

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Čj.: KUOK 44618/2025

V Olomouci dne 2. června 2025

Sp. Zn.: KÚOK/15862/2025/OSR/7813

Počet listů: 8

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Jitka Ingrová

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Irena Hendrychová

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“ nebo „Odbor SR KÚOK“), obdržel podnět k provedení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „SŘ“) ve věci Opatření obecné povahy – Územního plánu Teplice nad Bečvou (dále jen „ÚP Teplice nad Bečvou“), které nabylo účinnosti 31. 5. 2024.

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle § 311 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“), po předběžném posouzení opatření obecné povahy, jímž byl vydán ÚP Teplice nad Bečvou, vydal dne 3. 3. 2025 pod č.j. KUOK 23947/2025, sp. zn. KÚOK/15862/2025/OSR/7813, za použití ust. § 95 odst. 1 správního řádu ve spojení s ust. § 174 odst. 1 a 2 správního řádu, z moci úřední usnesení o zahájení přezkumného řízení ve výše uvedené věci.

Krajský úřad přezkoumal ÚP Teplice nad Bečvou přiměřeně podle ustanovení § 94 až § 99 správního řádu a zpracoval návrh rozhodnutí, jehož obsahem je **zrušení** ÚP Teplice nad Bečvou a vrácení pořizování k (druhému) opakovanému veřejnému projednání (viz příloha této vyhlášky), a který v souladu s § 172 SŘ doručuje veřejnou vyhláškou.

V souladu s § 172 odst. 5 SŘ mohou vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být tímto návrhem rozhodnutí přímo dotčeny, a obec Teplice nad Bečvou podat proti tomuto návrhu rozhodnutí písemně odůvodněné námitky. V souladu s § 172 odst. 4 SŘ může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem rozhodnutí přímo dotčeny, uplatnit připomínky. Námitky a připomínky se doručují krajskému úřadu **do 30 dnů ode dne zveřejnění této veřejné vyhlášky**.

Přezkumné řízení o opatření obecné povahy je zvláštním řízením podle části šesté správního řádu, na které se pouze přiměřeně použijí ustanovení části druhé, zejm. § 94 a násl. správního řádu. Výsledek přezkumu územního plánu je tedy opět opatření obecné povahy. Osoby dotčené přezkumným řízením tak nemají postavení účastníků řízení.

otisk razítka

Ing. Irena Hendrychová
vedoucí oddělení územního plánování

Příloha: Návrh rozhodnutí doručovaný veřejnou vyhláškou

Tato vyhláška musí být vyvěšena nejméně po dobu 45 dnů na úředních deskách Krajského úřadu Olomouckého kraje a Obecního úřadu Teplice nad Bečvou. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou. Za den vyvěšení se v souladu s ust. § 25 odst. 3 správního řádu považuje den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje, tzn. Krajského úřadu Olomouckého kraje.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Potvrzuji tímto, že po uvedenou dobu byla tato veřejná vyhláška zveřejněna též způsobem umožňující dálkový přístup.

Razítko a podpis oprávněné osoby:

Obdrží k vyvěšení:

- Krajský úřad Olomouckého kraje, úřední deska, Jeremenkova 40a, Olomouc
- Obecní úřad ÚP Teplice nad Bečvou, Teplice nad Bečvou č.p. 53, 753 01 Hranice

Tyto úřady vyvěsí tuto veřejnou vyhlášku na své úřední desce podle ust. § 25 odst. 2 správního řádu a potvrdí datum jejího vyvěšení a sejmutí a bez zbytečného odkladu vrátí veřejnou vyhlášku s tímto vyznačením zpět krajskému úřadu. Ve smyslu ust. § 26 správního řádu je třeba tuto veřejnou vyhlášku zveřejnit i způsobem umožňující dálkový přístup.

K seznámení:

- Dotčené osoby veřejnou vyhláškou

NÁVRH ROZHODNUTÍ

doručovaný veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování, jako příslušný správní orgán podle ust. § 311 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“), a ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 97 odst. 3 správního řádu za použití ust. § 174 odst. 1 a 2 správního řádu

r u š í

opatření obecné povahy – **Územní plán Teplice nad Bečvou**, o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo obce Teplice nad Bečvou dne 5. 3. 2024, a které nabylo účinnosti dne 31. 5. 2024 a vrací zpět pořizovateli k (druhému) opakovanému veřejnému projednání.

Odůvodnění

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování (dále jen „Odbor SR KÚOK“), jako nadřízený správní orgán, obdržel dne 29. 1. 2025 podání nazvané: *„Žádost o přezkum schváleného územního plánu obce Teplice nad Bečvou“* (citace v textu jsou uvedeny kurzívou). Žádost podal Ing. David Brožek, bytem Teplice nad Bečvou č.p. 64, 753 01 Hranice a Marek Janičko, Teplice nad Bečvou č.p. 114, 753 01 Hranice (dále jen „navrhovatelé“), k žádosti se připojili Jiří Smolka, Teplice nad Bečvou č.p. 110, 753 01 Hranice; MUDr. Robert Bučko, Teplice nad Bečvou č.p. 73, 753 01 Hranice; PhDr. Vlastimila Bučková, Teplice nad Bečvou č.p. 103, 753 01 Hranice a Ing. Robert Rubina, Teplice nad Bečvou č.p. 104, 753 01 Hranice.

Dle názoru navrhovatelů je Územní plán Teplice nad Bečvou v rozporu se statutem Lázeňského místa Teplice nad Bečvou nebo stavebním zákonem a příslušnými normami. Dále uvedli, že připomínky 03/Pavel Žeravík/346/2023/16.6.2023 nebyly správně vyhodnoceny. Konkrétněji uvedené rozvedli v bodech A.–E. A. pozemek p.č. st. 54 navrhuje ponechat ve využití území OL; B. dům č.p. 51 navrhuje umístit jako OM – občanské vybavení, současně byla nesprávně vypořádaná připomínka p. Žeravíka B1; C. vyčlenění 14 ha pro bydlení neodpovídá stávající koncepci rozvoje obce, výkresová část je v rozporu s výrokovou částí; D. byla nesprávně vypořádaná připomínka p. Žeravíka B5; E) byla nesprávně vypořádaná připomínka p. Žeravíka D1.

Odbor SR KÚOK považuje žádost navrhovatelů za podnět k provedení přezkumného řízení dle ust. § 94 odst. 1 správního řádu ve věci opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) - Územního plánu Teplice nad Bečvou, vydaného dne 5. 3. 2024 s nabytím účinnosti dne 31. 5. 2024 (dále jen „ÚP“). ÚP byl projednán a vydán podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“ či „SZ“), za aplikace § 323 odst. 9 NSZ.

Odbor SR KÚOK podotýká, že na základě obdobného podání navrhovatelů ze dne 14. 11. 2022 byl Územní plán Teplice nad Bečvou, vydaný dne 13. 9. 2022, který nabyl účinnosti dne 29. 9. 2022 (dále jen „předchozí ÚP“), přezkoumáván a dne 6. 2. 2023 zrušen rozhodnutím č.j. KUOK

11561/2023 (dále jen „Rozhodnutí Odboru SR KÚOK“) a vrácen k opakovanému veřejnému projednání.

Dopisem ze dne 10. 2. 2025 č. j. KUOK 21835/2025 vyzval Odbor SR KÚOK pořizovatele, kterým je Obecní úřad Teplice nad Bečvou (dále jen „pořizovatel“) prostřednictvím kvalifikované osoby Ing. arch. Radka Bočka (č. osvědčení 51800421 ze dne 27. 2. 2002), k předložení spisového materiálu k pořizování ÚP spolu s vyjádřením pořizovatele k podnětu navrhovatelů.

Dne 25. 2. 2025 byl na Krajský úřad Olomouckého kraje doručen příslušný spis i vyjádření pořizovatele k jednotlivým bodům podnětu navrhovatelů.

Podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu lze soulad OOP s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení, přitom usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. OOP, kterým byl vydán ÚP, nabylo účinnosti dne 31. 5. 2024. Z uvedeného je patrné, že lhůta pro zahájení přezkumného řízení byla splněna.

Přezkumné řízení je ve správním řádu upraveno v ust. § 94 a násl., přičemž ust. § 174 odst. 1 správního řádu odkazuje na přiměřené použití ustanovení části druhé správního řádu pro řízení podle části šesté správního řádu.

Odbor SR KÚOK posoudil podnět a po předběžném posouzení napadeného ÚP, související spisové dokumentace a ověření pochybností navrhovatelů o souladu se stavebním zákonem dospěl k závěru, že v daném případě lze mít důvodně za to, že uvedené OOP mohlo být vydáno v rozporu s právními předpisy. Podnět navrhovatelů považuje Odbor SR KÚOK za důvodný.

Odbor SR KÚOK za použití ust. § 95 odst. 1 správního řádu ve spojení s ust. § 174 odst. 1 a 2 správního řádu, z moci úřední zahájil Usnesením č.j. KUOK 23947/2025 ze dne 3. 3. 2025 přezkumné řízení ve věci Opatření obecné povahy – Územního plánu Teplice nad Bečvou vyvěšením veřejné vyhlášky na úředních deskách Krajského úřadu Olomouckého kraje od 3. 3. 2025 do 4. 4. 2025 a Obecního úřadu Teplice nad Bečvou od 3. 3. 2025 do 19. 3. 2025. Námitky ani připomínky nebyly podány.

V přezkumném řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu, ve kterém se přezkoumává soulad opatření obecné povahy s právními předpisy, nepřísluší přezkoumávajícímu orgánu posuzovat věcné řešení, tedy jakým konkrétním způsobem má být určité území využito, jestli je toto využití optimální atd., ale posuzuje zákonnost. Krajský úřad může přezkoumávat pouze to, zda příslušný orgán postupoval při pořizování ÚP a v řízení o jeho vydání v souladu se zákonem.

Odbor SR KÚOK jako nadřízený orgán územního plánování dle § 178 správního řádu se do procesu pořizování ÚP vyjadřoval dle § 50 odst. 7 stavebního zákona z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem; teprve v rámci přezkumného řízení mu přísluší zkoumat zákonnost při pořizování ÚP a jeho vydání formou OOP a obecnou přiměřenost právní regulace vč. posouzení, zda je následek navrženého opatření úměrný sledovanému cíli.

V přezkumném řízení Odbor SR KÚOK posoudil nejprve proces předcházející vydání ÚP, jeho obsah z hlediska předepsaných náležitostí daných zákonem a prováděcími vyhláškami. Odbor SR KÚOK přezkoumával již v roce 2023 předchozí ÚP, který byl zrušen Rozhodnutím Odboru SR KÚOK. Z uvedeného důvodu se Odbor SR KÚOK při přezkoumání ÚP zaměřil na zákonnost procesu etapy opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP a ověření, jakým způsobem byly odstraněny nezákonnosti poukazované v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK. Následně se Odbor SR KÚOK zabýval i posouzením souladu ÚP s právními předpisy v částech, ve kterých o tomto souladu s právními předpisy získal pochybnosti na základě jednotlivých bodů podnětu.

I.

Odbor SR KÚOK se nejprve zabýval pravomocí správního orgánu vydat OOP a otázkou, zda správní orgán při vydávání OOP nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti.

ÚP byl vydán Zastupitelstvem obce Teplice nad Bečvou. Územní plán v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydává zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. Dle ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporu a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu. Z napadeného OOP jednoznačně vyplývá, že o jeho vydání rozhodl orgán obce, který byl k tomu kroku oprávněn, přitom napadené OOP zahrnuje pouze území obce Teplice nad Bečvou, takže uvedené zastupitelstvo bylo v posuzované věci orgánem věcně a místně příslušným. V tomto směru nebylo zjištěno pochybení.

II.

Při přezkoumání ÚP se Odbor SR KÚOK zabýval procesem předcházejícím jeho vydání, neboť soulad tohoto procesu s právními předpisy je základním předpokladem zákonnosti vydaného OOP; tedy posuzoval, zda byl ÚP vydán v souladu se zákonem stanoveným postupem. Předchozí ÚP již byl přezkoumáván a zejména pro absenci opakovaného veřejného projednání zrušen Rozhodnutím Odboru SR KÚOK. Pořizovatel tedy v dalším pořizování navázal na poslední nezpochybněnou etapu po veřejném projednání. Dokumentaci návrhu ÚP měl pořizovatel nechat upravit na základě vytknutých nedostatků a takto upravenou dokumentaci projednat na opakovaném veřejném projednání. Z uvedených důvodů se Odbor SR KÚOK bude v přezkumném řízení zabývat procesem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP a následnými činnostmi dle SZ.

Soulad OOP s právními předpisy se posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době vydání ÚP (§ 96 odst. 2 správního řádu).

Ve spise je doložen Pokyn pořizovatele č. 6 ze dne 28. 2. 2023 projektantovi k dopracování odůvodnění původního ÚP dle oddílu IV. Rozhodnutí Odboru SR KÚOK.

Pořizování bylo vedeno ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ podle ustanovení SZ. Ze spisu vyplývá, že před zahájením opakovaného veřejného projednání **pořizovatel nesplnil povinnosti dle § 53 odst. 2 SZ** – nevyžádal si stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Takový postup je nezákonný a je procesním pochybením.

Dne 10. 5. 2023 zaslal pořizovatel dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům prostřednictvím datových schránek návrh ÚP pro opakované veřejné projednání. Současně dne 10. 5. 2023 doručil návrh ÚP pro opakované veřejné projednání veřejnou vyhláškou, ve které oznámil datum a místo konání opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP, místo, kde lze do návrhu ÚP nahlédnout, včetně dálkového přístupu, a poučení, kdo může uplatňovat připomínky a které dotčené osoby námítky s uvedením náležitostí takových námitek. Poučení o tom, že předmětem projednání jsou pouze části návrhu ÚP, které se od předchozího projednání změnily,

pořizovatel neuvedl ani v oznámení dotčeným orgánům, ani ve veřejné vyhlášce (§ 53 odst. 2 věta třetí SZ: *Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52*). V dokumentaci projednávaného návrhu ÚP byly měněné části uvedeny pouze v pokynech pořizovatele č. 5 a č. 6, které jsou „skryty“ v odůvodnění ÚP v kapitole „K“ – *Vyhodnocení splnění požadavků zadání*. Takový **způsob oznámení a vyznačení nelze považovat za dostatečné vyrozumění o projednávaném rozsahu měněných částí návrhu ÚP v opakovaném veřejném projednávání, o čemž svědčí i obsah podaných námitek a připomínek.**

Výsledky opakovaného veřejného projednání, vyhodnocené pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, zaslal pořizovatel dne 3. 11. 2023 dotčeným orgánům a krajskému úřadu s žádostí o stanoviska k návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a návrhu vypořádání podaných připomínek.

Dne 5. 3. 2024 Zastupitelstvo obce Teplice nad Bečvou na svém zasedání přijalo usnesení č. 93-9/2024, kterým konstatovalo ověření souladu návrhu ÚP s náležitostmi dle SZ, rozhodlo o námitkách uplatněných k návrhu ÚP, souhlasilo s vypořádáním připomínek uplatněných k návrhu ÚP a dle bodu V. uvedeného usnesení vydalo ÚP. Přílohami Návrhu usnesení (chybně uvedené datum zasedání zastupitelstva 13. 9. 2022) byly: 1. Projednaný návrh ÚP – datace III/2023, bude k dispozici přímo na jednání zastupitelstva; 2. Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných během veřejného projednání návrhu ÚP; 3. Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných během opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP; 4. Vypořádání připomínek uplatněných během společného projednání návrhu ÚP; 5. Vypořádání připomínek uplatněných během veřejného projednání návrhu ÚP; 6. Vypořádání připomínek uplatněných během opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP. Ve spisu je doložen Zápis z 9. zasedání Zastupitelstva obce Teplice nad Bečvou konaného 5. 3. 2024. Vlastní výpis usnesení ve spisu doložen nebyl, na vyžádání jej doložil starosta obce. Spis dále obsahuje Pokyn pořizovatele č. 7 ze dne 23. 4. 2023 pro zpracování finální podoby dokumentace ÚP (tento postup pořizovatele není standardní, neboť finální podoba ÚP měla být vyhotovena již pro účely vydání ÚP na jednání zastupitelstva dne 5. 3. 2024). ÚP byl oznámen veřejnou vyhláškou na úřední desce obce s informací o vydání OOP Zastupitelstvem obce Teplice nad Bečvou, o jednotlivých součástech ÚP, o možnosti nahlížení do ÚP včetně dálkového přístupu, o způsobu nabytí účinnosti ÚP a poučení o tom, že proti OOP nelze podat opravný prostředek. Doložen ve spisu byl registrační list ÚP, předávací protokol o poskytnutí ÚP stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu včetně sdělení dotčeným orgánům o místech uložení dokumentace ÚP a dokladové části.

Ze spisu Odbor SR KÚOK zjistil v dokumentech opakovaného veřejného projednání stejné formální nedostatky, na které poukazoval již v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK ze dne 6. 2. 2023. V řadě dokumentů, doložených ve spisu, je nesprávné označování oprávněné úřední osoby pořizovatele - Ing. arch. Radka Bočka (oprávněnou úřední osobou pořizovatele je starosta obce). Dalšími nedostatky jsou v textové části dokumentace ÚP: chybějící označení OOP, jeho pořadové číslo a číslo jednací, poučení o podání opravného prostředku a razítko obce a podpis starosty obce na vydaném OOP. Veřejná vyhláška oznamující vydání ÚP opět nebyla vyvěšena jako dokument obce, ale obecního úřadu.

V dalších procesních věcech, tj. dodržování lhůt pro doručování a vyvěšování veřejných vyhlášek během procesu pořizování návrhu ÚP v etapě opakovaného veřejného projednání, Odbor SR KÚOK neshledal pochybení. Odbor SR KÚOK ověřil, že v průběhu pořizování byly řádně osloveny všechny sousední obce, příslušné dotčené orgány, oprávnění investoři dle seznamu krajského úřadu, krajský úřad a veřejnost.

Odbor SR KÚOK dále zjišťoval, zda byly odstraněny a napraveny nezákonnosti předchozího ÚP, uvedené v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK:

- nebyly napraveny formální nedostatky vytknuté v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK, které měly být zhojeny procesem opakovaného veřejného projednání;

- zdůvodnění zastavitelných ploch je stále nedostatečně odůvodněné, tedy není přezkoumatelné, OOP je tak zatíženo nezákonností a nadále trvá disproporce mezi proklamací koncepce ÚP o zachování stávající urbanistické struktury obce při jejím rozvoji a rozsahem 14,8 ha návrhových ploch pro bydlení: Odůvodnění ÚP je v tomto směru značně nepřehledné. Lze konstatovat, že Odůvodnění v kap. O. – *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* nebylo žádným způsobem dopracováno a změněno ve smyslu úvah o potřebě konkrétně v rozsahu cca **14,8 ha ploch** pro bydlení pro potřebu **42 bytových jednotek** (rodinných domů), která byla odvozena zejména z optimistického nárůstu obyvatel z 397 obyv. v roce 2022 na 470 obyv. v roce 2035 (tj. **nárůst 73 obyvatel**). Doplněna byla pouze kapitola K. – *Vyhodnocení splnění požadavků zadání*, ve které je odst. *Splnění pokynu pořizovatele č. 6 pro zpracování návrhu pro opakované veřejné projednání ÚP*. V tomto odstavci, na str. 77 Odůvodnění ÚP, jsou uvedeny úvahy o velikosti stavebního pozemku pro venkovské bydlení v 7 bodech:

1. *Specifikem řešeného území je jeho značná lesnatost a s tím spojená vzdálenost 50 m od hranice lesa („ochranné pásmo lesa“), která zasahuje do značné části vymezených zastavitelných ploch BV. Tyto plochy nejsou z hlediska zastavění obecně možné a budou využity pro zahrady rodinných domů. Plochy BV v „ochranném pásmu lesa“ jsou vyčísleny v hodnotě 2,85 ha.*

Odbor SR KÚOK považuje zmínku o zastavitelných plochách BV, které *nejsou z hlediska zastavění obecně možné* za absurdní a dále má za to, že odpočet ploch 50 m od lesa je v tomto případě účelovým manévrem s nepravdivými údaji. Část tohoto území je již v ÚP určena pro jiné plochy než plochy BV, a sice pro plochy ZV – veřejné prostranství s převahou zeleně, plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady a plochy PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Návrhové plochy bydlení tedy nenavazují přímo na pozemky určené k plnění funkce lesa. Jistě lze akceptovat názor, že pozemky rodinných domů v okrajových částech zastavitelných ploch, směřujících do nezastavěného území, budou vymezovány s větším rozsahem jednotlivých pozemků pro RD, a tedy s větším podílem plochy pro zahradu, s případně odpovídající specifickou prostorovou regulací. Taková koncepční zásada či tomu odpovídající prostorová regulace ploch BV však v ÚP stanovena není. Pokud na principy regulace odkazuje pouze odůvodnění územního plánu, je taková regulace nevymahatelná, a tedy jí nelze zaštiťovat řešení ÚP.

2. *V rámci zastavitelných ploch Z1 a Z2 – dle zadání územních studií – jsou uvažovány plochy veřejných prostranství o min. výměře 1000 m² na každou zastavitelnou plochu, tj. 0,2 ha.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že zahrnovat do zdůvodnění potřeby 14,8 ha ploch pro bydlení rozlohu 0,2 ha veřejného prostranství je irelevantní.

3. *V rámci všech vymezených zastavitelných ploch venkovského bydlení bude nutné vymezit plochy veřejných prostranství pro dopravní infrastrukturu. Uvedené plochy jsou odhadnuty na cca 12,5 % celkové plochy zastavitelných ploch, tj. cca 1,85 ha). Uvedená hodnota odhadu reflektuje již vymezené plochy veřejných prostranství v řešení ÚP.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že lze souhlasit s uvedenou dedukcí, nicméně na zdůvodnění návrhu, který několikanásobně překračuje běžný republikový standard 1 000 m² pro průměrnou velikost pozemku pro 1 rodinný dům (zahrnující většinou i veřejná prostranství), má uvedený princip odpočtu vliv zanedbatelný.

4. *Plošné vymezení stavebních pozemků dále reflektuje svažitost zastavitelných ploch, kdy objekty a další vybavení (komunikace, zpevněné plochy a pod). jsou umísťovány ve svahu s řešením zářezů a násypů vč. zbytkových ploch pozemků s touto svažitostí ploch spojených, které značně snižují využitelnost pozemku. Proto bylo při návrhu plošné výměry uvažováno i*

s touto přírodní nerovností a plošná výměra byla z uvedeného důvodu zvětšena o cca 15 %, tj. 2,22 ha. Při odpočítání jednotlivých bodů 1-4 od celkové plochy zastavitelných ploch venkovského bydlení je celková předpokládaná využitelná plocha $14,8 - 2,85 - 0,2 - 1,85 - 2,22 = 7,68$ ha, tj.: $7,68 \text{ ha} / 42 \text{ RD} = 0,182 \text{ ha} / 1 \text{ RD}$, tj.: $1820 \text{ m}^2 / 1 \text{ RD}$. Uvedená výměra odpovídá ploše standardních a mírně nadstandardních stavebních pozemků pro rodinné domy, čemuž lokality bydlení v řešeném území odpovídají.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že problematika svažitosti není podložena žádným výpočtem ani uvedením konkrétních hodnot svažitosti území. Odůvodnění neobsahuje ani úvahu o zásadním rozdílu mezi svažitostí již zastavěného území obce a navrhovanými zastavitelnými plochami, která by zdůvodnila nezbytnost navýšení výměry ploch o právě konkrétních 15 % oproti zastavěnému území. Argumentace v bodě 4. je proto nepřezkoumatelná a zpochybňuje výsledný výpočet.

5. *Odkaz na územní studii Záhumení, zpracovanou pro soukromého investora: jedná se o územní studii, kde stavební pozemky byly složeny z ploch BI – 1,2 ha a ZB – 2,01 ha, tj. celková plocha stavebních pozemků je 3,21 ha, při počtu 25 RD pak vychází průměrná plocha stavebního pozemku na $1284 \text{ m}^2 / 1 \text{ RD}$, což neodpovídá tvrzení o $500 \text{ m}^2 / 1 \text{ RD}$. I při uvedené výměře $1284 \text{ m}^2 / 1 \text{ RD}$ je zástavba ve svahu „přehuštěná“ a její větší rozvolnění by v této lokalitě bylo vhodnější.*

Odbor SR KÚOK považuje uvedenou argumentaci za doložení **předimenzování** návrhových ploch pro bydlení v ÚP. V lokalitě Záhumení je dle uvedeného bodu 5. na ploše 3,21 ha uvažován počet 25 RD. Z celkového záboru cca 14,8 ha, po odečtu rozsahu lokality Záhumení, je tedy v ÚP navrhováno cca 11,6 ha pro potřebu 17 rodinných domů. Znamenalo by to průměrnou velikost pozemku cca $6823 \text{ m}^2 / 1 \text{ RD}$ což evidentně nelze označit jako *standardní a mírně nadstandardní stavební pozemky pro rodinné domy* na pokrytí nezbytné potřeby pro rozvoj obce. Další tvrzení o „přehuštěné zástavbě“ při uvedené průměrné velikosti pozemku $1284 \text{ m}^2 / 1 \text{ RD}$ není relevantní, neboť taková velikost pozemku rodinného domu je standardně považovaná za velikost spíše nadstandardní. I tvrzení o nezbytnosti „rozvolnění“ takové „přehuštěné“ zástavby se jeví jako absurdní a nelze považovat za smysluplně sofistikované zdůvodnění velikosti záborů ZPF.

6. *Z hlediska postupného zastavování jednotlivých zastavitelných ploch byla zvolena závazná etapizace, která jasně stanovuje postupnost zastavování jednotlivých zastavitelných ploch vč. stanovení podmínek, kdy se dá přejít do další etapy. Tímto je zajištěna koncentrace zastavění jednotlivých zastavitelných ploch a je zajištěno organické rozrůstání sídla.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že bod 6. se týká postupu výstavby, nesouvisí však se zdůvodněním potřeby cca 14,8 ha ploch pro bydlení a dokládá pouze řízené „odložení“ možnosti výstavby ve II. etapě. V případě tak rozsáhlých ploch však lze pochybovat o možnosti výstavby ve II. etapě v reálné dohledné době.

7. *Při prověřování stávajících výměr pozemků byla u původní zástavby identifikována výměra v rozmezí cca $1200 - 2100 \text{ m}^2 / 1 \text{ RD}$, u novější zástavby je plošný standard menší. Z uvedeného vyplývá, že navržená plošná výměra zhruba odpovídá původnímu zastavění sídla.*

S uvedeným závěrem nelze souhlasit, neboť je vystavěn, viz vyhodnocení výše uvedených bodů 1. – 5., na neakceptovatelných a účelově konstruovaných, přitom nedostatečně podložených, výpočtech, které dokládají účelovost argumentů, z nichž některé zcela postrádají smysl a relevanci a jsou v mnohém zavádějící, nepravdivé a z této podstaty nepřezkoumatelné. Odbor SR KÚOK uvádí, že uvedené zdůvodnění potřeby ploch pro bydlení v dosud nezastavěném území je ryze formálním zdůvodněním a je nepřijatelné pro návrh cca 14,8 ha ploch pro bydlení v obci s predikcí 470 obyvatel.

- nebyl odstraněn rozpor s § 58 stavebního zákona – část pozemků p.č. 574/3, 593/2 a pozemek p.č. 739 nemohou být zahrnuty do zastavěného území: nenachází se v intravilánu obce a nejedná se o zastavěné stavební pozemky;

- chybí zdůvodnění k problematice dopravního napojení lokalit Z1 a Z2, a to i přes výtku v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK i námitku fyzické osoby k opakovanému veřejnému projednání, a tedy daná problematika je nadále nepřezkoumatelná a způsobuje nezákonnost OOP.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že nebyla zcela odstraněna nezákonnost předchozího ÚP, ani nebylo žádným způsobem vyjádřeno, z jakého důvodu nebyl plně respektován právní názor nadřízeného orgánu, uvedený v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK. Neodstranění nezákonností předchozího ÚP vedou k opětovnému zrušení ÚP a vrácení procesu projednání do opakovaného veřejného projednání po další podstatné úpravě návrhu ÚP. Pořizovatel zajistí zpracování úpravy návrhu ÚP tak, aby byly odstraněny a napraveny všechny vytčené nezákonnosti a projedná upravený návrh ÚP v souladu se SZ v novém opakovaném veřejném projednání.

III.

Odbor SR KÚOK následně vyhodnocoval, zda ÚP naplňuje obsahové požadavky stavebního zákona, prováděcích vyhlášek a správního řádu. Obsah územního plánu vydávaného formou opatření obecné povahy blíže upravuje příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Příloha č. 7“). Textová i grafická výroková část ÚP formálně obsahuje náležitosti uvedené v § 43 odst. 1 SZ a v Příloze č. 7.

Odbor SR KÚOK dále konfrontoval se zákonnými požadavky také odůvodnění ÚP. Některé povinné součásti odůvodnění vyplývají i ze samotného stavebního zákona, z ust. § 53 SZ, jež upravuje přezkoumání a související odůvodnění návrhu územního plánu, které musí ze zákona předcházet jeho vydání. Odůvodnění musí tedy obsahovat kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v Příloze č. 7 také náležitosti dle § 53 odst. 5 SZ. Tyto jsou v obsahu Odůvodnění ÚP formálně naplněny tomu odpovídajícími kapitolami, jejich obsah však není zcela relevantně naplněn, jak vyplývá z celkového posouzení v tomto přezkumném řízení.

IV.

Z hlediska materiálního se Odbor SR KÚOK zabýval těmi částmi OOP, včetně Odůvodnění, které byly napadeny v jednotlivých bodech A.–E. podnětu navrhovatelů, případně s nimi souvisí. Vyjádření pořizovatele k podnětu a relevantní části tohoto vyjádření (krácené Odborem SR KÚOK) jsou uvedeny i s komentářem u vyhodnocení jednotlivých částí podnětu navrhovatelů.

V souvislosti s opětovným zrušením ÚP je u vyhodnocení relevantních bodů podnětu uveden i odkaz na nutnost revize a doplnění dokumentace návrhu ÚP pro nové opakované projednání.

Vyhodnocení podnětu navrhovatelů:

Podnět A. – *Např. p.č. st. 54 je v katastru nemovitostí (KN) zapsána jako rodinný dům v rozporu se závazným stanoviskem MZ ČR č. ČIL -2.9.2010/51160-Ho. V bodě č. 1 je uvedeno, že tento dům bude sloužit i pro potřebu nemocných léčených v lázních. Tento dům a pozemky p.č. 54 a p.č. 238/2, 238/1 navrhuji ponechat ve využití území OL. Odůvodnění: V roce 1980 bylo povoleno užívání stavby na p.č. st 54 jako ubytovna pro ambulantního léčení pracovníků Severomoravských státních*

lesů Krnov. Po roce 1987 a platnosti statutu Lázeňského místa Teplice nad Bečvou (LMTNB) je tento dům ve vnitřním lázeňském území. A slouží k lázeňskému účelu – ambulantní léčení. Z výše uvedeného jednoznačně plyne, že nelze dům na p.č. 54 a p.č. 238/2, 238/1 zařadit do využití území BV. 1. před statutom LMTNB sloužil k lázeňskému účelu. 2. od roku 1987 leží ve vnitřním lázeňském území. 3. jak uvedlo Ministerstvo zdravotnictví – ČILZ ve vyjádření str. 58 Odůvodnění Ministerstvo zdravotnictví neeviduje žádost o změnu využívání stavby.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že se jedná o obdobu podnětu ze dne 14. 11. 2022, a obdobně jako v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK uvádí, že poukázání na rozpor zápisu v KN se závazným stanoviskem České inspekce lázní a zřídelského Ministerstva zdravotnictví ČR (dále jen „ČILZ“) je v rámci podnětu k přezkumu ÚP irelevantní. Takový rozpor nepřísluší řešit územnímu plánu, ale je kompetencí stavebního úřadu v součinnosti s příslušným dotčeným orgánem (ČILZ). Odbor SR KÚOK dále upozorňuje, že **přezkum územního plánu je zvláštním druhem kontrolního mechanismu, tzv. dozorčím prostředkem a neslouží primárně k ochraně subjektivních práv osob dotčených opatřeními obecné povahy (toho se lze domáhat u správních soudů), nemůže sloužit ani k nápravě věcného řešení opatření obecné povahy (toho lze dosáhnout pouze procesem pořízení změny ÚP).**

Závěrem Odbor SR KÚOK doplňuje, že v dokumentaci ÚP jsou v plochách stabilizovaných BV, které se nachází ve vnitřním území lázeňského místa, uvedeny upřesňující podmínky využití ploch BV podle požadavku ČILZ. ÚP byl v tomto smyslu doplněn v textové části I. ÚP (str. 19) dle Pokynu pořizovatele č. 6. Příslušný dotčený orgán (ČILZ) neměl žádné další výhrady k plochám BV a k návrhu ÚP v rámci opakovaného veřejného projednání se již nevyjádřil. Z hlediska procesu pořizování ÚP nebylo v této věci shledáno pochybení. **Podnět A. navrhovatelů je bezpředmětný.** Odbor SR KÚOK dále uvádí, že z navrhovatelů uplatnil p. D. Brožek po opakovaném veřejném projednání v uvedené věci připomínku, kterou pořizovatel vyhodnotil zejména odkazem na údaj z KN, což lze vzhledem k charakteru připomínky akceptovat.

K vyjádření pořizovatele k Podnětu A.:

Odbor SR KÚOK konstatuje, že pořizovatel neuvedl jinou relevantní skutečnost, než, že nemovitost je zapsána v KN jako rodinný dům. Pořizovatel kromě uvedeného obšírně popsal charakter nemovitosti, její standard i aktuální majetkoprávní vztahy, zodpovědnost projektanta ÚP i příklady řešení v územních plánech Luhačovic či Karlových Varů. Toto však Odbor SR KÚOK považuje za zbytečné informace, které nepřispívají lépe k objasnění problematiky ploch BV ve vnitřním území lázeňského místa a vyhodnocení podnětu.

Podnět B. *Dům č.p.st 51 byl původně zařazen v občanském vybavení – OM, současně byla nesprávně vypořádána připomínka p. Žeravíka B 1. Tento dům před Statutem LMTNB sloužil jako škola což odpovídá občanskému vybavení. Nově je tento dům zařazen jako SX – smíšené bydlení. To odporuje statutu LMTNB. Navrhují tento dům umístit jako OM – občanské vybavení. K tomuto účelu sloužil před platností statutu LMTNB. Jak jsem již uvedl MZ – ČILZ neeviduje žádost o změnu využívání stavby.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že také u Podnětu B. se jedná o obdobu podnětu ze dne 14. 11. 2022. Odbor SR KÚOK uvádí, že podmínky nepřípustného využití plochy SX obsahují i požadavky, které se vztahují ke stavbám ve vnitřním území lázeňského místa. Z uvedeného důvodu nelze souhlasit s výtkou navrhovatelů, že vymezení plochy SX odporuje statutu LMTNB. V tomto kontextu **je podnět B navrhovatelů bezpředmětný.** Odbor SR KÚOK dále uvádí, že z navrhovatelů uplatnil p. D. Brožek po opakovaném veřejném projednání v části uvedené věci připomínku, kterou pořizovatel v ÚP vyhodnotil zejména odkazem na údaj z KN, což lze vzhledem k charakteru připomínky akceptovat.

K odkazu navrhovatelů na vypořádání připomínky B. 1. od p. Žeravíka (připomínka je evidovaná v ÚP jako část B. 1. připomínky 03 / Pavel Žeravík / 346/2023 / 16.6.2023) Odbor SR KÚOK souhlasí s tím, že část vypořádání zmíněné připomínky v odůvodnění ÚP je irelevantní. Jedná se zejména o odkaz na zodpovědnost projektanta za tvorbu a obsah ÚP. Naopak část vyhodnocení, odkazující na stanovené využití ploch SX s dovozením, že zmiňovaná škola do uvedeného výčtu možného využití plochy SX patří, považuje Odbor SR KÚOK za akceptovatelné zdůvodnění a obhájení zařazení uvedené nemovitosti do plochy SX. Odbor SR KÚOK ještě dodává, že v uvedené připomínce B. 1. použil její autor „citací“ ze str. 7 Rozhodnutí Odboru SR KÚOK bez správného kontextu. V Rozhodnutí Odboru SR KÚOK se text „V uvedených pochybnostech je totiž rozhodující stanovisko stavebního úřadu“ vztahoval k řešení rozporu zápisu v KN se závazným stanoviskem dotčeného orgánu (zde ČILZ). Zmíněná připomínka B. 1. uvedenou citací odkazovala na řešení rozporu zápisu v KN s podmínkami stanovenými územním plánem, což není totéž, v uvedeném kontextu není relevantním výrokem a v tomto případě jej nelze aplikovat.

K vyjádření pořizovatele k Podnětu B.:

Pořizovatel uvedl, že nemovitost je v majetku obce Teplice nad Bečvou, zapsána v KN jako rodinný dům a navrhovatelé nemají vlastnické ani jiné právo k této nemovitosti. Dále se pořizovatel zabýval genezí využití nemovitosti v minulosti i uvažovanými možnostmi nového využití s tím, že právě vymezení plochy SX reaguje na strategické vize využívání nemovitosti. Uvedené dovození považuje Odbor SR KÚOK za akceptovatelné objasnění a reakci na podnět navrhovatelů. Komentář pořizovatele, odkazující na odpovědnost projektanta za správnost, celistvost a úplnost zpracovaného ÚP, není relevantním odůvodněním.

Podnět C. – *Nutně zastavitelné plochy str. 73 Odůvodnění ÚP. Je uvažováno o výstavbě 2RD/rok. Pro cca 25 RD je vyčleněno 14 ha. To neodpovídá stávající koncepci rozvoje obce. Ve výrokové části územního plánu je na straně 3 uvedeno, že pořizovatel chce zachovat stávající koncepci. Výkresová část je v rozporu s výrokovou částí. Stávající výstavba je cca 1000 - 1500 m²/1 RD. Nově 14 ha/42 RD odpovídá cca 3500 m²/1RD.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že se jedná o období podnětu ze dne 14. 11. 2022, jen s korekcí plochy 3500 m²/1RD. Odbor SR KÚOK prověřil, jakým způsobem byla napravena nezákonnost předchozího ÚP, spočívající v nedostatečnosti zdůvodnění záborů ZPF v rozsahu cca 14,8 ha návrhových ploch pro bydlení. Prověření je uvedeno v oddílu II. tohoto rozhodnutí. Odbor SR KÚOK pro odpovídající srovnání uvádí, že takový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, jako je řešen v ÚP není navrhován ani v územních plánech výrazně větších sídel se silnými suburbanizačními vlivy v přímém sousedství krajského města Olomouc (např. Krčmaň, Grygov, Hlušovice, Horka nad Moravou apod.). Odbor SR KÚOK konstatuje, že v ÚP nebyla dostatečně odůvodněna potřeba a nezbytnost navrhovaného rozsahu ploch v obci pro bydlení, nebyla tak odstraněna nezákonnost ÚP, která byla mimo jiné důvodem zrušení předchozího ÚP Rozhodnutím Odboru SR KÚOK. Z uvedených důvodů byl ÚP zrušen a vrácen k novému přepracování a novému opakovanému projednání. V další úpravě návrhu ÚP musí být přezkoumatelnými argumenty reálně prokázána potřeba ploch pro bydlení pro rozvoj obce dle demografické prognózy uvedené v návrhu ÚP. K tomu je zapotřebí využít zákonných prostředků, jako je např. redukce ploch či sofistikovanější míra etapizace výstavby apod.

Navrhovatelé dále v Podnětu C. tvrdí, že *výkresová část je v rozporu s výrokovou částí*, rozpor však blíže nespecifikovali, proto nelze na uvedené relevantně reagovat a Odbor SR KÚOK tuto část podnětu nemohl vyhodnotit.

Odbor SR KÚOK dále uvádí, že z navrhovatelů uplatnil p. D. Brožek připomínku, v ÚP evidována jako „01 / Ing. David Brožek / 330/2023 / 12.6.2023“, Připomínka č. 3, která právě souvisí i s nezbytností zastavitelných ploch Z1 – Z12, jak je uvedeno v Podnětu C. k přezkumu ÚP.

Pořizovatel vyhodnotil v ÚP tuto připomínku odkazem na kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF a citoval pasáže z textu Odůvodnění ÚP, kap. O.1.8. *Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení*. Pořizovatel dále ve vyhodnocení zdůraznil, že o celkové koncepci obce a dlouhodobé strategii by mělo rozhodovat celé zastupitelstvo dané obce, jako spolek osob demokraticky zvolených za účelem toho, aby v rámci činnosti zastupitelského sboru činili rozhodnutí v zájmu svých spoluobčanů. Také zmínil, že zastupitelstvo se již několikrát vyslovilo pro navržený rozsah zastavitelných ploch a s politováním konstatoval, že využíváním obstrukčních nástrojů vč. požadavku na zrušení vydaného územního plánu, akceptovaných krajským úřadem, dochází k prosazování vůle malé skupiny obyvatel vůči převažující majoritě.

Odbor SR KÚOK zdůrazňuje, že **předchozí ÚP byl zrušen primárně z důvodu zásadního procesního pochybení při pořizování předchozího ÚP**, jež spočívalo v absenci opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu předchozího ÚP. Chybějící zdůvodnění a chybějící konkrétní argumenty pro zábor ZPF byly jen jedním z dalších důvodů nepřezkoumatelnosti, a tím nezákonnosti, předchozího ÚP. Z prověření Odboru SR KÚOK v oddílu II. tohoto rozhodnutí potom vyplývá, že ani přes výtku v Rozhodnutí Odboru SR KÚOK a zrušení ÚP nebylo Odůvodnění ÚP relevantně doplněno. Důsledkem toho nebyla zmíněná připomínka k ÚP relevantně vyhodnocena. Pořizovatel ve vyhodnocení uvádí pouze obecné teze a cituje vágní zdůvodnění z Odůvodnění ÚP bez konkrétních argumentů potřeby takového rozsahu návrhových ploch pro bydlení. Ani obhajoba odkazem na stanovisko orgánu ochrany ZPF nemůže být považována za zdůvodnění záboru ZPF v ÚP či relevantním vyhodnocením připomínky. K této problematice lze poukázat na rozsudek NSS ze dne 7. ledna 2009, č.j. 2 Ao 2/2008–62, podle kterého za správné vypořádání námitek či připomínek, například ve vztahu k ochraně životního prostředí, nelze považovat pouhý odkaz na stanovisko dotčeného orgánu nebo dohodu pořizovatele s tímto subjektem. Odbor SR KÚOK ještě dodává, že v Odůvodnění ÚP, v kap. k vyhodnocení záborů ZPF se u konkrétních ploch BV konstatuje, že se jedná o zastavitelnou plochu vymezenou v předchozím územním plánu a že *nový ÚP nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy*. Takové vyjádření je zavádějící a v konečném důsledku nevhodně manipuluje s údaji rozhodnými pro stanoviska dotčených orgánů. V případě některých lokalit (např. plochy Z1) jsou dokonce uvedeny i údaje zcela nepravdivé (např., že *zastavitelná plocha je z větší části vymezena v již platném ÚPnSÚ Teplice nad Bečvou jako plocha pro bydlení* – původní rozsah plochy Z1 byl 0,7 ha v ÚPnSÚ, přičemž v ÚP je 1, 62 ha).

Z navrhovatelů uplatnili k tématu zastavitelných ploch BV námitky paní Bučková a pan Bučko (v ÚP evidovány jako „01 / RNDr. PhDr. Vlastimila Bučková / 335/2023 / 14.6.2023“ a „02 / MUDr. Robert Bučko / 336/2023 / 14.6.2023“). Uvedené námitky požadovaly přeřazení zastavitelných ploch Z1 a Z2 do II. etapy výstavby, což nemá jednoznačnou souvislost s Podnětem C., a tedy ani nebylo předmětem dalšího vyhodnocování Odboru SR KÚOK.

Dále z navrhovatelů uplatnil k tématu zastavitelných ploch BV námitku pan Smolka (v ÚP uvedena jako „03 / Jiří Smolka / 340/2023 / 16.6.2023“). Námitka uvádí nesouhlas s rozsahem ploch určených pro bydlení, odůvodněný mimo jiné chybějící infrastrukturou (školy, školky, lékaři apod.) a absencí koncepce obce na její vybudování, změnou charakteru lázeňského městečka, navýšením dopravní zátěže a nesmyslným zábořem ZPF. Zásadní nesouhlas byl konkrétně vyjádřen s návrhem ploch Z1 a Z2, kde mimo již uvedené bylo namítáno, že není zajištěno dopravní napojení, šíře stávající komunikace 3,15 m je zcela nedostačující a napojení na inženýrské sítě se jeví jako neřešitelné. Pořizovatel v rozhodnutí o námitce uvedl „nevyhovět“ a ve vyhodnocení zdůvodnil návrh rozhodnutí tím, že – *Nebylo předmětem změny po veřejném projednání. K rozsahu zastavitelných ploch v*

návrhu územního plánu Teplice nad Bečvou bylo kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF ... Odbor SR KÚOK uvedl již v předchozím textu odkaz na judikát ze dne 7. ledna 2009, č.j. 2 Ao 2/2008–62, podle kterého nelze při vyhodnocení připomínky či námítky odkazovat na pouhý souhlas dotčeného orgánu. Odbor SR KÚOK dále připomíná, že pořizovatel v rámci oznámení opakovaného veřejného projednání průkazně nepoučil dotčené osoby a veřejnost, že předmětem takového projednání jsou právě měněné části návrhu ÚP a ani dokumentace návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nebyla předložena se srozumitelným vyznačením měněných částí (viz část A. připomínky 03 / Pavel Žeravík / 346/2023 / 16.6.2023). Neprůkaznost předmětu opakovaného projednání nemůže být k tíži dotčených osob či veřejnosti a neobstojí ani skutečnost, že pořizovatel na opakovaném veřejném projednání přítomné ústně upozornil, že předmětem projednání jsou měněné části ÚP (uvedeno v písemném záznamu z opakovaného veřejného projednání). Současně Odbor SR KÚOK konstatuje, že **předmětem opakovaného veřejného projednání mělo být**, na základě Rozhodnutí Odboru SR KÚOK kromě úprav výrokové části návrhu ÚP, také **doplnění chybějícího zdůvodnění ploch BV i doplnění odůvodnění o způsob řešení dopravního napojení lokality Z1 a Z2**. Obsah námítky 03 / Jiří Smolka / 340/2023 / 16.6.2023, respektive Podnětu C., je proto pochopitelný, jelikož návrh ÚP nebyl srozumitelně doplněn o relevantní zdůvodnění záboru ploch pro bydlení, ani objasnění řešení dopravního napojení ploch Z1 a Z2. Pořizovatel se proto měl vyhodnocením námítky přiměřeně zabývat, tj. i problematikou s tím související chybějící infrastruktury a dalšími souvisejícími výhradami. Pořizovatel se nakonec některými zabýval, nicméně problematiku chybějící infrastruktury vůbec nezmiňoval a neobhájil. Problematiku dopravní dostupnosti navrhovaných ploch Z1 a Z2 bagatelizoval konstatováním o nedostatečné šíři stávajícího příjezdu a nemožností vztáhnout na něj retroaktivně ustanovení o minimálních šířkách veřejného prostranství pro zajištění obsluhy plochám bydlení s odůvodněním, že případné vyvlastnění sousedních soukromých pozemků by považoval za neproporčně přísné a striktní vůči majitelům těchto vyvlastněním potenciálně dotčených sousedních pozemků.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce 03 / Jiří Smolka / 340/2023 / 16.6.2023 není dostatečně komplexním vyhodnocením, zcela zde chybí reakce na ty části námítky, které souvisí s rozsahem ploch pro bydlení, konkrétně Z1 a Z2. Absence relevantního zdůvodnění rozhodnutí o námitkách způsobuje jeho nezákonnost. **Z důvodu zrušení ÚP tímto rozhodnutím, bude odůvodnění rozhodnutí o námitce 03 / Jiří Smolka / 340/2023 / 16.6.2023 zhojeno v nově upravené dokumentaci.**

K vyjádření pořizovatele k Podnětu C.:

Pořizovatel se vyjádřil odkazem na odpovědnost projektanta, kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF, zmínil, že zastupitelstvo se již několikrát vyslovalo pro navržený rozsah zastavitelných ploch. Pořizovatel *odmítá, že by územní plán Teplice nad Bečvou byl nepřezkoumatelný* a dále zdůraznil, že *ÚP nikde nestanovuje minimální ani maximální počet budoucích stavebních pozemků ... neobsahují regulativ minimální, případně maximální velikosti budoucího stavebního pozemku* a odkázal na pasáže ze str. 77 textu Odůvodnění ÚP. Závěrem konstatoval, že *je zde velmi zevrubně prokázáno, proč byl rozsah zastavitelných ploch navrhován v takovém rozsahu, který přesně odpovídá atraktivitě správního (území – doplněno Odborem SR KÚOK) obce Teplice nad Bečvou, lázeňskému charakteru sídla, blízkosti Města Hranice a celkovému geniu loci sídla, kdy všechny výše uvedené aspekty vytvářejí atraktivitu daných lokalit pro novou výstavbu rodinných domů*. Odbor SR KÚOK má za to, že tímto vyjádřením pořizovatel uvedl jen další vágní argumenty, které neobstojí jako důvody k záboru cca 14,8 ha ploch pro bydlení. Dále potom pořizovatel svým zdůrazněním, že *ÚP nikde nestanovuje minimální ani maximální počet budoucích stavebních pozemků...* (což si protirečí s uvedením požadavku ploch pro 42 RD v Odůvodnění ÚP) a konstatováním, že *plochy s rozdílným způsobem využití neobsahují regulativ minimální, případně maximální velikosti budoucího stavebního pozemku* jen dokládá svévoli ve vymezení ploch pro

bydlení, což je nepřijatelné. Při absenci takto rozhodných ukazatelů potom nelze relevantně zdůvodnit, ani přezkoumat nezbytný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení pro potřebný rozvoj obce.

Podnět D. – *Byla nesprávně vypořádána připomínka p. Žeravíka B5. Pokud stavba stojí na pozemku a není v souladu s územním plánem, nelze ji zkolaudovat a zapsat do KN. V tomto případě se nový územní plán podřizuje nezkolaudovaným černým stavbám.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že připomínka p. Žeravíka B5, evidovaná v Odůvodnění ÚP jako 03 / Pavel Žeravík / 346/2023 / 16.6.2023, poukazuje v bodě B.5. na zahrnutí pozemku p.č. st. 111/3 (č.p. 115) a pozemků p.č. 549/2 a 735 do ploch bydlení venkovského BV, což autor připomínky považuje za nesprávné, protože č.p. 115 bylo povoleno jako *Zahradnická provozovna s bytem správce*. Dle jeho názoru se jedná o limit v území, který je nutno respektovat, a proto nelze uvedené nemovitosti zařadit do ploch bydlení. Odbor SR KÚOK uvádí, že plochy BV umožňují dle hlavního využití mimo jiné i *plochy obslužné sféry a nerušících výrobních činností*, což plně odpovídá možnosti umístění objektu *Zahradnická provozovna s bytem správce*. Odbor SR KÚOK nesouhlasí s interpretací navrhovatelů, že se jedná o černou stavbu, neboť objekt na pozemku p.č. st. 111/3 je zapsán v KN jako víceúčelová stavba. **Podnět D. nemá reálné opodstatnění.** Odbor SR KÚOK dále uvádí, že Podnět D. není formulován zcela srozumitelně a lze se domnívat, že navrhovatelé možná měli na mysli jinou připomínku, než připomínku B.5. p. Žeravíka, to však nemůže Odbor SR KÚOK domýšlet.

Pořizovatel se ve vyhodnocení připomínky B.5. v ÚP odůvodněním zařazení pozemků p.č. st. 111/3, p.č. 549/2 a p.č. 735 do ploch bydlení BV vůbec nezabýval, komentoval odpovědnost projektanta a správné vymezení zastavěného území s funkčním využitím území jako BV – stav. Odbor SR KÚOK konstatuje, že **část B.5. připomínky 03 / Pavel Žeravík / 346/2023 / 16.6.2023 nebyla vypořádána. Vzhledem ke zrušení ÚP tímto rozhodnutím, musí být vypořádání připomínky zhojeno v odůvodnění nově upravené dokumentace.**

K vyjádření pořizovatele k Podnětu D.:

Pořizovatel obšírně uvedl komentář k připomínce p. Žeravíka ze dne 11. 7. 2022, což však nebylo předmětem Podnětu D. a rozsáhle komentoval nesprávné podání připomínky pod hlavičkou orgánu územního plánování. Odbor SR KÚOK nepovažuje za potřebné se zabývat rozsáhlým komentováním pořizovatele nad nekompetentností formy podání připomínky (jako Městský úřad Hranice, Odbor rozvoje a investic, oddělení územního plánování), a má za to, že vyhodnocení připomínky jako připomínky soukromé osoby lze považovat za akceptovatelné. K vlastnímu jádru připomínky B.5. **připomínky 03 / Pavel Žeravík / 346/2023 / 16.6.2023**, týkající se pochybnosti o správném zařazení předmětných pozemků do ploch BV, se vůbec nevyjádřil a obhajoval místo toho vymezení zastavěného území. Odbor SR KÚOK k uvedenému ještě dodává, že texty s vyhodnocením připomínek podaných k opakovanému veřejnému projednání nenavazují na texty odpovídajících připomínek z veřejného projednání. Takový způsob zpracování je značně nepřehledný, ztěžuje orientaci a může vést k mylným interpretacím vyhodnocení připomínek.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že z důvodu chybného vyhodnocení připomínky B.5., tj. ke zcela jiné problematice, než byla formulovaná v připomínce B.5., a **s ohledem na zrušení ÚP tímto rozhodnutím, musí být vypořádání připomínky nově zpracováno v odůvodnění nově upravené dokumentace ÚP. Tímto způsobem bude vyhodnocení připomínky B.5. připomínky 03 / Pavel Žeravík / 346/2023 / 16.6.2023 v ÚP zhojeno.**

Podnět E. – *Byla nesprávně vypořádána připomínka p. Žeravíka D1. Zastavitelná plocha Z1 o výměře 16 118 m² je vymezena zastavitelná od roku 2009. Na této ploše doposud nebyl postaven ani jeden RD. Vzhledem k této skutečnosti navrhuji plochu přesunout do nezastavitelných ploch.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že návrh na přesun zastavitelné plochy do plochy nezastavitelné z důvodu nevyužití zastavitelné plochy od roku 2009 je jako podnět na přezkum ÚP zcela irrelevantní. Skutečnost, že plocha nebyla dosud zastavěna nelze hodnotit jako nezákonnost v ÚP.

Dále Odbor SR KÚOK uvádí, že zmíněná připomínka D.1., v ÚP evidována jako 03 / Pavel Žeravík / 346/2023 / 16.6.2023, bod D.1. (str. 226 Odůvodnění ÚP), se zabývá zpochybněním jednotlivých odpočtů z ploch pro bydlení BV z důvodu lesnatosti, potřeby veřejných prostranství pro dopravní a technickou infrastrukturu či svažitosti území (ve smyslu kap. K. – *Vyhodnocení splnění požadavků zadání*, odst. *Splnění pokynu pořizovatele č. 6 pro zpracování návrhu pro opakované veřejné projednání ÚP*, str. 77 Odůvodnění ÚP). Vypořádání připomínky D.1. je v Odůvodnění ÚP uvedeno na str. 222, tedy zcela mimo text vlastní připomínky (což činí odůvodnění značně nepřehledným). Odbor SR KÚOK neshledává vyhodnocení připomínky D.1. za relevantní, neboť s odkazem na výše zmíněnou judikaturu, nelze připomínky v ÚP vyhodnocovat pouze odkazem na souhlasné stanovisko dotčeného orgánu. Zcela nemyslitelné je potom místo vlastního odůvodnění záborů ZPF v ÚP citovat odůvodnění stanoviska správního orgánu k záborům ZPF.

Odbor SR KÚOK se problematikou odpočtů dle připomínky D.1. zabýval v oddílu II. tohoto rozhodnutí a konstatuje, že právě z důvodu chybějící konkrétní a přezkoumatelné argumentace k obhájení záborů ploch pro bydlení v ÚP, byla příslušná pasáž ÚP označena za nepřezkoumatelnou a nezákonnou.

K vyjádření pořizovatele k Podnětu E.:

Odbor SR KÚOK nepovažuje za potřebné se zabývat komentářem pořizovatele k formě podání připomínky p. Žeravíka, obdobně jako u vyhodnocení Podnětu D. Zařazení plochy Z1 pořizovatel odkazuje zejména na urbanistickou koncepci ÚP a uvádí, že *uvedená zastavitelná plocha je z větší části k zastavění určena dlouhodobě a pro zastavění byly provedeny kroky v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Zvětšení plochy bylo navrženo z hlediska kopírování parcelních hranic a dále v návaznosti na předpokládané vymístění trasy vysokého napětí.* Pořizovatel také odkazuje na Odůvodnění ÚP a cituje jeho pasáže, které zakončuje ... *nový ÚP nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, pouze přebírá zastavitelnou plochu z platného územního plánu a navazuje na dlouhodobou koncepci rozvoje obce bez závažných zvrátů v dlouhodobém směřování rozvoje sídla. ... a považuje odůvodnění vymezené této zastavitelné plochy zcela nadstandardně podrobné a věcné.* Uvedené vyjádření pořizovatele obsahuje dle Odboru SR KÚOK další obecné a nekonkrétní argumenty, dokonce i nepravdivé, které neobjasňují řešení ÚP ani problematiku podnětu navrhovatelů. Kromě již dříve uváděných citací z ÚP však komentář pořizovatele zmiňuje novou informaci o *vymístění trasy vysokého napětí.* Takový konkrétní návrh však ÚP neobsahuje, a tedy nelze řešení ÚP opírat o fiktivní možnosti a neexistující návrhy řešení. Také informace o *Zvětšení plochy* současně s tvrzením, že *nový ÚP nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, pouze přebírá zastavitelnou plochu z platného územního plánu* si protirečí a svědčí o rozpornosti této části vyjádření pořizovatele i odůvodnění ÚP.

Závěrem má Odbor SR KÚOK za to, že vyjádření pořizovatele, odkazující na vedení vysokého napětí přes zastavitelné plochy BV, jen poukazuje na vnitřní rozpornost a nedostatečnost odůvodnění řešení ÚP ve vymezení ploch Z1 a Z2. Vedení VN uvnitř návrhových ploch pro bydlení, aniž by bylo uvedeno, jakým způsobem bude VN řešeno a kterých subjektů (dotčených orgánů, oprávněných investorů a vlastníků pozemků) se bude dotýkat, je nekoncepčním návrhem v ÚP. Odbor SR KÚOK konstatuje, že plochy Z1 a Z2 postrádají komplexní řešení z hlediska dopravní a technické infrastruktury. Absencí koncepčního řešení může dojít k zásahům do práv dotčených

subjektů v území. Touto absencí tedy nebylo umožněno osobám, jejichž práva by mohla být v rámci řešení ÚP dotčena, se k návrhu základní koncepce v lokalitě relevantně vyjádřit. Odbor SR KÚOK shledává jednoznačnou souvislost uvedené problematiky s námitkou **03 / Jiří Smolka / 340/2023 / 16.6.2023** viz výše vyhodnocení Podnětu C.

V.

Odbor SR KÚOK uvádí, že po výše uvedeném posouzení ÚP a podnětu navrhovatelů dospěl k závěru, že vzhledem k nedostatkům uvedených v bodě II. a IV. odůvodnění tohoto rozhodnutí, které potvrdily nezákonnost vydaného OOP, nezbývá než přistoupit k dalšímu **zrušení OOP dle výroku tohoto rozhodnutí a vrátit proces pořízení ÚP do fáze po uplatnění stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání.**

Odbor SR KÚOK se také zabýval šetřením práv nabytých v dobré víře dle § 2 odst. 3 správního řádu ve spojení s uplatněním § 94 odst. 4 správního řádu. V této souvislosti Odbor SR KÚOK uvádí, že s ohledem na zjištěná pochybení procesního charakteru nelze upřednostnit práva nabytá v dobré víře.

Poučení

Přezkumné řízení vedené o opatření obecné povahy není správním řízením podle části druhé správního řádu, nýbrž postupem obdobným postupu při vydávání opatření obecné povahy, pro který se uplatňuje část šestá správního řádu. Osoby dotčené přezkumným řízením tak nemají postavení účastníků řízení. Vzhledem k charakteru přezkumného řízení vedeného o opatření obecné povahy se nelze proti shora uvedenému rozhodnutí odvolat.

Toto rozhodnutí nabývá účinnosti dnem svého oznámení, tj. 15 dnem ode dne jeho vyvěšení na úřední desce orgánu, který rozhodnutí vydal.