

Pro: Ing. Hana Bergmannová, vedoucí odboru UPS
Na vědomí: Ing. Jana Filipová, vedoucí oddělení KSÚ
Spisová značka: KUUK/009233/2025/4
Číslo jednací: KUUK/021168/2025
UID: kuukes97fe49ee
Počet listů/příloh: 3/0

Vyřizuje/linka: Ing. Natalie Klementová/537
Datum: 11.07.2025

SDĚLENÍ K PŘEZKUMU ZÁVAZNÉHO STANOVISKA

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen OÚP), jako správní orgán nadřízený úřadu územního plánování příslušný podle § 23 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon) obdržel dne 15.01.2025 pod č. j. KUUK/008002/2025 od Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení krajský stavební úřad (dále jen KSÚ) žádost o přezkum závazného stanoviska podle 149 odst. 7 zákona č. 500/2004, správní řád, v platném znění (dále jen správní řád), vydaného dne 18.06.2024, č.j. OST 111/2024 Městským úřadem Lovosice, odbor stavební úřad a územní plánování, Školní 407/2, 410 30 Lovosice (dále jen úřad územního plánování), podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen SZ), k záměru nazvanému „**Hřiště Bílinka na p.p.č. 517/1, k.ú. Boreč u Lovosic**“ (dále jen záměr). Po jeho posouzení podle § 96b SZ dospěl úřad územního plánování k závěru, že záměr je přípustný.

Podkladem pro vydání závazného stanoviska, byla projektová dokumentace s názvem stavby: „Výstavba víceúčelového hřiště v obci Velemín“ z 11/2019, zpracovaná zodpovědným projektantem Ing. Patrikem Žďánským, číslo autorizace ČKAIT 0500804 (dále jen projektová dokumentace).

Podle předložené projektové dokumentace je předmětem záměru novostavba víceúčelového hřiště (zejména pro tenis, nohejbal a volejbal) na pozemku p.č. 517/1 v k.ú. Boreč u Lovosic, s půdorysným tvarem obdélníku o rozměrech 15,25 m x 28,25 m. Povrch hřiště je tvořen umělým polypropylénovým kobercem, uloženým do podloží z drčeného kameniva. Prostor hřiště ohraničují ze dvou stran (jihovýchodní a jihozápadní) opěrné betonové zídky, jejichž výška dosahuje 1,5 m od úrovně hrací plochy. Hřiště je ze všech stran oploceno (i na opěrných zídkách). Je tvořeno ocelovými sloupky a ochrannou propylenovou sítí; na severozápadní straně je oplocení opatřeno vstupní dvoukřídlovou bránou. Jeho výška dosahuje 4,0 m od úrovně hrací plochy.

Přístup a příjezd k hřišti není nově navrhován, podle projektové dokumentace budou využívány stávající komunikace. V souvislosti s provozováním hřiště je navrhováno 6 parkovacích míst na pozemcích st.p.č. 61/1 a p.p.č. 517/1 v k.ú. Boreč u Lovosic. Připojení hřiště na technickou infrastrukturu se nenavrhuje.

Závazné stanovisko bylo vydáno na základě žádosti o dodatečné povolení stavby, která byla podána obcí Velemín, IČ: 00264601, Velemín 96, 411 31 Velemín dne 03.10.2023 u Městského úřadu Lovosice, odbor stavební úřad a územní plánování (dále jen stavební úřad). Na základě přípustného závazného stanoviska vydal stavební úřad rozhodnutí dne 26.09.2024, spis. zn. MULOP008LONS, č.j. 338-851/2022, kterým byla stavba „Hřiště Bílinka“ na pozemku p.č. 517/1 v k.ú. Boreč u Lovosic dodatečně povolena (dále jen rozhodnutí).

Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání manželé Mgr. Veronika Weissová, nar. dne [REDAKCE] a Martin Weiss, [REDAKCE] oba bytem Bílinka 31, 410 02 Velemín (dále jen odvolatelé) dne 14.10.2024, které doplnili dne 27.10.2024. Odvolatelé nesouhlasí s výrokem závazného stanoviska úřadu územního plánování, který záměr shledává přípustným z hledisek podle § 96b odst. 3 SZ; jsou toho názoru, že záměr není v souladu s platným územním plánem, který připouští v dané lokalitě pouze stavby drobného sportoviště. Odvolatel usuzuje, že záměr svými rozměry a opěrnými stěnami touto stavbou není. Dále odvolatel namítá, že záměrem bude výrazně ovlivněna pohoda bydlení, jelikož je hřiště umístěno v blízkosti jejich rodinného domu. Odvolatelé žádají, aby byla v projektové dokumentaci vyřešena, cit: „výsadba křovin u cca 28 m dlouhé stěny hřiště, blíže k našemu pozemku, a tím by byly náš dům a zahrada alespoň částečně odcloněny od imisí (hluk, prach, vibrace) a částečně tak zajištěno alespoň soukromí, které bychom při současném stavu na většinové části pozemku ztratili.“

V důsledku odvolání směřujícímu proti obsahu závazného stanoviska KSÚ požádal OÚP o jeho změnu nebo potvrzení podle § 149 odst. 7 správního řádu.

Současně s přezkumem věcné správnosti a zákonnosti závazného stanoviska bylo nezbytné zkoumat i „včasnost“ jeho vydání. V případě závazného stanoviska, vydaného 18.06.2024 byla překročena zákonná lhůta pro jeho vydání a před jeho vydáním, v souladu s § 149 odst. 4 SŘ ve spojení s § 4 odst. 9 SZ, nastala dne 03. 11. 2024 fikce souhlasu bez podmínek. Závazné stanovisko ze dne 18.06.2024 tak bylo vydáno po lhůtě stanovené SZ a v důsledku toho bylo nezákonné, jelikož se jednalo o závazné stanovisko „duplicitní“, tj. druhé stanovisko v téže věci.

Vzhledem ke skutečnosti, že nastala fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek, nebylo možné na následně vydané nezákonné závazné stanovisko aplikovat § 149 odst. 7 správního řádu, tzn. nebylo možné ho potvrdit nebo změnit formou závazného stanoviska. Z tohoto důvodu OÚP závazné stanovisko ze dne 18.06.2024, pro jeho nezákonnost rozhodnutím č.j. KUUK/020590/2024 dne 25.06.2025, zrušil.

V daném případě, kdy „skutečně vydané“ závazné stanovisko bylo zrušeno a zůstává v platnosti fiktivní souhlasné závazné stanovisko bez podmínek podle § 4 odst. 9 SZ je nutné zkoumat, zda podmínky pro vydání souhlasného fiktivního závazného stanoviska bez podmínek mohly nastat. OÚP proto posoudil záměr podle § 96b odst. 3 SZ z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací kraje a dotčené obce, včetně hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, zda je záměr přípustný bez podmínek, či nikoliv.

OÚP v rámci přezkoumání fiktivního závazného stanoviska v souladu s § 149 odst. 7 SŘ prostudoval předložený spis včetně projektové dokumentace k záměru a učinil ve věci následující závěry, čímž odůvodňuje přípustnost záměru bez podmínek.

V prvé řadě OÚP potvrzuje, že se jedná o záměr, který vyvolá změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) SZ. Jedná se o záměr, který naplňuje podmínky pro vydání závazného stanoviska podle § 96b odst. 1 SZ, neboť se jedná o záměr, který vyvolá změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) SZ a nejedná se o záměr dle § 96b odst. 1 písm. a) až h) SZ, pro který se závazné stanovisko nevzdává.

OÚP posoudil záměr podle § 96b odst. 3 SZ, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací kraje a dotčených obcí, včetně hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

- 1) Z hlediska **Politiky územního rozvoje ČR**, v platném znění (dále jen „**PÚR ČR**“) a **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje**, v platném znění (dále jen „**ZÚR ÚK**“), dospěl OÚP k závěru, že PÚR ČR předmětný záměr neřeší v rámci konkrétní rozvojové či specifické oblasti a záměr se nedotýká konkrétního koridoru nebo plochy infrastruktury. Rovněž republikových priorit se záměr, který lze charakterizovat jako místní, nikoli nadmístní či republikový, nedotýká. Nemá v kolizi s naplňováním úkolů vyplývajících z vymezené specifické oblasti SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, rovněž není v kolizi s rozvojovou osou OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden), vymezenou v PÚR ČR a nebude mít vliv na koridory a plochy dopravní či technické infrastruktury, ani na další úkoly pro územní plánování, vyplývající z PÚR ČR.

Záměr není v rozporu s krajskými prioritami stanovenými v ZÚR ÚK, nemá v kolizi s naplňováním úkolů vyplývajících z upřesněné rozvojové osy republikového významu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden), krajinného celku CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a), ani s úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Rovněž nebude mít vliv na koridory a plochy dopravní či technické infrastruktury a ani na další úkoly pro územní plánování vyplývající ze ZÚR ÚK.

OÚP konstatuje, že záměr je z hlediska PÚR ČR a ZÚR ÚK přípustný.

- 2) OÚP posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací obce, kterou je **Územní plán Velemín** – úplné znění Územního plánu Velemín po vydání změny č.2, (dále jen ÚP) s účinností od 23.03.2020. Podle ÚP se stavba hřiště a část parkovacích ploch na pozemku p.č. 517/1 v k.ú. Boreč u Lovosic nacházejí v zastavitelné ploše SV – smíšené obytné území venkovské pod ozn. B4; parkovací plochy na pozemku st.p.č. 61/1 v k.ú. Boreč u Lovosic se nacházejí ve stabilizované ploše SV – smíšené obytné území venkovské.

ÚP stanovuje pro výše uvedenou plochu v textové části v kap. f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) následující podmínky jejího funkčního využití.

Plochy SV – smíšené obytné území venkovské

Převažující účel využití

- Jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí bydlení, kde dominují stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení a objekty venkovského typu ve spojení s užitkovými zahradami, vyskytuje se zde chov drobného zvířectva neobtěžující své okolí.

přípustné

- Obytné budovy a obytné budovy s drobnými zařízeními zemědělské výroby, kde dominují stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemní bydlení venkovského typu s maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím a stavbami s funkcí doplňkovou pro činnosti pěstitelské a chovatelské, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Drobná zařízení obchodu, služeb, sociální péče a zdravotnictví, provozy na zpracování a sběr zemědělských plodin, jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby. Mezi vhodná

zařízení možno dále počítat drobné sportovní plochy, zahradnictví, plochy klidové dopravy sloužící potřebě funkčního využití, nezbytné plochy technické vybavenosti, příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové dále zeleň liniová a plošná.

nepřípustné

- Jsou stavby obchodní s výměrou větší než 1 000 m², veškeré stavby a zařízení rušící a omezující hlavní funkci nad míru obvyklou, snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící obyvatelům takto vymezené plochy. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřipustné, odporují-li převažujícímu účelu využití území.

podmínečně přípustné

- Podmínečně přípustný je rekreační způsob využití původních obytných objektů. Podmínky jsou dány stavebním zákonem. Podmínečně přípustné jsou dále stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální péči, stavby pro komerční činnost, administrativu a veřejnou správu, a stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmínečně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům). Podmínečně přípustné jsou stavby ležící v II. a III. zóně CHKO ČS. Podmínky jsou dány regulativy hospodaření v jednotlivých zónách, Podmínečně přípustné jsou stavby ležící v možném dosahu hluku od stavby D8, zejména lokality DZ3, D2, D3 a D4. Případná protihluková opatření budou nákladem a součástí staveb nových lokalit. U lokalit s více stavbami je podmínkou umístění objektů zpracování jednotného urbanistického konceptu.

Podle funkčního využití, stanoveného v ÚP, jsou plochy SV – smíšené obytné území venkovské určeny zejména pro rodinné nebo nájemní bydlení. Kromě těchto funkcí, připouští ÚP v těchto plochách rovněž umístění „drobných zařízení“ obchodu, služeb, sociální péče, zdravotnictví, výroby a pro zpracování a sběr zemědělských produktů. Dalším využitím, které ÚP uvádí jako přípustné, je mimo jiných i umístění drobných sportovních ploch a ploch pro parkování.

OÚP při posuzování shledal, že pojem „drobná sportovní plocha“ není v ÚP nijak definován, není definován ani platnými právními předpisy, či vysvětlen nadřízeným orgánem, kterým je na úseku územního plánování Ministerstvo pro místní rozvoj, jež vykonává metodickou činnost vůči obcím a krajům s cílem sjednocení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v územních plánech obcí; k pojmu „drobná sportovní plocha“ nelze nalézt doporučený výklad ani v odborné literatuře.

Na základě dostupných informací z internetu lze pouze obecně konstatovat, že sportovní plocha či sportoviště je obecné pojmenování pro specializovaný prostor (konkrétní místo) nebo pro specializované jednoúčelové stavebně-technické zařízení, které je trvale (nebo i přechodně pouze pro jednu sportovní akci) určeno pro sportování a tělovýchovnou činnost. Plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení mohou zahrnovat sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení apod., včetně související technické a dopravní infrastruktury. Velikost sportovní plochy může být vnímána i z pohledu např. dotační výzvy pro obce s názvem „Regionální sportovní infrastruktura“, která je zaměřena mj. na výstavbu sportovišť a sportovních zařízení, které provozují obce a kluby; v tomto kontextu by bylo možné pro tento konkrétní případ uvažovat o této ploše jako o ploše „lokální“.

S ohledem na shora uvedené, dospěl OÚP k nutnosti ověřit, jaké typy sportovních ploch, využívaných širokou veřejností, se vyskytují v obcích „srovnatelných“ s obcí Velemín. Jsou jimi dětská hřiště (např. v obcích Žitenice, Velemín, Třebenice), víceúčelová hřiště s jednou hrací plochou (např. v obcích Sulejovice, Jenčice, Březno, Chotiměř), fotbalová hřiště (např. v obcích Třebívlice, Radovesice, Velemín) a sportovní areály, ve kterých je umístěno více herních ploch (např. v obcích Třebívlice, Židovice, Radovesice).

OÚP se dále zabýval jednotlivými sportovními plochami a jejich rozměry a shledal následující.

Dětská hřiště jsou obvykle tvořena plochami bez zpevněných povrchů, které jsou vybaveny herními prvky jako jsou prolézačky, houpačky, skluzavky, pískoviště apod., nemají oficiálně stanoveny žádné půdorysné parametry. Ve většině případů jsou dětská hřiště součástí veřejných prostorů – návší, parků nebo sportovních areálů (např. v obcích Martiněves, Žitenice, Velemín, Třebenice apod.). Jejich výměra je proto různorodá, může se pohybovat např. od 10 m² až po 1000 m².

K dalším sportovním plochám, které se v okolních obcích nacházejí, jsou víceúčelová hřiště pro sporty, které se obvykle v obcích provozují, tj. tenis, nohejbal a volejbal. Vlastní hrací plocha (vyznačená plocha hřiště) pro tenis (čtyřhru) má standardní rozměry 23,77 m x 10,97 m, pro nohejbal a volejbal 18 m x 9 m, s tím, že vnější prostor od vyznačeného hřiště musí být např. u tenisu o 1,8 m širší a 3,66 m delší. Nejmenší parametr hřiště (vyznačená plocha hřiště + okolní herní plocha) tak pro tenis, nohejbal a volejbal, odpovídá půdorysnému rozměru cca 28 m x 13 m.

Větší půdorysné rozměry mají hřiště například pro basketbal, florbal, pozemní hokej a fotbal; z těchto je v obcích nejobvyklejším hřiště fotbalové. Oficiální rozměry fotbalového hřiště jsou délka 100 až 110 metrů a šířka 64 až 75 metrů.

K dalším sportovním plochám, které se v obcích vyskytují, patří sportovní areály, ve kterých je umístěno více sportovišť, jsou jimi např. areál v obci Třebívlice, ve kterém se nachází víceúčelové hřiště, plavecký bazén a dětské hřiště s celkovou výměrou cca 6 900 m², areál v obci Židovice, ve kterém se nacházejí fotbalové hřiště a víceúčelové hřiště s celkovou výměrou cca 13 100 m², areál v obci Radovesice, ve kterém se nacházejí fotbalové hřiště, volejbalové hřiště a dětské hřiště s celkovou výměrou cca 10 200 m², areál v obci Žitenice (Skalici), ve kterém se nacházejí dětské hřiště a víceúčelové hřiště s celkovou výměrou cca 1 300 m², apod.

Na základě výše uvedeného OÚP dovozuje, že prostorově menšími sportovními plochami v obcích jsou malá, až střední dětská hřiště, víceúčelová hřiště s jednou herní plochou, či jejich kombinace. Parametry fotbalového hřiště, či sportovního areálu s větším počtem sportovišť odpovídají větším sportovním plochám.

Posuzované víceúčelové hřiště pro tenis, nohejbal a volejbal je stavbou o půdorysných rozměrech 15,25 m x 28,25 m. Podle výše uvedeného vyhodnocení ji lze považovat za menší sportovní plochu, a tudíž ji lze, podle ÚP v zastavitelné ploše SV – smíšené obytné území venkovské, umístit.

Součástí záměru je rovněž umístění parkovacích ploch. Jak je již výše uvedeno, připouští ÚP v plochách SV – smíšené obytné území venkovské „plochy klidové dopravy“ pro potřeby jejího využívání (stanoveného v ÚP), v tomto případě pro potřeby využívání sportovní plochy na pozemku p.č. 517/1 v k.ú. Boreč u Lovosic.

Pro úplnost OÚP uvádí, že další podmínky, které ÚP stanovuje v plochách SV – smíšené obytné území venkovské, se na daný záměr nevztahují (nenavrhuje se funkční využití které ÚP v této ploše SV podmíněně připouští, záměr se nenachází v II. a III. zóně Chráněné krajinné oblasti České středohoří), a proto nebyly OÚP posuzovány.

V souvislosti s požadavkem odvolatele, kterým je výsadba zeleně mezi jeho rodinným domem a hřištěm, OÚP uvádí, že podmínku výsadby zeleně v zastavitelné ploše SV – smíšené obytné území venkovské pod ozn. B4 ÚP nestanovuje; nelze ji tak po stavebníkovi v rámci posouzení záměru z hlediska platného ÚP, požadovat.

OÚP konstatuje, že záměr je v souladu s ÚP Velemín.

- 3) OÚP posoudil záměr z hlediska cílů a úkolů stanovených v § 18 a § 19 SZ a konstatuje, že v souladu s cíli a úkoly vytvořil platný ÚP předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území (§ 18 odst. 2 SZ), konkretizoval ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze SZ a zvláštních právních předpisů za účelem ochrany

krajiny, přírodních hodnot a nezastavěného území (§ 18 odst. 3 a 4 SZ), současně prověřil potřebu změn v území (§19 odst. 1 písm. c) SZ) a stanovil podmínky pro provedení těchto změn s ohledem na stávající charakter a hodnoty území (§19 odst. 1 písm. e) SZ). Jelikož je záměr v souladu s koncepcí rozvoje stanovenou v platném ÚP, je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování.

OÚP konstatuje, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Na základě výše uvedených zjištění bylo přistoupeno k tomuto sdělení, kterým **je deklarováno, že pro daný záměr platí „souhlasné závazné stanovisko bez podmínek“**, (důvody pro jeho zrušení a vydání nového závazného stanoviska podle § 4 odst. 10 SZ nebyly shledány) **a je tudíž podkladem pro odvolací řízení.**

Ing. Hana Bergmannová

vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu

Rozdělovník:

Doručí se:

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení krajského stavebního úřadu – zde

Na vědomí:

Městský úřad Lovosice, odbor stavebního úřadu a územního plánování, Školní 407/2, 410 30 Lovosice