

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Čj.: KUOK 11561/2023

V Olomouci dne 6. února 2023

Sp. Zn.: KÚOK/120034/2022/OSR/7813

Počet listů: 7

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

ROZHODNUTÍ

doručované veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, jako správní orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ust. § 11 odst. 1 písm. b) a ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), za použití ust. § 174 odst. 2 a ust. § 98 téhož zákona a ust. § 192 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon),

r u š í

opatření obecné povahy - **Územní plán Teplice nad Bečvou**, o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo obce Teplice nad Bečvou dne 13. 9. 2022, a které nabylo účinnosti dne 29. 9. 2022.

Odůvodnění

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“), jako nadřízený správní orgán, obdržel dne 14. 11. 2022 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 64, 753 01 Hranice (dále jen „navrhovatel“), k žádosti se připojil Marek Janičko, Teplice nad Bečvou 114, 753 01 Hranice a dalších 6 osob, které však neudaly žádné další identifikační údaje.

Dle názoru navrhovatele je územní plán v rozporu se statutem Lázeňského místa Teplice nad Bečvou nebo stavebním zákonem a příslušnými normami: např. pozemek p.č. st. 54 navrhuje ponechat ve využití území OL; dům č.p. 51 navrhuje umístit jako OM – občanské vybavení; vyčlenění 14 ha pro bydlení neodpovídá stávající koncepci rozvoje obce; je nesprávně vyhodnocená připomínka č. 1 a 2 na str. 194 Odůvodnění; zastavitelná plocha Z1 nemá odpovídající přístupovou komunikaci.

Odbor SR KÚOK považuje žádost navrhovatele 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 (dále jen „ÚP“).

Dopisem ze dne 16. 11. 2022 č. j. KUOK 121096/2022 vyzval Odbor SR KÚOK pořizovatele, kterým je Obecní úřad Teplice nad Bečvou (dále jen pořizovatel), k předložení spisového materiálu k pořizování ÚP spolu se stanoviskem pořizovatele k podnětu navrhovatele.

Dne 23. 12. 2022 byl na Krajský úřad Olomouckého kraje doručen příslušný spis i vyjádření pořizovatele k jednotlivým bodům podnětu navrhovatele.

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 29. 9. 2022. 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 a související spisové dokumentace a ověření pochybností navrhovatele o správném vymezení zastavěného území v lokalitě vymezené připomínkou č. 1 dospěl k závěru, že v daném případě lze mít důvodně za to, že uvedené OOP mohlo být vydáno v rozporu s právními předpisy. Podnět navrhovatele je důvodný.

Jelikož je porušení právního předpisu zjevné ze spisového materiálu, jsou splněny ostatní podmínky pro přezkumné řízení a není zapotřebí vysvětlení účastníků, může příslušný správní orgán dle § 98 správního řádu provést zkrácené přezkumné řízení. Dokazování se neprovádí. Prvním úkonem správního orgánu při zkráceném přezkumném řízení je vydání rozhodnutí podle § 97 odst. 3 správního řádu.

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 vyjadřuje 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 přezkumu Odbor SR KÚOK posoudil nejprve proces předcházející vydání ÚP, jeho obsah z hlediska předepsaných náležitostí daných zákonem a prováděcími vyhláškami a následně se zabýval posouzením souladu ÚP s právními předpisy v částech, ve kterých o tomto souladu s právními předpisy získal pochybnosti.

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 dne 13. 9. 2022. 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 rozhodlo Zastupitelstvo obce Teplice nad Bečvou, tedy 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 pro vydání OOP. 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.

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

Pořízení ÚP schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 175-18/2021 dne 24. 6. 2021. Pořizovatelem ÚP je Obecní úřad Teplice nad Bečvou, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona kvalifikovanou osobou Ing. arch. Radkem Bočkem (č. osvědčení 51800421 ze dne 27. 2. 2002). Při pořizování ÚP bylo postupováno dle ust. § 47 – 53 stavebního zákona. Byl projednán návrh zadání ÚP jednotlivě s dotčenými orgány, sousedními obcemi, oprávněnými investory a krajským úřadem, oznámení o jeho projednání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Obecního úřadu Teplice nad Bečvou. Zadání ÚP, upravené po jeho projednání, schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 182-19/2021 dne 23. 9. 2021. Dále pořizovatel zajistil zpracování návrhu ÚP a dne 17. 2. 2022 jeho projednání ve společném jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, oprávněnými investory a krajským úřadem a doručení veřejné vyhlášky seznámil veřejnost s možností nahlížení do ÚP, zajistil veřejné vystavení návrhu ÚP a stanovisko krajského úřadu. Po vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu ÚP zajistil pořizovatel úpravu ÚP a následně jeho vystavení a dne 4. 7. 2022 veřejné projednání návrhu ÚP, ke kterému přizval jednotlivě dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a krajský úřad a doručení veřejné vyhlášky veřejnost. Ve spolupráci s určeným zastupitelem připravil pořizovatel po veřejném projednání ÚP návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, které zaslal dotčeným orgánům a krajskému úřadu s výzvou k uplatnění stanovisek. Dále na základě stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek pořizovatel zajistil úpravu ÚP a předložil jej zastupitelstvu k vydání. Zastupitelstvo obce vydalo ÚP usnesením č. 229-25/2022 dne 13. 9. 2022, následným vyvěšením veřejné vyhlášky ÚP nabyl účinnosti dne 29. 9. 2022.

Ze spisu Odbor SR KÚOK zjistil v postupu pořizování a jeho dokumentech formální nedostatky, jako je nesprávné označování oprávněné úřední osoby pořizovatele - Ing. arch. Radka Bočka (oprávněnou úřední osobou pořizovatele je starosta obce Teplice nad Bečvou), chybné doručování návrhu zadání dotčeným orgánům: KHS a HZS do Jihočeského kraje (bylo napraveno správným doručením návrhu ÚP ke společnému jednání), opomenutí obelání dotčeného orgánu – České inspekce lázní a zřidel Ministerstva zdravotnictví (dále jen „ČILZ“) (bylo napraveno obeláním ČILZ až ve výzvě k uplatnění stanoviska dotčeného orgánu po veřejném projednání k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu ÚP), chybně je označen „Zápis“ z veřejného projednání (dle požadavku stavebního zákona vede pořizovatel písemný „záznam“, který je de facto doložen). Dalším nedostatkem je chybějící označení pořadového čísla OOP a čísla jednacího OOP, poučení o podání opravného prostředku a stvrzení obce, včetně razítka obce a podpisu starosty obce Teplice nad Bečvou. Tyto formalities ÚP neobsahuje. Veřejná vyhláška oznamující vydání ÚP opět neobsahuje označení pořadového čísla a čísla jednacího OOP, taktéž nebyla správně vyvěšena na úřední desce (správním orgánem, který OOP vydal, je Zastupitelstvo obce Teplice nad Bečvou, veřejná vyhláška však byla vyvěšena jako dokument obecního úřadu

Teplice nad Bečvou, místo dokumentu obce Teplice nad Bečvou). Odbor SR KÚOK v této souvislosti konstatuje, že vydání OOP a vyvěšení veřejné vyhlášky k nabytí účinnosti OOP trpí vadami, které byly způsobeny formální nedostatečností OOP i uvedené veřejné vyhlášky.

V dalších procesních formalitách, tj. dodržování lhůt pro doručování a vyvěšování veřejných vyhlášek během procesu pořizování ÚP Odbor SR KÚOK neshledal pochybení. Odbor SR KÚOK ověřil, že v průběhu pořizování byly řádně osloveny všechny sousední obce, příslušné dotčené orgány (s výjimkou kontextu výše uvedeného odstavce), oprávnění investoři dle seznamu krajského úřadu, krajský úřad, obec Teplice nad Bečvou a veřejnost.

Odbor SR KÚOK při přezkoumání procesu pořizování dále zjistil procesní pochybení v jeho závěrečné fázi, týkající se nezajištění opakovaného veřejného projednání. V rámci etapy veřejného projednání bylo uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů, 5 námitek a 2 připomínky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem připravil návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vypořádání připomínek a dne 18. 7. 2022 vyzval dotčené orgány a krajský úřad k uplatnění stanoviska k zaslaným návrhům. Současně pořizovatel oslovil ČILZ s žádostí o „vydání stanoviska k návrhu územního plánu pro veřejné řízení jako celku ...“, protože přizvání k veřejnému projednání dle § 52 stavebního zákona zaslal pořizovatel omylem do datové schránky „Národního kontaktního místa pro elektronické zdravotnictví (Ministerstvo zdravotnictví)“. Dne 1. 8. 2022 bylo pořizovateli doručeno stanovisko ČILZ (č.j. MZDR 21308/2022-2/ČIL ze dne 29. 7. 2022) k návrhu ÚP pro veřejné projednání a k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu pro veřejné projednání. ČILZ ve svém stanovisku souhlasil s návrhem ÚP a s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vypořádání připomínek za podmínek:

1. zakreslení hranice vnitřního lázeňského místa (dále jen „VÚLM“) dle územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) a používání názvosloví dle lázeňského zákona (VÚLM);
2. uvedení u stabilizovaných ploch BV – bydlení venkovské, které se nacházejí ve VÚLM, jako jejich nepřípustné využití umísťování nových staveb a provádění činností, které jsou v rozporu s ustanoveními platného statutu lázeňského místa Teplice nad Bečvou schváleného dne 14. 4. 1987 usnesením plenárního zasedání Severomoravského KNV (dále jen „Statut LMTnB“);
3. nevyhovění námitce č. 03 a ponechání pozemku p.č. 275/12 jako návrhovou plochu Z8 s využitím pro občanské vybavení lázeňské OL;
4. doplnění odůvodnění zařazení některých konkrétních ploch do stabilizovaných ploch bydlení (BV), příp. smíšených obytných jiných (SX), které se nacházejí ve VÚLM; jedná se o lázeňské domy Josefka (p.č. st. 76) a Ostravanka (p.č. st. 67) a bývalou školu (p.č. st. 51); bývalé pohostinství Aragonit (p.č. st. 36/1 a p.č. 38 a 725) bude po vyhovění námitce č. 02 zařazeno do plochy OL.

Závěrem ČILZ uvedl: „Vzhledem ke skutečnosti, že ministerstvo nemělo možnost se v předchozích etapách zpracování návrhu nového ÚPTnB s jeho dokumentací seznámit a vydat stanovisko, je toto stanovisko vydáno ke zveřejněnému návrhu ÚPTnB pro veřejné projednání s tím, že do něho budou zapracovány výsledky návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu pro veřejné projednání po zapracování výše uvedených požadavků ministerstva. Způsob vypořádání předchozích námitek a připomínek ke společnému jednání proto nebyl posuzován, až na výjimku, týkající se bodu 1.“ Uvedené požadavky ČILZ ve svém stanovisku rozsáhle a dostatečně odůvodnil.

Pořizovatel dále ve spolupráci s určeným zastupitelem vypořádal dne 19. 8. 2022 stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu k uplatněným námitkám a připomínkám a upravil návrh rozhodnutí o námitce č. 03 na nevyhovět.

Odbor SR KÚOK zjistil, že návrh ÚP po veřejném projednání byl upraven na základě pokynu pořizovatele č. 5 (str. 69 – 71 Odůvodnění ÚP), a sice v rozsahu:

→ do koordinačního výkresu byla vložena hranice vnitřního území lázeňského místa dle ÚAP; v textových částech ÚP (zpracovaným projektantem) byl termín vnitřní lázeňské území nahrazen termínem vnitřní území lázeňského místa;

- do výrokové části bylo u nepřipustného využití ploch BV doplněno: Ve stabilizovaných plochách, které se nacházejí uvnitř VÚLM, umístování nových staveb a provádění činností, které jsou v rozporu s ustanoveními platného Statutu LMTnB ze dne 14. 4. 1987;
- bylo doplněno odůvodnění zařazení některých konkrétních ploch do stabilizovaných ploch bydlení (BV), příp. smíšené obytné jiné (SX): Ostravanka p.č. st. 67, Josefka p.č. st. 76, bývalá škola p.č. st. 51;
- pozemky p.č. 53/2 53/3, 737, 52/3, 738, 52/4, 52/1, 700/12 byly vymezeny jako stabilizované plochy BH, p.č. 110/2 je vymezena jako stabilizovaná plocha OV (bylo vyhověno námitce: z plochy bydlení venkovského na plochy bydlení hromadného v centrální části sídla);
- pozemky p.č. st. 36/1 a 38 a p.č. 725 byly vymezeny z plochy stabilizované BV do stabilizované plochy OL;
- pozemek p.č. 266 byl vymezen jako stabilizovaná plocha ZZ, u uvedené plochy je v místě lokálního biokoridoru LK 8 nepřipustné oplocení z důvodu zajištění prostupnosti území;
- pozemek p.č. 628/2 byl vymezen jako stabilizovaná plocha WT;
- do výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka pořízení a zpracování územní studie US7 pro zastavitelné plochy Z5.1a a Z5.1b;
- do výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka vymezení plochy veřejných prostranství pro zastavitelné plochy Z1 a Z2 o ploše min. 1000 m² – US4 a US5;
- z textové části byl vypuštěn text: „Územní studie bude pořizována na náklady vlastníků dotčených parcel“ – z požadavků na vypracování jednotlivých územních studií;
- text odůvodnění byl upraven tak, aby nestanovoval žádné počty stavebních pozemků ani předpokládané počty rodinných domů; i u ostatních ploch s rozdílným způsobem využití byly předpokládané bilance návrhu odstraněny;
- zastavěné území bylo stanoveno na základě podkladů katastru nemovitostí (dále jen „KN“), zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití bylo stanoveno na základě faktického využití území, podkladu KN a zadání ÚP (na základě požadavku doplnit do odůvodnění stručný text toho, proč na základě zákresu do KN bylo vymezeno zastavěné území tak jak bylo a proč byly jednotlivé plochy ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny tak, jak jsou zahrnuty do Hlavního výkresu návrhu územního plánu Teplice nad Bečvou);
- z regulace ploch s rozdílným způsobem využití MN byla vypuštěna formulace: „Rekreační využití pobytového charakteru - rekreační chaty - při zachování stávajícího stavu“;
- výška zástavby v plochách BH byla upravena dle požadavku na znění: výška zástavby: maximálně 3 nadzemní podlaží (+ podkroví) nebo maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkroví.

Tyto úpravy nebyly dále projednány, nebylo umožněno dotčeným orgánům (zde zejména ČILZ) ověřit zapracování požadovaných úprav, nebylo umožněno veřejnosti seznámit se se změnami a případně hájit své zájmy podáním námitek či připomínek. Pořizovatel uvedl, že *„byly splněny všechny požadavky kladené stavebním zákonem, správním řádem a dalšími souvisejícími předpisy na proces pořízení územního plánu“*, přitom nezdůvodnil, zda se jedná o nepodstatné úpravy, nedoložil, že nejsou dotčeny zájmy zúčastněných osob a subjektů, a tedy, že není nutné upravený návrh ÚP znovu veřejně projednat ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona a bez dalšího předložil návrh na vydání ÚP zastupitelstvu s doporučením ÚP vydat na jednání dne 13. 9. 2022.

Chybějící odůvodnění zapříčinilo nepřezkoumatelnost, která v případě zjištění, že se jedná o podstatné úpravy návrhu ÚP, vede k nezákonnosti procesu vydání OOP. Z výše uvedených úprav přitom vyplývá, že došlo ke změnám, které podstatnou měrou mění řešení ÚP: úprava hranice VÚLM ovlivňuje možnosti využití dotčeného území, stejně jako nová podmínka u stabilizovaných ploch BV, které se nacházejí uvnitř VÚLM či nová podmínka ploch MN. Podstatnou změnou v území je také většina výše uvedených změn využití ploch s rozdílným způsobem využití (BV na BH či OL), zejména z hlediska rozsahu měněných ploch i proto, že zasahují do centrální části obce či VÚLM, mohou se podílet na významných změnách ve struktuře obce, kapacitách území případně výškového uspořádání a v tomto kontextu zakládají nové možnosti změn v území. Uvedené změny ve využití ploch a nové podmínky využití ploch mění a oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání nově

stanovují či omezují využití území, aniž s tímto byly seznámeny všechny zúčastněné subjekty v území, čímž jim nebylo umožněno hájit své zájmy.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že **postup pořizovatele je v rozporu s § 53 odst. 2 stavebního zákona**: „Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. 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.“ Pořizovatel dle § 53 odst. 2 stavebního zákona nepostupoval. Vzhledem k provedení výše deklarovaných podstatných úprav ÚP je takový postup pořizovatele nezákonný, neboť **dotčeným subjektům nebylo umožněno seznámit se s výsledným řešením ÚP** a nemohly tak reagovat na do té doby neznámá řešení v ÚP a nemohly hájit právem chráněné zájmy či svá vlastnická práva.

Na základě zjištěné nezákonnosti nezbylo Odboru SR KÚOK než tímto rozhodnutím zrušit vydané OOP, aby mohla být v opakovaném veřejném projednání napravena všechna pochybení, zjištěná v rámci přezkumného řízení.

Z důvodu zrušení OOP se Odbor SR KÚOK dále nezabýval zjištěnými formálními nedostatky vydání OOP a vyvěšení veřejné vyhlášky k nabytí účinnosti OOP (uvedenými výše na str. 3 a 4). Tyto nedostatky lze napravit v opakovaném veřejném projednání, kterým pořizovatel naváže na předchozí etapy pořizování, aby zhojil absenci projednání podstatných úprav ÚP po veřejném projednání.

III.

Odbor SR KÚOK následně vyhodnocoval, zda ÚP naplňuje veškeré formální obsahové požadavky stavebního zákona, prováděcích vyhlášek a správního řádu. Dle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona: „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ...“

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“), která územní plán člení na část návrhovou a část odůvodnění. Obsahem návrhové části územního plánu je vymezení zastavěného území, návrh základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a dále koncepce urbanistické, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny a další požadavky Přílohy č. 7, které jsou s odkazem na ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona povinnou částí územního plánu. Textová i grafická výroková část ÚP formálně obsahuje náležitosti uvedené v Příloze č. 7.

Odbor SR KÚOK dále konfrontoval s formálními zákonnými požadavky také odůvodnění územního plánu. Smyslem odůvodnění územního plánu je navržené řešení vysvětlit a zdůvodnit. Některé povinné součásti odůvodnění vyplývají i ze samotného stavebního zákona, z ust. § 53, které 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 stavebního

zákona. Odbor SR KÚOK konstatuje, že náležitosti z ust. § 53 odst. 5 stavebního zákona jsou v obsahu Odůvodnění ÚP formálně uvedeny.

IV.

Z hlediska materiálního se Odbor SR KÚOK zabýval pouze těmi částmi OOP, které byly obsaženy v jednotlivých bodech podnětu navrhovatele, případně s nimi souvisí. Podnět navrhovatele Odbor SR KÚOK v jeho jednotlivých bodech částečně krátil. Vyjádření pořizovatele k podnětu bylo doručeno spolu se spisem dne 23. 12. 2022, relevantní části tohoto vyjádření (částečně krácené Odborem SR KÚOK) jsou uvedeny i s vyhodnocením u jednotlivých částí podnětu navrhovatele.

Vyhodnocení podnětu navrhovatele:

Podnět A. – v KN je pozemek p.č. st. 54 zapsán jako rodinný dům, to je v rozporu se závazným stanoviskem ČILZ – 2. 9. 2010/51160-Ho. Tento dům a pozemky p.č. st. 54 a p.č. 238/2 a 238/1 navrhuje ponechat ve využití území OL.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že stavbu lze užívat dle rozhodnutí stavebního úřadu (zápis v KN by měl odpovídat vydanému povolení stavebního úřadu), další změny využití stavby či stavební úpravy již musí respektovat určené využití dané plochy a podmínky stanovené územním plánem. Řešení rozporu zápisu v KN se závazným stanoviskem nespadá do kompetence územního plánování, ale stavebního úřadu. Informace z KN jsou v ÚP rozhodné zejména při vymezování a aktualizaci zastavěného území dle § 58 stavebního zákona pro stanovení, zda se jedná o zastavěný stavební pozemek. V uvedeném kontextu je samotné poukázání na rozpor zápisu v KN se závazným stanoviskem v rámci podnětu k přezkumu ÚP možno považovat za irelevantní. V uvedených pochybnostech je totiž rozhodující stanovisko stavebního úřadu. Dále je třeba konstatovat, že navrhovatel neuplatnil v uvedené věci připomínku v žádné z etap projednávání návrhu ÚP, a tedy i odůvodnění dané problematiky v ÚP může vykazovat obecnější formulace. Pozemky p.č. 54 a p.č. 238/2, 238/1 se nacházejí ve VÚLM, který je limitem a způsob využití území se zde řídí Statutem LMTnB. Odbor SR KÚOK proto zjišťoval, jakým způsobem je v ÚP odůvodněno vymezení jednotlivých ploch ve VÚLM. Vzhledem k tomu, že v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ÚP (kap. L Odůvodnění ÚP) komentář a odůvodnění k řešení využití území ve VÚLM absentuje, je citován pouze limit VÚLM (*„Vnitřní území lázeňského místa – lze funkčně využívat pro výstavbu a přestavbu (rekonstrukce, rozšiřování, modernizace) jen takových staveb, zařízení a provozoven, které slouží bezprostředně lázeňskému provozu, např. léčebné ústavy, výzkumná zařízení, vyšetřovací a balneoterapeutická zařízení, technická zařízení související s využitím přírodních léčivých zdrojů, kolonády, parky a takových kulturních zařízení, obchodů a provozoven, která slouží potřebám nemocných v lázních a ostatním návštěvníkům lázní a pokud neruší klid a lázeňský režim. Ve vnitřním území lázeňského místa se neumísťují: a/ stavby pro školící a rekreační účely, b/ rodinné a bytové domy a stavby chat všeho druhu a c/ nová autoparkoviště, autocampingy a jiné zařízení pro krátkodobou rekreaci.“*) a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zejména těch, které úplně neodpovídají Statutu LMTnB, není vysvětleno a obhájeno, **je daná problematika nepřezkoumatelná a OOP zatíženo nezákonností**. A to zejména, pokud dotčený orgán (ČILZ) poukazuje na skutečnost, že změny využití staveb ve VÚLM podléhají závaznému stanovisku ČILZ a požadoval upřesnění podmínek pro plochy bydlení ve VÚLM. Z uvedeného vyplývá potřeba důležitosti zdůvodnění využití území ve VÚLM, což dokladují zejména případy, které vyvolávají pochybnosti o souladu se Statutem LMTnB. Zařazení domu a pozemků p.č. st. 54 a p.č. 238/2 a 238/1 do ploch s rozdílným způsobem využití pro venkovské bydlení právě takové pochybnosti vyvolávají.

K vyjádření pořizovatele k podnětu:

Pořizovatel považuje podání v tomto bodě za bezpředmětné, „protože soulad návrhu řešení územního plánu se statutem lázeňského území byl prověřen k tomu kompetentním orgánem“ (zde stanovisko ČILZ č.j. MZDR 21308/2022-2/ČIL ze dne 29. 7. 2022). Pořizovatel se zaštilil

„souhlasným stanoviskem“ ČILZ, který dle jeho názoru prověřil „*soulad návrhu řešení územního plánu se statutem lázeňského území*“.

Odbor SR KÚOK uvádí na pravou míru tvrzení pořizovatele, jelikož ČILZ sice ve zmíněném stanovisku ze dne 29. 7. 2022 uvedl, že souhlasí s návrhem ÚP pro veřejné projednání, ale s dovětkem „*za předpokladu splnění následujících podmínek určených v souladu s ustanovením § 38 lázeňského zákona k ochraně zájmů stanovených tímto zákonem*“ a ve čtyřech bodech požadoval úpravy návrhu ÚP. Pořizovatel sice uvedené požadavky nechal zapracovat do návrhu ÚP, ale již si nezajistil souhlas ČILZ s provedenými úpravami, a protože neprovedl opakované veřejné projednání návrhu ÚP, tak ani ČILZ se s provedenými úpravami neseznámil. Tímto **pořizovatel pochybil v postupu při pořizování ÚP.**

Podnět B. - Dům č.p. 51 byl původně zařazen v občanském vybavení – OM (původně sloužil jako škola). Nové vymezení domu v plochách smíšených obytných SX odporuje Statutu LMTnB. V podmínkách využití ploch SX není uvedeno omezení staveb ve VÚLM. Navrhuje tento dům umístit jako OM – občanské vybavení.

Odbor SR KÚOK nejdříve identifikoval předmět tohoto podnětu a zjistil, že se nejedná o dům č.p. 51, protože bývalá škola, která se nachází v ploše SX, má č.p. 36 a je umístěna na pozemku p.č. st. 51. Dále lze konstatovat, že ÚP plochy OM nevymezuje a navrhovatel neuvedl relevantní plochy z ÚP, které by dle jeho mínění odpovídaly využití pozemku p.č. st. 51. Také lze uvést, že ani v tomto případě navrhovatel neuplatnil v uvedené věci připomínku v žádné z etap projednávání návrhu ÚP, a tedy v odůvodnění řešení ÚP lze předpokládat obecnější formulace při zdůvodnění využití území, což znamená, že nelze očekávat, že by jednotlivé pozemky byly samostatně uvedeny a zdůvodněny v odůvodnění ÚP. V případě uvedeného pozemku se však jedná o VÚLM a obdobně jako v předchozím případě by bylo na místě, aby způsob využití ve VÚLM byl alespoň rámcově komentován. Absence takového odůvodnění, obdobně jako v předchozím případě, **způsobila nepřezkoumatelnost a zatížila OOP nezákonností.** Současně lze souhlasit s navrhovatelem, že v podmínkách využití ploch SX by mělo být, obdobně jako u ploch obytných venkovských BV, uvedeno omezení staveb ve VÚLM.

K vyjádření pořizovatele k podnětu:

Pořizovatel odkázal na své vyjádření k předchozímu bodu podnětu a dodal, že při vypořádání námitek a připomínek vycházel, obdobně jako projektant při tvorbě územního plánu a stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, z katastrální mapy.

Odbor SR KÚOK považuje takové vyjádření za irelevantní, neboť se zcela nevztahuje k meritu podnětu B, tedy poukázání na rozpor se statutem LMTnB.

Podnět C. - Pro cca 25 RD je vyčleněno 14 ha. To neodpovídá stávající koncepci rozvoje obce. Ve výrokové části ÚP je uvedeno v odstavci b.1.2) Zásady celkové koncepce rozvoje sídla – zachovat sídelní strukturu a citlivě doplnit tradiční vnější a vnitřní výraz sídla. Výkresová část je v rozporu s výrokovou částí. Stávající výstavba je cca 1000 – 1500 m²/1 RD. Nově 14 ha/25 RD odpovídá 5600 m²/1RD.

Odbor SR KÚOK ověřil v ÚP komentáře k potřebě vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v ÚP a zjistil, že z demografické prognózy vyplývá očekávaný růst až na 470 obyvatel v r. 2035 a s tím spojená potřeba 25 RD. Další potřeby dle textu na str. 80 odůvodnění ÚP uvádějí výsledný odborný odhad na potřebu 42 RD a v tabulce zastavitelných ploch ve výrokové části ÚP je uvedena výměra zastavitelných ploch pro bydlení cca 14,8 ha. V reálných číslech znamená rozsah ploch cca 14,8 ha pro 42 RD průměrnou velikost pozemku cca 3 523 m²/1 RD (v tomto je nutno zkorigovat tvrzení navrhovatele o 5600 m²/1RD). V této souvislosti Odbor SR KÚOK konstatuje jednak chybějící úvahu o stanovení rozsahu velikosti pozemku pro jeden RD, jednak upozorňuje na výrazné disproporce mezi obvyklou velikostí pozemků stávajících RD v zastavěném území obce a velikostí pozemků navrhovaných pro novou výstavbu RD (vyplývající z rozsahu ploch a počtu RD dle odborného odhadu uvedeného v ÚP). Urbanistická koncepce je v ÚP deklarovaná v kap. b) bodu b.1.2) Zásady

celkové koncepce rozvoje sídla – „zachovat sídelní strukturu a citlivě doplnit tradiční vnější i vnitřní výraz sídla“ a bodu b.2.1. – „Respektovat stávající urbanistickou strukturu a dále ji rozvíjet“, a v kap. c) bodu c.1.5): „Při rozvoji bude zachována stávající urbanistická struktura obce“. Přitom lze souhlasit s navrhovatelem, že obvyklá výměra pozemků stávajících rodinných domů se pohybuje na mezní hranici cca 1000 – 1500 m²/1 RD. Velikost nových výměr pozemků pro RD by při „zachování stávající urbanistické struktury obce“ měly odpovídat obvyklé výměře pozemků stávajících rodinných domů. Pozemky o velikosti přesahující obvyklý standard velikosti pozemků stávajících rodinných domů odporují koncepci ÚP dle uvedených kapitol a bez odpovídajícího zdůvodnění dochází k reálným pochybnostem o souladu takového řešení se stanovenou koncepcí rozvoje obce i k pochybnostem o účelném využívání zemědělské půdy. V odůvodnění ÚP je komentováno pouze navýšení potřeby 25 RD o 17 b.j. jako „zohlednění majetkoprávní nedostupnosti některých pozemků, případně další vlivy, které blokují některé pozemky v rámci navrženého zastavitelného území – proto byla plošná výměra zastavitelných ploch mírně předimenzována“. V reálných číslech však toto mírné předimenzování znamená výměru cca 6 ha. Při chybějícím relevantním zdůvodnění je proto **celková výměra cca 14,8 ha pro zastavitelné plochy bydlení nepřezkoumatelná, což způsobuje nezákonnost OOP**. Rozpor mezi deklarací urbanistických zásad pro rozvoj obce a neodůvodněným rozsahem ploch 14,8 ha pro bydlení není vyřešen a odstraněn ani souhlasným stanoviskem orgánu ochrany ZPF se zábořem, zejména pokud ani toto stanovisko neobsahuje relevantní odůvodnění výjimečného rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení, ani výjimečnou průměrnou velikost pozemků 3 523 m² pro RD, ani rozsah mírně předimenzované rezervy pro bydlení o velikosti 6 ha. Z důvodu chybějícího odůvodnění potřeby plochy 3 523 m² pro RD je OOP **stiženo nepřezkoumatelností, která je příčinou nezákonnosti této části OOP**. K uvedenému lze dodat, že dle str. 187 Odůvodnění byla uplatněna obdobná připomínka navrhovatele již v etapě společného jednání. Jednalo se o požadavek redukce zastavitelných ploch pro bydlení, poukazující na určitou disproporci v návrhu a byla navrhovatelem odůvodněna: „Nově navržená zastavitelná plocha je 14,8 ha. Neodpovídá stávající koncepci výstavby v obci. Stávající výměra pozemků pro výstavbu je (např. lokalita Záhumení zpracoval Ing. arch. Vrabel 03/2010) na ploše 1,2 ha je umístěno 25 RD. Tzn. na 1 RD připadá pozemek cca 500 m². V nově navržené zastavitelné ploše 14,8 ha je navrhováno 42 RD. Na 1 RD připadá pozemek o výměře cca 3500 m².“ Ve vypořádání takto sofistikovaně odůvodněné připomínky však pořizovatel na uvedené argumenty navrhovatele vůbec nereagoval.

K vyjádření pořizovatele k podnětu:

Pořizovatel uvedl, že rozsah zastavitelných ploch byl odsouhlasen stanoviskem orgánu ochrany ZPF po společném projednání. Také uvedl, že „Dále byla koncepce stanovená územním plánem z hlediska širších vztahů a souladu s nadřazenou dokumentací prověřena stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování, které bylo vydáno Vaším pracovištěm dne 5. 5. 2022 pod č.j. KUOK 49511/2022“.

Odbor SR KÚOK považuje odvolávání pořizovatele na souhlas orgánu ochrany ZPF a stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování za lichou argumentaci k chybějícímu odůvodnění rozsahu ploch a k disproporci mezi proklamací koncepce ÚP o zachování stávající urbanistické struktury obce při jejím rozvoji a nijak neodůvodněným rozsahem 14,8 ha návrhových ploch pro bydlení v ÚP. Význam stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování podle § 50 odst. 7 stavebního zákona komentoval Odbor SR KÚOK v textu výše na str. 2 tohoto rozhodnutí. Odbor SR KÚOK upozorňuje, že uvedené stanovisko potvrzuje souhlas se zajištěním návazností využívání území na sousední obce (koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy) a potvrzuje respektování záměrů politiky územního rozvoje a návrhů zásad územního rozvoje v ÚP. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování neprověřuje koncepci stanovenou územním plánem, ani její správnost či zákonnost (tu garantuje projektant a pořizovatel). Zákonnost ÚP je předmětem posuzování nadřízeným orgánem územního plánování až v případě přezkumu územního plánu.

Podnět D. - Odůvodnění str. 194. Pořizovatel a zpracovatel dle názoru navrhovatele nesprávně vyhodnotil připomínku č. 1 a 2.

Odbor SR KÚOK zjistil, že připomínka č. 1 ze str. 194 odůvodnění ÚP zní: „*Pozemky parc. č. 574/3, 593/2, 594/1 a 739 v k. ú. Teplice nad Bečvou zahrnout do zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV). Stávající stavba na pozemku není zapsaná v katastru nemovitosti, a tudíž pozemky nelze zahrnout do zastavěného území jako zastavěné stavební pozemky. Jedná se o rozpor se stavebním zákonem (§ 58 odst. 2 stavebního zákona).*“

Odbor SR KÚOK poznamenává, že k vymezení zastavěného území (dále jen „ZÚ“) se vztahuje ust. § 58 stavebního zákona. Podle odst. 2 tohoto ustanovení se do ZÚ zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to a) zastavěné stavební pozemky, b) stavební proluky, c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, d) ostatní veřejná prostranství, e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky ZÚ, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Dále je v ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona stanoveno, že ZÚ se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

ZÚ je v ÚP stanoveno v kapitole a) textové části Výroku a graficky vyznačeno ve výkrese Základního členění území (I.a) a Hlavním výkrese (I.b), dále v Koordinačním výkrese (II.a) a ve Výkrese předpokládaného záboru ZPF (II.c). Odbor SR KÚOK zjistil, že pozemky p. č. 574/3, 593/2, 594/1 a 739 se nenachází v intravilánu obce přitom se nejedná o zastavěné stavební pozemky, neboť nejsou v KN evidovány jako stavební parcela (dle § 2 odst. 2 stavebního zákona) ani se nejedná o žádný z případů uvedených pod písm. b) – e) citovaného ustanovení § 58 stavebního zákona. Pozemky p.č. 574/3, 593/2, 594/1 a 739 nelze dle uvedeného ustanovení vymezit do zastavěného území, **jejich zahrnutí do zastavěného území je v rozporu s § 58 stavebního zákona**. Tyto pozemky jsou součástí nezastavěného území, a proto je **nelze vymezit jako stabilizovanou plochu venkovského bydlení BV**. Odbor SR KÚOK uvedeným posouzením přisvědčuje návrhovateli.

Dále Odbor SR KÚOK zjistil, že podnět návrhovatele odkazující na připomínku č. 2 ze str. 194 odůvodnění ÚP se týká pozemků p.č. st. 98 a p.č. 482 a požadavku na jejich zahrnutí do návrhové plochy pro bydlení venkovské. Stavba na pozemku p.č. st. 98 je v KN vedena jako zemědělská usedlost. Pozemek p.č. 482 je dle ověření v KN zařazen jako trvalý travní porost a vyvstává pochybnost, zdali se ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona jedná o „*další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že pozemek p.č. st. 98 je jednoznačně vymezen dle dikce § 58 stavebního zákona (jedná se o zastavěný stavební pozemek) do zastavěného území. Vymezení pozemku p.č. 482 do zastavěného území však vyžaduje obezřetný přístup s patřičným odůvodněním takového vymezení ve smyslu § 58 stavebního zákona (dle věty druhé odst. 1 tohoto ustanovení: „*Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.*“). Zejména po připomínce uplatněné při pořizování ÚP, zmiňující pochybnosti o správném vymezení pozemku p.č. 482 do zastavěného území, měl pořizovatel reagovat doplněním odůvodnění tak, aby byly uvedené pochybnosti rozptýleny. Odpovídající odůvodnění k vymezení zastavěného území však doplněno nebylo. Vyhodnocení připomínky v ÚP pořizovatelem, s odkazem na § 159 odst. 1 stavebního zákona, že projektant „*odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, ...*“, je přitom zcela irrelevantní, neboť podle § 53 odst. 4 stavebního zákona je pořizovatel povinen přezkoumat soulad návrhu územního plánu mimo jiné s požadavky stavebního zákona. Bylo tedy povinností pořizovatele ověřit, zda je vymezení pozemku p.č. 482 do zastavěného území provedeno beze vší pochybnosti v souladu s § 58 stavebního zákona. Absencí tohoto zdůvodnění **došlo k nepřezkoumatelnosti části OOP**, týkající se vymezení zastavěného území a vyhodnocení předmětné připomínky, **vedoucí k jeho nezákonnosti**.

K vyjádření pořizovatele k podnětu:

Pořizovatel uvedl, že vypořádání připomínek bylo prověřeno stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu a nikdo z dotčených orgánů nevznnesl výhrady proti návrhu vypořádání připomínky č. 1 a 2. Dále pořizovatel citoval z vyhodnocení připomínky č. 1 v ÚP: „*Jak je patrné z podkladní mapy KN včetně ortofotomapy, na dotčených pozemcích je prokazatelně realizována poměrně rozsáhlá stavba*“. Dále argumentoval, že vypořádání připomínky nezpochybnil ani orgán ochrany ZPF. Také u připomínky č. 2 argumentuje pořizovatel zejména mapovými podklady.

Odbor SR KÚOK upozorňuje na skutečnost, že dotčené orgány se vyjadřují k vyhodnocení námitek a připomínek z hlediska právem chráněných zájmů, které jsou jim dle příslušných zákonů svěřeny. Problematika stanovení hranice zastavěného území je uvedena v § 58 stavebního zákona a zajištění souladu ÚP (tedy i vymezení zastavěného území) se stavebním zákonem je podle § 53 odst. 4 stavebního zákona povinností pořizovatele, nikoliv dotčených orgánů, tedy ani orgánu ochrany ZPF. Dále Odbor SR KÚOK odkazuje na § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, dle kterého je podkladem k určení zastavěného stavebního pozemku pozemek evidovaný v KN jako stavební parcela. V tomto kontextu Odbor SR KÚOK upozorňuje, že je chybou využívat jako podklad k určení zastavěného stavebního pozemku ortofotomapu, ve které mohou být prokazatelně viditelné i nelegální stavby bez řádného povolení stavebního úřadu. Dále je třeba korigovat tvrzení pořizovatele, že je dotyčná stavba patrná z podkladní katastrální mapy, neboť katastrální mapa na pozemcích dle připomínky č. 1 žádnou stavební parcelu nevyznačuje. Také je třeba pořizovateli vytknout, že k obhajobě vymezeného zastavěného území nepoužil postup dle § 58 stavebního zákona. Z uvedených důvodů se vyjádření pořizovatele k podnětu, odkazujícímu na připomínky 1 a 2, jeví jako zcela irelevantní.

Podnět E. - Zastavitelná plocha Z1 o výměře 16 118 m² nemá odpovídající přístupovou komunikaci. Stávající přístupová komunikace p.č. 682 nemá dostatečnou šířku a má vysoký sklon. Tato místní komunikace bude přístupová pro Z1 a část Z2 (16 118 m² a 20 389 m²).

Odbor SR KÚOK ověřil v ÚP způsob dopravního napojení zastavitelných ploch Z1 a Z2 a konstatuje následující. Ve výrokové části ani v odůvodnění není specifikováno dopravní napojení lokalit Z1 a Z2. V návaznosti na území vymezené návrhem ploch Z1 a Z2 jsou v ÚP vymezeny plochy veřejných prostranství Z17 a Z16 pro novou místní komunikaci a na nich jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby „*místní komunikace pro novou výstavbu v západní části obce*“. Dále Odbor SR KÚOK zjistil, že pro plochy Z1 a Z2 jsou v ÚP stanoveny podmínky zpracování územních studií (US4 a US5) s prověřením parcelace, hlavních komunikačních os, principů řešení technické infrastruktury, vymezení veřejného prostranství o ploše min. 1000 m², stanovení prostorového uspořádání lokality (např. uliční a stavební čára, tvary střech, orientace hřebene střechy apod.) a možnosti dopravního napojení na místní komunikaci se stanovením lhůty pro jejich pořízení 4 roky od vydání ÚP. Konkrétní a podrobnější řešení, včetně dopravního napojení ploch Z1 a Z2 je tak v ÚP odsunuto do řešení v územně plánovacím podkladu, kterým územní studie je. Jedná se o standardní způsob řešení konkrétnějšího využití rozsáhlejších ploch v ÚP. Je třeba zdůraznit, že územní studie jsou pro rozhodování v území podkladem neopominutelným, avšak nezávazným a pokud není územní studie zpracovaná ve stanovené lhůtě (zde 4 roky) zaniká povinnost z ÚP takovou územní studii pořídit a zpracovat. S požadavkem územní studie potom zanikají i podmínky k řešení v územní studii (prověření parcelace, řešení hlavních komunikačních os, principů řešení technické infrastruktury, vymezení veřejného prostranství o ploše min. 1000 m² atd.). Z uvedených důvodů musí být požadavky, vyplývající z právních předpisů, obsaženy ve výroku ÚP jako požadavky pro danou plochu, nikoliv jen prostřednictvím zpracování územní studie. Dopravní napojení ploch Z1 a Z2 na místní komunikaci je v ÚP navrženo prostřednictvím ploch Z17 a Z16. Dostatečné šířky stávajících místních komunikací, zejména pro řešení příjezdu k rozvojovým plochám, je nutno posuzovat s ohledem na konkrétní způsob obsluhy území a v odpovídajícím detailu, tj. prověřením v dalších stupních (územní studie či dokumentace pro územní či jiné odpovídající řízení stavebního úřadu). K návrhu řešení je kompetentní se vyjadřovat příslušný dotčený orgán na úseku dopravy a silničního hospodářství. Příslušný dotčený orgán (zde Městský úřad Hranice) byl řádně obeslán, ale

stanovisko neuplatnil. V takovém případě si musí úsudek o souladu s příslušným právním předpisem učinit pořizovatel (za součinnosti projektanta) sám. V odůvodnění ÚP však není zpracováno žádné zdůvodnění k problematice napojení zmíněných lokalit, a tedy daná **problematika je nepřezkoumatelná a absence odůvodnění zapříčinila další nezákonnost OOP**. V kontextu s požadavky na zpracování územních studií pro plochy Z1 a Z2 Odbor SR KÚOK dále zjistil, že požadavek veřejného prostranství o ploše min. 1000 m², který vyplývá z § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, není obsažen ve výroku ÚP jako podmínka pro plochu Z2. Absence návrhu veřejného prostranství o ploše min. 1000 m² v lokalitě nad 2 ha **je v rozporu z uvedeným ustanovením právního předpisu.**

K vyjádření pořizovatele k podnětu:

Pořizovatel popsal, jakým způsobem je v ÚP řešeno dopravní napojení lokalit, do jakých ploch jsou uvedené přístupové pozemky v ÚP zařazeny a jaké je hlavní využití těchto ploch. Dále uvedl: „*Vlastní povolení a vybudování místních komunikací je poté věcí navazujících správních postupů a dalších činností. Územní plán pro dopravní obsluhu této plochy „Z1“ vytváří ale dostatečné a relevantní předpoklady.*“

Odbor SR KÚOK konstatuje, že lze souhlasit s uvedeným vyjádřením pořizovatele s výhradou, že poslední citovaná věta se neopírá o žádné úvahy a vysvětlující argumenty dokládající tvrzení „*dostatečné a relevantní předpoklady*“ pro dopravní obsluhu plochy Z1, a to zejména vztaženo k uplatněnému podnětu E.

V.

Odbor SR KÚOK uvádí, že po výše uvedeném posouzení ÚP dospěl k závěru, že vzhledem k nedostatkům uvedených v bodě II. a IV. odůvodnění tohoto rozhodnutí, které způsobily nezákonnost vydaného OOP, nezbývá, než přistoupit ke **zrušení nejen podnětem napadených částí OOP, ale i zrušení OOP jako celku a vrátit proces pořízení ÚP** do posledního nezpochybněného kroku pořízení, a to do fáze po uplatnění stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu ÚP.

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 nelze upřednostnit práva nabytá v dobré víře před krácením práv dotčených subjektů, která mohou být neprojednanými změnami ÚP dotčena, neboť jim nebylo umožněno seznámit se s upraveným ÚP a v případě potřeby reagovat na skutečnosti, které nebyly do té doby předmětem projednání, a tak hájit své zájmy, což je hlavní důvod opakování veřejného projednání.

Poučení

Přezkumné řízení o přezkoumání opatření obecné povahy má specifický charakter. Osoby dotčené přezkumným řízením nemají postavení účastníků řízení. Rozhodnutí se v souladu se závěry Poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu č. 85 ze dne 14. 12. 2009 oznamuje veřejnou vyhláškou postupem podle § 173 odst. 1 správního řádu a právní moci nabývá oznámením. Proti tomuto rozhodnutí nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

otisk úředního razítka

Ing. Irena Hendrychová
vedoucí oddělení územního plánování

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 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 ustanovením § 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 uvedené době bylo toto usnesení zveřejněno též způsobem umožňující dálkový přístup.

Razítko a podpis oprávněné osoby:

Doručuje se k vyvěšení:

1. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor kanceláře ředitele – vývěska, Jeremenkova 40a, Olomouc
2. Obec Teplice nad Bečvou

Dále obdrží na vědomí:

1. Obecní úřad Teplice nad Bečvou se spisovou dokumentací
2. Městský úřad Hranice – obec s rozšířenou působností, úřad územního plánování
3. Ing. David Brožek, bytem Teplice nad Bečvou 64, 753 01 Hranice
4. ad a/ 326.1. – V5