsobem navrhovaným v rámci Stavebního záměru podatelů, který mimo jiné odpovídá opatřením navrženým pro výstavbu v Studii PO, nebude docházet ke zhoršování odtokových poměrů dané lokality.

Podle pořizovatele se jedná o nepochopení Studie PO ze strany podatelů připomínek, protože ve Studii PO znázorněný rozliv povodňových průtoků zobrazuje stav k roku 2019 na základě modelových výpočtů, tzn. jedná se o plochu, na níž dochází přirozeně k dnes bezeškodnému (plocha není zastavěna) rozlévání vod z vodního toku Vlčok. Jejím zastavěním by s velkou pravděpodobností mohla být zhoršena celková situace v území. Nejedná se o zákres ploch, které "jsou vhodné pro účely zajištění přirozeného rozlivu povodňových vod", jak uvádí podatelé připomínek.

K předloženému HG posouzení stavby Vila domů v PND pořizovatel, po konzultaci s Povodím Odry s.p., konstatuje, že jeho předmětem není komplexní posouzení hydrogeologických poměrů celé předmětné lokality, ale pouze dílčí problematika utrácení dešťových vod na konkrétní zastavitelné ploše na základě požadavku investora. Posudek tak navrhuje konkrétní odvádění srážkových vod ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebního záměru, pochopitelně se závěrem, že záměrem investora se odtokové poměry dané lokality nezhorší. Špatnými hydrogeologickými poměry předmětné lokality a jejich řešením se takovýto posudek z logiky věci nezabývá. HG posouzení předložené podatelé tedy nenaplnuje rozsah komplexního HGP v celé jeho šíři, tzn. že jeho závěr "V případě odvádění srážkových vod ze střech a zpevněných ploch plánované výstavby Vila domů výše popsaným způsobem, nebude docházet ke zhoršení odtokových poměrů dané lokality" je zúžen pouze na likvidaci srážkových vod vlivem nového zastavění, ale neřeší komplexně "vynětí" celé této plochy z území, na němž je dnes možné bezeškodné rozlévání vod. Plocha Z.359 je zaplavována již při průtoku dvacetileté vody Q20 a předložený posudek se tedy nezabývá odtokovými poměry a rozlivem velkých vod z vodních toků, ale zabývá se pouze srážkovými vodami a jejich odváděním do vodního toku.

HGP, který má k dispozici pořizovatel, hodnotí zastavitelnou plochu Z.359 následovně:

Stávající ÚP: BH – plocha bydlení v bytových domech, velikost: 3,56 ha, vysoká hladina podzemní vody 0,5 m p.t. vody 0,5 m p.t., hodnocení rizik: nízká rizikovitost povodně, umístění v zátopové ploše Q20, nevhodné pro zástavbu kvůli vysoké hladině a umístění v zátopě, nutnosti násypu a tím zničení mokřadu, v současnosti na jižním okraji plochy již prováděná nepovolená úprava terénu – návoz výkopových zemin s malou příměsí stavebního materiálu až 1,5 m, území vykazuje známky aktivit zřejmě zájmového a rekreačního charakteru (vyšlapané/vysekané cestičky v porostu trávy i rákosu), návrh budoucího využití: ponechat jako mokřadní území – do ÚP plochy přírodní NP, návrh opatření: provést oživení biotopu pomocí projektu tří neprůtočných tůň, obnovit občasný přítok povrchové vody ze sousední plochy za místní komunikací (viz Opatření č. 6), jinak ponechat samovolnému vývoji s občasnou kontrolou.

Opatření č. 6 je popsáno v HGP takto: *Komunikace Panské Nové Dvory, která přemostňuje dálnici je vybudována v násypu ve směru sever-jih a působí jako přehrada v odtoku povrchové vody k západu. V tomto násypu doporučujeme ve vhodném místě vybudovat propustek k přirozenému přetoku vody mezi mokřady.*

Podatelé dále uvádí, že se Povodí Odry s.p. ve svém vyjádření ze dne 22.08.2024 k některým navrženým plochám vyjádřilo tak, že s návrhem k jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch souhlasí, ve vztahu k ploše Z.359 se takto nevyjádřilo. Z komentáře Povodí Odry s.p. v tomto vyjádření je patrné, že výstavba na této ploše je možná za předpokladu, že bude v případě záměru výstavby

zpracováno posouzení, které zhodnotí možnost rozsahu výstavby v území z pohledu odtokových poměrů. Z tohoto vyjádření tedy nelze žádným způsobem dovodit, že by Povodí Odry s. p. navrhovalo vyjmout plochu Z.359 ze zastavitelných ploch nebo že by její vyjmutí považovalo za nezbytné (bod 88).

K tomu pořizovatel uvádí, že ve sdělení ze dne 12.2.2024 Povodí Odry s.p. uvádí, že z hlediska odtokových poměrů považuje výstavbu v předmětném území za nežádoucí. I z tohoto důvodu a na základě výsledků HGP, jež tuto plochu doporučuje ponechat jako mokřadní území, pořizovatel tuto plochu zařadil do návrhu stavební uzávěry, aby byla dočasně chráněna před výstavbou a bylo jí možné prověřit v připravované Změně č. 9 ÚP.

Podatelé konečně v této části připomínky nesouhlasí s tvrzením zpracovatele HGP, že dané území je tvořeno „velmi pěkným mokřadem“, jelikož toto tvrzení nemá oporu ve faktickém stavu území, v jeho historickém využití a toto tvrzení rovněž není v HGP nijak blíže doloženo (body 89 až 92).

Pořizovatel požádal zpracovatele HGP, aby se k tomuto bodu vyjádřil. Zpracovatel HGP odkázal na HGP konkrétně na kapitolu 4.5 Mokřady, ve které popisuje, jak mokřady v předmětné lokalitě identifikoval.

Dále zpracovatel HGP k mokřadům pro účely vypořádání připomínky podatelů doplnil následující (což vyvrací i tvrzení podatelů spočívající v nesouhlasu s identifikací mokřadů na pozemcích v jejich vlastnictví):

Mokřady jsou území přechodného charakteru mezi suchozemskými a vodními ekosystémy, trvale nebo periodicky zaplavovaná, s vysokou hladinou podzemní vody, kde se vyvinula specifická vegetace přizpůsobená zamokření.

Tato definice vychází z Ramsarské úmluvy o mokřadech (mezinárodní úmluva, kterou ČR ratifikovala), metodik Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK), a je používána i v územně-plánovací a vodohospodářské praxi.

Podle Ramsarské úmluvy se mokřady rozumí: „bažiny, slatiniště, rašeliniště a vodní plochy přirozené nebo umělé, trvalé nebo dočasné, se stojatou nebo tekoucí vodou, sladkou, brakickou nebo slanou, včetně vod mořských do hloubky 6 m při odlivu.“

To znamená, že mokřad není jen bažina, ale i: tůň, slepá ramena, podmáčené louky, prameniště, rybníky, periodicky zaplavované nivy.

Jak se mokřad pozná v terénu? Mokřad má typicky tři znaky současně:

Voda - Vysoká hladina podzemní vody nebo pravidelné zaplavování;

Vegetace - Rostliny snášející zamokření (rákos, orobinec, ostrice, blatouch...);

Půda - Glejové, rašelinné nebo jinak trvale zamokřené půdy.

BPEJ 6.71.01 Gleje převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

Hydropedologické charakteristiky

Půdy s velmi nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující především jíly s vysokou bobtnavostí, půdy s trvale vysokou hladinou podzemní vody, půdy s vrstvou jílu na povrchu nebo těsně pod ním a mělké půdy nad téměř nepropustným podložím. Jde o půdy s velmi nízkou rychlostí infiltrace.

Pokud jsou splněny alespoň 2 z těchto 3 znaků, jde z ekologického i právního hlediska o mokřad.

Proč je to důležité v územním plánování?

Vlivem postupné zástavby území dochází postupně k významnému narušení diverzity (rozmanitosti) původní krajiny. Místo přírodních (mokřady) a quasi přírodních ploch (vlhké louky) zde budou trvalé stavby a zahrady. Zahrada se sice může blížit k přírodě blízkému stavu, avšak výjimečně. Noví obyvatelé většinou dávají přednost udržované zahradě i trávníku. Tím pádem diverzita krajiny zde výrazně poklesne. Následkem toho poklesne i počet druhů a počet jedinců přezívajících druhů flóry i fauny.

Podatelé konstatují, že v důsledku omezení stavební činnosti v rozsahu dle Návrhu stavební uzávěry nedojde ke zlepšení odtokových poměrů v rámci Plochy Z.359, zatímco při realizaci Stavebního záměru podatelů nedojde ke zhoršení těchto poměrů. Navrhovaným zásahem tudíž nedojde k naplnění deklarovaného účelu stavební uzávěry, a bude se tedy jednat o zásah zcela nezákonný a nepřiměřený (bod 93).

Pořizovatel opakovaně uvádí, že takto podrobné hodnocení konkrétních ploch bude předmětem až příslušné změny územního plánu, jejímž úkolem je vyřazení pozemků ze zastavitelných ploch, příp. jejich úpravu prověřit. S tímto tvrzením pořizovatel proto nesouhlasí a ztotožňuje se se zpracovatelem HGP, který v HGP v kapitole 10.2.2.5 *Porovnání vodní bilance nezastavěné a zastavěné parcely*, mimo jiné uvádí následující:

Rozdílem mezi bilancí nezastavěné a zastavěné parcely normovým domem je rozdíl bilance zatravněné a zpevněné plochy. Rozdíl je dán poměrem redukovaných ploch, což při koeficientu odtoku ze zatravněných ploch 0,1, znamená poměr ploch redukovaných $0,1 \cdot 200 = 20$ tj. $20:160=1:8$. A tedy ze zastavěné části normové parcely se zvedne povrchový odtok 8x.

To znamená, že povrchový odtok po realizaci stavby vzroste na normové parcele o velikosti 1000 m² oproti odtoku ze zatravněné plochy normové parcely v poměru redukovaných ploch. Tedy redukovaná plocha původní nezastavěné parcely je $0,1 \cdot 1000=100$ m² zatímco redukovaná plocha zastavěné parcely je $800 \cdot 0,1+160=240$ m², tedy více než dvojnásobek redukované plochy původní nezastavěné parcely. Z toho je patrný nezanedbatelný bilanční přírůstek povrchových srážkových vod více než na dvojnásobek ze zastavitelných ploch. Tento přírůstek je zapotřebí likvidovat zadržením (retencí) a postupným vypouštěním do vsaku nebo zadržením a regulovaným odtokem do vodního toku.

Pokud je vodní bilance povrchové vody v povodí - jako je tomu v našem případě – zejména při přívalových epizodách - napjatá nebo výrazně přebytková, dochází k záplavám.

Při přetečení vsakovacího zařízení je možný odtok srážkové vody ze vsakovacího zařízení po povrchu terénu nebo přepadovým potrubím mimo budovy, pozemky jiných soukromých vlastníků. Návrhová periodičita srážek je $p = 0,2$ rok-1 tj. srážka s výskytem 1x za 5 let.

Z toho vyplývá pro pořizovatele závěr, že bilanční přírůstek povrchových srážkových vod je zapotřebí likvidovat zadržením (retencí) a postupným vypouštěním do vsaku nebo zadržením a regulovaným odtokem do vodního toku. V zastavitelné ploše Z.359 vsakovat nelze kvůli vysoké hladině podzemní vody a vypouštění do Vlčoka zhorší povodňový stav.

Na ploše Z.359 se nachází mokřad nevhodný pro zástavbu kvůli vysoké hladině podzemní vody a tato plocha je v záplavovém území vodního toku Vlčok (rozliv Q₂₀).

Mokřad zadrží při vydatných srážkách okolo 10 000 m³ vody a stejné množství je zadržováno ve vodou nasycené půdě. Tato voda pak v době sucha pomalu odtéká. Významně tak přispívá k vyrovnávání množství vody v krajině. Zásahy do mokřadu v ploše Z.359 lze z tohoto pohledu považovat za nevhodné. Pro zadržování a zpožděný odtok vody má Z.359 velký význam. Na této ploše se nedoporučuje její odvodnění, závozy zeminami a zastavění, ale naopak péči o udržení vody

v nich a ponechání jako mokřadní území. Tato plocha je v rámci povodní vhodná pro zadržetí/retenci/transformaci povodňové vlny.

Jako vhodné opatření je provedení oživení biotopu pomocí projektu tří neprůtočných tůň, s obnovením občasného přítoku povrchové vody ze sousední plochy za místní komunikací a dále ponechat samovolnému vývoji s občasnou kontrolou.

Ad j) Tendenční přístup k výstavbě na ploše Z.359

Podatelé argumentují tendenčním přístupem k výstavbě na ploše Z.359. Přitom odkazují na jednání s pořizovatelem a dalšími odbory Magistrátu města Frýdku-Místku.

Pořizovatel s tímto tvrzením podatelů nesouhlasí, a odkazuje i na vypořádání bodu f) připomínky „Porušení základních zásad činnosti správních orgánů“, který je obsahově obdobný. Na negativní hydrogeologické poměry v území a zhoršování odtokových poměrů vlivem navrhované výstavby jsou podatelé upozorňováni opakovaně pořizovatelem, ostatními odbory magistrátu města i Povodím Odry s. p., jako správcem toku.

Vodoprávní úřad v rámci předběžné informace vydané dne 22.12.2025, č. j. MMFM 398334/2025 sdělil, že předmětným záměrem (terénní úpravy) dojde k dotčení zájmů chráněných dle vodního zákona a je nutno požádat o vydání souhlasu dle § 17 odst. 1 písm. a) vodního zákona.

Dále v předběžné informaci vodoprávní úřad sdělil, že: *„dle zpracovaného hydrologického a hydrogeologického posudku Ing. Svatoplukem Valíčkem, nositelem odborné způsobilosti – obor sanační geologie, hydrogeologie, č. 1285/2001, že je záměr umístován na pozemky, na kterých se nachází mokřad. Provedením terénních úprav dojde k narušení vodního režimu původní krajiny. Pod terénními úpravami tak zmizí celá sukcese mokřadní flóry a fauny. Jedná se o brutální zásah do přírodního systému, který tak navždy a nevratně zhyne.*

V případě provedení terénních úprav a jakýchkoliv staveb se jedná o brutální zásah, který bude mít za následek kromě zničení mokřadu zvýšení vsaku srážkové vody do propustné vrstvy pod návozem vlivem utrácení srážkové vody ze střech a zpevněných ploch. To bude mít za následek periodické zvýšení hladiny podzemní vody a zvýšení průtoku v drenážních úsecích povrchových toků.

Stavby a terénní úpravy na výše uvedených pozemcích tak nejenže zničí stávající biotop, ale pravděpodobně v budoucnu zhorší vodní režim nezanedbatelným přírůstkem vsakované srážkové vody do podzemní vody nebo vypouštěním do vodního toku. Dalším podstatným vlivem je úbytek retenčního prostoru díky návozu zeminy a budovám, což znamená zvětšení záplavové oblasti.

Vodoprávní úřad upozorňuje, že zásahy do mokřadu na výše uvedených pozemcích jsou nevhodné."

Podatelé vyjadřují podezření, že skutečným účelem snahy o omezení stavební činnosti v tomto území nejsou negativní hydrogeologické poměry, ale pouze snaha o zabránění jakékoliv výstavbě za účelem ochrany soukromých zájmů některých osob, nikoliv zájmů města či jeho obyvatel.

S tímto tvrzením pořizovatel zásadně nesouhlasí a konstatuje, že cílem je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dle § 16 stavebního zákona má město povinnost soustavně sledovat uplatňování jím vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat jí podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, má za úkol pořídit změnu územně plánovací dokumentace. Územní opatření o stavební uzávěře tak pořizovatel považuje za legitimní nástroj územního plánování ve vztahu k pořízení připravované Změny č. 9 ÚP. Vnímá ho

jako dočasné opatření, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované změny územního plánu.

Jestliže území vykazuje dlouhodobě závady v podobě špatných hydrogeologických poměrů, které se navíc kontinuálně zhoršují vlivem pokračující výstavby, a vyplývá to i z odborných podkladů, ze kterých příslušné orgány vycházejí, pak je logické a navenek konzistentní, pokud jsou stanoviska příslušných orgánů, postup pořizovatele i příslušné samosprávy ve vzájemné shodě a dlouhodobě neměnná. Ukazatelem porušení zásady kontinuity činnosti správních orgánů by naopak bylo to, pokud by příslušné orgány a instituce svá stanoviska změnily, aniž by tomu předcházela prokazatelná změna poměrů v lokalitě.

Ad k) Možné důsledky vydání nezákonné stavební uzávěry

V posledním bodě připomínky před závěrečným návrhem podatelé upozorňují na možné důsledky vydání nezákonné stavební uzávěry (body 98 ž 102).

Podateli uvedené důsledky vydání předmětné stavební uzávěry bere pořizovatel na vědomí. Vydání územního opatření o stavební uzávěře je v kompetenci Rady města Frýdku-Místku (§ 27 odst. 2 písm. e) stavebního zákona).

2. Připomínka č. 2 ze dne 22.01.2026, č. j. MMFM 27717/2026

Podatelka: ██████████ **zastoupená** ██████████
advokátkou (dále jen „podatelka“)

Kopie připomínky je v příloze č. 3 odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Úplné znění připomínky je uloženo ve spisu.

Obsah připomínky: Nesouhlas s návrhem stavební uzávěry a zákazem stavební činnosti na pozemku p. č. 7948/4 v k. ú. Panské Nové Dvory zařazeného v ploše Z.365

- 1) Nesplněné předpoklady pro vydání návrhu územního opatření o stavební uzávěře
- 2) Nedostatečný podklad pro vydání opatření obecné povahy – stavební uzávěry
- 3) Nepřezkoumatelnost územního opatření
- 4) Nesprávně provedený test proporcionality
- 5) Nepřílehavost časového argumentu (zastavitelnost od 2009) pro odůvodnění stavební uzávěry
- 6) Špatná interpretace odborných podkladů

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelka připomínky je podílovým spoluvlastníkem pozemku parc. č. ██████████ (dále také jako „Dotčený pozemek“). Připomínka byla uplatněná v zákonné lhůtě. Odůvodnění připomínky je obsahově členěno výše uvedeným způsobem do jednotlivých článků.

Obecně úvodem vypořádání i této připomínky pořizovatel poukazuje na obecně zastávané závěry v judikatuře správních soudů (srov. např. rozsudek NSS ze dne 26. 6. 2025, č. j. 4 As 11/2025 – 58), ze kterých vyplývá, že při posuzování přezkoumatelnosti stavební uzávěry nelze opomíjet povahu tohoto dokumentu (prostředek dočasné ochrany budoucího využití území), jehož podoba je do velké míry předurčena, resp. vychází z jiného dokumentu, a to konkrétně z teprve připravované územně plánovací dokumentace (územního plánu), tj. z dokumentu nacházejícího se v určité fázi vyhotovení (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102).

V obecné rovině lze dále konstatovat, že stavební uzávěry musí splňovat tři základní podmínky: 1) rozhodnutí o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace, 2) zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované plánovací dokumentace a 3) omezení, resp. zákaz stavební činnosti je proveden v nezbytném rozsahu. Pouze v rozmezí těchto podmínek se zkoumá stavební uzávěra i z hlediska její přezkoumatelnosti (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 7. 2023, č. j. 6 As 103/2022-16).

Správní soudy také dovozují, že z hlediska posuzování přezkoumatelnosti stavební uzávěry postačuje, pokud úvahy vedoucí k jejímu vydání budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení (srov. rozsudek NSS č.j. 1 As 107/2012-139 ze dne 12. 9. 2012). Rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, na které zákon váže možnost vydání opatření o stavební uzávěře je první fází komplexního procesu pořizování. Je proto běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu (regulačního plánu) nejsou zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu přesně ještě identifikovány a vymezovány (srov. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích (č.j. 57 A 19/2024-173 ze dne 07.05.2025).

Obecnost odůvodnění stavební uzávěry by mohla v této fázi představovat nezákonnost, pro kterou je třeba stavební uzávěru zrušit pouze v krajních případech, pokud by byla natolik nedostatečná, že by fakticky chyběla (viz rozsudek NSS č.j. 7 As 243/2022-48). Ani v dalších fázích pořizování nové územně plánovací dokumentace nelze mít proto přemrštěné požadavky na odůvodnění související stavební uzávěry. Proto nelze na schvalující orgán klást takové požadavky, aby již v tomto dočasném opatření věcně řešil otázky, které mají být posouzeny až v následném řízení o pořízení změny územního plánu. Takový požadavek by nakonec vedl k tomu, že tytéž otázky budou správní orgány i soudy posuzovat dvakrát v totožném rozsahu (viz rozsudek NSS ze dne 21.09.2023 č.j. 10 As 56/2022–33, bod 27).

Nazíráno touto optikou je v kontextu obecného odůvodnění stavební uzávěry i odůvodnění vypořádání této připomínky zcela nepochybné, že stavební uzávěra veškeré zákonné požadavky splňuje (zejména požadavky ust. § 123, 124 a 127 stavebního zákona), což je zřejmé z obsahu výrokové části i obecného odůvodnění zpracovaného návrhu. Na základě zpracování návrhu vypořádání připomínek v částech směřujících vůči odůvodnění návrhu stavební uzávěry pořizovatel odůvodnění stavební uzávěry v zájmu jeho kvality a komplexnosti doplnil a následně také strukturoval tak, aby byly důvody opatření vysvětleny v maximální možné míře, a současně aby byl dokument všeobecně srozumitelný.

Ad 1) Nesplněné předpoklady pro vydání návrhu územního opatření o stavební uzávěře

V této části připomínky podatelka zmiňuje § 127 odst. 2 stavebního zákona, který ukládá pořizovateli, aby návrh stavební uzávěry připravil na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území. Dále uvádí argumenty, kterými se snaží prokázat, že návrh stavební uzávěry je v rozporu s § 127 odst. 2 stavebního zákona, neboť nevychází z důkladného průzkumu a vyhodnocení dotčeného území tak jak posledně jmenovaný předpis vyžaduje.

Jak vyplývá výše z odůvodnění postupu pořízení stavební uzávěry, návrh stavební uzávěry byl zpracován na základě rozhodnutí Rady města Frýdku-Místku ze dne 17.12.2024. Důvodem byla zejména skutečnost, že Zastupitelstvo města Frýdku-Místku schválilo na svém 12. zasedání konaném dne 11.12.2024 Zprávu o uplatňování Územního plánu Frýdku-Místku (období 2020 – 2024) včetně Zadání změny č. 9 ÚP. Ve schváleném Zadání změny č. 9 ÚP, v jeho příloze č. 1 – „podněty na změnu Územního plánu Frýdku-Místku“, bodě č. 8., proto byl formulován požadavek na zpracovatele změny územního plánu, kterým bude autorizovaný urbanista, v následujícím znění: „*Prověřit zastavitelné plochy Z.306, Z.303, Z.305, Z.302, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, zda jsou vhodné k zástavbě z hlediska špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami v oblasti Kamenec ve Frýdku*“.

Průzkumy a rozbory jsou podkladem pro zpracování územně analytických podkladů i jejich průběžných aktualizací, tedy i pro identifikaci problémů v území, což je právě situace, kterou má řešit změna územního plánu dle příslušné položky. Změna navíc vyplynula ze zprávy o uplatňování územního plánu, která ze své podstaty tyto podklady na základě průzkumů a rozborů také důsledně zvažuje, a na základě toho pak v zadání změny územního plánu formuluje problémy k řešení. Ze Studie PO i z HGP, tedy z podrobných odborných podkladů, ze kterých pořizovatel vycházel při konstatování potřebnosti, a tedy i principiálních důvodů stavební uzávěry, vyplývá, že oběma těmito dokumentům předcházela detailní průzkum území. V HGP je odkazováno na množství podkladů, součástí HGP jsou i fotografie pořízené zpracovatelem přímo v místě. Obsahem Studie PO i HGP jsou také podrobné rozbory veškerých zjištění a podkladů. Odůvodnění stavební uzávěry pořizovatel v této části částečně doplnil a strukturoval tak, aby bylo zcela zřejmé, na základě jakých skutečností a podkladů, jejichž zjištění a zpracování předcházely právě průzkumy a rozbory, je o stavební uzávěře rozhodnuto, resp. byla stavební uzávěra zpracována. Za účelem lepší srozumitelnosti bylo odůvodnění strukturováno.

Pořizovatel konstatuje, že cílem této stavební uzávěry je ochrana budoucího využití dotčeného území podle připravované Změny č. 9 ÚP, v rámci které bude detailně prověřeno, zda budou výše uvedené zastavitelné plochy z územního plánu vyřazeny a zařazeny zpět do nezastavěného území (jako plochy zeleně) nebo pouze částečně omezeny (prostorově nebo stanovením podmínek, např. koeficientem zastavění pozemku) nebo ponechány beze změny. Stavební uzávěra je tak pouze dočasné ochranné opatření, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP.

Vzhledem ke skutečnosti, že pořízení změny územního plánu je poměrně dlouhý proces, je proto na místě v předmětném území vyhlásit stavební uzávěru, která v nezbytném rozsahu a po nezbytnou dobu zakáže stavební činnost ve vymezeném území, která by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované změny územního plánu. V rámci pořízení Změny č. 9 ÚP bude z hledisek plynoucích ze zadání změny územního plánu a vysvětlených podrobně i v odůvodnění této stavební uzávěry prověřena možnost vyřazení či úpravy jednotlivých ploch vyjmenovaných ve stavební uzávěře, přičemž obsah změny bude následně náležitě odůvodněn v souladu se zákonnými požadavky.

Pořizovatel proto nesouhlasí, že v návrhu stavební uzávěry absentují průzkumy území a vyhodnocení dotčeného území. Pořizovatel již v předchozím textu vysvětluje, jakým postupem a na základě jakých podkladů dospěl k závěru, že do doby vydání Změny č. 9 ÚP je nutné výstavbu v předmětné lokalitě dočasně zakázat. Míra podrobnosti odůvodnění stavební uzávěry odpovídá povaze a obsahu zadání příslušné změny územního plánu. Detailní vyhodnocení poměrů na jednotlivých pozemcích nelze vyžadovat nejen s ohledem na podrobnost příslušné pořizované územně plánovací dokumentace, ale zejména s ohledem na to, že nyní projednaným a vydávaným aktem je „pouze“ stavební uzávěra, která je pouze souvisejícím procesním aktem sloužícím k dočasnému omezení výstavby v území, ve kterém jsou teprve uvažovány konkrétní změny.

Ad 2) Nedostatečný podklad pro vydání opatření obecné povahy – stavební uzávěry

V této části připomínky podatelka upozorňuje na nedostatečnost podkladů pro vydání stavební uzávěry. Nejdříve se zabývá obecnými předpoklady pro vydání stavební uzávěry a zmiňuje s tím související judikaturu.

K tomu pořizovatel uvádí, že všechny tři základní předpoklady, které podatelka v této kapitole uvádí jako podmínky stavebního zákona k vydání stavební uzávěry, jsou návrhem stavební uzávěry splněny, a to následujícím způsobem:

1. *Stavební uzávěrou lze omezit stavební činnost pouze v souvislosti s uvažovanými změnami v území. Prvním předpokladem vydání stavební uzávěry je, že musí být o potenciální změně budoucího využití území rozhodnuto, a to buď rozhodnutím o pořízení (změny) územně*

plánovací dokumentace nebo jiným rozhodnutím či opatřením, jimiž se využití území jinak upravuje.

Potenciální změna využití území je dána Zadáním změny č. 9 ÚP (viz čl. III návrhu stavební uzávěry) a je podrobně popsána v odůvodnění stavební uzávěry, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že ve schváleném zadání změny ÚP je požadavek na prověření výše uvedených zastavitelných ploch z hlediska špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami. V návrhu Změny č. 9 ÚP pak bude detailně prověřeno, zda budou výše uvedené zastavitelné plochy z územního plánu vyřazeny a zařazeny do nezastavěného území (jako plochy zeleně), nebo pouze částečně omezeny (prostorově nebo stanovením podmínek, např. koeficientem zastavění pozemku), nebo ponechány beze změny. Stavební uzávěra je tak pouze dočasné ochranné opatření, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP.

- 2. Dílčí stavební procesy (stavební činnost), které mohou být realizovány podle dosavadní koncepce využití území, jsou způsobilé zamýšlené budoucí využití území ztížit nebo znemožnit.*

Ztížení nebo znemožnění budoucího využití je v odůvodnění stavební uzávěry také podrobně popsáno. Vyplývá z něj, že stavební uzávěra je nezbytná právě kvůli nutnosti „stabilizovat“ zástavbu v předmětné lokalitě do doby, než bude pořízena změna územního plánu, která za účelem řešení dlouhodobě špatné a zhoršující se hydrogeologické situace prověří vyřazení či úpravu dotčených zastavitelných ploch. Od roku 2019, kdy Povodí Odry s. p. nechalo zpracovat Studii PO, se situace v území nadále zhoršuje, některé zastavitelné plochy již byly zastavěny, na některých v současnosti probíhá výstavba. Těchto ploch se však v zájmu přiměřenosti stavební uzávěra netýká. Další výstavba v zastavitelných plochách v příslušné lokalitě vymezené zejména na základě Studie PO a HGP by situaci mohla dále zhoršovat a mohlo by dojít k nevratným změnám v území (např. právě k likvidaci stávajících mokřadů).

- 3. Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra ze své podstaty omezuje vlastnické právo vlastníků dotčených nemovitých věcí, je vydání stavební uzávěry podmíněno její územní, věcnou a časovou úměrností vyjádřené slovy „v nezbytném rozsahu“ a na „nezbytně nutnou dobu“.*

Územní, věcná a časová úměrnost je splněna tím, že je jednoznačně vymezeno území, kterého se návrh stavební uzávěry týká (Přílohy č. 1 a č. 2 k výroku stavební uzávěry). Věcná úměrnost vyplývá rovněž z odůvodnění stavební uzávěry, časová úměrnost z Článku III., dle kterého „Zákaz stavební činnosti trvá do doby nabytí účinnosti Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto v rámci schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Frýdku-Místku Zastupitelstvem města Frýdku-Místku na jeho 12. zasedání dne 11.12.2024, kdy součástí této zprávy bylo Zadání změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, případně do doby, kdy bude zastupitelstvem města rozhodnuto o ukončení pořizování Změny č. 9 Územního plánu Frýdku-Místku, nejpozději však do 6 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry“.

Pořizovatel předpokládá, že návrh Změny č. 9 ÚP se začne zpracovávat po výběru autorizovaného urbanisty, který je naplánován v 1. pololetí roku 2026. Samotné projednání návrhu Změny č. 9 ÚP pořizovatel odhaduje na přelom roku 2026 a 2027. S ohledem na poměrně složitý proces pořízení změny územního plánu nelze přesně odhadnout dobu vydání Změny č. 9 ÚP ani datum nabytí její účinnosti. Proto byla jako „pojistka“ stanovena lhůta vyplývající ze stavebního zákona (§ 123 odst. 3). Z důvodů větší právní jistoty je v čl. III stanoveno, že doba platnosti stavební uzávěry uplyne také v případě, že Zastupitelstvo města Frýdku-Místku rozhodne o ukončení pořizování Změny č. 9 ÚP. Jelikož stavební uzávěra je se Změnou č. 9 ÚP obsahově provázaná, neměla by v případě ukončení procesu pořizování další opodstatnění.

Na závěr tohoto bodu připomínky podatelka uvádí, že pro vydání stavební uzávěry je nezbytné mít již přijaté takové rozhodnutí v rámci procesu pořizování změny územního plánu, ze kterého bude

aspoň rámcově vyplývat, jak mají být dané území či konkrétní pozemky řešeny. Takové rozhodnutí však dle podatelky dosud chybí, když je přijato pouze velice obecné rozhodnutí o přijetí NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU FRÝDKU-MÍSTKU. Návrh zadání tak neobsahuje informaci, jaké by mělo být budoucí plánované využití dotčeného území, což činí přijímání opatření obecné povahy stanovující stavební uzávěru nezákonným.

S tímto konstatováním pořizovatel nesouhlasí, protože jak již uvedl výše, ve schváleném zadání Změny č. 9 ÚP je formulován požadavek na prověření vyjmenovaných zastavitelných ploch z hlediska jejich případné úpravy či změny funkčního využití na plochy přírodní z důvodu špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování území dešťovými srážkami. Ve spojení se schválenou Zprávou o uplatňování ÚP, ze které schválené zadání vychází, je pak jasné, že v návrhu Změny č. 9 ÚP bude detailně prověřeno, zda budou výše uvedené zastavitelné plochy z územního plánu vyřazeny a zařazeny zpět do nezastavěného území (jako plochy zeleně) nebo pouze částečně omezeny (prostorově nebo stanovením podmínek, např. koeficientem zastavění pozemku) nebo ponechány beze změny.

Ad 3) Nepřezkoumatelnost územního opatření

V této části připomínek podatelka tvrdí, že v důsledku nevyhodnocení dopadů zamýšlené stavební uzávěry v rozlišení jednotlivých dotčených pozemků, resp. jejich skupin dle prostorového uspořádání, zatížil pořizovatel návrh vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů.

Pořizovatel má za to, že při odůvodnění návrhu stavební uzávěry postupoval tak, aby srozumitelně vysvětlil důvody jejího vyhlášení (dočasné ochranné opatření, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP) a uvedl odborné podklady, ze kterých při vyhodnocování území vycházel. Míra obecnosti odůvodnění odpovídá míře obecnosti rozhodnutí o pořízení změny, v daném případě zadání vyplývajícího ze zprávy o uplatňování územního plánu (srov. např. rozsudky NSS č.j. 1 As 107/2012-139 a č.j. 7 As 243/2022-48).

Použité podklady (Studii PO, HGP, stanoviska Povodí Odry s.p.) pořizovatel do odůvodnění stavební uzávěry doslovně nepřepisoval, protože se jedná o rozsáhlé dokumenty neodpovídající mírou podrobnosti zákonnému obsahu příslušného územního opatření. Pořizovatel v odůvodnění uvedl relevantní závěry vyplývající z těchto podkladů, které odůvodňují nezbytnost zakázat stavební činnost do doby, než bude ve Změně č. 9 ÚP prověřeno případné vyřazení nebo omezení dotčených zastavitelných ploch z důvodu nepříznivých hydrogeologických podmínek v území, příp. možnost jejich ponechání pro výstavbu.

Co se týče konkrétního vyhodnocení zastavitelné plochy Z.365, tak pořizovatel zařadil tuto plochu do návrhu stavební uzávěry na základě HGP a konzultace s Povodím Odry s.p., na základě kterých došel k závěru, že i tato plocha musí být na základě dosavadních poznatků prověřena z hlediska vhodnosti k výstavbě z hydrogeologického hlediska (srážkové vody a jejich zasakování a odvádění do vodního toku).

Ve zpracovaném HGP v kapitole 13.3.1 Zastavitelné plochy a jejich hodnocení (pasportizace), jsou z pohledu územního plánování za potenciálně rizikové považovány jednak zastavitelné plochy a dále části území, kde dochází k prostorové koncentraci většího počtu menších ploch. Na základě charakteristik jsou pak v pasportu ploch navržena pro jednotlivé plochy doporučení pro územní plánování a návrh technických a jiných opatření.

HGP u zastavitelné plochy Z.365 (Panské Nové Dvory – Jih V.) sleduje následující charakteristiky a navrhuje tato opatření:

Stávající ÚP: BV – plocha bydlení v RD – venkovská, velikost: 0,95 ha, hodnocení rizik: mokřad, vysoká hladina podzemní vody 0,5 m p.t., nízká rizikovost povodně, umístění v zátopové ploše Q20, nevhodné pro zástavbu kvůli vysoké hladině a nutnosti ochrany proti povodni, návrh budoucího

využití: ponechat jako přírodní území – do ÚP - plochy přírodní NP, návrh opatření: vybudování 2 tůní.

Na základě této připomínky pořizovatel zároveň také doplnil odůvodnění návrhu stavební uzávěry o podrobnější popis předmětu Studie PO a HGP, údajů, vyhodnocení a závěrů, tak, aby maximálně přispěl k přezkoumatelnosti a srozumitelnosti přijatého opatření.

Ad 4) Nesprávně provedený test proporcionality

Pořizovatel je přesvědčen, že odůvodnění testu přiměřenosti bylo v rámci zveřejněného návrhu konzistentní a z hlediska judikatorních požadavků dostatečné (srov. např. rozsudek NSS ze dne 06.03.2026, č. j. 7 As 151/2025 – 113). Na základě uplatněné připomínky bylo nad rámec tohoto odůvodnění doplněno i obecné odůvodnění o podrobnější úvahy a argumentaci.

K testu vhodnosti – Je dané opatření způsobilé dosáhnout sledovaného legitimního cíle?

V odůvodnění je popsáno, jak má stavební uzávěra přispět k dosažení sledovaného cíle. Předmětná stavební uzávěra je vydávána k ochraně budoucího využití dotčeného území podle připravované Změny č. 9 ÚP, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto, a jejíž zadání bylo schváleno. Ve Změně č. 9 ÚP budou prověřeny předmětné zastavitelné plochy vytipované v lokalitě na základě údajů vyplývající z odborných podkladů (zejména rozlivy potoku Vlčok a výška podzemních vod) a místo těchto zastavitelných ploch budou případně navrženy plochy zeleně, které při realizaci vhodných opatření zadrží vodu v místě, umožní její zásak a tedy eliminují, aby srážková voda ohrožovala okolní stávající zástavbu. Stavební uzávěra je proto vydávána podle § 123 odst. 1 stavebního zákona v nezbytném rozsahu tak, aby nedošlo k provedení takové stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit naplnění tohoto budoucího využití území.

Veškeré podklady, o které se odůvodnění stavební uzávěry opírá, problematické odtokové a hydrogeologické poměry v lokalitě a související rizika, shodně potvrzují. V případě, že by v době pořizování Změny č. 9 ÚP došlo v příslušných plochách k povolení a realizaci dalších staveb, vznikl by stav, který by mohl ztížit nebo znemožnit budoucí stanovení využití těchto pozemků jako ploch zeleně, neboť by došlo k prostorové a funkční „fixaci“ této nové zástavby. Návrh stavební uzávěry proto dočasně stabilizuje území do doby, než bude koncepční řešení promítnuto do změny územního plánu.

S připomínkou podatelky, že stavební uzávěra prakticky supluje protipovodňové opatření pořizovatel nesouhlasí, neboť z kontextu celého opatření je zřejmé, že cílem je zamezit výstavbě ve vyjmenovaných zastavitelných plochách v přímé souvislosti s pořizováním Změny č. 9 ÚP. Až ta má právě v zájmu protipovodňové ochrany a vzhledem k identifikovaným špatným hydrogeologickým poměrům využití těchto ploch prověřit a případně změnit. Stavební uzávěra a pořizovaná změna územního plánu jsou dva úzce provázané dokumenty a je logické, že v odůvodnění stavební uzávěry je uváděna i argumentace související s pořízením samotné změny. Ostatně i podatelé připomínek se této velmi podrobné argumentace prakticky dožadují.

K testu potřebnosti (nezbytnosti) – Je toto opatření nezbytné nebo existuje jiný vhodnější prostředek?

Pořizovatel vážil jednotlivé možné prostředky, které by mohly vést k dosažení sledovaného cíle, který detailně popsal v předchozích kapitolách. Problematiku pořizovatel podrobně konzultoval mimo jiné na jednání, které se uskutečnilo v budově státního podniku Povodí Odry v Ostravě dne 09.07.2024, za účasti zástupců pořizovatele a zástupců Povodí Odry, s. p., ze kterého následně vzešlo toto písemné vyjádření Povodí Odry, s. p. (č.j. POD/12382/2024 ze dne 22.08.2024, podklad stavební uzávěry):

Podle Studie PO není plocha Z.365 dotčena rozlivem velkých vod. Na základě znalostí místních poměrů jsme si však vědomi, že je v zájmovém území vysoká hladina podzemních vod, a proto s návrhem souhlasíme.

Prověření možnosti vyřazení či úpravy dotčených zastavitelných ploch, resp. jejich změny na plochy zeleně ve Změně č. 9 ÚP pořizovatel považuje za nejvhodnější prostředek vedoucí k požadovanému cíli, a to k ochraně území a ke snižování nebezpečí v území. Stavební uzávěru považuje pořizovatel za **dočasné ochranné opatření**, které má zabránit tomu, aby nová výstavba ve vymezené lokalitě ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované Změny č. 9 ÚP.

Je evidentní, že dočasně zabránit další výstavbě v předmětné lokalitě tak, aby u dosud nezastavěných pozemků mohla změna ÚP na základě prověření změnit jejich využití, jinými prostředky efektivně nelze. **Omezení výstavby na řešených pozemcích do vydání změny územně plánovací dokumentace představuje samotnou podstatu tohoto nástroje územního plánování.** Samotné uplatňování podmínek v navazujících povolovacích řízeních (např. stavby pouze bez suterénu, obytná podlaží umístěna nad návrhovou hladinou atd.) nepředstavuje nástroj územního plánování a neodstranilo by koncepční riziko postupné kumulace staveb v lokalitě. Vymezení území a věcný rozsah zákazu byly zvoleny tak, aby odpovídaly identifikovaným místům (lokalitě) dotčeným zaplavováním a současně představovaly nejmenší zásah schopný naplnit sledovaný účel; omezení je stanoveno pouze v nezbytném rozsahu ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona.

Územní opatření o stavební uzávěře je vydáváno k ochraně budoucího využití dotčeného území podle připravované změny územního plánu, jejímž cílem je prověřit dotčené zastavitelné plochy a případně je převést na plochy zeleně. Bez dočasného zákazu stavební činnosti by mohlo dojít k realizaci staveb a souvisejících úprav, které by ztížily nebo znemožnily naplnění tohoto budoucího využití území.

K testu přiměřenosti (v užším slova smyslu, spravedlivá únosnost): Není zátěž pro jednotlivce (vlastníka pozemku) nadměrná ve vztahu k dosaženému veřejnému užítku?

Předmětné zastavitelné plochy jsou územním plánem určeny k zastavění od jeho vydání (účinnost ode dne 01.01.2009, některé od roku 1996) a dosud nebyly dotčenými vlastníky využity k výstavbě. Nejedná se tedy o zásah do stávající zástavby ani o situaci, kdy by vlastníci pozemků neměli od vymezení zastavitelnosti pozemků dostatek času jejich investiční záměr realizovat. Relevantnost této informace spatřuje pořizovatel v tom, že prokazuje důvodnost projednávané změny v území z časového hlediska. Podmínky v území se totiž od vymezení zastavitelnosti ploch v územním plánu významně změnily (mimo jiné i vlivem realizace vyvýšených liniových staveb na kraji lokality), a to zejména ve vztahu k ohrožení kontinuálně zastavované lokality vlivem povodní a špatných odtokových poměrů. Je tedy nutné na tyto změny reagovat a ve veřejném zájmu snižovat riziko povodňových škod a zvyšovat retenční schopnosti krajiny jak pro stávající, tak i budoucí, byť omezenou, výstavbu. To vyplývá nejen z výše uváděných cílů a úkolů územního plánování, ale i z platné Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Dle § 16 stavebního zákona má město povinnost soustavně sledovat uplatňování jím vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat ji podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, má město za úkol pořídit změnu územně plánovací dokumentace. Územní opatření o stavební uzávěře tak pořizovatel považuje za legitimní nástroj územního plánování ve vztahu k pořízení Změny č. 9 ÚP.

Zásah do výkonu vlastnického práva spočívá v dočasném zákazu stavební činnosti, nikoli v odnětí vlastnictví; uzávěra je časově omezena na nezbytně nutnou dobu (do nabytí účinnosti Změny č. 9 ÚP, resp. na dobu 6 let) a obsahuje mechanismus výjimek. Ve světle významu veřejného zájmu na protipovodňové ochraně a retenci vody v krajině je zvolený zásah přiměřený a šetří podstatu a smysl základních práv (viz čl. 4 Listiny, čl. 11 Listiny).

Ad 5) Nepřiléhavost časového argumentu (zastavitelnost od 2009) pro odůvodnění stavební uzávěry

Pořizovatel nesouhlasí, že upozornění na to, že dotčený pozemek je zastavitelný již od roku 2009 není relevantní pro odůvodnění stavební uzávěry. Pořizovatel na tuto skutečnost poukázal zejména z důvodu, že s ohledem na dlouhou časovou prodlevu od vymezení zastavitelných ploch se už tehdy nikoliv ideální situace v území významně změnila, a to zejména vlivem klimatických změn a stavební činnosti v předmětné lokalitě.

Podatelka tvrdí, že pokud obec po dobu takřka šestnácti let setrvala bez dalšího na vymezení zastavitelných ploch a nevyvodila z údajné změny poměrů v území odpovídající závěry včasným zásahem ve formě standardních protipovodňových opatření či jiných vhodných zásahů, nelze nyní tyto nahrazovat plošným zákazem výstavby.

K tomu pořizovatel uvádí, že povodí drobného vodního toku Vlčok a jeho přítoků je dlouhodobě sledovaným a problémovým územím z hlediska odtokových poměrů a vodního hospodářství, a proto Povodí Odry, s. p. ve spolupráci se Statutárním městem Frýdek-Místek zpracovalo v roce 2019 studii tohoto drobného vodního toku a jeho přítoků. Účelem Studie PO bylo určení stávající kapacity koryt, úrovně povodňové ochrany, posouzení všech objektů na tocích z hlediska jejich bezpečnosti k povodňovým průtokům a ideový námět případných opatření proti povodním. Studie PO byla zpracována především pro provozní účely a vyjadřovací činnost státního podniku Povodí Odry. Studie měla správci povodí a správci vodních toků poskytnout bližší informace o stavu celého zájmového území. Součástí této studie nebyl návrh na stanovení záplavového území vodoprávním úřadem, nicméně podle § 66 odst. 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (Vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, pokud záplavová území nejsou určena, mohou vodoprávní a stavební úřady a orgány územního plánování při své činnosti vycházet zejména z dostupných podkladů správců povodí a správců vodních toků o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi.

Náprava nepříznivého stavu v povodí vodního toku Vlčoku by dle studie představovala rozsáhlé stavební úpravy toků i dopravní infrastruktury a zásahy do vegetačního doprovodu prakticky v celém rozsahu zájmového území. Bylo vyhodnoceno, že ve vztahu k charakteru chráněného území se nejedná o ekonomicky zdůvodnitelná opatření, která by znamenala těžko akceptovatelný zásah do životního prostředí. Navržená opatření ve Studii PO jsou zaměřena na stanovení podmínek pro individuální výstavbu v záplavovém území (např. výstavba bez suterénů, umístění obytných podlaží nad návrhovou hladinu, zajištění retence srážkové vody), která nemůže zásadním způsobem zhoršit odtokové poměry a na obnovení koryta Jílového potoka v ř. km 0,000 - 0,189 a jeho opětovné zaústění do Bezejmenného vodního toku. Na základě žádosti Statutárního města Frýdek-Místek byla také navržena varianta „Podpoření mokřadů v území“.

Ve Studii PO navržená opatření neřeší celé zájmové území a mohou vést pouze ke zmírnění povodňových škod na individuální zástavbě, nehledě na to, že je nelze vytrhávat z kontextu dosavadních zjištění na základě dalšího urbanistického vývoje lokality.

Obecně výstavbu Povodí Odry s.p. jako správce povodí a správce vodního toku na základě místních znalostí a výstupů ze Studie PO dlouhodobě v daném území nedoporučuje a v rámci své vyjadřovací činnosti klade podmínky pro novou výstavbu tak, aby docházelo k dalšímu zhoršení odtokových poměrů pouze v minimální míře.

Z výše uvedeného vyplývá, že město spolu s Povodím Odry s.p. situaci dlouhodobě sleduje a s ohledem na § 16 stavebního zákona a zprávu o uplatňování ÚP bylo rozhodnuto území lokality Kamenec prověřit ve Změně č. 9 ÚP. Subjektivní hodnocení podatelky, zda tak město mohlo či mělo město učinit již v rámci některé z předchozích změn územních plánů na zákonnost nyní projednávané stavební uzávěry nemůže mít vliv.

Ad 6) Špatná interpretace odborných podkladů

Podatelka v této části připomínek namítá, že pořizovatel v odůvodnění stavební uzávěry deklaruje, že vychází z odborného podkladu, studie vodního toku Vlčok, avšak s tímto podkladem nakládá selektivně a způsobem, který neodpovídá požadavku § 3 správního řádu na zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Připomínky podatelky proto směřují k závěru, že odůvodnění je v této části vadné a nepřezkoumatelné: klíčový důvod pro volbu stavební uzávěry stojí na selektivním výběru tvrzení ze studie, nikoli na úplném a poctivém vyhodnocení podkladů.

Pořizovatel k tomu uvádí, že argumentace podatelky směřuje vůči budoucí změně územního plánu, jejímž předmětem by bylo vyřazení předmětných pozemků ze zastavitelných ploch, a nikoliv stavební uzávěře, která je pouze dočasným opatřením fixujícím území pro možnost prověření této změny.

Na podporu důvodů vymezení stavební uzávěry a její přiměřenosti pořizovatel v odůvodnění uvádí relevantní závěry Studie PO. Ve Studii PO navržená opatření pro přípravu budoucí zástavby (např. výstavba bez suterénů, umístění obytných podlaží nad návrhovou hladinu, zajištění retence srážkové vody) pořizovatel v rámci vymezení návrhu stavební uzávěry neprověřoval, protože to nekoresponduje se smyslem a zákonným obsahem tohoto nástroje. Po konzultacích s Povodím Odry s.p. navíc pořizovatel dospěl k závěru, že situace se od roku 2019, kdy byla Studie PO zpracována, významně zhoršila. Povodí Odry s. p. vyzvalo pořizovatele k maximální možné eliminaci zastavitelných ploch v řešeném území (dopis zn. POD/14356/2022/9231/0.621 ze dne 22.07.2022). Na základě vyhodnocení této připomínky nicméně pořizovatel doplnil odůvodnění stavební uzávěry i o vyhodnocení možnosti zohlednění ve Studii PO navržených opatření pro přípravu budoucí zástavby.

Studie PO byla zpracována v roce 2019 nad tehdejším rozsahem zastavění daného území a v té době platnými hydrologickými údaji vodních toků, jejichž poskytovatelem je Český hydrometeorologický ústav (ČHMÚ). Ve Studii PO z roku 2019 bylo vyhodnoceno, že nedocházelo k vyběžení vody z koryta Bezejmenného drobného vodního toku II. a k zaplavení plochy Z.365. Po katastrofální povodni ze září 2024 ČHMÚ postupně přehodnocuje hodnoty N-letých průtoků a navyšuje je. Na základě této skutečnosti a s přihlédnutím k tomu, že od roku 2019 došlo k dalšímu zastavění území, nelze v současné době vyloučit, že pro tuto plochu Z.365 nehrozí žádné povodňové riziko. I to bude předmětem prověření ve Změně č. 9 ÚP.

Na konci této kapitoly podatelka navrhuje důkaz „Územní studie v územním plánu Frýdek-Místek plocha Z 359 - Urbanistická studie území Panské Nové Dvory“. Na tento dokument odkazuje i v kapitole V. připomínky, kde uvádí, že:

„Za povšimnutí rovněž stojí faktická okolnost, že ve vztahu k pozemkům v jejich vlastnictví již byla zpracována a s Magistrátem města Frýdku-Místku projednávána dokumentace, která měla naopak směřovat ke zlepšení odtokových poměrů v dotčeném území. Konkrétně jde o urbanistickou (územní) studii zpracovanou pro zastavitelnou plochu Z 359 dle ÚP Frýdek-Místek (Urbanistická studie území Panské Nové Dvory), jejíž projednávání probíhá s Magistrátem města Frýdku-Místku, Odborem územního rozvoje a stavebního řádu, Oddělením stavebního řádu, od června 2024.“

Pokud má tímto důkazním návrhem podatelka na mysli „Urbanistickou studii území Panské Nové Dvory“ na pozemcích parcelních čísel 254/1, 254/3, 254/6, 254/7, 254/8, 254/15, 254/16, 7833/1, 6544/1, 7631/1, 7833/6, 8126/1 v katastrálním území Panské Nové Dvory, pak k tomu pořizovatel uvádí, že tato „studie“ byla v minulosti opakovaně projednána s příslušnými odbory Magistrátu města Frýdku-Místku, a to vždy se stejným závěrem, že navrhovaná výstavba 18 viladomů v zastavitelné ploše Z.359 je z hlediska špatných hydrogeologických poměrů a zaplavování dotčeného území dešťovými vodami nevhodná.

Konstatování podatelky, že by snad měl záměr výstavby viladomů v zastavitelné ploše Z.359 směřovat ke zlepšení odtokových poměrů v dotčeném území je v kontextu výše uvedeného absurdní.

Pořizovatel se ztotožňuje se zpracovatelem HGP, který v kapitole *10.2.2.5 Porovnání vodní bilance nezastavěné a zastavěné parcely*, mimo jiné uvádí následující příklad:

„Rozdílem mezi bilancí nezastavěné a zastavěné parcely normovým domem je rozdíl bilance zatravněné a zpevněné plochy. Rozdíl je dán poměrem redukovaných ploch, což při koeficientu odtoku ze zatravněných ploch 0,1, znamená poměr ploch redukovaných $0,1 \cdot 200 = 20$ tj. $20:160=1:8$. A tedy ze zastavěné části normové parcely se zvedne povrchový odtok 8x.

To znamená, že povrchový odtok po realizaci stavby vzroste na normové parcele o velikosti 1000 m² oproti odtoku ze zatravněné plochy normové parcely v poměru redukovaných ploch. Tedy redukovaná plocha původní nezastavěné parcely je $0,1 \cdot 1000 = 100$ m² zatímco redukovaná plocha zastavěné parcely je $800 \cdot 0,1 + 160 = 240$ m², tedy více než dvojnásobek redukované plochy původní nezastavěné parcely. Z toho je patrný nezanedbatelný bilanční přírůstek povrchových srážkových vod více než na dvojnásobek ze zastavitelných ploch. Tento přírůstek je zapotřebí likvidovat zadržením (retencí) a postupným vypouštěním do vsaku nebo zadržením a regulovaným odtokem do vodního toku.

Pokud je vodní bilance povrchové vody v povodí - jako je tomu v našem případě – zejména při přívalových epizodách - napjatá nebo výrazně přebytková, dochází k záplavám.

Při přetečení vsakovacího zařízení je možný odtok srážkové vody ze vsakovacího zařízení po povrchu terénu nebo přepadovým potrubím mimo budovy, pozemky jiných soukromých vlastníků. Návrhová periodičita srážek je $p = 0,2$ rok-1 tj. srážka s výskytem 1x za 5 let.

Z toho vyplývá pro pořizovatele závěr, že bilanční přírůstek povrchových srážkových vod je zapotřebí likvidovat zadržením (retencí) a postupným vypouštěním do vsaku nebo zadržením a regulovaným odtokem do vodního toku. V zastavitelné ploše Z.359 vsakovat nelze kvůli vysoké hladině podzemní vody a vypouštění do Vlčoku zhorší povodňový stav.“

Na základě výše uvedeného má pořizovatel za to, že důvody pro přijetí stavební uzávěry byly dostatečně prokázány, a že ani na základě uplatněných připomínek nebyly zjištěny žádné pochybnosti, které by legitimitu využití předmětného nástroje územního plánování v daném konkrétním případě zpochybňovaly.

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nelze podat námitky podle části šesté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

ÚČINNOST:

Podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, územní opatření o stavební uzávěře nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení oznámení opatření obecné povahy formou veřejné vyhlášky.

Petr Korč
primátor města Frýdku-Místku

Mgr. Lukáš Slíva
náměstek primátora

.....

.....

Příloha č. 1 k výroku územního opatření o stavební uzávěře

Katastrální snímek s vyznačením zastavitelných ploch Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, pro které je navržena stavební uzávěra

Příloha č. 2 k výroku územního opatření o stavební uzávěře

Výčet pozemků dotčených stavební uzávěrou

Příloha č. 1 k odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře

Situace celého zájmového území řešeného Studií drobného vodního toku Vlčok pořizenou Povodím Odry, s. p. v roce 2019, zachycující rozlivy Q5, Q20 a Q100

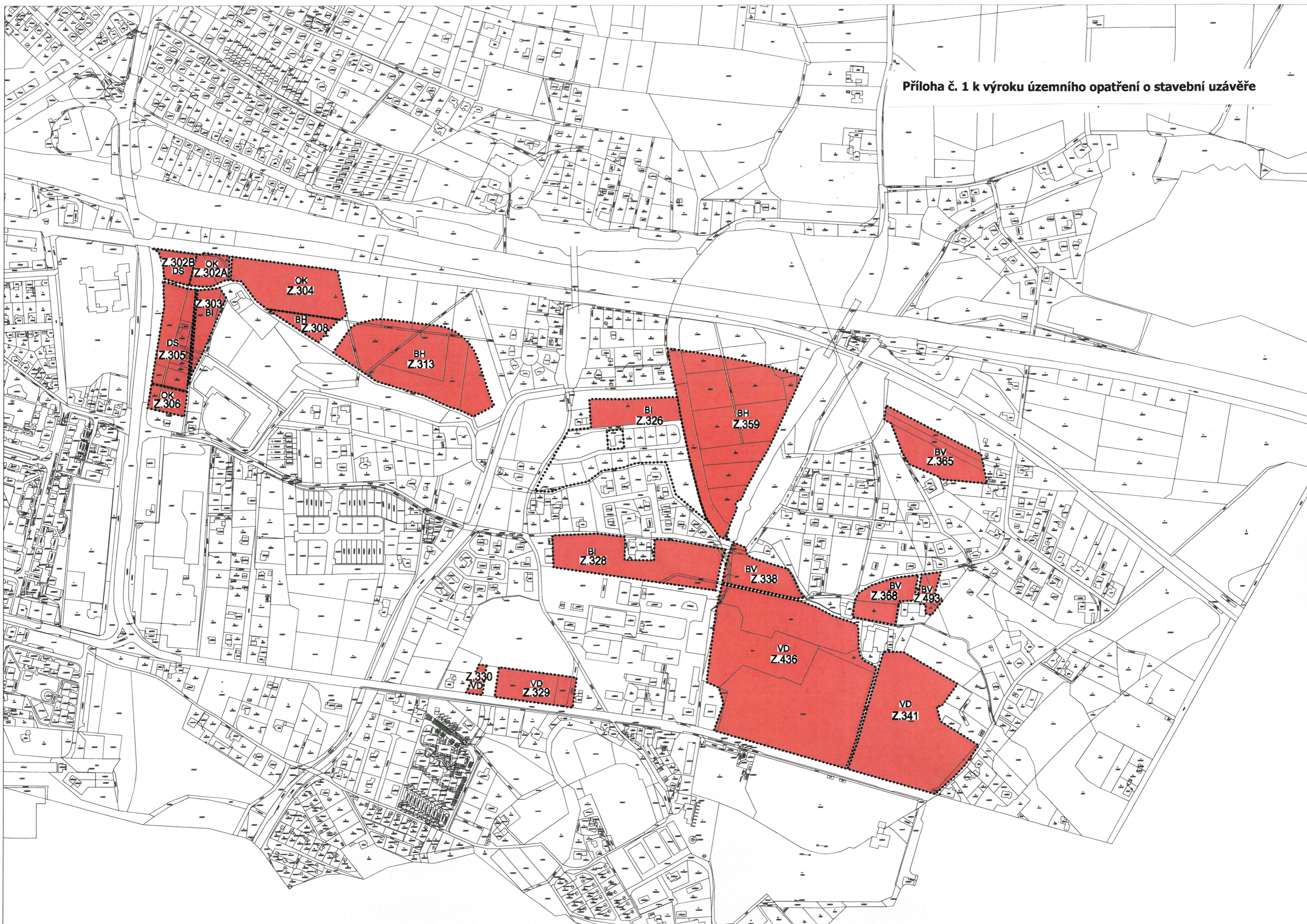
Příloha č. 2 k odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře

Situace z hydrogeologického posudku zpracovaného pro předmětnou lokalitu v roce 2024, v níž jsou na podkladě hlavního výkresu územního plánu schematicky vyznačeny hloubky hladiny podzemní vody i území povodňového nebezpečí Q20 a území s vysokým a nízkým rizikem povodní

Příloha č. 3 k odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře

Kopie připomínek č. 1 a č. 2 k návrhu stavební uzávěry

Příloha č. 1 k výroku územního opatření o stavební uzávěře



Příloha č. 2 k výroku územního opatření o stavební uzávěře**Výčet pozemků dotčených stavební uzávěrou*****Katastrální území Frýdek***

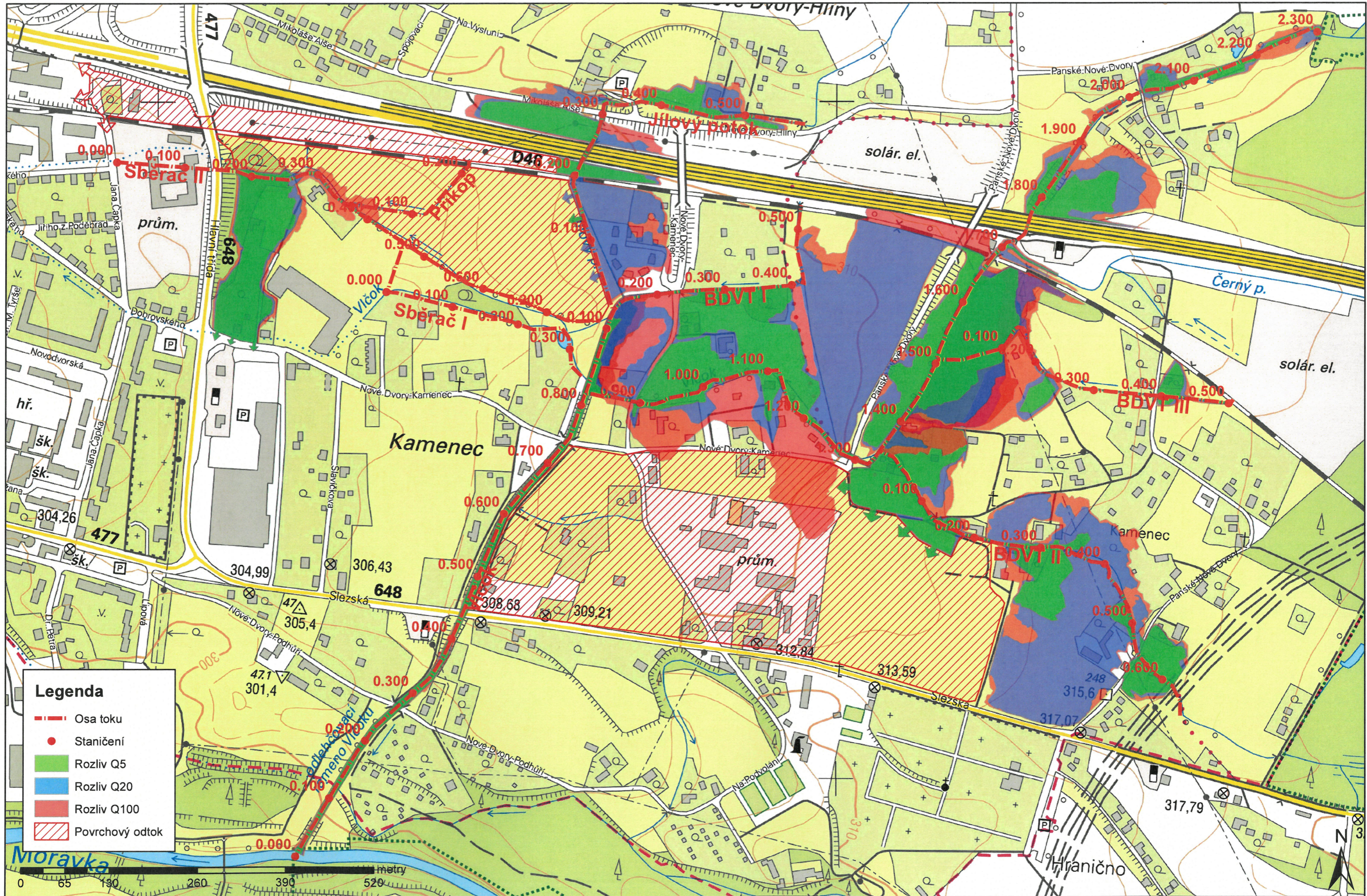
Zastavitelná plocha	Parcelní číslo	Poznámka
Z.302B	6439/7	
Z.302A	6434/1	
	6471/1	
	6472	
	6473	
Z.303	6436/1	část
	6467/9	
	6442	část
	6461/1	část
	6461/8	část
	6461/9	část
	6461/10	část
	6460/5	část
Z.304	6474	část
Z.305	6439/6	
	6439/8	
	6460/6	
	6460/5	část
	6461/10	část
	6461/9	část
	6461/8	část
	6461/1	část
	6442	část
	6436/1	část
	6436/3	
	6437	
Z.306	6460/4	
	6460/1	
Z.308	6475	část
Z.313	6475	část
	6506	část
	6508/2	část
	6508/3	část
	6508/1	část
	6509	část
	6508/4	část
	6507/2	
	6507/3	
	6507/4	část
	6520/5	
	6520/6	
	6520/9	část

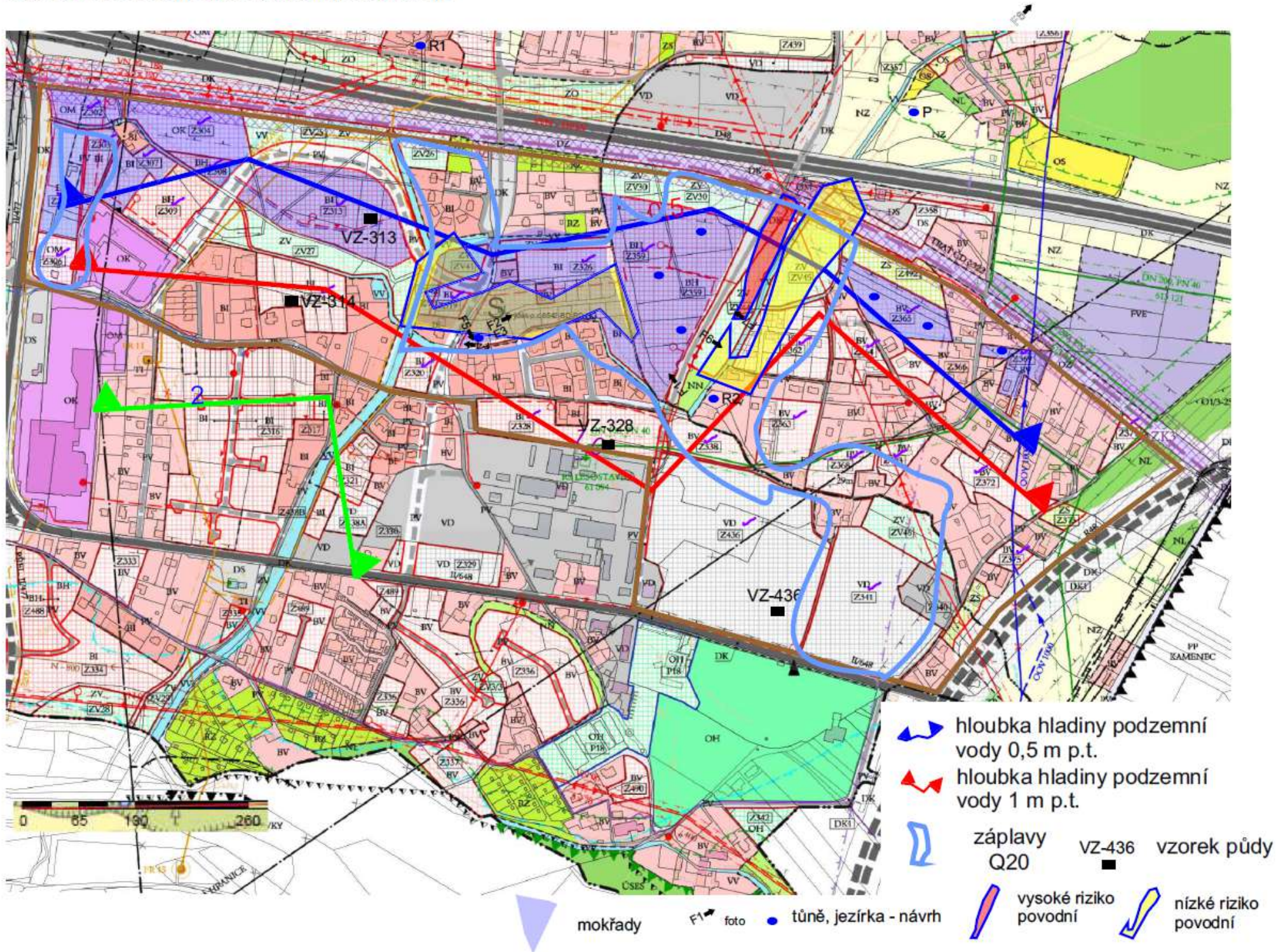
Příloha č. 2 k výroku územního opatření o stavební uzávěře

Zastavitelná plocha	Parcelní číslo	Poznámka
Z.313	6520/8	část
	6520/7	část
	6520/10	část
	6520/3	část
Z.326	6536	část
Z.328	6549/1	část
	6555/1	část
	6577/2	část
	6549/9	část
	6554/6	část
	6552	část
	6551	část
Z.329	6598/1	část
	6598/2	
	6602/4	
Z.330	6598/1	část
Z.338	6554/1	
	6553	část
	6554/2	část
	6554/6	část
	6552	část
	6551	část
	6549/9	část
	6549/1	část
Z.341	6566/1	
	6566/3	
Z.436	6568/3	
	6568/4	
	6572	část
	6573	část
	6575	část
	6576	část
	6577/2	část
	6579/21	část
	6579/23	část
	6574	
	6571	

Příloha č. 2 k výroku územního opatření o stavební uzávěře***Katastrální území Panské Nové Dvory***

Zastavitelná plocha	Parcelní číslo	Poznámka
Z.359	7833/6	
	254/16	
	7833/1	
	254/15	
	254/6	
	254/7	
	254/8	
	254/1	část
	254/10	
	254/9	část
	254/2	část
	254/14	část
	254/11	část
	254/12	část
	253/3	
	7833/7	část
	253/2	část
Z.365	7948/4	
	7948/3	
	7948/2	
Z.368	7853	
	7850	
Z.493	7881/1	část
	7854	





Magistrát města Frýdku-Místku

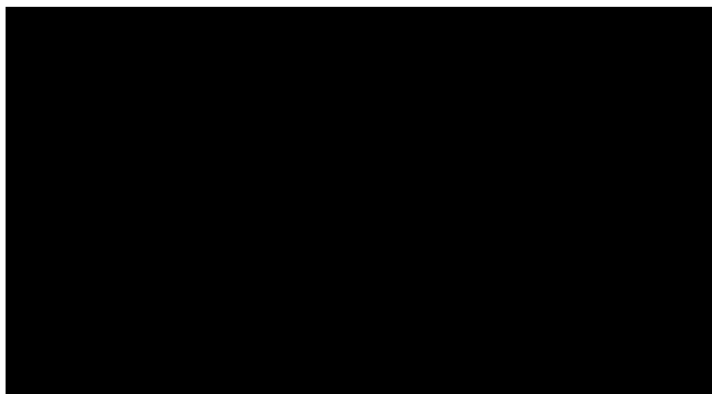
Radniční 1148
738 01 Frýdek-Místek

- DATOVOU SCHRÁNKOU: w4wbu9s -

Brno, 21.01.2026

Sp. zn: **MMFM_S 3078/2025/OÚRaSŘ/Břa**
Č. j.: **MMFM 397338/2025**

Podatelé:



Všichni právně zastoupeni:


advokátní kanceláře Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář
se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 602 00

Připomínky podatelů k návrhu Územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů (pozemky v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory) dle ustanovení § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů

Přílohy: Uvedeny na konci podání

I.

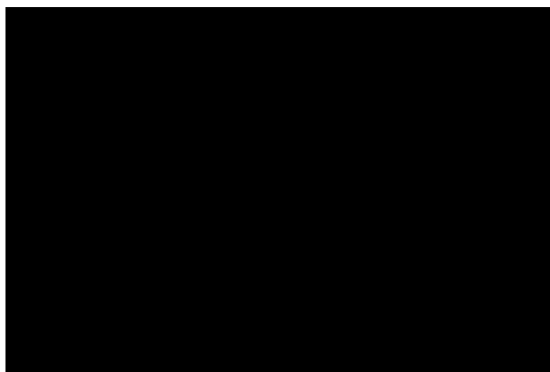
Návrh územního opatření o stavební uzávěře

- 1 Dne 08.12.2025 byla na úřední desce Magistrátu města Frýdku-Místku zveřejněna veřejná vyhláška ze dne 08.12.2025, sp. zn.: MMFM_S 3078/2025/OÚRaSŘ/Břa, č. j.: MMFM 397338/2025, kterou Magistrát města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu (dále také jako „**Pořizovatel**“) oznámil zveřejnění *Návrhu Územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k. ú. Frýdek a část k. ú. Panských Nových Dvorů (pozemky v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k. ú. Frýdek a k. ú. Panské Nové Dvory)* (dále také jako „**Návrh stavební uzávěře**“).
- 2 Dle ustanovení § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**StZ**“), může k Návrhu stavební uzávěře každý uplatnit u Pořizovatele připomínky, a to ve lhůtě 30 dnů, tj. do 22.01.2026.

II.

Dotčené pozemky podatelů

- 3 Podatelé jsou vlastníky mimo jiné pozemků, které jsou dle aktuálně platného znění Územního plánu Frýdku-Místku (dále také jako „**Územní plán**“) zařazeny do zastavitelné plochy Z.359 (dále také jako „**Plocha Z.359**“), a to konkrétně pozemků:



zapsaných na [REDACTED], to vše v k. ú. Panské Nové Dvory, vedeno Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

(dále společně také jako „**Dotčené pozemky podatelů**“).

- 4 Na Dotčených pozemcích podatelů podatelé dlouhodobě plánují a připravují stavební záměr výstavby *viladomů*, a to v souladu s určením a regulativy stanovenými v Územním plánu pro plochu Z.359 (dále také jako „**Stavební záměr podatelů**“). Za tímto účelem podatelé podnikají příslušné úkony, a to včetně

přípravy dokumentace k Stavebnímu záměru podatelů a opakovaných konzultací s příslušnými dotčenými správními orgány, mimo jiné s Pořizovatelem.

- 5 Jelikož má dle Návrhu stavební uzávěry dojít k téměř úplnému zákazu stavební činnosti na Ploše Z.359, který by znemožňoval provedení Stavebního záměru podatelů, vydání příslušného územního opatření o stavební uzávěře by představovalo významný zásah do práv podatelů.

III.

Připomínky k Návrhu stavební uzávěry

- 6 Z prověření Návrhu stavební uzávěry je zřejmé, že Návrh stavební uzávěry **nesplňuje ani minimální zákonné požadavky pro jeho vydání**. Podatelé v této souvislosti namítají a poukazují zejména na následující skutečnosti:
- a) v daném případě nejsou v žádném případě splněny podmínky pro vydání územního opatření o stavební uzávěře, kdy:
 - i. **nedošlo k řádnému průzkumu a vyhodnocení území dotčeného stavební uzávěrou;**
 - ii. **nedošlo ke kumulativnímu naplnění podmínek pro jeho vydání tak, jak to požaduje zákon a ustálená judikatura;**
 - iii. **návrh územního opatření nebyl připraven v souladu s cíli a úkoly územního plánování;**
 - b) **Pořizovatelem provedený test proporcionality je zcela nedostatečný, nepřezkoumatelný a vychází z fakticky nesprávných a rovněž nepodložených tvrzení;**
 - c) **Návrh stavební uzávěry je zcela nepřezkoumatelný, a to zejména s poukazem na nedostatek důvodů;**
 - d) **Pořizovatel postupoval v příkrém a zásadním rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů;**
 - e) **tvrzení Pořizovatele, na nichž své zcela nedostatečné odůvodnění stavební uzávěry údajně zakládá, nekorespondují se závěry a podklady, na něž Pořizovatel odkazuje;**
 - f) **Plocha Z.359 a Dotčené pozemky podatelů jsou zcela nevhodné k Pořizovatelem deklarovanému účelu stavební uzávěry a neexistuje žádný legitimní důvod k jejich zařazení do stavební uzávěry.**
- 7 Mimo jiné z výše uvedených důvodů nemůže být Návrh stavební uzávěry, jakož ani případné následné vyhlášení stavební uzávěry v žádném případě považováno za konformní s požadavky pro její vyhlášení a **neoprávněné zásahy**, které by byly tímto protiprávním úkonem Pořizovatele dotčeným osobám způsobeny, **nelze v žádném případě považovat za zákonné či odůvodněné.**

- 8 Z těchto důvodů jsou podatelé jednoznačně přesvědčeni, že územní opatření **nelze v žádném případě vydat ve formě, v rozsahu a s obsahem uvedeným v Návrhu stavební uzávěry**. K jednotlivým dílčím námitkám pak podatelé uvádí následující.

IV.

Právně-formální důvody nezákonnosti Návrhu stavební uzávěry

- 9 Návrh stavební uzávěry nemůže být ve zveřejněné podobě v žádném případě vydán, jelikož v tomto případě nebyly splněny ani základné, zcela elementární, předpoklady stanovené zákonem pro jeho vydání a na jeho obsah. Nedostatky Návrhu stavební uzávěry jsou tak rozsáhle a zásadní, že **podatelé považují Návrh stavební uzávěry za nepoužitelný jako celek**, resp. vyžadující jeho celkové, důkladné a v neposlední řadě i komplexní přepracování, a to výlučně na základě dodatečného podrobného prověření dotčeného území a řádného vyhodnocení relevantních podkladů.
- 10 Podatelé níže uvádí jednotlivé právně-formální nedostatky a vady Návrhu stavební uzávěry. Pro úplnost pak podatelé sdělují, že s ohledem na rozsáhlost nedostatků Návrhu stavební uzávěry, kterých si musí být Pořizovatel zcela jistě sám vědom, se v těchto připomínkách zaměří pouze na ty nejzásadnější z nich.

1. Absence řádného průzkumu a vyhodnocení dotčeného území

- 11 Dle ustanovení § 127 odst. 2 StZ musí být návrh územního opatření připraven na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území. Skutečnost, že **k řádnému průzkumu a vyhodnocení území dotčeného Návrhem stavební uzávěry v rámci přípravy tohoto návrhu nedošlo**, je možno jednoznačně dovodit zejména z následujících skutečností:
- a) Návrh stavební uzávěry **neobsahuje dostatečné informace a údaje popisující takovýto průzkum a vyhodnocení**, jakož ani žádné jiné informace, z nichž by bylo možné toto v přezkoumatelné míře dovodit;
 - b) pokud by došlo k řádnému průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, muselo by být Pořizovateli zcela zřejmé, že **Návrh na vydání stavební uzávěry v stanoveném rozsahu je z níže popsanych důvodů zcela neobhájitelný**.
- 12 Celý Návrh stavební uzávěry a jeho zdůvodnění je dle obsahu postaveno s odkazem na dva podklady, a to Studii drobného vodního toku Vlčok a jeho přítoků pořízené Povodím Odry, státním podnikem v roce 2019 (dále také jako „**Studie PO**“), a Posudek využívání území s ohledem na hydrologické a hydrogeologické podmínky a limity povodí potoka Vlčok vypracovaném Ing. Svatoplukem Valíčkem v srpnu 2024 (dále také jako „**HG posudek**“).
- 13 Odůvodnění Návrhu stavební uzávěry ovšem **obsahuje pouze obecná a zcela neurčitá tvrzení**, jenž mají dle Pořizovatele vycházet ze Studie PO a HG posudku, a parafrázování údajných obecných závěrů plynoucích z těchto podkladů. Pořizovatel se přitom omezil pouze na uvedení těchto závěrů **ve vztahu k celému území dotčeném stavební uzávěrou**, ačkoliv se jednotlivé plochy tvořící toto dotčené území

svým charakterem a vlastnostmi výrazně liší, a tyto tedy **nelze posuzovat jednotně bez zohlednění jejich konkrétních odlišností**.

- 14 S ohledem na značnou abstraktnost argumentace Pořizovatele v Návrhu stavební uzávěry se tedy lze pouze domnívat, že provedení průzkumu v rámci přípravy návrhu má spočívat právě ve Studii PO a HG posudku. Tyto podklady ovšem nejsou veřejně dostupné a z rozsahu informací uvedených v Návrhu stavební uzávěry nelze stanovit, co přesně bylo předmětem údajného průzkumu, jaký konkrétní průzkum (tj. jaké činnosti či úkony) byly v tomto směru prováděny, jakož ani další relevantní informace pro posouzení rozsahu a relevantnosti údajného průzkumu ve vztahu k předmětu navrhované stavební uzávěry. Na této skutečnosti a absenci řádného odůvodnění nemůže nic změnit ani případné získání těchto podkladů ze strany dotčených osob na základě jejich vlastní aktivity, jelikož individuální získávání podkladů za účelem snahy o dovození důvodu rozhodnutí Pořizovatele, které neplynou z návrhu územního opatření, nelze po těchto osobách rozumně požadovat.
- 15 Návrh stavební uzávěry dále **neobsahuje zákonem požadované vyhodnocení dotčeného území**, s výjimkou obecných tvrzení, které se s ohledem na odlišnost jednotlivých ploch zákonitě nemohou vztahovat k celému dotčenému území, parafrázování údajných závěrů jediných dvou podkladů pro rozhodnutí o stavební uzávěře a zcela nepodložených tvrzení pořizovatele.
- 16 Aby Návrh stavební uzávěry naplňoval požadavek na jeho přípravu na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, musí takovýto návrh obsahovat **dostatek informací v dostatečné kvalitě**, aby bylo možné určit alespoň:
 - a) **předmět, podklady a relevantnost provedeného průzkumu**, na jehož základě má být o stavební uzávěře rozhodnuto;
 - b) **úvahy a výstupy v rámci vyhodnocení dotčeného území** ze strany Pořizovatele, a to způsobem umožňujícím jejich přezkoumatelnost, tj. ne toliko parafrázování údajných závěrů třetích osob bez vlastních hodnotících soudů Pořizovatele nebo pouhou deklaraci, že vyhodnocení proběhlo.
- 17 Tyto předpoklady ovšem **nebyly v případě Návrhu stavební uzávěry zcela jednoznačně naplněny**. Rozhodnutí Pořizovatele postavit odůvodnění tak výrazného zásahu do práv vlastníků pozemků toliko **na obecných tezích bez reálného obsahu je nutné označit za zcela neakceptovatelné a v zjevném rozporu s právními předpisy**.

2. Absence řádného vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

- 18 Ustanovení § 127 odst. 2 StZ dále stanovuje, že návrh stavební uzávěry má být připraven v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Ani tento požadavek však Pořizovatel nesplnil, kdy se omezil toliko na pouhé plané sdělení, že: *„Cíle a úkoly územního plánování jsou obsahem § 38 a 39 stavebního zákona. Obsah návrhu územního opatření o stavební uzávěře je zpracován zejména s ohledem na § 39 písm. l) stavebního zákona: „Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, mimo jiné před účinky povodní.“*

- 19 V této souvislosti podatelé nerozumí, zda je výše uvedené pouhou účelovou snahou Pořizovatele o formální naplnění předpokladů § 127 odst. 2 StZ bez ohledu na meritum tohoto požadavku, nebo rezignací na účel a pochopení této zákonné povinnosti ve vztahu k přípravě návrhu stavební uzávěry.
- 20 Výše uvedená část odůvodnění Návrhu stavební uzávěry pouze **potvrzuje nejenom rozsah, ale i intenzitu nedostatků v procesu přípravy tohoto návrhu**, a to i ve vztahu k tak důležitým skutečnostem, jako je posouzení souladu návrhu s cíli a úkoly územního plánování.
- 21 Pořizovatel je při přípravě návrhu stavební uzávěry povinen posoudit soulad zamýšleného opatření ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování **komplexně**, případně alespoň ve vztahu k jejich relevantní části, jenž může být takovýmto opatření dotčena. Účelem této povinnosti Pořizovatele je zkoumat a vyhodnotit, zda stavební uzávěra ve světle cílů a úkolů územního plánování ob stojí.¹
- 22 Nelze tedy akceptovat postup Pořizovatele, který si zcela účelově a selektivně zvolil pouze jeden ze zákonně uvedených úkolů územního plánování, jímž je formálně možné zaštitit tvrzený (a nepřezkoumatelný) účel stavební uzávěry, a ve zbývajícím rozsahu tyto cíle a úkoly **zcela ignorovat**.
- 23 Důvodová zpráva ke StZ k cílům a úkolům územního plánování uvádí, že tyto je potřeba považovat „za základní principy celé právní úpravy územního plánování.“ Odborná literatura k tomu dále dodává, že se jedná o **hodnotový a zájmový hmotněprávní rámec územního plánování jako celku**.² Se samotného pojetí a vymezení cílů a úkolů územního plánování je tedy nutné dovodit, že tyto musí být posuzovány jako **celek**. Pokud by správní orgány postupovaly způsobem, který použil Pořizovatel ve vztahu k těmto základním principům územního plánování, mohly by se správní orgány analogicky rozhodnout, že u jednotlivého případu budou postupovat pouze v souladu se zásadou hospodárnosti, protože ta se jim aktuálně hodí, přičemž na zásadu zákonnosti či materiální pravdy zcela rezignují, což by nepochybně představovalo postup absolutně nepřipustný.
- 24 Pořizovatel byl povinen vyhodnotit jednotlivé cíle a úkoly, jichž se řešený návrh dotýká. Odborná literatura k tomu uvádí, že „[z] výčtu cílů územního plánování a skrze ně chráněných hodnot je zřejmé, že v procesu územního plánování musí docházet **k vážení zájmů, a to nejen různých vzájemně konkurenčních veřejných zájmů mezi sebou, ale i řady veřejných a soukromých zájmů nebo kolidujících soukromých zájmů navzájem**.“³ Výsledkem tohoto vážení pak musí být „rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými **při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy**.“⁴ Z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry ovšem nplyne, že by Pořizovatel vážení jednotlivých zájmů plynoucích z cílů a úkolů územního plánování provedl, nebo že by se jimi alespoň v minimální míře zabýval.

¹ Srov. nález Ústavního soudu ze dne 01.08.2006, sp. zn.: Pl. ÚS 16/06

² UHL, Pavel a kol. § 38 [Cíle územního plánování]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025

³ Op. cit.

⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23.05.2013, č. j.: 7 AOs 4/2012-31

- 25 Nad rámec výše uvedeného je Pořizovatel povinen tvrzený soulad s cíli a úkoly územního plánování alespoň základně odůvodnit, tj. jakým konkrétním způsobem má navrhovaná stavební uzávěra přispět k naplnění konkrétního cíle či úkolu. Pouhé tvrzení, že návrh byl připravován zejména s ohledem na ustanovení § 39 písm. l) StZ je v tomto směru zjevně **bezobsažné** a odůvodnění Návrhu stavební uzávěry je i ve vztahu k této části **zcela nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů**.⁵
- 26 Z výše uvedeného je tedy zjevné, že Pořizovatel zatížil proces přípravy Návrhu stavební uzávěry závažnou vadou, kdy neproověřil a nevyhodnotil soulad zamýšleného opatření s cíli a úkoly územního plánování, a tudíž opětovně nerespektoval svou zákonnou povinnost stanovenou StZ. Návrh stavební uzávěry stran tohoto souladu tedy v žádném případě nenaplnuje zákonné požadavky způsobem vyžadovaným ustálenou judikaturou, která uvádí: „*Ve vztahu k odůvodnění opatření obecné povahy judikatura Nejvyššího správního soudu požaduje, aby obsahovalo co možná nejkonkrétnější zdůvodnění toho, které cíle a úkoly územního plánování byly naplněny a jakým konkrétním způsobem. Pokud opatření obecné povahy neřeší např. veškeré úkoly územního plánování, přesto by se mělo alespoň stručně vyjádřit k tomu, které z úkolů územního plánování řeší a jak a které nikoliv a z jakých důvodů.*“⁶
- 27 Pro úplnost pak podatelé uvádí, že Návrh stavební uzávěry je **v rozporu i s dalšími, Pořizovatelem nezohledněnými, cíli a úkoly územního plánování**, a to zejména s podporou kvalitního bydlení a hospodářského rozvoje území.

3. Nesplnění obligatorních podmínek pro vydání územního opatření o stavební uzávěře

- 28 Odborná literatura, s odkazem na ustálenou judikaturu správních soudů, jasně stanovuje: „*Vzhledem k tomu, že je stavební uzávěra pojímána jako výjimka z jinak obecně povolené stavební činnosti, kterou příslušný orgán zasahuje do vlastnického práva dotčených vlastníků, podmiňuje komentované ustanovení její vydání splněním **tří kumulativních podmínek**. Judikatura správních soudů v této souvislosti hovoří o **třech základních předpokladech, které jsou současně jedinými dovolenými cíli vydání stavební uzávěry.***“⁷
- 29 Tyto tři obligatorní podmínky, které musí být v každém případě bez dalšího splněny, jsou:
- a) **potenciální změna budoucího využití území;**
 - b) **ztížení nebo znemožnění budoucího využití území; a**
 - c) **územní, věcná a časová úměrnost.**
- 30 Na základě prověření Návrhu stavební uzávěry je zjevné, že v daném případě není naplněna minimálně druhá a třetí podmínka, přičemž první podmínka, s jistou dávkou představivosti, je možná naplněna toliko v ryze formální rovině.

⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20.01.2010, č. j.: 1 Ao 2/2009-86

⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 08.11.2017, č. j.: 8 As 25/2017-67

⁷ VLK, Vojtěch a kol. § 123 [Podmínky vydání]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025

- 31 Z veřejně dostupných podkladů plyne, že v rámci zadání změny č. 9 Územního plánu bylo ve vztahu k plochám, jež mají být předmětem stavební uzávěry, stanoveno pouze to, že má dojít k **prověření jejich vhodnosti k zastavění**. Toto stručné zadání změny Územního plánu přitom neobsahuje žádné bližší zdůvodnění, proč byly k prověření vybrány právě tyto plochy. Jedná se opět o obecnou a abstraktní formulaci, z níž nelze dovést jasný úmysl vyřadit příslušné plochy ze zastavitelných ploch, jakož ani důvod pro takovouto změnu.
- 32 Návrh stavební uzávěry přitom **dostatečně nevymezuje vazbu** mezi stavební uzávěrou a zadáním změny č. 9 Územního plánu, kdy s ohledem na absenci specifikace budoucího využití území postiženého plánovanou stavební uzávěrou v rámci tohoto zadání **nelze dovést způsobilost znemožnit či ztížit zamýšlené budoucí využití území, a tudíž ani nutnost vydání stavební uzávěry**. Pořizovatel je přitom povinen při posuzování rizika znemožnění či ztížení budoucího využití území vždy jednoznačně a určitě stanovit, „*kterých konkrétních ploch se toto nebezpečí týká a v čem je toto nebezpečí spatřováno.*“⁸
- 33 V daném případě tedy není naplněna podmínka pro vydání stavební uzávěry. Tuto skutečnost pak potvrzuje i relevantní judikatura, která uvádí: „*Vydání stavební uzávěry nelze odůvodnit pouhým obecným konstatováním, že je uvažováno o změnách ve využití dotčeného území, které by měly být teprve prověřeny v průběhu pořizování územního plánu. [...] K vydání územní uzávěry by tedy odpůrkyně mohla přistoupit až poté, co bude ukončeno prověřování vymezeného území a z dokumentace připravovaných změn územního plánu (např. z návrhu změn územního plánu, či jeho pozdějších verzí) bude alespoň v obecných rysech zřejmé, jaké má být zamýšlené využití dotčených pozemků. Teprve poté lze posoudit, zda může být budoucí využití území podle připravovaného územního plánu, resp. jeho změn, jakkoliv ztíženo či znemožněno prováděním stavební činnosti.*“⁹
- 34 V tomto případě není naplněna rovněž třetí podmínka požadující úměrnost stavební uzávěry. Stavební uzávěra může být vyhlášena pouze **v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu**, a to s ohledem na požadavek na **minimalizaci zásahu do vlastnického práva** vlastníků pozemků, jakožto jeden ze základních, stěžejních ústavních principů.
- 35 Z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry ovšem nelze v žádném případě zjistit či dovést, z jakého důvodu byly do rozsahu stavební uzávěry zahrnuty určené plochy (požadavek na územní úměrnost) a proč se jedná o stavební uzávěru s omezením stavební činnosti v téměř maximálním přípustném rozsahu (požadavek na věcnou úměrnost). Důvody vedoucí Pořizovatele k takovémuto rozhodnutí přitom nelze vyčíst ani ze zadání změny č. 9 Územního plánu. Návrh Stavební uzávěry obsahuje pouze obecná a nepodložená tvrzení ve vztahu ke všem vymezeným plochám jako celku, ačkoliv se nejedná o jednotné území se stejnými vlastnostmi či charakterem, čehož by si byl Pořizovatel nepochybně vědom, splnil-li by si řádně svou povinnost k průzkumu a vyhodnocení dotčeného území.

⁸ Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 06.09.2015, č. j.: 40 A 3/2015-171

⁹ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 05.12.2017, č. j.: 50 A 16/2017-77

- 36 Podatelé v tomto směru odkazují i na judikaturu správních soudů, dle níž „nelze rezignovat na požadavek přezkoumatelnosti územního opatření o stavební uzávěře a **důvody, proč byla přijata v konkrétním územním a věcném rozsahu, by měly být** (v případě nedostatku informací o očekávaném posunu v územně plánovací regulaci území z procesu územního plánování) **o to podrobněji specifikovány právě v odůvodnění stavební uzávěry.**“¹⁰
- 37 Z Návrhu stavební uzávěry rovněž neplyne, proč Pořizovatel rozhodl, že doba trvání stavební uzávěry bude omezena toliko maximálním limitem plynoucím ze zákona, tj. že příslušná omezení budou trvat nejpozději do 6 let od nabytí účinnosti stavební uzávěry. Skutečnost, že příslušná legislativa stanovuje dobu 6 let jako maximální délku trvání stavební uzávěry **neznamená, že Pořizovatel je oprávněn automaticky využít tuto maximální dobu a považovat ji bez dalšího za přiměřenou a úměrnou.** To potvrzuje mimo jiné odborná literatura, která jasně uvádí, že „to nicméně neznamená, že by za „nezbytně nutnou dobu“ nemohla být považována i doba kratší.“¹¹
- 38 I v případě, že délka trvání stavební uzávěry nepřekračuje limitaci stanovenou v ustanovení § 123 odst. 3 StZ, je Pořizovatel v každém případě povinen odůvodnit jim zvolenou dobu trvání stavební uzávěry tak, aby mohlo být jeho rozhodnutí představující značné omezení a zásah do práv dotčených osob přezkoumatelné. Pořizovatel tak ovšem ve vztahu k Návrhu stavební uzávěry opět neucínil a z odůvodnění nelze jakkoliv určit, **proč má stavební uzávěra trvat nejdéle do 6 let od její účinnosti.** Předmětný návrh územního opatření je tak i v této části **nepřezkoumatelný.**
- 39 Tvrdí-li Pořizovatel, že nutnost tak významného zásahu v značném rozsahu a omezení stavební činnosti v dotčeném území je nutné ještě před tím, než dojde k samotnému prověření vhodnosti těchto ploch k zastavění, je pro podatele **těžko pochopitelné, jak může Pořizovatel zároveň deklarovat potřebu okamžitého a radikálního dočasného řešení této situace za použití stavební uzávěry**, a zároveň počítat s tím, že **provedení těchto dle jeho tvrzení nutných změn může trvat až 6 let.** Dle názoru podatelů se Pořizovatel v procesu přípravy Návrhu stavební uzávěry relevantním způsobem **nezabýval otázkou časové úměrnosti** a bez dalšího, zcela nepřijatelně a protiprávně zvolil maximální možnou dobu trvání stavební uzávěry.
- 40 V této souvislosti pak podatelé považují za důležité poukázat na skutečnost a zdůraznit, že Pořizovatel se ve vztahu k dotčenému území již jednou pokusil stavební uzávěru vyhlásit, a to prostřednictvím opatření obecné povahy č. 1/2025, o jehož vydání rozhodla Rada města Frýdku-Místku usnesením č. 14/65/2025 ze dne 04.03.2025, které ovšem bylo následně v listopadu 2025 nadřízeným orgánem v rámci přezkumného řízení zrušeno. Právě v návaznosti na zrušení původní stavební uzávěry, a to z důvodu významných vad procesu jejího pořízení, pak Pořizovatel zahájil proces vydání nového územního opatření dle Návrhu stavební uzávěry. **Faktické dopady stavební uzávěry na příslušné území, mimo jiné s ohledem na snahu dotčených vlastníků o minimalizaci škod, tedy de facto trvají již od ledna 2025,** kdy byl zveřejněn původní návrh později zrušené stavební uzávěry. Tato skutečnost ovšem nebyla v Návrhu stavební uzávěry žádným způsobem adresována nebo zohledněna.

¹⁰ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12.12.2017, č. j.: 50 A 13/2017-86

¹¹ VLK, Vojtěch a kol. § 123 [Podmínky vydání]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025

- 41 Z výše uvedených důvodů je tedy zcela zjevné, že **Návrh stavební uzávěry nesplňuje podmínku územní, věcné a ani časové úměrnosti**, kdy rozsah navrhovaných omezení, a to jak z pohledu dotčeného území, rozsahu zakázané stavební činnosti a doby jejich trvání, je především **projevem libovůle Pořizovatele** než projevem zákonem požadovaného procesu přípravy stavební uzávěry s důrazem na limitaci zásahu do ústavně garantovaných práv vlastníků dotčených pozemků.

4. Nesprávné provedení testu proporcionality

- 42 Test proporcionality, který Pořizovatel uvedl v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry, je zcela nedostatečný, nepřezkoumatelný a fakticky nesprávný, a jako takový jej nelze považovat za odůvodňující tak výrazné omezení práv dotčených osob plynoucí ze stavební uzávěry. Uvedený test proporcionality nesplňuje základní požadavky, které na něj ustálená judikatura klade, a pro účely posouzení odůvodnění zásahů do práv vlastníků pozemků je zjevně bezobsažný.
- 43 Na základě testu proporcionality musí být doloženo, proč byla stavební uzávěra (jako nástroj územního plánování) v daném rozsahu zvolena jako nejvhodnější prostředek k dosažení stanoveného legitimního cíle, proč byla k dosažení tohoto cíle potřebná a proč je ve vztahu k dalším dotčeným zájmům (soukromým či veřejným) přiměřená. Test proporcionality musí tedy představovat jasný podklad k prokázání, že v daném případě Pořizovatel **respektoval zákaz nadměrnosti zásahů a dosáhl spravedlivé rovnováhy mezi kolidujícími zájmy, nikoliv snahu o dogmatickou a jednostrannou obhajobu rozhodnutí Pořizovatele, jak tomu je v případě Návrhu stavební uzávěry.**

Test vhodnosti – Je dané opatření způsobilé dosáhnout sledovaného legitimního cíle?

- 44 Pořizovatel uvádí, že cílem navrhované stavební uzávěry je „*vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, a to před účinky povodní.*“ Odhlédneme-li od obecnosti tohoto tvrzení, v daném případě se **nejedná o cíl, kterého lze stavební uzávěrou dosáhnout nebo k jehož naplnění by vůbec stavební uzávěra mohla sloužit.** Ve vztahu k testu vhodnosti nestačí, aby se Pořizovatel odkazoval na nějaký obecně akceptovatelný zájem, kdy **se musí jednat o legitimní cíl jenž je alespoň v základní relevantní rovině spojen s předmětným územním opatřením a jeho účelem.**
- 45 Cílem stavební uzávěry nemůže být v žádném případě snaha o stanovení podmínek pro snižování nebezpečí v území před účinky povodní, jelikož jejím předmětem není změna využití daného území, kdy ta může být předmětem až případné změny územního plánu. V souladu s ustálenou judikaturou je **jediným dovoleným cílem stavební uzávěry zabránění nebo ztížení budoucího využití území dle připravované územně plánovací dokumentace** a cíle jednotlivých dokumentů územně plánovací dokumentace nelze v žádném případě směřovat.¹²
- 46 Podatelé se proto nebudou v tomto podání dále vyjadřovat, proč prostřednictvím navrhované stavební uzávěry nelze dosáhnout Pořizovatelem proklamovaného cíle, protože je to v tomto směru zcela **irelevantní, jelikož se nejedná o legitimní cíl pro využití stavební uzávěry.**

¹² Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15.03.2016, č. j.: 2 As 301/2015-37

Test potřebnosti (nezbytnosti) – Je toto opatření nezbytné nebo existuje jiný vhodnější prostředek?

- 47 V této části Pořizovatel pouze opakuje generická a blíže nepodložená tvrzení o neustále zhoršující se situaci v území, kterou by další výstavba ve vytipovaných oblastech dále zhoršovala, čímž by údajně došlo „*k nevratným změnám v území, což by mohlo vést k neakceptovatelnému zásahu do životního prostředí a způsobit ohrožení života a zdraví osob a jejich majetku.*“
- 48 Podatelé zdůrazňují, že účelem testu potřebnosti je doložit nezbytnost a vhodnost zvolené stavební uzávěry, nikoliv obhajovat rozhodnutí Pořizovatele prostřednictvím zcela nepodložených prohlášení, že další zástavba vyústí v ohrožení majetku či života a zdraví osob. Podatelé opět poukazují na skutečnost, že je-li situace tak kritická, jak je se snaží Pořizovatel prezentovat, přičemž pořizovatel vychází ze Studie PO z roku 2019, proč nebyly v této souvislosti učiněny příslušné kroky (např. změna Územního plánu) v průběhu několika posledních let?
- 49 Ve vztahu k nezbytnosti opatření podatelé pouze odkazují na skutečnost, že jelikož Pořizovatel v Návrhu stavební uzávěry nesprávně identifikoval cíl, který má být dosažen, nelze ani posoudit nezbytnost navrhovaného územního opatření.
- 50 Podatelé se dále důrazně vyhrazují vůči selektivnímu přístupu Pořizovatele k posuzování jiných vhodnějších prostředků, kdy se pouze omezil na parafrázování sdělení, které mělo být obsaženo v Studii PO, že se zde nedoporučuje realizace klasických prvků protipovodňové ochrany. Odhlédneme-li od toho, že se v tomto případě jedná pouze o konstatování sdělení zpracovatele Studie PO, nikoliv o vyhodnocení a zdůvodnění ze strany Pořizovatele, **Pořizovatel zcela ignoruje další návrhy opatření obsažené ve Studii PO.**
- 51 Dle dostupných informací, získaných na základě vlastní aktivity podatelů, Povodí Odry navrhovalo i další opatření, a to zejména **obnovu koryta Jílového potoka či stanovení podmínek pro případnou budoucí zástavbu.** Pořizovatel se ovšem rozhodl účelově zmínit pouze to alternativní řešení, které bylo v rámci Studie PO označeno jako nevhodné pro dané území, aby si tím ospravedlnil údajnou „nezbytnost“ stavební uzávěry.
- 52 Pořizovatel tedy zcela jednoznačně v rámci procesu přípravy Návrhu stavební uzávěry **neprověřil a nevyhodnotil jiné prostředky k dosažení tvrzeného cíle**, a tudíž ani **nemohl určit, který z nich je nejvhodnější.**

Test přiměřenosti (v užším slova smyslu, spravedlivá únosnost): Není zátěž pro jednotlivce (vlastníka pozemku) nadměrná ve vztahu k dosaženému veřejnému užítku?

- 53 V rámci části označené jako „test přiměřenosti“ Pořizovatel vůbec neřeší poměrování a vyvažování jednotlivých zájmů, zejména zájmů vlastníků pozemků a veřejného zájmu. Pro úplnost pak podatelé uvádí, že Pořizovatel v rámci Návrhu stavební uzávěry tento veřejný zájem, který má být územním opatřením údajně sledovat, ani dostatečně nekonkretizuje, a tudíž ani není schopen poměrování zájmu řádně provést.

- 54 Návrh stavební uzávěry **neidentifikuje, v čem Pořizovatel shledal převazující veřejný zájem, na základě jakých úvah určil, že se jedná o zájem převažující a proč je tedy navrhovaný zásah přiměřený.** Pouhý odkaz na to, že předmětné plochy jsou vymezeny jako zastavitelné již od roku 2009 a dosud nebyly zastavěny, je v tomto směru **zcela bezpředmětný a nelze jej považovat za dostačující a naplňující požadavky zákona a ustálené judikatury.**
- 55 Z výše uvedeného je zjevné, že předmětem části Návrhu stavební uzávěry označené jako „test proporcionality“ **není skutečný test proporcionality** ve smyslu stanoveném právním řádem, ale jedná se pouze o **rezignaci na své zákonné povinnosti** a o další **pokus Pořizovatele o obhajobu svého neobhajtelné a účelového rozhodnutí.** Namísto toho, aby obsah „testu proporcionality“ potvrzoval legitimitu Pořizovatelem navrhovaného řešení, tak tento pouze zdůrazňuje vady a nedostatky procesu přípravy Návrhu stavební uzávěry.

5. Nepřezkoumatelnost Návrhu stavební uzávěry

- 56 Návrh územního opatření musí splňovat alespoň základní požadavky, které jsou právním řádem kladeny na opatření obecné povahy, jelikož i stavební uzávěra má být následně vydávána právě jako opatření obecné povahy. U Návrhu stavební uzávěry tomu tak však v žádném případě není, kdy toto je opět **v téměř celém svém rozsahu nepřezkoumatelné a je tvořeno zejména nepodloženými a obecnými tvrzeními Pořizovatele.**
- 57 Podatelé nebudou v tomto bodě opětovně poukazovat na veškeré nedostatky způsobující nepřezkoumatelnost Návrhu stavební uzávěry, na které již poukázali v předchozích částech tohoto podání. V tomto směru podatelé pouze zopakují, že z Návrhu stavební uzávěry zejména nevyplývá, na základě kterých konkrétních skutečností, a na základě jakých úvah se Pořizovatel rozhodl do stavební uzávěry zahrnout právě zvolené plochy. Ve zbytku, zejména ve vztahu k nepřezkoumatelnosti naplnění zákonných požadavků při přípravě Návrhu stavební uzávěry, pak podatelé odkazují na zbytek tohoto podání.¹³
- 58 Z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry se lze domnívat, že Pořizovatel měl své rozhodnutí údajně založit na výsledcích a výstupech Studie PO a HG posudku. Odůvodnění ovšem v žádném případě **neobsahuje dostatečnou specifikaci:**
- a) **předmětu Studie PO a HG posudku;**
 - b) **metod a činností použitých při přípravě Studie PO a HG posudku;**
 - c) **podkladů, z nichž Studie PO a HG posudek vychází;**
 - d) **údajů a informací získaných v rámci přípravy Studie PO a HG posudku;**
 - e) **vyhodnocení a závěrů Studie PO a HG posudku, zejména ve vztahu k jednotlivým plochám, na jejichž základě mělo dojít i k zařazení těchto ploch do stavební uzávěry.**

¹³ Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 07.08.2024, č. j.: 6 As 164/2023-67

- 59 Výše uvedené informace, které jsou nezbytné k alespoň základnímu prověření tvrzení Pořizovatele obsažených v Návrhu stavební uzávěry, tak nemají dotčené osoby obecně k dispozici, kdy Studie PO a HG posudek nejsou současně veřejně dostupné. Podatelé v tomto směru uvádí, že k oběma těmto podkladovým dokumentům se pokoušeli pro potřeby přípravy těchto připomínek dostat, kdy tyto dokumenty jim byly zpřístupněny pouze několik dnů před koncem lhůty pro uplatnění připomínek. Podatelům tedy nebylo umožněno důkladně prověřit základní dokumenty, jenž mají dle tvrzení Pořizovatele tvořit základní analytický rámec pro jeho rozhodnutí o stavební uzávěře, a tyto podrobit kritickému posouzení ze strany příslušných odborníků.
- 60 Podatelé poukazují na skutečnost, že jejich výše uvedená snaha plynoucí z porušení základních povinností Pořizovatele při přípravě návrhu opatření obecné povahy a absence jeho relevantního odůvodnění, představuje **značnou nadpráci**, jejíž cílem byla při snaha dovést alespoň základní důvody stavební uzávěry, z nichž měl Pořizovatel vycházet, a kterou **nelze po dotčených osobách za účelem možnosti ochrany jejich práv v žádném případě požadovat**.
- 61 Stran požadavků na odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře odkazují podatelé na ustálenou judikaturu správních soudů, dle níž musí i takovéto odůvodnění splňovat alespoň esenciální náležitosti kladené na odůvodnění jakéhokoli správního rozhodnutí, a to zejména:
- a) srozumitelné vyličení důvodů a podkladů, z nichž pořizovatel při vydávání opatření obecné povahy vycházel; a
 - b) právních úvah, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů;

s tím, že postrádá-li odůvodnění tyto náležitosti, způsobuje takovýto nedostatek **nepřezkoumatelnost samotného územního opatření**.¹⁴

- 62 S ohledem na skutečnost, že odůvodnění Návrhu stavební uzávěry nenaplnuje výše uvedené podmínky na něj kladené, a to jak ve vztahu k jednotlivým plochám určeným pro omezení stavební činnosti, tak ve vztahu k návrhu územního opatření jako celku, je nepochybné, že tyto vady mají za následek **nepřezkoumatelnost celého návrhu územního opatření**. Jeho případné vydání ze strany Pořizovatele je tak **zcela neobhajitelné a veškeré způsobené zásahy budou nezákonné**.

6. Porušení základních zásad činnosti správních orgánů

- 63 Podatelé dále upozorňují, že Pořizovatel je i při přípravě a vydávání územního opatření o stavební uzávěře povinen postupovat v souladu se **základními zásady činnosti správních orgánů**¹⁵, čemu však v tomto případě nedošlo a **Pořizovatel opětovně porušil své základní povinnosti**.
- 64 Z Návrhu stavební uzávěry je patrné, že Pořizovatel postupoval při určování ploch, na něž má stavební uzávěra dopadat, **v rozporu se zákazem libovůle**. Pořizovatel totiž postupoval na základě **subjektivních zájmu** (případně soukromých zájmů některých osob), **netransparentně**, kdy zcela

¹⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16.12.2008, č. j.: 1 Ao 3/2008-136

¹⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16.04.2009, č. j.: 5 As 13/2009-61

zjevně **neposuzoval jednotlivé plochy na základě stejných a objektivních měřítek** směřujících k vyhodnocení jejich vhodnosti pro naplnění deklarovaného (ačkoliv nezákonného) účelu stavební uzávěry.

- 65 S výše uvedeným je pak spojeno i **porušení zásady rovnosti**, kdy Pořizovatel při přípravě stavební uzávěry **nepostupoval objektivně a jednotně**. Ačkoliv se Pořizovatel alespoň v obecné rovině snaží územní opatření odůvodňovat hydrogeologickými poměry souvisejícími s tokem Vlčok, do stavební uzávěry zahrnul některé zastavitelné plochy, které se dle dostupných podkladů nacházejí v ploše rozlivu Q20 vody, případně dokonce mimo plochy rozlivu potoku Vlčok, zatímco některé zastavitelné plochy nacházející se v ploše rozlivu Q5 vody nejsou do stavební uzávěry zahrnuty. Zároveň se přitom jedná o pozemky s rozdílnou schopností ke vsakování a retenci srážkové vody.
- 66 Tento rozdíl v přístupu Pořizovatele přitom není (mimo jiné v důsledku nedostatečného odůvodnění způsobujícího nepřezkoumatelnost) v návrhu územního opatření opět zdůvodněn. Podatelé ovšem uvádí, že jelikož je tento nerovný přístup Pořizovatele založen právě na základě projevu jeho libovůle v procesu přípravy Návrhu stavební uzávěry, nebude tuto nerovnost možné důvěryhodně a právně relevantně odůvodnit.
- 67 S ohledem na skutečnosti již uvedené podatelé zejména v části „*Nesprávné provedení testu proporcionality*“ je patrné, že Pořizovatel v rámci své činnosti zcela **opomenul respektovat zásadu proporcionality a minimalizace zásahu do práv dotčených osob**.
- 68 Návrh stavební uzávěry **neobsahuje řádné nebo jakkoliv relevantní posouzení proporcionality zásahu způsobeného stavební uzávěrou do práv dotčených vlastníků pozemků**, kdy postrádá zejména:
- a) konkretizaci a jasné zdůvodnění tvrzeného převažujícího veřejného zájmu na omezení stavební činnosti;
 - b) srovnání a poměření tvrzeného veřejného zájmu s právy dotčených vlastníků pozemků včetně přezkoumatelného vyhodnocení a odůvodnění, proč Pořizovatel shledal tvrzený veřejný zájem jako převažující;
 - c) prověření a vyhodnocení možnosti využití jiných opatření (nebo alespoň méně intenzivního rozsahu stavební uzávěry), jenž by představovala menší zásah do práv dotčených osob.
- 69 Podatelé nad rámec výše uvedeného zdůrazňují, že na základě dostupných podkladů **nemůže stavební uzávěra v navrhovaném rozsahu nikdy požadavkům na proporcionalitu a minimalizaci zásahu vyhovět**, jelikož navrhovaná omezení jsou v tomto směru **významně excesivní a neobhájitelná**, a její odůvodnění je převážně formální a bezobsažné bez věcného základu.
- 70 Ze skutečností uvedených podatelé v těchto připomínkách pak zcela jednoznačně plyne, že Pořizovatel **porušil** ve vztahu k Návrhu stavební uzávěry rovněž **zásadu zákonnosti**, kdy:
- a) nejsou splněny zákonné podmínky pro vydání navrhovaného územního opatření;

- b) Pořizovatel nepostupoval při přípravě návrhu dle požadavků právních předpisů a ustálené judikatury;
- c) Návrh stavební uzávěry je v téměř celém rozsahu nepřezkoumatelný.

7. Shrnutí

- 71 Z právně-formální stránky **trpí Návrh stavební uzávěry obrovským množstvím nedostatků a vad.** Podatelé proto uvádí, že navrhované územní opatření **nemůže být v tomto stavu vydáno**, kdy za účelem zajištění jejího zákonnosti je nezbytné **opětovné zahájení a řádně provedení všech zákonem předvídaných činností** (včetně samotného průzkumu a vyhodnocení dotčeného území), jakož i **celkové přepracování celého Návrhu stavební uzávěry.**

V.

Věcně-skutkové důvody nezákonnosti Návrhu stavební uzávěry

- 72 Ačkoliv ze skutečností uvedených v čl. IV. tohoto podání je zjevné, že územní opatření dle Návrhu stavební uzávěry nemůže být vydáno z důvodu obrovského množství podstatných vad a nedostatků, podatelé níže uvádí i další věcnou a skutkovou argumentaci, která dokládá neobhajitelnost a nezákonnost navrhovaného rozsahu stavební uzávěry. Rozsah této argumentace a možnost podatelů se k této věci vyjádřit jsou značně ovlivněny nedostatkem důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry a celkovou nepřezkoumatelností Návrhu stavební uzávěry.

1. Výběr ploch pro zařazení do stavební uzávěry

- 73 Na základě obecných formulací použitých Pořizovatelem v Návrhu stavební uzávěry se lze domnívat, že tvrzeným cílem navrhované stavební uzávěry má být zajištění lepšího vsakování dešťových vod a případný rozliv povodňových vod na těchto plochách, a to právě prostřednictvím zákazu stavební činnosti na těchto plochách.
- 74 Z odůvodnění, jakož ani z jiných dostupných podkladů, ovšem nelze určit, **proč byly pro tento účel vybrány právě plochy**, jejichž zařazení do stavební uzávěry je předmětem návrhu územního opatření. V této souvislosti podatelé poukazují zejména na následující skutečnosti:
- a) plochy, jenž mají být předmětem stavební uzávěry, **nezahrnují veškeré zastavitelné plochy v daném území;**
 - b) do návrhu jsou zařazeny i zastavitelné plochy, které se dle příslušných podkladů nacházejí **v ploše rozlivu Q20 vody**, nebo dokonce **mimo plochy rozlivu potoku Vlčok**, zatímco některé zastavitelné plochy nacházející se v **ploše rozlivu Q5 vody nejsou do stavební uzávěry zahrnuty;**

- c) ačkoliv mají jednotlivé plochy **různou charakteristiku a vlastnosti, jenž mají významný vliv na možnost naplnění proklamovaného cíle** (např. na možnost zasakování a retence vody s ohledem na složení půdy či hladinu podzemních vod, na možnost rozlivu povodňových vod s ohledem na výškové umístění ploch), není důvod pro jejich zařazení a jejich zamýšlené využití pro tento cíl upřesněn.
- 75 Do stavební uzávěry tak byly zařazeny i plochy, které **objektivně nejsou schopné naplnit proklamovaný cíl** (např. Plocha Z.359), kdy omezení stavební činnosti na těchto plochách aktuální situaci **nezlepší**, zatímco jejich případné zastavění při zohlednění hydrogeologických podmínek (stanovených dle vyjádření a stanovisek příslušných dotčených orgánů) **situaci v žádném případě nezhorší, nebo naopak může při správné a odborné regulaci dokonce hydrogeologickou situaci v území i zlepšit.**
- 76 Podklad a důvod k rozhodnutí Pořizovatele k výběru právě určených ploch pak nelze určit ani z další související dokumentace, která není veřejně dostupná, a kterou si museli podatelé samostatně zajistit. Výběr ploch a nezbytnost jejich zahrnutí do stavební uzávěry totiž:
- a) **plně neodpovídá seznamu ploch řešených v rámci HG posudku, jakož ani doporučením obsaženým v HG posudku;**
 - b) **neplyne ze Studie PO, jakož ani z dostupného vyjádření Povodí Odry, které bylo v této souvislosti Pořizovateli zasláno.**
- 77 Pro úplnost pak podatelé opětovně uvádí, že v rámci práva na uplatnění připomínek k Návrhu stavební uzávěry, tj. v aktuální fázi jediného dostupného nástroje ochrany práv, nelze po subjektech uplatňujících připomínky požadovat, aby museli složitě získávat další související dokumentaci a pak se v ní pokoušeli komplikovaně dohledávat chybějící odůvodnění návrhu územního opatření. Ovšem ani z této dokumentace nelze proces úvah a rozhodování Pořizovatele při výběru jednotlivých ploch dovodit.

2. Studie PO

- 78 Za účelem snahy o prověření podkladů, z nichž Pořizovatel dle svých tvrzení uvedených v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry vycházel, si podatelé vyžádali mimo jiné zaslání Studie PO. Studie PO byla podatelům poskytnuta dne 19.01.2026, tj. jen pár dnů před koncem lhůty pro uplatnění připomínek. Podatelé tedy neměli možnost se se Studií PO důkladně seznámit a tuto případně daleko podrobněji zkonzultovat s příslušnými odborníky v daném oboru.
- 79 Ovšem i na základě úvodního prověření Studie PO lze jednoznačně dospět k závěru, že Pořizovatel v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry pouze **zkratkovitě vytrhává některé závěry ze Studie PO, aniž by tyto závěry uváděl komplexně či jakkoliv vyhodnocoval.** Jedná se o zcela účelové jednání, kdy Pořizovatel používá pouze ta obecná tvrzení ze Studie PO, která lze považovat za podporující jeho snahu o omezení stavební činnosti na určených plochách.

80 Např. v rámci návrhu opatření tato studie sice uvádí, že se zde nedoporučuje realizace klasických prvků protipovodňové ochrany, což Pořizovatel převzal i do svého odůvodnění, ovšem Pořizovatel již zcela opomněl, že zpracovatel Studie PO dále navrhuje:

- a) **přijmout určitá vhodná koncepční opatření pro přípravu budoucí výstavby** (např. výstavba bez suterénů, umístění obytných podlaží nad návrhovou hladinu, zajištění retence srážkové vody);
- b) **obnovení koryta Jílového potoka** a jeho opětovné zaústění do BDVT I.

81 K návrhu výše uvedených opatření se Pořizovatel v Návrhu stavební uzávěry nijak nevyjadřuje, ani je nezmiňuje. Pořizovatel tedy některá tvrzení ze Studie PO bez dalšího přebírá a prezentuje jako fakt (bez jakéhokoliv kritického vyhodnocení), zatímco další zcela ignoruje, aniž by tento rozdílný přístup důvěryhodným způsobem vysvětlil.

82 V rámci studie pak byla na žádost Magistrátu města Frýdku-Místku ještě prověřena i možnost podpoření mokřadů v území, která ovšem hydrogeologickou situaci v území **nezlepšuje**, pouze by z pohledu protipovodňové zabezpečení zachovala tehdy aktuální stav.

3. Nevhodnost pozemků v Ploše Z.359 pro deklarovaný účel

83 Podatelé dále poukazují na skutečnost a zdůrazňují, že Dotčené pozemky podatelů, jenž mají být zahrnuty do stavební uzávěry, **nejsou vhodné pro účely zajištění případného rozlivu povodňových vod a zajištění vsakování srážkové vody**. Jelikož Návrh stavební uzávěry stran Dotčených pozemků podatelů neobsahuje žádnou bližší specifikaci účelu zařazení těchto pozemků do stavební uzávěry, tak podatelé vychází z obecných proklamací zahrnutých v odůvodnění návrhu.

84 S ohledem na **výškovou polohu a umístění Dotčených pozemků podatele**, které jsou od koryta potoka Vlčok navíc odděleny **vyvýšenou pozemní komunikací „Panské Nové Dvory“**, nelze tyto pozemky bez významných terénních úprav využít za účelem rozlivu případných povodňových vod. Tuto skutečnost potvrzuje i Studie PO, v níž jsou Dotčené pozemky podatelů zařazeny do plochy rozlivu Q20 vody, jakož i HG posudek, který označuje Plochu Z.359 jako území s nízkou rizikovostí povodně.

85 Z dokumentace vypracované ke Stavebnímu záměru podatelů dále plyne, že předmětné území **není** s ohledem na jeho charakter a vlastnosti půdy **vhodné pro vsakování srážkových vod**. Tato skutečnost ovšem není v rámci Návrhu stavební uzávěry žádným způsobem reflektovaná a Dotčené pozemky podatelů jsou do jejího rozsahu zařazeny.

86 Skutečnost, že realizace Stavebního záměru podatelů nebude mít negativní vliv na hydrogeologickou situaci Plochy Z.359, pak **potvrzuje i odborné stanovisko** ze dne 24.11.2025, zpracované R.P.GEO s.r.o. (Ing. Bc. Rostislav Pipek), schválené Ing. Alenou Slivkovou, autorizovaným hydrogeologem (držitelka osvědčení MŽP, poř. č: 1868/2004). Z tohoto odborného stanoviska zcela jasně plyne, že v případě odvádění srážkových vod ze střech a zpevněných ploch způsobem navrhovaným v rámci

Stavebního záměru podatelů, který mimo jiné odpovídá opatřením navrženým pro výstavbu v Studii PO, **nebude docházet ke zhoršení odtokových poměrů dané lokality.**

Důkaz: Odborné stanovisko „HG posouzení možnosti likvidace srážkových vod v lokalitě plánované výstavby Vila domů PND ze střech a zpevněných ploch na pozemku p.č. 254/1, 254/3, 254/6, 254/7, 254/8, 254/15, 254/16 a 7833/1 v k.ú. Pánské Nové Dvory“ ze dne 24.11.2025, zpracované R.P.GEO s.r.o.

- 87 Ve vztahu k možnosti výstavby na Ploše Z.359 podatelé odkazují i na vyjádření Povodí Odry ze dne 22.08.2024, č. j.: POD/12382/2024, sp. zn.: 923.1_6 (dále také jako „**Vyjádření PO**“), v němž se Povodí Odry, jakožto správce povodí a vodních toků, vyjádřilo k návrhu Pořizovatele na redukci zastavitelných ploch. Ačkoliv se Povodí Odry k některým navrženým plochám vyjádřilo tak, že s návrhem k jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch souhlasí, **ve vztahu k Ploše Z.359 se takto nevyjádřilo.**

Důkaz: „Lokalita Kamenec Frýdek – návrh redukce zastavitelných ploch“ – vyjádření správce povodí a správce vodních toků ze dne 22.08.2024, č. j.: POD/12382/2024, sp. zn.: 923.1_6, zpracované Povodím Odry, státním podnikem

- 88 Z komentáře Povodí Odry ve Vyjádření PO je patrné, že **výstavba na této ploše je možná za předpokladu, že bude v případě záměru výstavby zpracováno posouzení, které zhodnotí možnost rozsahu výstavby v území z pohledu odtokových poměrů.** Z tohoto vyjádření tedy nelze žádným způsobem dovodit, že by Povodí Odry navrhovalo vyjmout Plochu Z.359 ze zastavitelných ploch nebo že by její vyjmutí považovalo za nezbytné, jak se snaží Pořizovatel v Návrhu stavební uzávěry tvrdit ve vztahu ke všem dotčeným plochám. Pro úplnost pak podatelé uvádí, že výše uvedené odborné stanovisko ze dne 24.11.2025 výslovně potvrdilo, že realizací Stavebního záměru podatelů nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území.

- 89 K tvrzením zpracovatele posudku k Ploše Z.359 obsaženým v HG posudku, dle nichž se na této ploše nachází mokřad, se podatelé důrazně vyhrávají. Předně podatelé uvádí, že i HG posudek, stejně jako Studie PO, jim byl zpřístupněn až dne 19.01.2026, přičemž ani tento podklad nebyl veřejně dostupný. Jelikož podatelé obdrželi HG posudek, jehož rozsah převyšuje 100 stran, jen několik dnů před uplynutím lhůty pro podání připomínek k Návrhu stavební uzávěry, nebyli schopni se s HG posudkem důkladně po odborné stránce seznámit a podrobit uvedená tvrzení kritickému posouzení a konfrontaci ze strany příslušného odborníka v daném oboru.

- 90 S ohledem na charakter Plochy Z.359 ovšem podatelé **důrazně nesouhlasí s tvrzením zpracovatele HG posudku, že dané území je tvořeno „velmi pěkným mokřadem“**, jelikož toto tvrzení nemá oporu ve faktickém stavu území, v jeho historickém využití a toto tvrzení rovněž není v HG posudku nijak blíže doloženo. Z HG posudku nelze určit, z jakých podkladů či informací zpracovatel HG posudku při tomto tvrzení vycházel, kdy HG posudek neobsahuje žádné dokumenty prokazující tvrzení o existenci mokřadu v daném území, či jakékoliv relevantní fotografie, z nichž by bylo možné existenci mokřadu dovodit. Jediná fotografie, která údajně zachycuje Plochu Z.359 (F1 v příloze 10), potvrzuje, že na této ploše se nachází trvalý travní porost, nikoliv mokřad. Podatelé rovněž nemají informace

o žádném terénním šetření na místě, jakož ani jakékoliv případné podklady, jež by takovéto šetření relevantním způsobem dokládaly (např. zápisy či protokol, fotografickou dokumentaci apod.).

- 91 Podatelé uvádí, že Plocha Z.359 je tvořena **trávní porostem louky s výskytem většího množství mimo lesní náletové dřeviny**. Pro tento účel, tj. jako louka, na níž probíhají související aktivity jako sečení trávy, které by byly naopak značně netypické pro mokřad, je předmětné území dlouhodobě využíváno. Skutečnost, že na dané ploše se mokřad ve smyslu příslušných právních předpisů fakticky nenachází, potvrzuje i aktuální stav pozemků zapsaný v katastru nemovitostí, kde jsou evidovány jako trvalý trávní porost, tj. ne jako pozemky (druh a způsob využití), které by odpovídaly mokřadům.
- 92 Ani z dalších podkladů nelze dovodit, že by se na Ploše Z.359 měla nacházet mokřad, kdy v tomto směru se nevyjadřuje ani Studie PO či Vyjádření PO. Pokud by se přitom skutečně jednalo o tak důležité území mokřadu, jak se snaží zpracovatel v HG posudku nepodloženě tvrdit, dá se očekávat, že na tuto skutečnost by Povodí Odry či jiný relevantní dokument poukázaly. Označení Plochy Z.359 za mokřad v rámci HG posudku tedy představuje **ojedinělé a nepodložené tvrzení**, které je možné jednoduše vyvrátit odborným šetřením na místě a sledováním daného území, a jehož účelem může být právě vytvoření podmínek pro umělé zařazení této plochy do stavební uzávěry.
- 93 S ohledem na výše uvedené je tedy zjevné, že v důsledku omezení stavební činnosti v rozsahu dle Návrhu stavební uzávěry **nedojde ke zlepšení odtokových poměrů** v rámci Plochy Z.359, zatímco při realizaci Stavebního záměru podatelů **nedojde ke zhoršení těchto poměrů**. Navrhovaným zásahem tudíž nedojde k naplnění deklarovaného účelu stavební uzávěry, a bude se tedy jednat o zásah zcela nezákonný a nepřiměřený.

4. Tendenční přístup k výstavbě na Ploše Z.359

- 94 Podatelé se snaží možnosti výstavby na ploše Z.359 a realizaci Stavebního záměru podatelů dlouhodobě konzultovat a řešit s příslušnými orgány, mimo jiné s Pořizovatelem a dalšími odbory Magistrátu města Frýdku-Místku. Z těchto jednání mají ovšem opakovaně dojem, že k možnostem výstavby na ploše Z.359 se tyto orgány staví apriori negativně, bez ohledu na soulad prezentovaného záměru se všemi aplikovatelnými regulativy pro dané území.
- 95 V tomto směru podatelé odkazují např. na předběžnou informaci poskytnutou Magistrátem města Frýdku-Místku, odborem životního prostředí a zemědělství dne 22.12.2025, č. j.: MMFM 398334/2025, v níž se uvedený orgán vyjádřil k záměru terénních úprav na pozemcích nacházejících se v ploše Z.359. Odhlédnou-li podatelé od samotného merita předběžné informace, způsob argumentace použitý předmětných orgánem působí tendenčně, kdy např.:
- sděluje, že záměr podléhá souhlasu vodoprávního úřadu, neboť se jedná o stavbu nacházející se v blízkosti vodních toků, ačkoliv předmětem konzultovaného záměru jsou terénní úpravy (což úvodem deklaruje i dotazovaný orgán), nikoliv stavba či zařízení;
 - bez jakéhokoliv relevantního vyhodnocení či dalších podkladů přebírá tvrzení z HG posudku, že na dané ploše se nachází mokřad, přičemž zásahem do tohoto přírodního systému se tento

navždy a nenávratně zničí, ačkoliv na řešených pozemcích se mokřad fakticky nenachází a dotazovaný orgán nijak blíže nespecifikuje, z čeho dovozuje takovéto fatální následky.

- 96 Výše uvedené, jakož i další úkony ze strany Pořizovatele či jiných odborů magistrátu, tedy působí jako účelová snaha o odstrašení případných investorů od jakékoliv stavební činnosti na ploše Z.359, a to bez zákonného odůvodnění, toliko na základě nesprávných a nepřiléhavých argumentů. Většina odborů Magistrátu města Frýdku-Místku přitom neprojevila zájem stavební záměr odpovídající Územnímu plánu (a dalším podmínkám pro výstavbu) jakkoliv konstruktivně řešit.
- 97 Podatelé mají podezření, že zařazení Plochy Z.359 do stavební uzávěry je jen pokračováním výše nastíněného přístupu, kdy skutečným účelem snahy o omezení stavební činnosti v tomto území nejsou negativní hydrogeologické poměry, ale pouze snaha o zabránění jakékoliv výstavbě za účelem **ochrany soukromých zájmů některých osob, nikoliv zájmů města či jeho obyvatel.**

5. Možné důsledky vydání nezákonné stavební uzávěry

- 98 Podatelé se na závěr tohoto podání krátce vyjádří i k možným důsledkům případného vydání územního opatření dle Návrhu stavební uzávěry.
- 99 Snaha Pořizovatele o vyhlášení stavební uzávěry v rozsahu zveřejněného návrhu, která trvá od ledna 2025, má za důsledek **vznik významných škod na straně dotčených subjektů**, která spočívá zejména ve vynaložených nákladech či ve snížení hodnoty nemovitostí.
- 100 V případě vydání územního opatření dle Návrhu stavební uzávěry, jenž nebude s ohledem na veškeré skutečnosti a důvody uvedené v těchto připomínkách odpovídat stanoveným požadavkům, se bude jednat o zcela nezákonný zásah do práv těchto osob. V takovéto situaci lze očekávat, že **dotčené subjekty (včetně podatelů) se obrátí na Pořizovatele se svým nárokem na náhradu vzniklé škody tímto způsobené.**
- 101 Z tohoto důvodu se podatelé domnívají, že vydání územního opatření v navrhovaném rozsahu **není možné označit za zákonem aprobovanou činnost nebo ochranu veřejného zájmu**, kdy takovéto neúčelné rozhodnutí bude mít za následek nejenom chaos a nejistotu v daném území, ale může mít i **negativní dopad do majetkové sféry města a jeho obyvatel** v souvislosti s následným vymáháním způsobených škod.
- 102 Dalším důsledkem případného vyhlášení stavební uzávěry, aniž by se jednalo o formálně správné a věcně účelné opatření, bude bezpochyby **odstrašení a ztráta důvěry na straně možných investorů**, kteří mají zájem se podílet na rozvoji města a jeho okolí. To vše navzdory tomu, že město a jeho představitelé se v médiích dlouhodobě prezentují jako podporující investory a rozvoj bydlení.¹⁶

¹⁶ Viz např.: <https://www.frydek-mistek.cz/frydek-mistek-podporuje-investory-ve-vystavbe-temer-tisicovky-bytu/>; <https://polar.cz/zpravy/frydeckomistecko/frydek-mistek/11000047747/ve-frydkumistku-ma-vzniknout-az-tisic-novych-bytu-mesto-investory-podporuje>

VI. Závěr

- 103 Podatelé tedy shrnují, že zveřejněný Návrh stavební uzávěry byl připraven **v příkrém rozporu s povinnostmi a požadavky stanovenými pro tento proces**. Nedostatek důvodu pro vyhlášení stavební uzávěry v navrženém rozsahu pak dokazuje i zcela **nedostatečné a nepřezkoumatelné odůvodnění**, jenž představuje pouze souhrn neurčitých a účelových tvrzení, a v němž se absenteje relevantní doložení podkladů a úvah odůvodňujících takového rozhodnutí.
- 104 S ohledem na rozsah vad a nedostatků považují podatelé za nejvhodnější a jediné možné řešení opětovné zahájení celého procesu pořizování územního opatření o stavební uzávěře, a to počínaje průzkumem a vyhodnocením dotčeného území, ovšem již v souladu s veškerými požadavky kladenými na tento proces.
- 105 Z důvodů uvedených v čl. V. tohoto podání pak podatelé žádají, aby byla z Návrhu stavební uzávěry, jakož i z případných dalších obdobných návrhů územních opatření, **vyjmuta Plocha Z.359, a aby byla tato ponechána jako součást zastavitelného území**. Podatelé opětovně zdůrazňují, že neexistují zákonné důvody, pro by mělo ve vztahu k Ploše Z.359 dojít k navrhovanému omezení stavební činnosti a takovýto zásah do práv podatelů je tudíž zcela nezákonný.
- 106 V případě, že se Pořizovatel rozhodně navzdory výše uvedenému stavební uzávěru v navrženém rozsahu vyhlásit, jsou podatelé připraveni učinit veškeré právní kroky za účelem ochrany svých práv a nároků.
- 107 **Nelze akceptovat, aby rozhodnutí Pořizovatele, které může tak výrazně omezit rozvoj předmětného území a zasáhnout do práv velkého množství dotčených subjektů, bylo připraveno tak nekvalitně a v neobhajitelném rozsahu.**

za podatele

██████████ advokát

Přílohy:

Plná moc pro zastupování podatelů - ██████████

Plná moc pro zastupování podatele – ██████████

Kopie odborného stanoviska „HG posouzení možnosti likvidace srážkových vod v lokalitě plánované výstavby Vila domů PND ze střech a zpevněných ploch na pozemku p.č. ██████████

██████████“ ze dne 24.11.2025, zpracovaného R.P.GEO s.r.o.

Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k.ú. Frýdek a k.ú. Panské Nové Dvory).

Návrh opatření obecné povahy je stížen vadou nezákonnosti, neboť nebyly dodrženy předpoklady pro vydání uvedeného opatření dle zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon a dále dle zák. č. 500/2004 Sb., správní řád jako i některé ze zásad správního řízení.

I.

Návrh územního opatření

Připomínky jsou podávány k návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k.ú. Frýdek a část k.ú. Panských Nových Dvorů (pozemky v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k.ú. Frýdek a k.ú. Panské Nové Dvory).

Osoba podávající připomínky podává ve stanovené lhůtě připomínky k opatření obecné povahy dle ust. § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

Důkazní návrh:

- *Návrh územního opatření o stavební uzávěře pro část území Kamenec v k.ú. Frýdek a část k.ú. Panských Nových Dvorů (pozemky v zastavitelných plochách Z.306, Z.303, Z.305, Z.302A, Z.302B, Z.304, Z.308, Z.313, Z.326, Z.365, Z.436, Z.341, Z.368, Z.493, Z.338, Z.328, Z.330, Z.329, Z.359, k.ú. Frýdek a k.ú. Panské Nové Dvory).*

II.

Nesplněné předpoklady pro vydání návrhu územního opatření o stavební uzávěře

Ustanovení § 127 odst. 2, zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ukládá pořizovateli, aby návrh stavební uzávěry připravil na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území. Tím se rozumí, že pořizovatel musí předložit konkrétní skutkový podklad o místních poměrech a jeho vyhodnocení tak, aby bylo zřejmé, z jakých zjištění vychází a jaké závěry z nich činí ve vztahu k vymezeným plochám.

V posuzovaném návrhu pořizovatel tento požadavek nenaplní, neboť se v odůvodnění omezuje pouze na obecná konstatování a selektivní odkazy na odborné zdroje, zejména pak na Studii drobného vodního toku Vlčok, aniž by z nich zformuloval vlastní, konkrétní vyhodnocení dotčeného území ve vztahu k jednotlivým dotčeným pozemkům, které mají být stavební uzávěrou dotčeny.

V návrhu zcela absentuje podrobná identifikace místních poměrů, a to do podrobnosti jednotlivých pozemků ve vztahu k případnému riziku a vyhodnocení jak případná vymezená stavební uzávěra, popřípadě další nástroje územního plánování, takovéto riziko aktivně reguluje.

Za této situace je tak návrh stavební uzávěry v rozporu s § 127 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, neboť nevychází z důkladného průzkumu a vyhodnocení dotčeného území tak jak posledně jmenovaný předpis vyžaduje.

III.

Nedostatečný podklad pro vydání opatření obecné povahy – stavební uzávěry

Stavební uzávěra je výjimka z jinak obecně povolené stavební činnosti, kterou příslušný orgán zasahuje do vlastnického práva dotčených vlastníků. Proto stavební zákon podmiňuje její vydání splněním tří základních předpokladů, které jsou současně jedinými dovolenými cíli vydání stavební uzávěry:

1) stavební uzávěrou lze omezit stavební činnost pouze v souvislosti s uvažovanými změnami v území. Prvním předpokladem vydání stavební uzávěry je, že musí být o potenciální změně budoucího využití území rozhodnuto, a to buď rozhodnutím o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace nebo jiným rozhodnutím či opatřením, jimiž se využití území jinak upravuje. Rozhodnutí o stavební uzávěře zakazují nebo omezují stavební činnosti za účelem ochrany důležitých zájmů v území, naplnění cílů a záměrů územního plánování a budoucího využití území nebo jeho organizace podle připravované územně plánovací dokumentace. Z toho vyplývá, že stavební uzávěru lze sice stanovit i pro území, v němž stávající územní plán výstavbu povoluje, a to jako dočasné opatření do schválení podrobnější územně plánovací dokumentace pro dané území (srov. nález Ústavního soudu ze dne 21. 5. 2025 sp. zn. Pl. ÚS 9/04, N 13/36 SbNU 139, č. 90/2005 Sb., nalus.usoud.cz). I v takovém případě však musí být stavební uzávěra v souladu s cíli a záměry územního plánování a odpovídat tak budoucímu využití území nebo jeho organizace podle připravované územně plánovací dokumentace;

2) dílčí stavební procesy (stavební činnost), které mohou být realizovány podle dosavadní koncepce využití území, jsou způsobilé zamýšlené budoucí využití území ztížit nebo znemožnit; a

3) vzhledem k tomu, že stavební uzávěra ze své podstaty omezuje vlastnické právo vlastníků dotčených nemovitých věcí, je vydání stavební uzávěry podmíněno její územní, věcnou a časovou úměrností vyjádřené slovy „v nezbytném rozsahu“ a na „nezbytně nutnou dobu“.

V této souvislosti nelze pomíjet, že „schvalujícím orgánem“ rozhodujícím o pořízení územního plánu, příp. o jeho zadání, je zastupitelstvo obce [§ 27 odst. 1 písm. a), b) nového stavebního zákona], zatímco o přijetí stavební uzávěry rozhoduje rada obce [§ 27 odst. 2 písm. e) nového stavebního zákona].

Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 5. 12. 2017 č. j. 50 A 16/2017-77, www.nssoud.cz, dovodil, že jakkoliv je formálním předpokladem pro vydání stavební uzávěry již samotné rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, k jejímu vydání lze přistoupit pouze tehdy, pokud je již alespoň v obecných rysech zřejmé, jaké by mělo být budoucí plánované využití dotčeného území, neboť teprve poté lze hodnotit, zda by omezovaná stavební činnost mohla zamýšlené využití území ztížit či znemožnit. Z rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace by tak mělo být alespoň v obecné rovině zjištěné, jakým způsobem má být budoucí koncepce v území dotčeném stavební uzávěrou změněna. Zdůvodnění závěru, že omezovaná stavební činnost je s to ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se musí opírat o dostatečně konkretizovaný způsob budoucího využití území, který by měl být alespoň v obecných rysech zachycen v aktuální podobě připravované územně plánovací dokumentace nebo v podkladech pro její pořízení.

Nejvyšší správní soud pak v rozsudku ze dne 20. 7. 2009 č. j. 8 Ao 1/2009-142, Sb. NSS č. 1941/2009, www.nssoud.cz, upozornil, že je-li stavební uzávěra vydávána v pozdějších fázích procesu pořizování, musí schvalující orgán při posuzování její potřebnosti vycházet vždy z aktuálního stavu přípravy územně plánovací dokumentace. Dostane-li se tak proces pořizování do fáze schváleného zadání, nebude schvalující orgán posuzovat nezbytnost stavební uzávěry vzhledem k řešení, které předpokládalo rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, ale bude vycházet ze schváleného zadání. Pokročí-li příprava územně plánovací dokumentace do fáze zpracování návrhu, bude schvalující orgán vycházet z něj. Bude-li například ve schváleném zadání i zpracovaném návrhu územního plánu upuštěno od původního záměru změnit funkční využití určitého území ze zastavitelného na nezastavitelné, nebude přípustné vydání stavební uzávěry zdůvodnit možnou kolizí stavební činnosti s původním návrhem vyjádřeným v rozhodnutí o pořízení, neboť je nutné vycházet vždy z aktuální fáze přípravy územně plánovací dokumentace a potenciál ztížení nebo znemožnění budoucího využití území hodnotit ve vztahu k ní.

Kazuisticky pak Krajský soud v Ústí nad Labem dospěl v rozsudku ze dne 16. 9. 2015 č. j. 40 A 3/2015-171, www.nssoud.cz, k závěru, že takovým požadavkům nedostojí pouze obecné, blíže nekonkretizované tvrzení o potřebě „zamezit nekoordinované výstavbě na území obce“. Obdobně Krajský soud v Praze v již zmiňovaném rozsudku ze dne 5. 12. 2017 č. j. 50 A 16/2017-77, www.nssoud.cz, odmítl obecné konstatování, že je uvažováno o možných změnách ve využití dotčeného území, které by měly být v průběhu pořizování územního plánu teprve prověřeny.

Pro vydání stavební uzávěry je tedy nezbytné mít již přijaté takové rozhodnutí v rámci procesu pořizování změny územního plánu, ze které bude aspoň rámcově vyplývat, jak má být dané území či konkrétní pozemky řešeny. Takové rozhodnutí však dosud chybí, když je přijato pouze velice obecné rozhodnutí o přijetí **NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU FRÝDKU-MÍSTKU**. Návrh zadání tak neobsahuje jaké by mělo být budoucí plánované využití dotčeného území a tedy přijímání opatření obecné povahy stanovující stavební uzávěru je nyní nezákonné.

IV.

Nepřezkoumatelnost územního opatření

V důsledku nevyhodnocení dopadů zamýšlené stavební uzávěry v rozlišení jednotlivých dotčených pozemků, resp. jejich skupin dle prostorového uspořádání, zatížil pořizovatel návrh vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů, na základě kterých se rozhodl pro vyhotovení návrhu stavební uzávěry.

Bez konkrétního vyhodnocení toho, jaké faktické podmínky se vztahují ke každému jednotlivému pozemku a proč právě tento pozemek musí být zahrnut do zákazu (tj. jaký konkrétní problém v území se k němu váže a jaký konkrétní dopad by měla jeho zástavba), nelze zpětně ověřit, zda rozsah a intenzita zásahu odpovídají zákonným předpokladům a zda je zákaz skutečně uplatněn v nezbytné míře.

Odůvodnění, které zůstane na úrovni obecných tezí a následně stanoví blanketní zákaz bez individualizace, v podstatě neumožňuje soudní přezkum, protože není zjistitelné, z jakých konkrétních úvah pořizovatel vyšel a proč zvolil právě takto široké vymezení. Nejvyšší správní soud přitom výslovně judikoval, že i u opatření obecné povahy musí odůvodnění obsahovat důvody

výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, jimiž se správní orgán řídil při jejich hodnocení, přičemž nedostatek rozhodovacích důvodů zakládá nepřezkoumatelnost, jak plyne kupříkladu z rozsudku NSS ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136.

Není-li tedy z odůvodnění seznatelné, proč byl zákaz vztažen právě na konkrétní pozemky, je opatření v této části nepřezkoumatelné; a protože nepřezkoumatelnost představuje vadu, která vede k nezákonnosti.

V.

Nesprávně provedený test proporcionality

Z odůvodnění návrhu stavební uzávěry plyne, že se pořizovatel v uvedeném návrhu územního opatření snažil vypořádat s testem proporcionality. Tento test proporcionality ovšem nebyl proveden řádně.

Ke kritériu vhodnosti

Územní opatření o stavební uzávěře musí sledovaný účel skutečně naplňovat – omezení základního práva ob stojí jen tehdy, je-li zvolený prostředek vůbec schopen dosáhnout sledovaného cíle. Územní opatření ve formě stavební uzávěry má přitom dle stavebního zákona jediný účel, tedy zabránit takové výstavbě, která by znemožnila nebo ztížila budoucí využití území podle připravovaného územního plánu. Pokud je deklarovaným cílem opatření „snižování nebezpečí“ (např. povodňového rizika), pak zvolený zákaz nové výstavby tomuto cíli neodpovídá. Pouhé zmrazení stavební činnosti riziko aktivně nesnižuje – pouze brání jeho dalšímu zvýšení – a míjí se tak s uvedeným účelem. Takové opatření proto nespĺňuje kritérium vhodnosti, neboť fakticky nesměruje k naplnění deklarovaného cíle (ochrana území), ale slouží jinému účelu. Jinými slovy, zákaz výstavby není způsobilý přímo snížit existující nebezpečí, a nemůže proto obstát jako vhodný prostředek k ochraně před ním. Navíc zde dochází k rozporu mezi cílem a prostředkem: územní opatření ve formě stavební uzávěry má chránit budoucí koncepci územního plánu, nikoli suplovat protipovodňové opatření.

Ke kritériu potřebnosti

I pokud by snad bylo uvedené územní opatření sto dosáhnout deklarovaného cíle, nesmí pořizovatel volit přísnější omezení, existují-li jiné účinné prostředky s menším zásahem do práv. V daném případě se dle názoru osob podávající připomínky nabízí méně omezující alternativy k navrhovanému územnímu opatření – například stanovit podmínky pro novou výstavbu (technická opatření ke zvýšení protipovodňové odolnosti, limitaci zpevněných ploch, retenci a vsakovací prvky, koeficient zeleně, výškové umístění 1. NP, zákaz podsklepení apod.) nebo využít etapizace územního rozvoje místo úplného zastavení výstavby. Řada takovýchto opatření je v území již i úspěšně využívána.

V návaznosti na předložené územní opatření je vhodné zdůraznit, že je povinností regulujícího orgánu odůvodnit, proč mírnější opatření nestačí – neboli proč je zákaz výstavby nezbytný v takto přísné, takřka absolutní podobě. V obdobné věci již Nejvyšší správní soud (Rozsudek NSS sp. zn.: 6 As 114/2022 - 51 ze dne 26.07.2023) shledal uzávěru nepřiměřenou, pokud bez vysvětlení rozšiřovala restriktce i na situace již pokryté speciálními předpisy: například zákaz staveb odůvodněný záplavovým územím nebyl nezbytný, jelikož omezení v aktivní záplavové zóně již vyplývalo ze zákona (vodního zákona) – chybělo tedy zdůvodnění, proč by zákonná úprava sama o

sobě nestačila. Pokud by v území hrozilo aktivní povodňové riziko, bylo by toto kryto již stávajícími oborovými předpisy. Tato situace je tak dostatečně řešena přijímanými konkrétními opatřeními, které jsou přijímány.

Kritérium potřebnosti tak v posuzované věci splněno nebylo, neboť odpůrce neprokázal, že žádný mírnější prostředek (regulační podmínky či dílčí omezení namísto plošného zákazu) by nedokázal sledovaný cíl zajistit a navíc fakticky znemožňuje možnost výstavby i na plochách, které leží mimo oblast dotčení rozlivem Q₅. Pozemky ve spoluvlastnictví osoby podávající připomínky nadto leží v území, které není dotčeno rozlivem za stavu Q₅. Pakliže je tedy skutečným zájmem pořizovatele ochrana území před povodněmi, nebylo by potřeba znemožňovat výstavbu i na území, které není rozlivem dotčeno. Dosáhnout uvedeného cíle (protipovodňová ochrana) by tak byla možná i mírnějším opatřením.

Dokonce samotná studie drobného vodního toku Vlčok opakovaně uvádí, že se doporučují následující opatření:

- Ve všech záplavových územích se nedoporučuje (jak z důvodu možného zaplavení, tak z důvodu trvale vysoké hladiny podzemní vody) navrhovanou výstavbu realizovat se suterény, podzemními garážemi apod.
- Ve všech záplavových územích by obytná podlaží měla být umístěna nad návrhovou hladinou.
- Součástí plánované výstavby zpevněných a zastavěných ploch by měla být i retence srážkové vody přímo na jednotlivých parcelách s možností jejich postupného vsaku nebo pozvolného odtoku.
- Provedení obnovy koryta Jílového potoka a jeho opětovné zaústění do BDVT I.

Neuvádí jako nezbytnost zakázat v území jakoukoliv výstavbu. Je tedy zřejmé že i po odborném posouzení situace v území, existují dostatečná opatření nižší míry intenzity, než je vydání stavební uzávěry.

Ke kritériu přiměřenosti

Nakonec je třeba zvážit celkovou vyváženost zásahu – zda újma způsobená vlastníkem není nepoměrná vzhledem k zamýšlenému veřejnému prospěchu opatření. V tomto ohledu posuzovaná stavební uzávěra selhává. Byla zavedena plošně pro různorodé plochy a subjekty bez individualizace dopadů: paušálně zakazuje veškerou stavební činnost napříč územím, aniž by odůvodnění poukázalo na konkrétní důvody zákazu pro jednotlivé lokality či typy záměrů. Takový široce pojatý a nezdůvodněný zásah znamená, že opatření nebylo přesvědčivě vyváženo – chybí posouzení, proč musí zákaz dopadnout stejně tvrdě na všechny adresáty, a proč veřejný zájem vyžaduje takové řešení napříč celým územím. Potřeba je zejména zdůraznit, že z odůvodnění uzávěry musí být patrné, jaký konkrétní veřejný zájem je zákazem hájen a proč převáží nad právy dotčených vlastníků.

Za povšimnutí rovněž stojí faktická okolnost, že ve vztahu k pozemkům v jejich vlastnictví již byla zpracována a s Magistrátem města Frýdku-Místku projednávána dokumentace, která měla naopak směřovat ke zlepšení odtokových poměrů v dotčeném území. Konkrétně jde o urbanistickou (územní) studii zpracovanou pro zastavitelnou plochu Z 359 dle ÚP Frýdek-Místek (Urbanistická studie území Panské Nové Dvory), jejíž projednávání probíhá s Magistrátem města Frýdku-Místku, Odborem územního rozvoje a stavebního řádu, Oddělením stavebního řádu, od června 2024.

VI.

Nepřiléhavost časového argumentu (zastavitelnost od 2009) pro odůvodnění uzávěry

Pořizovatel v odůvodnění dovozuje přiměřenost zamýšleného omezení mimo jiné z toho, že dotčené plochy jsou dle územního plánu vedeny jako zastavitelné od 1. 1. 2009 a dosud nebyly dotčenými vlastníky k zástavbě využity. Uvedené tvrzení však postrádá právní relevanci pro posouzení zákonnosti a přiměřenosti navrhované stavební uzávěry.

Územní plán je nástrojem regulace využití území, nikoli právním instrumentem ukládajícím vlastníkům povinnost realizovat zástavbu v určité lhůtě; skutečnost, že vlastník svého oprávnění vyplývajícího z územního plánu po určitou dobu nevyužil, nemůže bez dalšího sloužit jako legitimizační argument pro dodatečné omezení výkonu jeho vlastnického práva.

Nadto je uvedená argumentace vnitřně rozporná, nekonzistentní a fakticky se obrací proti pořizovateli. Pokud obec po dobu takřka šestnácti let setrvala bez dalšího na vymezení zastavitelných ploch a nevyvodila z údajné změny poměrů v území odpovídající závěry včasným zásahem ve formě standardních protipovodňových opatření či jiných vhodných zásahů, nelze nyní tyto nahrazovat plošným zákazem výstavby.

Vhodné je v této souvislosti konečně upozornit i na absurdnost uvedeného argumentu, kdy je na jedné straně pořizovatelem sledována protipovodňová ochrana dotčeného území a zároveň proklamováno, že uvedené pozemky mohly být již v minulosti zastavěny. Lze tedy vážně pochybovat o tom, zda pořizovatel sleduje skutečně zájem na protipovodňové ochraně území či pouze účelově znemožňuje uvedené pozemky zastavět.

VII.

Špatná interpretace odborných podkladů

Pořizovatel v odůvodnění stavební uzávěry deklaruje, že vychází z odborného podkladu, studie vodního toku Vlčok, avšak s tímto podkladem nakládá selektivně a způsobem, který neodpovídá požadavku § 3 správního řádu na zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Ze samotného odůvodnění plyne, že pořizovatel převzal a akcentoval toliko ty závěry studie, které podporují tezi o obtížné realizovatelnosti standardních protipovodňových stavebních zásahů (rozsáhlé úpravy toků a infrastruktury jako obtížně přijatelná investice), a na tomto základě dovodil nutnost plošného zákazu výstavby prostřednictvím navrhované stavební uzávěry. Současně však odůvodnění opomíjí jiné, pro věc rozhodné části téhož podkladu, které podle citovaného obsahu studie, počítají s budoucí výstavbou v území za současného stanovení technických a urbanistických podmínek, zejména retence a postupného vsaku srážkových vod na parcelách, výškového osazení obytných podlaží nad návrhovou hladinu, nepodsklepení objektů a specifikace oplocení bez podezdívky.

Uvedeným tvrzením pořizovatel vytváří zkreslený obraz odborného podkladu a opírá klíčový závěr o potřebě uzávěry o neúplně reprodukováný podkladový materiál.

Tato jednostranná interpretace má závažný dopad, neboť pokud studie ve skutečnosti nabízí méně omezující řešení spočívající v podmíněné výstavbě (technické požadavky a regulace hospodaření

se srážkovými vodami), pak nelze bez dalšího uzavřít, že je nezbytné přistoupit k nejtvrdějšímu nástroji – stavební uzávěře ve formě plošného zákazu povolování staveb. Nejde přitom o odlišný názor na vhodnost řešení, nýbrž o neprovedení úplného skutkového zjištění a jeho vyhodnocení. Pořizovatel měl povinnost vypořádat se i s těmi částmi podkladu, které vedou k odlišnému (mírnějšímu) regulačnímu závěru, a vysvětlit, proč je v daných místních poměrech nelze použít či proč jsou nedostatečné. Připomínky proto směřují k závěru, že odůvodnění je v této části vadné a nepřezkoumatelné: klíčový důvod pro volbu stavební uzávěry stojí na selektivním výběru tvrzení ze studie, nikoli na úplném a poctivém vyhodnocení podkladů.

Důkazní návrh:

- *Územní studie v územním plánu Frýdek-Místek plocha Z 359 - Urbanistická studie území Panské Nové Dvory*

VIII.

Návrh osob podávající připomínky

Na základě výše uvedeného je zcela nepochybné, že návrh územního opatření je ve zjevném rozporu s právními předpisy.

Osoba podávající připomínky tak z výše uvedených důvodů navrhuje, aby předkládané územní opatření o stavební uzávěře nebylo vydáno.



Přílohy:
plná moc
LV

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní opatření o stavební uzávěře vydal:

Rada města Frýdku-Místku

Datum nabytí účinnosti:

15.04.2026

Pořizovatel:

Magistrát města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu, oddělení územního rozvoje

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. Antonín Vantuch, v. r.
vedoucí oddělení územního rozvoje

Podpis:

Razítko:

Magistrát města Frýdku-Místku
odbor územního rozvoje a stavebního řádu
Radniční 1148
738 22 Frýdek-Místek