

Příloha č. 1

O d ů v o d n ě n í **územního opatření o stavební uzávěře města Luhačovice**

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

Zastupitelstvo města Luhačovice rozhodlo o pořízení nového územního plánu na svém zasedání dne 2. 6. 2022, a to pod usnesením č. 420/Z25/2018-2022. Přijetí rozhodnutí o pořízení nového územního plánu předcházelo projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Luhačovice za uplynulé období 2016-2022 (dále jen „**zpráva**“). V části A.1 zprávy, která se zabývá vyhodnocením uplatňování územního plánu je uvedeno, že novým územním plánem budou prověřeny veškeré zastavitelné plochy, které jsou v územním plánu vymezeny od roku 2008 a tyto plochy budou redukovány nebo zcela vypuštěny. Současně se zde uvádí, že základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce bude územním plánem zcela přepracována, neboť v platném územním plánu schází zásady pro ochranu a rozvoj hodnot urbanistických a architektonických a přírodních a nejsou zde zcela vymezeny zásady urbanistické koncepce. Závěrem zprávy bylo konstatováno, že došlo k podstatným změnám podmínek, za nichž byl Územní plán Luhačovice vydán a je proto doporučeno, aby byl pořízen nový územní plán.

Pořízení nového územního plánu je na samém počátku tohoto procesu, neboť je v současnosti zpracováván návrh zadání nového územního plánu. Již nyní je však dle závěrů zprávy zřejmé, že novým územním plánem dojde k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a bude přehodnocena také koncepce rozvoje území města, neboť ta aktuálně neposkytuje dostatečnou ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot. Stavební uzávěra je tak pořizována výhradně z důvodu, aby v nezbytném rozsahu omezila nebo zakázala stavební činnost ve vymezeném území, protože tato by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného nového územního plánu. Jak bude rozvedeno níže, vymezené území bylo stanoveno s přihlédnutím k nadmíru benevolentním regulativům ploch s rozdílným způsobem využití v Územním plánu Luhačovice, specifickému charakteru města Luhačovice jako lázeňského města, památkové ochraně centra města Luhačovice vyplývající z existence městské památkové zóny, množství nemovitých kulturních památek a přírodnímu bohatství na území města Luhačovice.

Území města je v současnosti regulováno Územním plánem Luhačovice schváleným usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 52/Z6/2008 dne 11. 9. 2008 s nabytím účinnosti dne 2. 10. 2008, změněným změnou č. 1 schválenou usnesením Zastupitelstva města

Luhačovice č. 443/Z26/2010-2014 dne 3. 3. 2014 s nabytím účinnosti dne 1. 4. 2014, změněným změnou č. 2 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 108/Z6/2018-2022 dne 19. 9. 2019 s nabytím účinnosti dne 9. 10. 2019, změněným změnou č. 3 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 285/Z16/2018-2022 dne 4. 3. 2021 s nabytím účinnosti od 30. 3. 2021, změněným změnou č. 4 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 125/Z7/2022-2026 dne 15. 6. 2023 s nabytím účinnosti od 25. 7. 2023, změněným změnou č. 5 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 204/Z15/2022-2026 dne 25. 4. 2024 s nabytím účinnosti od 22. 5. 2024.

První část území vymezeného stavební uzávěrou se nachází v městské památkové zóně stanovené vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20. 11. 1990, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny¹, přičemž do územního rozsahu stavební uzávěry jsou zahrnuty plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL), smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI). Kromě městské památkové zóny se v této části vymezeného území dále nachází velké množství nemovitých kulturních památek zanesených v Ústředním seznamu kulturních památek, např. lázeňský dům Bedřicha Smetany (rejst. č. ÚSKP 36144/7-1976), lázeňský dům Jurkovičův (rejst. č. ÚSKP 20965/7-1972), Společenský dům (rejst. č. ÚSKP 101624), kolonáda (rejst. č. ÚSKP 101626), vila s lékárnou (rejst. č. ÚSKP 29247/7-8873), Augustiniánský dům (rejst. č. ÚSKP 102713), vila Samohrd (rejst. č. ÚSKP 29249/7-8871) a další. Ve vztahu k lázním Luhačovice byl rovněž podán návrh na zařazení na seznam světového dědictví UNESCO. Nachází se zde dále vyhlášené přírodní léčivé zdroje a ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů I. a II. stupně ve smyslu zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Na části vymezeného území se také rozkládá chráněná krajinná oblast Bílé Karpaty a prochází jím také lokální biokoridor označený v Územním plánu Luhačovice jako LBK.

Druhá část území vymezeného stavební uzávěrou se nachází v lokalitě Jurkovičova alej, která bezprostředně navazuje na městskou památkovou zónu a sdílí s ní kulturní, architektonické, urbanistické i přírodní hodnoty. Do územního rozsahu stavební uzávěry jsou přitom zahrnuty plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI). Plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) se v lokalitě Jurkovičovy aleje nenacházejí. I v této části vymezeného území se nachází nemovité kulturní památky, konkrétně vila Samorostlá – venkovský dům (rejst. č. ÚSKP 12038/7-8475) a boží muka (rejst. č. ÚSKP 24553/7-1981). Na této části vymezeného území se také rozkládá chráněná krajinná oblast Bílé Karpaty.

Výše specifikovaná charakteristika vymezeného území vypovídá o jeho kulturní, architektonické, urbanistické i přírodní důležitosti, která je však současným Územním plánem Luhačovice neadekvátně chráněna, jak je podrobně rozebráno dále.

Plochy s rozdílným způsobem využití, na které stavební uzávěra dopadá, jsou v aktuálně platném Územním plánu vymezeny následovně:

- Hlavním využitím v plochách občanského vybavení lázeňského (OL) jsou dle textové části Územního plánu Luhačovice lázeňská zařízení a přípustným využitím související

¹ Dostupná zde: https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=1777299

dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, plochy zeleně a ostatní druhy občanského vybavení s vazbou na lázeňství a cestovní ruch. Prostorová regulace je formulována velmi obecně, když je zde uvedeno, že podmínky jsou stanoveny s ohledem na okolní historicky, urbanisticky a architektonicky cenné lázeňské území.

- Hlavním využitím v plochách smíšených obytných všeobecných (SU) je dle textové části Územního plánu Luhačovice bydlení, občanské vybavení a rekreace. Přípustným využitím jsou pak výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. Podmínky prostorové regulace umožňují řadovou zástavbu, skupinovou zástavbu a volně stojící stavby.
- Hlavním využitím v plochách bydlení individuálního (BI) je dle textové části Územního plánu Luhačovice bydlení individuální a přípustným využitím související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, plochy zeleně a zařízení související s bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí). Podmínky prostorové regulace umožňují řadovou nebo skupinovou zástavbu rodinných domů.

Současná regulace ploch občanského vybavení lázeňského (OL) nestanovuje jasné limity výstavby v centru města a jedinou podmínkou prostorové regulace je tak ohled na okolní historicky, urbanisticky a architektonicky cenné lázeňské území. Posouzení přípustnosti a vhodnosti konkrétních záměrů v plochách občanského vybavení lázeňského (OL) tedy Územní plán Luhačovice nechává zcela na uvážení stavebního úřadu jakožto orgánu posuzujícího soulad záměru s územně plánovací dokumentací dle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Problematické je také věcné vymezení hlavního využití plochy, neboť pojem „lázeňská zařízení“ není Územním plánem Luhačovice ani žádným právním předpisem definován a lze ho považovat za neurčitý.

Plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují výstavbu širokého spektra záměrů, od bydlení, přes rekreaci, až po výrobní a nevýrobní služby a zemědělské hospodaření. Jde o nekoncepčně široké vymezení, které neodpovídá charakteru území a bylo shledáno zcela nevyhovujícím pro historickou část lázeňského města. Současná regulace nestanovuje fakticky žádné prostorové limity, které by zabránily rozsáhlé výstavbě různorodých záměrů nezapadajících do kulturně, architektonicky a urbanisticky významné části města.

U ploch bydlení individuálního (BI) lze za zásadní nedostatek považovat absenci jakékoli prostorové regulace spočívající ve stanovení míry zastavěnosti pozemku, minimální velikosti pozemku pro výstavbu rodinného domu nebo minimálního podílu zastoupení zeleně. Ačkoli tedy je využití plochy bydlení individuálního věcně limitováno výstavbou rodinných domů (jejichž definice je ve stavebním zákoně), problematická je právě absence prostorové a jiné regulace v Územním plánu Luhačovice. Není dostačující, aby jediná regulace výstavby v těchto plochách vyplývala z definice „rodinného domu“ ve stavebním zákoně, neboť ta sama o sobě není sto ochránit urbanisticky a architektonicky cenný charakter města.

Aktuálně se rovněž nachází v plochách občanského vybavení lázeňského (OL), smíšených obytných všeobecných (SU) a bydlení individuálního (BI) velké množství zeleně a parkových ploch, na jejichž zachování má město zájem. Územní plán Luhačovice nicméně v těchto plochách nijak neomezuje míru zastavěnosti ani nestanovuje podíl plochy zeleně. I výstavba, která bude významně redukovat zeleň a parkové plochy je tak dle současného Územního plánu Luhačovice v plochách občanského vybavení lázeňského (OL), smíšených obytných všeobecných (SU) a bydlení individuálního (BI) možná. Město vnímá, že taková regulace může

narušovat kvalitu života místních obyvatel, je neudržitelná a rozporná s moderními principy modrozelené infrastruktury i opatřeními ke zmírnění klimatické změny a z ní plynoucích nepříznivých dopadů na krajinu a sídla. Na tyto skutečnosti proto bude rovněž reagovat nový územní plán a jedná se tak o další důvod pro přijetí územního opatření o stavební uzávěře.

Do územního rozsahu stavební uzávěry byly v rámci městské památkové zóny a Jurkovičovy aleje zvoleny plochy občanského vybavení lázeňského (OL), smíšených obytných všeobecných (SU) a bydlení individuálního (BI) s ohledem na:

- jejich velkou rozlohu,
- obecnost a neurčitost hlavního a přípustného využití v Územním plánu Luhačovice,
- neexistující nebo nedostačující prostorovou regulaci v Územním plánu Luhačovice a
- skutečnost, že u nich dojde v novém územním plánu k nejpodstatnějším změnám.

Zbývající plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se v městské památkové zóně a lokalitě Jurkovičovy aleje (plochy OS, OV, ZS, ZK, DS, DU, PU, LU, WT) nebyly do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuty z několika důvodů:

- v novém územním plánu se v tuto chvíli nepočítá s natolik významnou změnou regulace v těchto plochách, aby bylo nutné stavební činnost v nich omezit či zastavit,
- věcné vymezení přípustné výstavby je v těchto plochách dostatečně omezující,
- rozloha těchto ploch je zanedbatelná oproti rozloze ploch zahrnutých do územního rozsahu stavební uzávěry nebo
- nejsou součástí zastavěného území.

Obecně lze konstatovat, že současný Územní plán Luhačovice umožňuje nekontrolovatelné zahušťování výstavby v architektonicky a urbanisticky nejcenějším území města. Neregulované či nedostatečně regulované zahušťování výstavby má negativní dopady na kapacitu dopravní a technické infrastruktury, kvalitu života místních obyvatel a v kontextu lázeňského města na charakter výstavby a jeho architektonické a urbanistické hodnoty. Již nyní se např. město potýká s nedostačujícími parkovacími kapacitami², přičemž zahušťování výstavby v centru města by situaci dále zhoršilo.

Cílem nového územního plánu bude zejména zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby. Stávající regulace v předmětných plochách bude v novém územním plánu přehodnocena, upravena a specifikována, to vše v souladu s cíli územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví ve smyslu § 38 stavebního zákona. Nadto bude přihlášeno ke skutečnosti, že Územní plán Luhačovice nestanovuje téměř žádnou funkční či prostorovou regulaci v plochách občanského vybavení lázeňského (OL), smíšených obytných všeobecných (SU) a bydlení individuálního (BI), a to ani v lokalitách se specifickými charakteristikami. Zejména tak v minulosti došlo k upuštění od zohlednění specifik území jakožto lázeňského města, místa s vysokou mírou nemovitých kulturních památek a vyhlášených přírodních léčivých zdrojů, kvality životního prostředí a jejich možného narušení související výstavbou, či vyhodnocení souvisejících dopadů možné výstavby dle Územního plánu Luhačovice na dopravní a technickou infrastrukturu.

² Viz Program rozvoje města Luhačovice do roku 2030, str. 55, dostupný zde:

https://www.mesto.luhacovice.eu/wcd/download/dokumenty-mesta/projekty/prm/navrhova_cast_prm.pdf



Město Luhačovice

nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice

Nový územní plán bude uvedené problémy komplexně řešit:

- prověřením předmětných ploch,
- případným omezením rozsáhlé výstavby změnou funkčního využití v předmětných plochách,
- úpravou podmínek prostorové regulace stanovením míry zastavěnosti, výškové regulace, minimální velikosti pozemku pro výstavbu, minimálního podílu zastoupení zeleně apod. nebo
- zavedením podmínek pro rozhodování v území jako je vypracování územní studie, pořízení regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.

Do doby vydání nového územního plánu je však nutné na vymezeném území omezit či zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost, aby nebylo znemožněno či ztíženo budoucí využití vymezeného území podle nového územního plánu. Tento přístup města lze považovat za odpovědný vůči místním občanům i historickému, kulturnímu a přírodnímu dědictví města Luhačovice a souladný s povinností pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Zveřejněno: 23.06.2025