

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor územního plánování
a stavebního řádu

Spisová značka: KUUK/144969/2024/3
Číslo jednací: KUUK/005742/2025
UID: kuukes97fe03b1
Počet listů/příloh: 3/0
Vyřizuje/linka: Ing. Vagner Tomáš/857
Datum: 11.03.2025

Příloha k oznámení veřejnou vyhláškou
(č.j. KUUK/020956/2025, spis.zn.
KUUK/144969/2024/4)

NÁVRH ROZHODNUTÍ V PŘEZKUMNÉM ŘÍZENÍ

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚ ÚK UPS), jako příslušný správní orgán podle § 311 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon) ve spojení s ust. § 29 odst. 1 a ust. § 67 odst. 1a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), ve zkráceném přezkumném řízení dle ust. § 98 správního řádu rozhodl podle ust. § 97 odst. 3 téhož zákona tak, že:

ruší

část Územního plánu obce Chudarov.

vydaného jako opatření obecné povahy (dále jen OOP) usnesením č. 5/2024 Zastupitelstva obce Chudarov dne 27.06.2024, které nabylo účinnosti dne 13.07.2024, a to:

**vymezení plochy s rozdílným způsobem využití „ZO – zeleň ochranná a izolační“
na p. p. č. 93/22 v k. ú. Chudarov.**

Účinky tohoto rozhodnutí nastávají podle § 174 odst. 2 správního řádu ode dne jeho právní moci.

ODŮVODNĚNÍ

K posouzení zákonnosti OOP – Územního plánu Chudarov, přistoupil KÚ ÚK UPS na základě podání paní Ing. Bc. Šárky Petráškové, bytem Jizerská 2911/20, 400 11 Ústí nad Labem (dále jen podatelka), označeného jako „Podnět na přezkum územního plánu Chudarov“ ve věci Územního plánu obce Chudarov, účinného od 13.07.2024 (dále jen ÚP Chudarov), které obdržel dne 08.10.2024.

Důvodem podnětu k provedení přezkumného řízení, jsou důvodné pochybnosti podatelky o tom, že ÚP Chudarov byl přijat v souladu s právními předpisy.

KÚ ÚK UPS předně uvádí, že ke dni 01.01.2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. (s výjimkou několika málo ustanovení vyjmenovaných v § 335 tohoto zákona, která nabyly účinnosti dříve). Jelikož pořizování územního plánu Chudarov probíhalo za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023, přezkoumává KÚ ÚK UPS zákonnost opatření obecné povahy, kterým byl územní plán vydán, se zákonem platným v době jeho pořízení, resp. vydání územního plánu, tj. podle zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen SZ) včetně jeho prováděcích předpisů a podle právních předpisů s tímto zákonem souvisejících, ve znění účinném do 31.12.2023.

Územní plán byl dle § 43 odst. 4 SZ vydán formou OOP. Soulad územního plánu s právními předpisy lze dle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení.

K přezkoumání OOP, vydaného orgánem obce, je podle § 311 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon) krajský úřad.

Přezkumné řízení o OOP je postupem podle části šesté správního řádu, na který se přiměřeně použijí ustanovení části druhé správního řádu, především § 94 až 98 správního řádu. Přezkumné řízení je dozorčím prostředkem nadřízeného orgánu. Na jeho zahájení není právní nárok. Z ustanovení § 95 odst. 1 správního řádu vyplývá, že přezkumné řízení zahájí z moci úřední správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který OOP vydal, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že OOP bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Územní plán (OOP) lze v přezkumném řízení rozhodnutím zrušit celý či jeho část; změnu územního plánu vylučuje § 192 odst. 3 SZ. Tím je zajištěna ochrana práva obce na samosprávu, neboť správní orgán příslušný k přezkumu územního plánu nemůže zasahovat do jeho obsahu. KÚ ÚK UPS, jako nadřízenému orgánu územního plánování, přísluší v přezkumném řízení posuzovat pouze zákonnost OOP (formální správnost, nikoli věcnou stránku) a jemu předcházejícího řízení, za přiměřeného využití § 94 až 98 správního řádu.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze dle § 174 odst. 2 správního řádu vydat do 1 roku od účinnosti OOP, současně podle § 97 odst. 2 správního řádu nelze rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení vydat po uplynutí 15 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu. V daném případě nabyl ÚP Chudarov účinnosti dne 13.07.2024, lhůty stanovené správním řádem jsou tedy splněny.

Ustanovení § 98 správního řádu pak umožňuje v případě, kdy je porušení právního předpisu zjevné ze spisového materiálu, jsou splněny ostatní podmínky pro přezkumné řízení a není zapotřebí vysvětlení účastníků, provést zkrácené přezkumné řízení. Prvním úkonem správního orgánu při zkráceném přezkumném řízení je vydání rozhodnutí dle § 97 odst. 3 správního řádu, resp. zveřejnění návrhu rozhodnutí.

Podatelka ve svém podání zpochybňuje ÚP Chudarov z hlediska souladu s právními předpisy. K tomu uvádí důvody, že je vlastníkem pozemku p.č. 93/22 v k.ú. Chudarov (dále jen pozemek), který byl v předchozím Územním plánu sídelního útvaru Chudarov, ve znění po Změně č. 7 s nabytím účinnosti dne 23.03.2015 (dále jen ÚPN SÚ), vymezen z části v ploše s rozdílným způsobem využití „BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské“ a z části v ploše s rozdílným způsobem využití „zeleň – protierozní meze“. V ÚP Chudarov byl pozemek, již jako celek, nově vymezen v ploše s rozdílným způsobem využití „zeleň ochranná a izolační“.

Jak podatelka uvádí, ÚP Chudarov přitom plně nereflektoval skutečnost, že dne 14.09.2020 bylo vydáno rozhodnutí Magistrátem města Ústí nad Labem, odborem územního plánování a stavebního řádu, oddělením územního plánování pod č.j. MMUL/OÚPSŘ/S/267951/2020/MuJ, s nabytím právní moci dne 23.10.2020, kterým byl schválen na pozemku p. č. 93/22 v k. ú. Chudarov stavební záměr na stavbu „Rodinný dům v Chudarovci“.

Dle podatelky měl ÚP Chudarov existenci tohoto podkladu zohlednit a zapracovat do návrhu územního plánu v průběhu jeho pořízení. Podatelka také zmiňuje opomenutí dalšího podkladu,

kterým je územní studie „Chudarov – Chudarevec, zástavba individuálními RD“ (Ing. Arch. Jan Zeman, 12/2009), ve které je pozemek v celém svém rozsahu součástí obytného území venkovského charakteru. Podatelka si je vědoma skutečnosti, že podle pravomocného stavebního povolení může svůj záměr uskutečnit, ale jako problematické vnímá případné změny ve vydaném stavebním povolení a dále znehodnocení pozemku v důsledku převedení do nezastavitelné plochy.

Za účelem prověření zákonnosti procesu pořízení OOP si KÚ ÚK UPS vyžádal dne 05.08.2024 u Obecního úřadu Chudarov spisovou dokumentaci dokládající proces pořízení ÚP Chudarov. Kompletní spisovou dokumentaci obdržel KÚ ÚK UPS při osobním setkání se starostou obce panem Jiřím Benešem, a to v rámci poskytnutí vydaného ÚP Chudarov krajskému úřadu pořizovatelem dle § 165 odst. 1 SZ dne 14.08.2024. Po prošetření výše uvedeného podnětu, předmětné územně plánovací dokumentace a spisové dokumentace, dospěl KÚ ÚK UPS k závěru, že část ÚP Chudarov, a to konkrétně část plochy s rozdílným způsobem využití „ZO – zeleň ochranná a izolační“ na p. p. č. 93/22 v k.ú. Chudarov, byla zjevně vydána v rozporu s právními předpisy, platnými v době jeho vydání.

Vzhledem k tomuto zjištění KÚ ÚK UPS přistoupil z úřední povinnosti k aplikaci § 97 odst. 3 správního řádu postupem podle § 98 správního řádu.

Prvotně však KÚ ÚK UPS zkoumal, zda nenastaly důvody ke zrušení ÚP Chudarov z hlediska zákonnosti postupu při jeho pořízení.

Z podkladů zjistil KÚ ÚK UPS následující:

Proces pořízení ÚP Chudarov byl zahájen na základě zprávy o uplatňování ÚPN SÚ Chudarov v uplynulém období. O pořízení nového územního plánu bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Chudarov dne 06.04. 2016, usnesením č. 4/2016. Následně bylo zpracováno zadání ÚP, které bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem obce Chudarov usnesením č. 3/2016 ze dne 21.09.2016.

Společné jednání o návrhu ÚP Chudarov se uskutečnilo dne 21.02.2019. Pořizovatel oznámil místo a dobu jeho konání dle § 50 odst. 2 SZ a doručil návrh ÚP Chudarov a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území veřejnou vyhláškou dle § 50 odst. 3 SZ (vyvěšeno od 21.01.2019 do 21.03.2019).

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, zajištění souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydal dne 09.12.2020 nadřízený orgán územního plánování (KÚ ÚK UPS), v souladu s § 50 odst. 7 SZ k návrhu ÚP Chudarov negativní stanovisko; potvrzení o odstranění nedostatků bylo nadřízeným orgánem vydáno dne 16.02.2022.

Na základě stanovisek a připomínek uplatněných ke společnému jednání byla provedena úprava návrhu ÚP Chudarov spočívající především ve vyřazení či redukci části zastavitelných ploch. Úprava v části předmětného pozemku zahrnovala přeřazení z ploch „BV Bydlení individuální v RD – venkovské“ do ploch „ZO zeleň ochranná a izolační“. Takto upravený a posouzený návrh ÚP Chudarov pro veřejné projednání a oznámení o konání veřejného projednání ke dni 14.06.2022 doručil pořizovatel dle § 52 SZ veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce s tím, že v ní současně informoval, že nejpozději do 7 dnů od veřejného jednání může každý uplatnit připomínky a dotčené osoby (vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) námitky.

Ve stanovené lhůtě, tj. do 21.06.2022 byly uplatněny 4 připomínky a 8 námitek. Vyhodnocení všech uplatněných připomínek a rozhodnutí o uplatněných námitkách je řádně uvedeno v odůvodnění platného ÚP Chudarov.

Po veřejném projednání návrhu ÚP Chudarov uplatnily v zákonné lhůtě dotčené orgány stanoviska s požadavky, na jejichž základě byl návrh ÚP Chudarov podstatně upraven a veřejné projednání se podle § 53 odst. 2 SZ opakovalo. Podstatná úprava zahrnovala

opětovnou redukci zastavitelných ploch. Předmětný pozemek nebyl podstatnou úpravou dotčen. Opakované veřejné projednání bylo řádně oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obce od 19.08.2023 do 11.10.2023 a zároveň bylo oznámeno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Opakované veřejné projednání se konalo dne 03.10.2023 a ve stanovené lhůtě do 10.10.2023 bylo uplatněno 11 námitek a 2 připomínky.

Dne 30.01.2024 odeslal pořizovatel dotčeným orgánům a krajskému úřadu, jakožto nadřízenému orgánu územního plánování, návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách vznesených během všech etap projednání ÚP Chudеров k uplatnění stanoviska. Tento návrh byl zpracován v souladu s § 53 odst. 1 SZ s přihlédnutím k veřejným zájmům. Na základě výsledků projednání byl návrh ÚP Chudеров následně upraven jak v textové, tak v grafické části. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Chudеров dle § 53 odst. 4 SZ a předložil dle §54 odst. 1 SZ zastupitelstvu obce návrh na vydání ÚP Chudеров s jeho odůvodněním. Zastupitelstvo obce Chudеров po ověření souladu návrhu ÚP Chudеров s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledky řešení rozporů, stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu dle §54 odst. 2 SZ vydalo dne 27.06.2024 usnesením č. 5 ÚP Chudеров, který nabyl účinnosti dne 13.07.2024. Vyhodnocení uplatněných připomínek a rozhodnutí o uplatněných námitkách je v souladu s § 53 SZ ve spojení s § 172 odst. 5 správního řádu zahrnuto v části „odůvodnění“ platného ÚP Chudеров.

Na základě shora uvedených skutečností dospěl KÚ ÚK UPS k závěru, že postup pořízení ÚP Chudеров probíhal v souladu s postupy platnými v době pořízení této územně plánovací dokumentace dle tehdy platného SZ (zákon č. 183/2006 Sb., ve znění platném do 31.12.2023).

KÚ ÚK UPS dále ověřil tvrzení podatelky, že pro plochy byla zpracována územní studie „Chudеров – Chudеровec, zástavba individuálními RD“ (Ing. Arch. Jan Zeman, 12/2009), která dotčený pozemek zařadila do obytného území venkovského charakteru a zpřesnila na něm rodinný dům. Podle § 30 SZ územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území. Územní studie však slouží jako nezávazný podklad pro pořizování územních plánů a její doporučení nemusí být nutně přejata, zvláště pokud bylo cílem jejího pořízení *prověřit řešené území na základě ÚPN SÚ a vymezit základní podmínky pro rozhodování v řešeném území.*

KÚ ÚK UPS doplňuje, že rozhodnutí stavebního úřadu, které nabylo právní moci dne 23.10.2020, bylo vydáno v době mezi společným jednáním o návrhu ÚP Chudеров, konaným dne 21.02.2019 podle § 50 SZ, a veřejným projednáním návrhu ÚP Chudеров, konaným dne 14.06.2022 podle § 52 SZ.

Pokud je v průběhu pořizování územního plánu známo, že v území existuje pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla stavba povolena, je nutné, aby nově pořizovaný územní plán tuto skutečnost zohlednil, ve snaze předejít nesouladu mezi územním plánem a již povolenými záměry. Pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu je omezením změn v území stanoveným na základě právních předpisů, a proto je „vstupním“ limitem využití území. Při pořízení územního plánu je nutné rozhodnutí respektovat, např. právě vymezením zastavitelné plochy s příslušným funkčním využitím. S ohledem na skutečnost, že obec je podle stavebního zákona účastníkem řízení o povolení stavby, měla na uvedenou skutečnost upozornit při tvorbě územního plánu, případně mohla na existenci pravomocného rozhodnutí upozornit prostřednictvím podané námítky v procesu pořízení ÚP Chudеров sama podatelka – to se však v daném případě nestalo.

Nezohlednění pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu jako podkladu považuje KÚ ÚK UPS za pochybení a z tohoto důvodu přistoupil ke zrušení dotčené části napadnutého OOP. Při své činnosti KÚ ÚK UPS je pořizovatel povinen postupovat v souladu s §3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v §2 správního řádu.

Pro srovnání upozorňuje KÚ ÚK UPS na situaci, kdy byla po veřejném projednání návrhu ÚP Chudarov přidána např. zastavitelná plocha Z08, přičemž její vymezení bylo odůvodněno právě existencí již vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Pro úplnost KÚ ÚK UPS uvádí, že napadené OOP ruší pouze v části vymezené plochy s rozdílným způsobem využití „nad“ dotčeným pozemkem. To však neznámá úplnou absenci regulativů vyplývajících z územního plánu, plocha je dle platného ÚP Chudarov nadále součástí zastavěného území a lze na ní aplikovat pravidla platná pro zastavěné území. Současně nemůže mít zrušení části územního plánu vliv na právní jistotu držitele pravomocného rozhodnutí vydaného stavebním úřadem. Situaci je možné napravit pořízením změny územního plánu postupem podle SZ.

Na základě výše uvedeného posouzení zákonnosti ÚP Chudarov a procesu jejího pořízení KÚ ÚK UPS ve zkráceném přezkumném řízení rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku, tj. zrušil plochu „ZO – zeleň ochranná a izolační“, která se kryje s pozemkem p.č. 93/22 v k.ú. Chudarov pro její nezákonnost.

Účinky tohoto rozhodnutí nastávají podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu ode dne jeho právní moci.

POUČENÍ

Podle ust. § 171 správního řádu není OOP právním předpisem ani rozhodnutím. Přezkumné řízení vedené o OOP není správní řízením, nýbrž postupem obdobným postupu při vydávání OOP, pro který se uplatňuje část šestí správního řádu. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí vydané v rámci přezkumného řízení má účinky „závazného opatření“ a vzhledem ke specifickému charakteru přezkumného řízení vedeného o opatření obecné povahy, nelze proti rozhodnutí vydanému v tomto řízení podat odvolání.

Toto rozhodnutí je oznamováno postupem podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Patnáctým dnem po jeho vyvěšení na úřední desce KÚ ÚK, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem se rozhodnutí považuje za doručené a nabývá právní moci.

Ing. Hana Bergmannová
vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu