

# KRAJSKÝ ÚŘAD

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ

28. října 2771/117, 702 00 Ostrava



Čj.: MSK 45375/2024  
Sp. zn.: ÚP/29493/2023/Pav  
251.5 S10  
Vyřizuje: Mgr. Martina Pavelková  
Odbor: Odbor územního plánování  
Telefon: 595 622 676  
Fax: 595 622 126  
E-mail: [posta@msk.cz](mailto:posta@msk.cz)  
Datum: 2024-08-05

## Zveřejnění návrhu rozhodnutí v přezkumném řízení ve věci Územního plánu Krmelín

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování (dále jen „krajský úřad“), **zahájil** podle ust. § 174 odst. 2 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), **usnesením ze dne 2. 1. 2024, č. j. MSK 124052/2023**, přezkumné řízení ve věci opatření obecné povahy – **Územního plánu Krmelín** (dále jen „územní plán“).

Krajský úřad přezkoumal územní plán a podle ust. § 172 správního řádu **zpracoval návrh rozhodnutí v přezkumném řízení, jehož obsahem je zrušení vybraných částí územního plánu.**

### Poučení

Toto přezkumné řízení má specifický charakter a vychází z materiálního pojetí opatření obecné povahy v souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2016, č. j. 5 As 85/2015-36. Jedná se o postup obdobný vydávání opatření obecné povahy, pro který se uplatňuje část šestá správního řádu. Návrh rozhodnutí se podle ust. § 172 správního řádu doručuje veřejnou vyhláškou podle ust. § 25 téhož zákona, tzn. vyvěsí se na úřední desce krajského úřadu a úřední desce obecního úřadu obce, jež se návrh rozhodnutí týká (zde obce Krmelín).

**Dotčené osoby** mohou k návrhu rozhodnutí podávat připomínky nebo námítky. Podle ust. § 172 odst. 4 správního řádu může k návrhu rozhodnutí kdokoliv, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být navrženým rozhodnutím přímo dotčeny, uplatnit písemné **připomínky**. Podle odst. 5 téhož ustanovení platí, že vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být návrhem rozhodnutí dotčeny, mohou proti návrhu rozhodnutí podat písemné odůvodněné **námítky**. **Písemné námítky a připomínky** lze uplatnit u krajského úřadu **ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto návrhu rozhodnutí**, tj. do 45 dnů ode dne jeho zveřejnění na úřední desce krajského úřadu. Krajský úřad upozorňuje, že námítky a připomínky musí současně splňovat náležitosti podle ust. § 37 odst. 2 správního řádu. V rámci námitek a připomínek lze uplatňovat také práva nabytá v dobré víře. V takovém případě musí být za přiměřené aplikace ust. § 94 odst. 4 správního řádu doložena újma, která by zrušením územního plánu v příslušné části vznikla dotčené osobě, která s ohledem na územní plán nabyla práva v dobré víře.



Dojde-li k uplatnění písemných námitek a připomínek dotčenými osobami, bude návrh rozhodnutí doplněn o postup krajského úřadu po jeho zveřejnění a o rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek. Pokud budou mít uplatněné námitky a připomínky za následek podstatnou úpravu návrhu rozhodnutí, bude tento zveřejněn a opakovaně projednán. Za úpravu návrhu se nepovažuje situace, kdy dojde přezkumný orgán k závěru, že podmínky pro zrušení části územního plánu v daném případě nenastaly, příp. že je z jiných zákonných důvodů třeba přezkumné řízení zastavit.

*Návrh rozhodnutí v přezkumném řízení:*

## (návrh) Rozhodnutí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování, jako orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) a § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu a podle ust. § 97 odst. 3 téhož zákona

### ruší

**opatření obecné povahy – Územní plán Krmelín**, o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo obce Krmelín usnesením č. 1/2023 ze dne 27. 6. 2023, a jež nabylo účinnosti dne 13. 7. 2023, a to **v rozsahu:**

- vymezení plochy občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) na pozemku p. č. 422/5 v k. ú. Krmelín;
- slova „nebo související“ v položce „stavby veřejné nebo související dopravní infrastruktury“ v přípustném využití ploch dopravních a silničních (DS), veřejných prostranství v nezastavěném území (PVe), vodních a vodohospodářských (W), zemědělských (NZ), zemědělských – trvale travní porost (NZt), lesních (NL) a smíšených nezastavěného území (NS);
- slova „nebo související“ v položce „stavby veřejné nebo související technické infrastruktury“ v přípustném využití ploch dopravních a silničních (DS), veřejných prostranství v nezastavěném území (PVe), vodních a vodohospodářských (W), zemědělských (NZ), zemědělských – trvale travní porosty (NZt), lesních (NL) a smíšených nezastavěného území (NS);
- vymezení plochy zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS) na pozemcích p. č. 903, 932, 247/2 (část pozemku), 190/4 (část pozemku), 190/1 (část pozemku), 191/1 (část pozemku) a 191/2 (část pozemku), vše v k. ú. Krmelín;
- vymezení plochy veřejných prostranství (PV) na pozemcích p. č. 1201, 1202, 1208, 1210, 1211, 1252, 1364, 1047/27, vše v k. ú. Krmelín;
- podmínku územní studie US 3 stanovenou pro zastavitelnou plochu Z30 v textové i grafické části;
- rozhodnutí o námitce č. 3 v části 3.1;
- vymezení plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) na pozemcích p. č. 85/1, 85/2 a 80/4 v k. ú. Krmelín.

V souladu s ust. § 174 odst. 2 správního řádu účinky tohoto rozhodnutí nastávají ode dne jeho právní moci. Dle ust. § 173 odst. 1 se jedná o patnáctý den po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Moravskoslezského kraje.

## Odůvodnění

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (od 1. 8. 2023 odbor územního plánování, dále jen „krajský úřad“), **obdržel podněty k přezkumu opatření obecné povahy – Územního plánu Krmelín**, o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo obce Krmelín usnesením č. 1/2023 ze dne 27. 6. 2023, a jež nabylo účinnosti dne 13. 7. 2023 (dále jen „ÚP Krmelín“).

Podle § 174 odst. 2 správního řádu lze posoudit soulad opatření obecné povahy s právními předpisy v přezkumném řízení, přičemž se pro toto řízení přiměřeně použijí obecná ustanovení o přezkumném řízení podle § 94 a násl. téhož zákona. Přezkumné řízení se podle § 95 odst. 1 správního řádu zahajuje z moci úřední, jestliže po předběžném posouzení věci dojde správní orgán k závěru, že lze mít důvodně za to, že opatření obecné povahy bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Za účelem posouzení podnětů si krajský úřad vyžádal od pořizovatele, Magistrátu města Frýdek-Místek, spis vedený k ÚP Krmelín, které obdržel dne 18. 8. 2023. Po jejich předběžném posouzení krajský úřad **zahájil přezkumné řízení usnesením ze dne 2. 1. 2024, č. j. MSK 124052/2023**, které zveřejnil téhož dne na své úřední desce. Současně bylo usnesení o zahájení řízení zveřejněno na úřední desce obce Krmelín. Důvody pro zahájení vyplývají z usnesení, které je součástí spisu k tomuto přezkumnému řízení.

Dle věty druhé § 174 odst. 2 správního řádu lze usnesení o zahájení přezkumného řízení vydat do 1 roku od účinnosti opatření obecné povahy. ÚP Krmelín nabyl účinnosti dne 13. 7. 2023 a přezkumné řízení bylo zahájeno usnesením ze dne 2. 1. 2024, tj. lhůta podle § 174 odst. 2 správního řádu byla dodržena.

V rámci přezkumného řízení se krajský úřad zabýval procesem pořízení ÚP Krmelín a následně posoudil náležitosti a zákonnost ÚP Krmelín s ohledem na obdržené podněty. Před zahájením přezkumného řízení krajský úřad obdržel tyto podněty k přezkumu ÚP Krmelín:

Dne 17. 7. 2023 obdržel krajský úřad podnět Alice Grutmanové, U Černého Lesa 778, 739 24 Krmelín, která se domáhala přezkumu rozhodnutí o její námitce (námitka č. 10), uplatněné v procesu pořizování územního plánu. Obsahem této námítky a následně i podnětu k přezkoumání územního plánu byl nesouhlas s vymezením veřejného prostranství – komunikace na pozemcích p. č. 585/6, 562/5 a 562/11 v k. ú. Krmelín. Krajský úřad na základě tohoto podnětu důvod k zahájení přezkumného řízení neshledal, což odůvodnil ve sdělení podatelce podnětu ze dne 17. 10. 2023, č. j. MSK 98278/2023.

Dne 13. 9. 2023 obdržel krajský úřad interním sdělením podnět odboru krajský stavební úřad, č. j. MSK 122034/2023, k přezkumu ÚP Krmelín, a to ve vztahu k **vymezení zastavěného území** a dodržení požadavků ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to zejména **v části pozemků silnice I/58**. Dále byla vyjádřena pochybnost ohledně souladu s právními předpisy, konkr. s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, u **vymezení plochy veřejného prostranství PV na pozemku parc. č. 1047/27 v k. ú. Krmelín**.

Následně po zahájení přezkumného řízení obdržel krajský úřad dne 19. 2. 2024 podnět Zdeňka Hlavenky, bytem Polní 11, 739 24 Krmelín (dále jen „podatel podnětu č. 3“ nebo „podatel“). Pan Hlavenka, jako vlastník mimo jiné **pozemku p. č. 85/1 v k. ú. Krmelín nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení** na uvedeném pozemku, neboť tím nebyl respektován stav v katastru nemovitostí, dle kterého se na pozemku t. č. nacházela stavba občanské vybavenosti. Tento zápis nicméně byl, jak uvádí podatel, chybný, a v současné době se na základě opravy chyby v katastru nemovitostí nachází stavba pro výrobu a skladování. Podatel poukazuje na to, že v procesu pořízení územního plánu uplatnil námitku, které však nebylo vyhověno. V další části podnětu podatel poukazuje na umístění VTL těžebních plynovodů pod komunikacemi na území obce. V té souvislosti se podatel dále dotazuje, *zda je po těchto cestách možné jezdit bez omezení tonáže; zda je možné jezdit po ventilech, které vyčnívají nad zem, na ulici Polní ve 3 metry široké cestě, tedy přímo v jízdním pruhu; a zda je v souladu s územním plánem a zákonem o pozemních komunikacích, kdy je zakázán z důvodu nebezpečnosti podélný souběh vysokotlakého plynovodu a komunikace pro jeho nebezpečnost v extravilánu obce?*

Dne 30. 4. 2024 obdržel krajský úřad podnět společnosti Světlovská, s. r. o., IČ: 07730586, se sídlem Pražská 80, Popkovice, 530 06 Pardubice (dále jen „podatel podnětu č. 4“ nebo „společnost Světlovská“). Společnost Světlovská žádá o přezkum ÚP Krmelín, konkrétně co do **podmínky zpracování územní studie stanovené pro využití plochy BV Z30**. Společnost Světlovská, jakožto vlastník pozemků v této ploše, se domnívá, že došlo k pochybení, neboť **nebyla respektována pravomocná společná povolení pro výstavbu rodinných domů a nutné infrastruktury**. Tato povolení společnost k podnětu přiložila. Dle společnosti Světlovská pro plochu nemůže být navržena prostorová regulace, která nerespektuje pravomocně povolenou výstavbu.

Dne 21. 6. 2024 obdržel krajský úřad další dva přípisy podatele podnětu č. 3, pana Zdeňka Hlavenky. V nich poukazuje na to, že již jeden podnět k přezkumu učinil, a dosud na něj neobdržel odpověď. Podatel uvádí, že pozemek p. č. 85/1 v k. ú. Krmelín, *kterého je součástí budova stolárny, byl znárodněn socialistickým zřízením, kdy se znárodňovaly*. Na základě toho měl sám Národní výbor Krmelín požadovat zápis do katastru nemovitostí, že se jedná o *plochu výrobní a skladovací*. *Toto, dle sdělení Katastrálního úřadu F-M, bylo provedeno s chybou a byla zapsána občanská vybavenost, do které zcela jistě toto zařízení nespadá. Stolárna byla postavena jako stolárna v roce 1930 dle nákresu schváleného okresní politickou správou Ostrava a užívána beze změn. Do roku 2011 a změny č. 3 předešlého Územního plánu obce Krmelín byl zákres dle legendy šedočernou barvou, tedy plocha výrobní a skladovací. Byla to část poloviny pozemku 85/1 s budovou a druhá část pozemku 85/1 byla plochou smíšenou obytnou. Už tento zákres nebyl správně, kdy měl jeden pozemek dva způsoby využití. ... V roce 2011 se změnou č. 3 nastala nezákonná změna, kdy dle stavebního zákona se musí zapsat jakákoliv změna do textové části, zakreslit do grafické části, odůvodnit, kdo ji vyvolává, a co je jejím cílem. O této změně neexistuje jakýkoliv zápis a zákres. Tvrzení pořizovatele, že nemusí přebírat údaje o stávajících budovách z předešlého plánu obce Krmelín platného do roku 2023 považuje podatel za nehorázné tvrzení. Podatel poukazuje na provedení opravy chyby v katastru nemovitostí spočívající ve změně druhu předmětné stavby č. p. 445 na pozemku p. č. 85/1 z občanské vybavenosti na stavbu pro výrobu a skladování. To mu bylo oznámeno přípisem Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, ze dne 8. 11. 2023, jež podatel k podání přiložil. Dle podatele je tedy nadevše jasné, že pozemek a budova na něm č. p. 445 na ul. Brušperská je plochou výrobní a skladovací. Je zde více než 90 let a dříve, než všechna okolní zástavba, proto podatel odmítá přistoupit na to, že provozování stolárny má být podmíněně přípustným využitím v ploše bydlení. Takovéto vypořádání námitek, včetně toho, že to nezapadá do tabulek a koncepčního řešení území, odmítá podatel akceptovat. Dále podatel, obdobně jako v případě svého prvního podnětu, poukazuje také na **souběh veřejných***



**pozemních komunikací a vysokotlakých těžebních plynovodů**, u kterých nejsou dořešeny majetkoprávní vztahy (věcná břemena). Tento souběh, včetně absence věcných břemen, měl územní plán dle podatele řešit. Stejně tak mělo být v územním plánu dle podatele zakresleno ochranné pásmo těchto plynovodů. V neposlední řadě podatel poukazuje na nesprávně zakreslenou hranici zastavěného území, konkrétně na pozemku p. č. 164 v k. ú. Krmelín. Namítá, že územní plán nezahrnuje **významné krajinné prvky – stromové aleje – především na ul. Polní**. To se týká pozemků p. č. 1295/1 a 1295/5. K tomuto podání podatel přiložil snímek ortofoto mapy, alejí na ulici Polní, kopii plánu k výstavbě z roku 1930, kopii územního plánu obce Krmelín, oznámení katastrálního úřadu a dohodu o vydání věci z roku 1991.

Další podání podatele podnětu č. 3, pana Zdeňka Hlavenky, ze dne 21. 6. 2024, se týká **pozemku p. č. 162 v k. ú. Krmelín**, kdy změnou č. 3 předešlého územního plánu z roku 2011 měl být bez náležitého odůvodnění a promítnutí změny v textové i grafické části změněn způsob využití stodoly na předmětném pozemku. Tyto *protiprávní změny byly dle podatele převzaty do nového územního plánu v červnu 2023, i přes námítky uplatněné u krajského úřadu*. Podatel uvádí, že *již má z katastrálního úřadu reakci na svou žádost o opravu chyby při vedení katastru, kde mu bylo sděleno, že v roce 1997 byla u pozemku údajně evidována zemědělská usedlost na pozemku p. č. 162 zahrnující část obytnou, to je RD s číslem popisným 11, a část stodola s chlévy hospodářská prý omylem*. Zároveň bylo podateli sděleno, že *katastrální úřad z dokumentů v archivu ví, že se zde nachází stodola, která není součástí budovy hlavní RD č. p. 11, ale jedná se o samostatně stojící stavbu vedlejší. Tato stavba byla postavena dle povolení a projektu jako stodola, přičemž žádný vlastník nikdy nevyvolal změnu jejího užívání*. Podatel poukazuje na to, že před změnou č. 3 původního územního plánu **měl být pozemek v příslušné části zahrnut do ploch výrobních a skladovacích**. Vzhledem k tomu, že k žádné změně v užívání u předmětné stodoly nedošlo, a že tomuto účelu slouží budova i nyní, požaduje podatel, aby byla tato skutečnost v územním plánu opravena, resp. zohledněna. Toto podání podatel doložil plánkem a situací budovy z roku 1936, snímkem původního územního plánu před změnou č. 3 z roku 2011 a oznámením katastrálního úřadu.

Pro úplnost krajský úřad uvádí, že dne 6. 2. 2024 byl spis na žádost zapůjčen Krajskému soudu v Ostravě s požadavkem na jeho vrácení, pokud možno, do 30 dnů. Navzdory několika urgencím byl **spis krajským soudem z důvodu nutnosti odročovat jednání vrácen krajskému úřadu teprve dne 2. 7. 2024**.

Krajský úřad dále přistoupil k samotnému posouzení napadeného územního plánu, jehož zákonnost, včetně zákonnosti procesu předcházejícího jeho vydání, přezkoumal z moci úřední v celém rozsahu (tedy nikoliv pouze v rozsahu obdržených podnětů). Přiměřenost přijatého řešení z hlediska zásahu do vlastnických práv krajský úřad posuzoval vzhledem ke specifické povaze řízení o přezkoumání opatření obecné povahy pouze v rozsahu podnětu č. 3, neboť jeho podatel byl aktivní v procesu pořízení územního plánu.

## 1. Posouzení pravomoci a postupu při pořizování a vydání ÚP Krmelín

Zastupitelstvo obce Krmelín rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Krmelín dne 22. 12. 2015. Z projednávání zadání vyplynul požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Zadání ÚP Krmelín upravené na základě projednání, včetně požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Krmelín dne 26. 10. 2017.

Místo a doba konání společného jednání o návrhu Územního plánu Krmelín bylo oznámeno dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, a obci, pro kterou je změna územního plánu pořizována dne 25. 10. 2018. Společné jednání se uskutečnilo dne 22. 11. 2018. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek do 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky. V souladu s ust. § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v tehdy účinném znění (dále jen „stavební zákon“), byl doručen návrh Územního plánu Krmelín také veřejnou vyhláškou. Návrh Územního plánu Krmelín byl vystaven k nahlédnutí v tištěné podobě na Magistrátu města Frýdku-Místku a na Obecním úřadu Krmelín v termínu od 8. 11. 2018 do 31. 12. 2018, a v elektronické podobě na internetových stránkách obce Krmelín. V termínu do 28. 12. 2018 mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Vzhledem k množství podaných připomínek ve fázi společného jednání byl návrh ÚP po společném jednání upraven. K návrhu na základě dalších vyvolaných úprav bylo vydáno souhlasné stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování (stanovisko ze dne 9. 6. 2021 a potvrzení o odstranění nedostatků ze dne 26. 8. 2021). Souhlasné stanovisko SEA bylo vydáno dne 9. 6. 2021.

Veřejné projednání návrhu Územního plánu Krmelín pořizovatel oznámil dne 6. 11. 2021 (veřejná vyhláška vyvěšena dne 22. 10. 2021), přičemž se konalo dne 6. 12. 2021. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednávání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Vzhledem k množství podaných námitek a jejich obsahu byly textová a grafická část územního plánu upraveny. Dne 25. 1. 2023 byly dotčené orgány a nadřízený orgán vyzvány k uplatnění stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek. Stanoviska dotčených orgánů byla bez připomínek. Ze stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování (krajského úřadu) vyplynulo, že návrh rozhodnutí o námitkách je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Pořizovatel upravil návrh rozhodnutí o námitkách na základě uvedeného stanoviska (v Územním plánu Krmelín jsou ponechána veřejně prospěšná opatření VU1 a VU2). Nadřízený orgán dále ve svém stanovisku konstatuje, že Územní plán Krmelín je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění platném od 1. 9. 2021 a Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění účinném od 11. 10. 2022. Ze zpracovaného vyhodnocení projednávání návrhu Územního plánu Krmelín, z návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek, nevyplynula podstatná úprava Územního plánu Krmelín.

Veškeré výše uvedené skutečnosti krajský úřad ověřil z předložené spisové dokumentace. Zejména v souvislosti s posouzením zákonnosti postupu předcházejícího vydání územního plánu krajský úřad uvádí, že opatření obecné povahy je za přiměřeného použití ust. § 94 a násl. správního řádu přezkoumáváno podle právního stavu ke dni jeho vydání. V daném případě však bylo schváleno zadání územního plánu již v roce 2017. Proces pořízení tak byl ovlivněn několika novelami uvedeného stavebního zákona, včetně jejich přechodných ustanovení. Nejvýznamnější novelou byla novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., účinná od 1. 1. 2018. Dle přechodných ustanovení této novely, konkr. bodu 3., *se pořizování aktualizace zásad územního rozvoje a změny územního plánu nebo regulačního plánu, u kterých bylo zahájeno projednání návrhu, s výjimkou ustanovení o nabytí účinnosti, dokončí podle dosavadních právních předpisů.* Jak vyplývá z výše uvedeného, v daném případě bylo veřejné projednání návrhu oznámeno dne 6. 11. 2021, o aplikaci právní úpravy ve znění uvedené novely tedy není pochyb. Další novely stavebního zákona, které nabyly účinnosti do vydání územního plánu se již procesu pořizování územního plánu věcně nedotkly. Krajský úřad tedy posuzoval zákonnost ÚP Krmelín, včetně postupu předcházejícího jeho vydání podle stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) účinného ke dni vydání územního plánu, tj. ke dni 27. 6. 2023, přičemž v postupu předcházejícímu vydání územního plánu žádný rozpor s právními předpisy nezjistil.

## 2. Posouzení naplnění formálních náležitostí změny územního plánu

Následně se krajský úřad zabýval posouzením, zda ÚP obsahuje veškeré zákonné náležitosti.

Obsah územního plánu vydávaného formou opatření obecné povahy kromě obecných ustanovení správního řádu a ust. § 43 a § 53 odst. 5 stavebního zákona blíže upravuje příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. I tato vyhláška prošla od 26. 10. 2017, kdy bylo schváleno zadání územního plánu, několika novelami. Dne 29. 1. 2018 nabyla účinnosti novela vyhlášky č. 13/2018 Sb. Tato novela se obdobně jako výše uvedená novela stavebního zákona nevztahuje pouze na ty pořizované územně plánovací dokumentace, u kterých již bylo zahájeno řízení o návrhu, tedy oznámeno veřejné projednání, což v případě ÚP Krmelín k 29. 1. 2018 ještě nebylo. Dále nabyla dne 1. 1. 2023 účinnosti novela výše uvedené vyhlášky stanovující obsah územního plánu č. 418/2022 Sb., která zavedla tzv. jednotný standard územních plánů. Podle přechodných ustanovení této vyhlášky *pořízení územně plánovací dokumentace, u níž došlo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky k doručení oznámení o konání veřejného projednání návrhu územně plánovací dokumentace, se dokončí podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.* V daném případě bylo veřejné projednání oznámeno již veřejnou vyhláškou ze dne 6. 11. 2021, tzn. že uvedená novela zavádějící jednotný standard územních plánů se na daný případ neaplikuje.

Krajský úřad tedy posoudil soulad ÚP Krmelín s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2022 (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a konstatuje, že textová i grafická část územního plánu (návrhu i odůvodnění) obsahuje náležitosti stanovené vyhláškou a náležitosti vyplývající z ust. § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. K odůvodnění krajský úřad uvádí, že splňuje také obecné náležitosti vyplývající z ust. § 68 odst. 3 a § 172 odst. 4 a 5 správního řádu.

V rámci posouzení naplnění formálních požadavků na obsah územního plánu neshledal krajský úřad u ÚP Krmelín žádné nedostatky, jež by způsobovaly jeho nezákonnost, jelikož obsahuje náležitosti výše uvedené vyhlášky a stavebního zákona.

## 3. Posouzení zákonnosti územního plánu

V posledním kroku přezkumného řízení krajský úřad posoudil zákonnost obsahu ÚP Krmelín, a to zejména v návaznosti na obsah obdržených podnětů.

### 3.1. Vymezení zastavěného území

Krajský stavební úřad v podnětu č. 2 uvedl pochybnosti o souladu územního plánu s právními předpisy ve vztahu k vymezení zastavěného území a dodržení požadavků ust. § 58 stavebního zákona, a to zejména v části pozemků silnice I/58. Dále byla vyjádřena pochybnost ohledně souladu s právními předpisy, konkr. s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona.

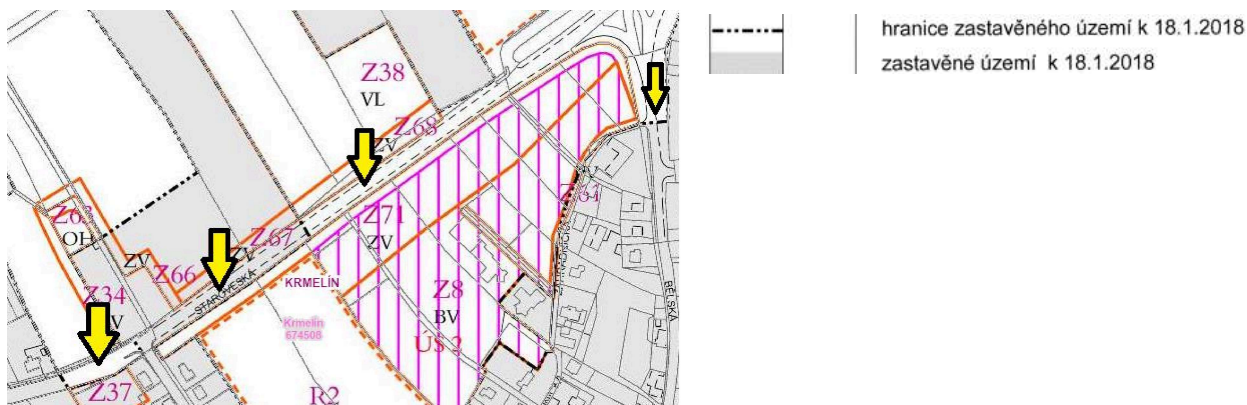
Na základě uvedeného krajský úřad prověřil dodržení právních předpisů při vymezení zastavěného území. Jak citoval krajský úřad už v usnesení o zahájení přezkumného řízení, podle přílohy č. 7, odst. 4, písm. a) vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsahuje *grafická část územního plánu mimo jiné výkres základního členění území obsahující **vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajíně, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území***

podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu.

Způsob vymezení zastavěného území upravuje ust. § 58 stavebního zákona, podle kterého se do zastavěného území 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:

- zastavěné stavební pozemky,
- stavební proluky,
- pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- ostatní veřejná prostranství,
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Krajský úřad prověřil způsob vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch, a to zejména ve výkresu základního členění území, ve kterém by dle citované úpravy obsahu územního plánu ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. mělo být vymezení zastavěného území i zastavitelných ploch, příp. ploch přestavby a změn v krajině, zřejmé. Z ust. § 58 stavebního zákona vyplývá, že do zastavěného území se zahrnují pozemky pozemních komunikací v intravilánu, a dále ty, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území. Tím, že zákonodárce ve výčtu pozemků vně intravilánu zahrnovaných do zastavěného území zvolil formulaci **pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území** nechal de facto na uvážení projektanta, jakou část komunikace, ze které jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, do zastavěného území zahrne. Z výkresu základního členění území je evidentní, že projektant územního plánu v daném případě zvolil takový přístup, že do zastavěného území zahrnul pouze ty části komunikace, jež přiléhají k pozemkům, na které je z komunikace sjezd. Vzniká tím značně nepraktická situace, že přestože se jedná o komunikaci fakticky uvnitř obce, střídají se na ní úseky zastavěného a nezastavěného území:



obrázek č. 1 – výřez z výkresu základního členění území zachycující silnici I/58 ve východní části obce



Jakkoliv se však zvolené řešení jeví pro účely budoucích řízení týkajících se předmětné komunikace jako nepraktické, krajský úřad konstatuje, že co do vymezení zastavěného území na pozemní komunikaci, silnici I/58, porušení citované právní úpravy nezjistil, neboť **stavební zákon vymezovat zastavěné území i pouze na částech komunikace, z níž jsou sjezdy do zastavěného území, umožňuje**. To, o jaké části či souvislé a z urbanistického hlediska logické celky komunikace se má jednat, zákon nestanoví. V tomto směru lze nicméně v rámci budoucí změny územního plánu v příslušné části doporučit zvážit takové řešení, v rámci kterého bude k vymezení zastavěného území na pozemku komunikace přistoupeno komplexněji, než jak je tomu ve stávající dokumentaci, která zahrnuje do zastavěného území striktně pouze ty části komunikace, které kopírují délku pozemku z přiléhající strany, která je na příslušnou komunikaci dopravně napojena.

Ze srovnání územního plánu a intravilánu obce vymezeného v roce 1966 a vyznačeného v mapách evidence nemovitostí (viz § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona) vyplývá, že zákonný postup byl dodržen i co se týče povinnosti zahrnout do zastavěného území pozemky v intravilánu (s výjimkou vinic, chmelnic, zahradnictví nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků). V místech, kde nezastavěné pozemky intravilánu tvoří v zastavěném území větší celek je vymezena zastavitelná plocha (např. Z7, Z45 a Z64), což stavební zákon rovněž nevylučuje, naopak, jedná se prostředek k regulované dostavbě nezastavěných pozemků, a tedy i k efektivnímu využívání zastavěného území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. V usnesení o zahájení přezkumného řízení krajský úřad poukázal na metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj, který v rámci vysvětlení způsobu vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch zmiňuje u zastavěného území plochy stabilizované a plochy přestavby (srov. Ministerstvo pro místní rozvoj, Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, metodický pokyn, Praha 2022, dostupné na: [MMR-1640\\_2022\\_81-Vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch-metodika-2022-01-12.pdf.aspx \(gov.cz\)](https://www.mmr.cz/Portals/0/12.pdf.aspx?gov.cz)). Podle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví *územní plán 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 veřejné prospěšné stavby, pro veřejné prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Zásadní nadmístní význam, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí*. Z citovaného ustanovení je zřejmé, že **vymezení zastavěného území a vedle toho vymezení ploch a koridorů, zejména zastavitelných, jsou dva na sobě zcela nezávislé instrumenty**. Ani ze základních pojmů stavebního zákona, v rámci kterých je plocha definována jako *část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam*, nelze dovodit, že by plochy, ať už stabilizované nebo návrhové (zastavitelné a přestavby) měly být vymezovány právě a konkrétně pouze v zastavěném území či mimo něj. Krajský úřad uvážil, že nezákonnost nelze spatřovat v určitém postupu na základě metodiky, jejímž ústředním tématem navíc není předmětná problematika, ale problematika související. Z citované právní úpravy vyplývá, že samostatným úkolem územního plánu je vymezení ploch a koridorů, zejména zastavitelných. Vymezení zastavěného území představuje v rámci obsahu územního plánu jinou, a na vymezování ploch nezávislou, kategorii. Krajský úřad tedy ve vymezení zastavitelných ploch uvnitř zastavěného území v místech, jež dosud nebyly zastavěny, a nebyl tedy důvod plochy vymezit jako plochy přestavby, žádnou nezákonnost neshledal.



Krajský úřad dále ověřil, že kromě intravilánu byly do zastavěného území zahrnuty další zastavěné stavební pozemky a proluky. Jak uvedl krajský úřad už v usnesení o zahájení přezkumného řízení, pochybnost co do vymezení zastavěného území nabyl již ve fázi zahájení přezkumného řízení i ve vztahu **k ploše OS – občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení na pozemku p. č. 422/5 v k. ú. Krmelín, který je součástí nezastavěného území.** Vzhledem k tomu, že stanovené funkční využití ploch OS předpokládá hlavní využití pro stavby pro tělovýchovu a sport, a přípustné využití pro další stavby neuvedené ve výčtu staveb přípustných v nezastavěném území dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, **může být takováto funkční plocha vymezena pouze v zastavěném území anebo zastavitelné ploše.** Na základě uvedeného přistoupil krajský úřad ke zrušení plochy OS – občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení na pozemku p. č. 422/5 v k. ú. Krmelín.

### 3.2. Funkční využití ploch v nezastavěném území

Krajský úřad v souvislosti s otázkou vymezení zastavěného území v části, kde se nachází silnice I/58, prověřil také samotné vymezení plochy dopravy silniční v nezastavěném území (části silnice I/58, které nejsou zahrnuty do zastavěného území), neboť to s předmětnou otázkou úzce souvisí. Jak je uvedeno již výše v souvislosti s pozemkem p. č. 422/5 v k. ú. Krmelín, v příslušných částech, kde se jedná o plochy nezastavěného území, totiž musí stanovené funkční využití odpovídat úpravě stavebního zákona, jež v ust. § 18 odst. 5 striktně stanoví, jaké druhy staveb a záměrů lze v nezastavěném území umísťovat, a to s ohledem na jeho ochranu, jež je jedním z primárních cílů a úkolů územního plánování. Krajský úřad zjistil, že **stanovené funkční využití ploch dopravních a silničních (DS) je širší, než umožňuje ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona.** Podle tohoto ustanovení je v nezastavěném území přípustné umísťovat mj. stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní plán však kromě veřejné dopravní a technické infrastruktury připouští výstavbu také staveb související dopravní nebo technické infrastruktury, aniž by pro tyto záměry stanovil právě podmínku veřejnosti, a v kategorii podmíněně přípustného využití připouští také stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení.

Související dopravní nebo technická infrastruktura je nad rámec veřejné infrastruktury umožněna také v ostatních neurbanizovaných plochách. Jedná se o **plochy veřejných prostranství v nezastavěném území (PVe), vodní a vodohospodářské (W), zemědělské (NZ), zemědělské – trvale travní porosty (NZt), lesní (NL) a smíšené nezastavěného území (NS).** Ve všech uvedených plochách tedy krajský úřad přistoupil ke zrušení spojení „nebo související“ v položkách „stavby veřejné nebo související dopravní infrastruktury“ a „stavby veřejné nebo související technické infrastruktury“.

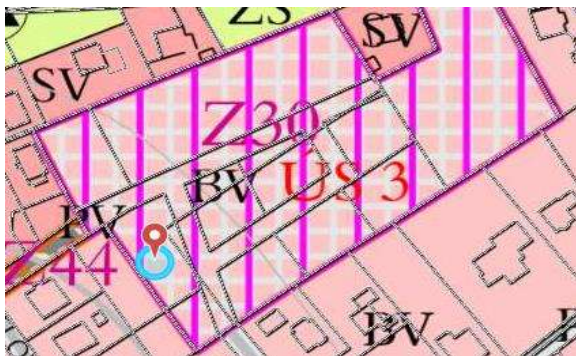
Co se týče **ploch zeleně – soukromé a vyhrazené, vymezených rovněž na pozemcích v nezastavěném území, jejich využití neodpovídá ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona vůbec,** neboť jako hlavní využití těchto ploch jsou uvedeny „zejména zahrady, záhadenky, obvykle oplocené“, a jako přípustné „drobné stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5m výšky, nepodsklepené; neobsahující obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, nesloužící k ustájení nebo chovu zvířat, nesloužící k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin, plynů“. Umísťování oplocení ani drobných staveb není v rámci stanoveného využití podmíněno tím, že by se muselo jednat o stavby pro zemědělství, které jako jediné tohoto druhu ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona připouští. Tento druh ploch proto může být vymezen pouze v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. Krajskému úřadu na základě uvedeného nezbylo, než zrušit vymezení plochy ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená na pozemcích p. č. 903, 932, 247/2 (část pozemku), 190/4 (část pozemku), 190/1 (část pozemku), 191/1 (část pozemku) a 191/2 (část pozemku), vše v k. ú. Krmelín.

U ploch veřejných prostranství územní plán rozlišuje mezi plochami urbanizovanými (PV) a plochami veřejných prostranství v nezastavěném území (PVe). Tomu odpovídá i stanovené funkční využití těchto ploch, když v plochách veřejných prostranství v zastavěném území nebo zastavitelných plochách jsou přípustné např. i parky a dětská hřiště, které v plochách veřejných prostranství v nezastavěném území přípustné nejsou. Zcela **nelogicky jsou však plochy veřejných prostranství (urbanizované) vymezeny i v nezastavěném území**. Jedná se o plochu PV na pozemcích p. č. 1201, 1202, 1208, 1210, 1211, 1252, 1364, 1047/27, to vše v k. ú. Krmelín (oproti usnesení o zahájení řízení byl výčet rozšířen), kde se dle krajského úřadu v rámci urbanistické koncepce mělo jednat o minimálně v části plochy veřejných prostranství v nezastavěném území. Krajský úřad na základě uvedeného tedy přistoupil ke zrušení vymezené funkční plochy i na těchto pozemcích.

V neposlední řadě krajský úřad v souvislosti s prověřením stanoveného funkčního využití v plochách nezastavěného území zjistil, že **pro plochy DZ – dopravní infrastruktury – železniční, není funkční využití stanoveno vůbec**. S ohledem na zákonný obsah územního plánu, vyplývající z ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona a stanovený vyhláškou č. 500/2006 Sb. by však územní plán měl stanovit funkční využití všech stanovených ploch. Vzhledem k tomu, že se však jedná o plochu v nezastavěném území, na jehož využití zásadně dopadá právě ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, nezpůsobuje tento nedostatek žádnou nezákonnost územního plánu, pro kterou by bylo nutné jej v příslušné části – vymezení plochy DZ rušit. Zastupitelstvo obce by však mělo s ohledem na ust. § 16 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, reagovat na toto zjištění při nejbližší možné změně územního plánu, která by měla chybějící funkční využití doplnit.

### 3.3. Podmínka územní studie v ploše BV Z30

Podatel podnětu č. 4 namítá nezákonnost územního plánu v části stanovení podmínky zpracování územní studie pro využití plochy BV Z30, neboť nebyla respektována pravomocná společná povolení pro výstavbu rodinných domů a nutné infrastruktury. Tato povolení jsou k podnětu přiložena. Z územního plánu krajský úřad zjistil, že pro využití plochy Z30 je skutečně stanovena podmínka zpracování územní studie. Společné povolení ze dne 11. 7. 2022 pro 7 staveb rodinných domů, které doložil podatel podnětu č. 4, nabylo právní moci dne 10. 8. 2022, tedy téměř rok před vydáním územního plánu. Rodinné domy jsou povoleny na pozemcích p. č. 367/13, 366/10, 367/15, 366/11, 367/16, 366/12, 366/13, 366/15, 366/16 a 366/17 v k. ú. Krmelín.



obrázek č. 2 – výřez z hlavního výkresu, vymezení plochy Z 30



obrázek č. 3 – pozemky, na kterých jsou pravomocně povoleny stavby rodinných domů

Podle ust. § 30 odst. 1 stavebního zákona *územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.*

Podle ust. § 43 odst. 2 stavebního zákona *lze v územním plánu vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 5); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká.*

Jak přílehavě shrnul na základě předchozí ustálené judikatury Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020 — 81, **územní plán má reflektovat reálný stav území, přičemž v situaci, kdy je vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí.**

V textové části výroku územního plánu, kapitole 1.3.5 Veřejná prostranství - systém sídelní zeleně, je uvedeno, že *pro návrhovou plochu Z30 BV je předepsáno zpracování územní studie ÚS3, v rámci této územní studie bude vymezena plocha pro veřejná prostranství o velikosti minimálně 750 m<sup>2</sup>.* V odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z30 je v územním plánu uvedeno, že v ploše nejsou vydána žádná stavební povolení, a že *územní studie navrhne urbanistickou koncepci zástavby (parcelaci, veřejné prostranství, umístění komunikací a inženýrských sítí) v souladu s limity využití území. Zároveň jednotlivé studie prověří a navrhnou technickou a dopravní obslužnost řešených ploch, jejich napojení na inženýrské sítě a možnosti jejich odkanalizování a zásobování vodou, plynem a elektrickou energií. Územní studie rovněž v jím řešených lokalitách stanoví veřejné prospěšné stavby, opatření, případně plochy k asanaci.* Krajský úřad konstatuje, že **s ohledem na vydané společné povolení, které v ploše určuje urbanistickou strukturu tím, že min. v polovině její rozlohy definuje parcelaci, umístění obslužných komunikací a staveb rodinných domů, včetně jejich napojení na dopravní i technickou infrastrukturu, je odůvodnění stanovení předmětné podmínky postavené na nesprávně zjištěném skutkovém stavu a jako takové nemůže obstát.**

Územní studie je, jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 12. 3. 2015, č. j. 7 As 191/2014-26, *neformální odborný podklad určený k ověření požadavků na ochranu hodnot území, k návrhu, prověření a posouzení záměrů na změny v jeho využití, variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studií tak lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou naproti tomu vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace, tj. u zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu. Územní studie je tedy, na rozdíl od územně plánovací dokumentace, nezávazná. To znamená, že správní orgán při rozhodování v dotčeném území není územní studií vázán.* V obdobném duchu se vyjadřuje i komentářová literatura: *Z hlediska srovnání s ostatními nástroji územního plánování přináší územní studie možnost flexibilně ověřovat různé varianty řešení problémů. [...] Druhou možností je územní studie upřesňující řešení navržené v platné územně plánovací dokumentaci, tj. řešící vybranou problematiku v souladu s územně plánovací dokumentací, sloužící jako podklad pro rozhodování v území (tzv. upřesňující územní studie). Taková územní studie bude v*

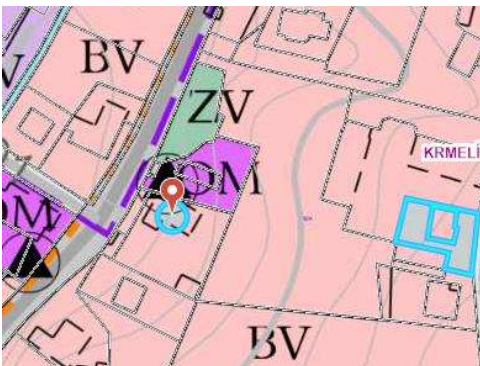


**souladu s územně plánovací dokumentací a řešení v ní navržené bude dále zpřesňovat. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, ale právně nezávazným. Při rozhodování v území je nutné se územní studií vždy zabývat a odůvodnit, jak byla zohledněna. Pokud z následného projednání záměru vyplyne, že existuje řešení vhodnější z hlediska ochrany a koordinace veřejných zájmů v území, než je řešení navržené územní studií, může se stavební úřad od řešení navrženého v územní studii odchýlit, ale musí to vždy řádně odůvodnit** (srov. Komentář k § 30. Macháčková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, dostupné v systému Beck-online; zdůraznění přidáno zdejším soudem). Z uvedeného je zřejmé, že **vymezení plochy veřejného prostranství, jak požaduje výroková část územního plánu, není územní studií možné, neboť k vymezování ploch tento nástroj na rozdíl od územního plánu neslouží. Podmínka územní studie stanovená pro plochu Z30 proto neobstojí ani s ohledem na tento požadavek, pokud by měl být nazírán izolovaně ve vztahu k problematice veřejných prostranství v části zastavitelné plochy, již se vydané společné povolení netýká.**

V té souvislosti krajský úřad uvádí, že ke zrušení podmínek územních studií stanovených pro plochy Z1 a Z8 nepřistoupil, neboť u těchto ploch potřeba navrhnout urbanistickou koncepci zástavby tak, jak je uvedeno v kapitole 1.11 textové části *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat* odpovídá skutečnosti, neboť tyto aspekty v předmětných plochách převážně řešeny nejsou, tzn. že u těchto studií obstojí předmětné podmínky pro pořízení samy o sobě.

### 3.4. Vymezení plochy pro bydlení na pozemku p. č. 85/1 v k. ú. Krmelín

Obsahem podnětu č. 3 je nesouhlas jeho podatele s vymezením plochy smíšené obytné na pozemku p. č. 85/1 v k. ú. Krmelín, neboť tím nebyl respektován stav v katastru nemovitostí, dle kterého se na pozemku t. č. nacházela stavba občanské vybavenosti. Tento zápis byl dle podatele chybný, neboť v současné době se na pozemku nachází stavba pro výrobu a skladování, což bylo zohledněno i v rámci opravy chyby v katastru nemovitostí. Provedení této opravy spočívající ve změně druhu stavby č. p. 445 na pozemku p. č. 85/1 z občanské vybavenosti na stavbu pro výrobu a skladování podatel doložil v podobě přípisu Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, ze dne 8. 11. 2023. Podatel poukazuje na to, že v procesu pořízení územního plánu uplatnil námitku, které však nebylo vyhověno.



Obrázek č. 4 – výřez z hlavního výkresu s označeným předmětným pozemkem



V územním plánu **jsou pozemek p. č. 85/1 i pozemky p. č. 80/4 a 85/2**, které s ním tvoří funkční celek, v k. ú. Krmelín, **zařazený do plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**. Stejně tak tomu je i u okolních pozemků, kromě sousedních pozemků p. č. 80/3, 80/8 a 80/9 v k. ú. Krmelín, které jsou zařazený do plochy OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Podatel tohoto podnětu uplatnil v procesu pořízení územního plánu námitku, které bylo pořizovatelem přiděleno č. 3. V odůvodnění rozhodnutí o námitce se v této části 3.1 uvádí, že pozemky p. č. 85/1, 85/2, 80/4 k. ú. Krmelín nebyly nikdy zařazený v územním plánu v ploše (zóně) výroby a skladování, resp. byly vždy součástí plochy smíšené či plochy smíšené obytné – venkovské, kdy zařazení pozemků do těchto ploch nebylo nikdy zpochybňováno. Dále se v odůvodnění uvádí, že pozemky jsou nyní zařazený do *plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV, jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech, přípustným využitím je mimo jiné občanské vybavení, a podmíněně přípustným využitím i stavby pro nerušící výrobu, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním území, a které s rodinnými domy tvoří hospodářský celek. Toto zařazení pozemků do plochy BV koresponduje i s katastrem nemovitostí, kdy jsou jednotlivě pozemky v KN vedeny jako stavba občanského vybavení, trvalý travní porost, zahrada. Vymezení samostatné plochy pro výrobu a skladování na uvedených pozemcích o rozloze cca 1 300 m<sup>2</sup> by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí a cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Dále se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání území. Vymezení samostatné plochy pro výrobu ve stabilizovaném území převážně s objekty pro bydlení může do budoucna vzhledem ke svému přípustnému využití např. při změně vlastníka dle názoru pořizovatele kolidovat právě s okolním stávajícím způsobem využití. Pozemky nebudou vymezeny jako plocha výroby, budou ponechány jako plocha BV.*

Krajský úřad prověřil odůvodnění předmětného řešení, jež podatel námítky č. 3 napadá, a to zejména v části citovaného odůvodnění rozhodnutí o námitce, a konstatuje, že se s ním neztotožnil. Předně je třeba zdůraznit, v čem spočívá podstata námítky, a obdobně také podnětu k přezkumu územního plánu. **Podatel namítá, že stávající využití objektů na příslušných pozemcích neodpovídá funkčnímu využití plochy, jež byla na těchto pozemcích vymezena.** V daném případě byly pozemky ve vlastnictví podatele námítky, na kterých se má dle jeho tvrzení dlouhodobě nacházet stolařská dílna, novým územním plánem zařazený nikoliv do ploch smíšených, jak tomu bylo doposud, ale do ploch určených v rámci hlavního využití čistě pro bydlení. Navzdory podmíněně přípustné nerušící výrobě tak byla možnost umístování a budoucího rozvoje staveb kolidujících s tímto hlavním využitím výrazně oslabena.

Dle krajského úřadu nemůže být pro vypořádání námítky spočívající v rozporu stanoveného využití pozemku s faktickým užíváním staveb rozhodující, jaké bylo stanovené funkční využití pozemků dle předchozí územně plánovací dokumentace, neboť nyní byl pořizován územní plán zcela nový. Tím se k novému prověření a urbanistickému řešení „otevřelo“ celé území obce. Při tvorbě nového územního plánu je s ohledem na zcela novou urbanistickou koncepci požadavek na kontinuitu ve stanoveném funkčním využití výrazně nižší, než je tomu u změn. Zásady kontinuity územního plánování, tak jak ji dovozuje konstantní judikatura správních soudů, se navíc mohou z logiky věci dovolávat adresáti příslušné dokumentace, kteří nesouhlasí se změnou stávajícího využití, a nikoliv správní orgán rozhodující o námitce, v níž podatel požaduje uvedení nově pořizovaného územního plánu do souladu se stávajícím užíváním stavby. V rozsudku ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644, Nejvyšší správní soud zdůraznil, že *je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a*

*legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování, na druhou stranu ovšem požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Pokud tedy z určitých důvodů dojde ke změně původní koncepce, a nově přijímaný územní plán se tím dostane do nesouladu s předchozí dokumentací téže či nižší úrovně, nemůže v tom být bez dalšího spatřována nezákonnost.*

Obecně platí, že zákon nezakládá právní nárok na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití. Vlastník nemovitosti nemá veřejné subjektivní právo na zahrnutí svého pozemku do určitého konkrétního způsobu regulace, ani nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti na zahrnutí této nemovitosti do určitého konkrétního způsobu využití v územně plánovací dokumentaci (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 1. 2022, č. j. 5 As 394/2020 - 51). Na druhou stranu, jak vyplývá z judikatury citované výše (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2015, č. j. 7 As 191/2014-26, obdobně např. také rozsudek téhož soudu ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017 - 60), **od požadavků dotčených osob na změny stávajícího využití je třeba odlišovat reálný faktický stav území, který by měl územní plán respektovat, a pokud tak nečiní, měl by to adekvátně odůvodnit.**

Krajský úřad si je vědom, že v době pořizování a vydání územního plánu se na pozemku dle katastru nemovitostí nacházela stavba občanské vybavenosti, a nikoliv pro výrobu. **Způsob, resp. účel užívání stávající stavby je však dán nikoliv pojmenováním stavby v katastru nemovitostí, ale kolaudačním rozhodnutím či jiným obdobným úkonem stavebního úřadu s ohledem na právní úpravu účinnou v době dokončení předmětné stavby.** Katastr nemovitostí má v tomto ohledu funkci výhradně evidenční, tzn. oprávnění k užívání stavby nemůže zakládat, měnit, a oproti kolaudovanému stavu ani nikterak konkretizovat. Vzhledem k obsahu uplatněné námitky měl být povolený účel užívání předmětné stavby ověřen, a podle toho mělo být vyhodnoceno, zda tomu funkční využití stanovené územním plánem odpovídá, anebo zakládá do budoucna fakticky přestavbu. Samozřejmě, že stávající objekt by mohl být i nadále užíván v souladu s kolaudovaným stavem, nicméně soulad tohoto způsobu užívání s územním plánem má zásadní vliv na rozvoj tohoto objektu.

Jak vyplývá z podatelem doloženého oznámení katastrálního úřadu o provedení opravy chyby v údajích v katastru nemovitostí, k označení druhu stavby jako občanské vybavenosti došlo v minulosti v důsledku nedostatečné kategorizace druhů staveb v tehdejší právní úpravě. Úpravou katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. následně došlo k tomu, že obsah pojmu „stavba občanské vybavenosti“ neodpovídal dlouhodobému využití stavby jakožto stolařské dílny, tedy pro výrobu, jež katastrální úřad osvědčil na základě několika soukromoprávních listin založených ve sbírce listin. Z oznámení o provedení opravy chyby také vyplývá, že stavební úřad na dotaz katastrálního úřadu uvedl, že v jeho archivu se žádné dokumentace ani listiny k objektu č. p. 445 v obci Krmelín nedochovaly. Tato skutečnost, i kdyby byla zjištěna při prověřování skutečností v rámci rozhodování o námitce, však dle názoru krajského úřadu nemůže být přičítána k tíži podatele, a to obzvláště za situace, kdy na základě jiných listin založených v evidenci katastru nemovitostí existuje min. pochybnost, že na pozemku se vždy nacházel objekt výroby. Na situaci, kdy se nedochovala dokumentace stavby, a neexistuje tak ani doklad o jejím povoleném účelu, pamatoval tehdy účinný stavební zákon č. 183/2006 Sb. v ust. § 125, kde je mimo jiné uvedeno, že *nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.* Stávající právní úprava zákona č. 283/2021 Sb. je koncipována obdobně (§ 245).

Krajský úřad se neztotožnil ani s vypořádáním, že *vymezení samostatné plochy pro výrobu a skladování na uvedených pozemcích o rozloze cca 1 300 m<sup>2</sup> by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí a cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>.* Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v ust. § 18 a 19 stavebního zákona, přičemž z nich nevyplývá, že by nebylo možné vymezovat plochy menší než 2000 m<sup>2</sup>. Co se týče vyhlášky č. 501/2006 Sb., ta v ust. § 3 odst. 1 stanoví, že plochy se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují **zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>.** Vyhláška tedy vymezování menších ploch nevyklučuje, ale pouze uvádí, že ve většině případů se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu mělo jednat o plochy větší. Právě podrobnost zobrazování v předmětném územním plánu, a tedy i urbanistická koncepce, však nasvědčuje tomu, že v zastavěném území byly vymezovány tyto plochy i menší či obdobně velké, jako je plocha navrhovaná podatelem, poměrně běžně. Např. velikost sousední plochy občanské vybavenosti vymezená na pozemcích p. č. 80/3, 80/8 a 80/9 v k. ú. Krmelín je 842 m<sup>2</sup>. Velikost plochy výroby a skladování na pozemku p. č. 1285 v k. ú. Krmelín je 1266 m<sup>2</sup>.

Na základě uvedeného krajský úřad dospěl k závěru, že o námitce bylo rozhodnuto na základě nedostatečně zjištěného skutkového stavu i nesprávně aplikované právní úpravy, a že odůvodnění rozhodnutí o námitce ve světle uvedeného a ve smyslu požadavků formulovaných v ust. § 68 odst. 3 správního řádu, jež se na rozhodování o námitkách přiměřeně aplikuje, nemůže obstát. **Krajský úřad proto zrušil rozhodnutí o námitce č. 3 v části 3.1 a vymezení plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské na pozemcích p. č. 85/1, 85/2 a 80/4 v k. ú. Krmelín, vůči kterému předmětná námitka směřovala.**

#### 3.4. Vymezení plochy pro bydlení na pozemku p. č. 162 v k. ú. Krmelín

Dále se podněty podatele podnětu č. 3 týkají pozemku p. č. 162 v k. ú. Krmelín, na kterém se má nacházet stávající stavba „stodoly“. Podatel nesouhlasí se změnou způsobu využití tohoto objektu, kterou vyvolal územní plán tím, že na pozemku vymezil ploch BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Na pozemku se sice nachází i rodinný dům, nicméně dle podatele měl být pozemek v části, na které se nachází stavba stodoly, zařazen do ploch výrobních a skladovacích.

V územním plánu je pozemek p. č. 162 v k. ú. Krmelín, na kterém se nachází stavba rodinného domu č. p. 11 i stavba stodoly, spolu s pozemkem p. č. 164, který s ním tvoří funkční celek, oba v k. ú. Krmelín, zařazen do plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Stejně tak tomu je i u okolních pozemků.



Obrázek č. 5 – výřez z hlavního výkresu s označeným předmětným pozemkem

Krajský úřad považuje předně za potřebné korigovat podatele podnětu, že územním plánem může být změněn povolený a kolaudovaný účel užívání stavby, neboť tomu tak není. Příslušným změnit účel užívání je pouze stavební úřad na žádost jejího vlastníka. Územní plán povolený, a příp. kolaudovaný, účel stávajících staveb ovlivnit nemůže, neboť se jedná o dokumentaci návrhovou, jež neupravuje přímo práva a povinnosti dotčených osob, ale představuje pouze podklad pro řízení o budoucích změnách v území. **Jako takový je tedy územní plán způsobilý nikoliv přinutit vlastníky stávajících staveb na jejich užívání cokoli měnit, ale omezit výstavbu do budoucna** (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 2. 2022, č. j. 3 As 225/2019 – 37).

Poživatel uplatněnou námitku podatele v části týkající se pozemku p. č. 162 vyhodnotil jako připomínku, neboť v námitce nebylo formulováno, co konkrétně podatel namítá vůči projednávanému územnímu plánu. I přes tuto kvalifikaci podání v příslušné části coby připomínky bylo její vypořádání poměrně podrobně odůvodněno. Z tohoto odůvodnění vyplývá, že pro zařazení příslušného pozemku do ploch pro bydlení bylo rozhodující, že se na něm nachází stavba rodinného domu č. p. 11, čemuž odpovídají i údaje evidované v katastru nemovitostí.

S tímto přístupem i jeho odůvodněním se krajský úřad ztotožnil. To, že se na pozemku nachází stávající stavba rodinného domu nepopírá ani sám podatel, vyplývá to i z jím doloženého plánu k výstavbě stodoly z roku 1930. Potvrzuje to pak i katastrální úřad v doloženém oznámení o (ne)provedení opravy chyby. Katastrální úřad nepochybně ani existenci hospodářské budovy (stodoly), nicméně k tomu uvádí, že *stavba hospodářské budovy nebyla nikdy v katastru nemovitostí (ani v evidenci nemovitostí) evidována jako samostatná budova, ale vždy byla vedena jako stavba vedlejší ke stavbě hlavní stojící na pozemku p. č. 162, kde stavbou hlavní je stavba rodinného domu č. p. 11*. To, že se jedná o stavbu vedlejší, tzn. doplňkovou ke stavbě rodinného domu na pozemku rodinného domu je pro zařazení pozemku do příslušné funkční plochy dle krajského úřadu rozhodující. Podle ust. § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je *zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*. Z povahy věci je vyloučeno, aby se na jednom stavebním pozemku nacházely dvě stavby hlavní s odlišným účelem užívání.

S ohledem na uvedené tedy **stavbu hospodářské budovy jako stavbu vedlejší na pozemku rodinného domu územní plán nepopírá**. Jak je uvedeno i ve vypořádání připomínky, v plochách BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, jsou podmíněně přípustné *stavby pro zemědělství a nerušící výrobu, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním území a které s rodinnými domy tvoří hospodářský celek*. To, že v daném případě může být stavba hospodářské budovy užívána pouze vůči bydlení nerušivým způsobem, vyplývá i ze samotné skutečnosti, že se jedná o stavbu vedlejší (doplňkovou) na pozemku rodinného domu. Naopak, zařazením pozemku do plochy výroby a skladování, příp. zemědělské výroby, by došlo k nedůvodnému popření stávající stavby rodinného domu, jehož funkce je přitom pro předmětný pozemek rozhodující. Krajský úřad uvedené zdůrazňuje mimo jiné i s ohledem na předchozí argumentaci týkající se jiných pozemků ve vlastnictví podatele námitky č. 3, na kterých se na rozdíl od pozemku p. č. 162 nacházela stavba hlavní s účelem užívání nekorespondujícím se stanoveným využitím plochy.

Ve vztahu k předmětným pozemkům podatel namítá také nesprávně vymezené zastavěné území na sousedním pozemku p. č. 164 v k. ú. Krmelín. Z výše citované definice zastavěného stavebního pozemku vyplývá, že za zastavěný pozemek se považují i další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením.



Z leteckých snímků i snímků příslušné ulice (Polní) dostupných ve veřejných mapových aplikacích vyplývá, že pozemek p. č. 164 tvoří funkční celek s pozemkem p. č. 162, resp. představuje zahradu rodinného domu pod jedním oplocením. Druh tohoto pozemku evidovaný v katastru nemovitostí je zahrada. Vymezení zastavěného území v příslušné části tedy dle zjištění krajského úřadu odpovídá skutečnosti.

Krajský úřad tedy v této části shrnuje, že žádnou nezákonnost ve vypořádání připomínky ani v samotném řešení územního plánu neshledal.

### 3.5. VTL těžební plynovody pod komunikacemi na území obce a stromové aleje

Podatel má za to, že územní plán měl řešit souběh plynovodů a komunikace, včetně absence věcných břemen, a dále také existenci významných krajinných prvků, zejména tedy stromové aleje na ulici Polní. K tomuto krajský úřad uvádí, že předmětem přezkoumání může být to, co územní plán obsahuje, a nikoliv to, co předmětem jeho řešení není. Jak je uvedeno již výše v kapitole druhé tohoto rozhodnutí *obsah územního plánu vydávaného formou opatření obecné povahy kromě obecných ustanovení správního řádu a ust. § 43 a 53 odst. 5 stavebního zákona blíže upravuje příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.* Krajským úřadem bylo ověřeno, že územní plán obsahuje veškeré předepsané náležitosti, tzn. že v tomto směru u územního plánu žádné nedostatky neshledal. Jak vyplývá i z výše uvedeného, účelem územního plánu není měnit užívání a vůbec existenci stávajících staveb, ale navrhovat urbanistická řešení a budoucí využívání území do budoucna. Stávající stavby, jejich ochranná pásma a jiné limity, mezi které mohou za předpokladu dodržení zákonné podrobnosti územního plánu patřit i významné krajinné prvky, lze zobrazit pouze v koordinačním výkrese, který má informativní charakter a zejména je součástí odůvodnění územního plánování, nikoliv výrokové části. Odůvodnění samo o sobě bez návaznosti na relevantní část výrokové části předmětem přezkumu nadřízeným správním orgánem být nemůže. Krajský úřad uzavírá, že ani v této části žádný důvod pro zrušení územního plánu ani jeho částí nezjistil.

## 4. Závěrem

Vzhledem k tomu, že územní plán v přezkumném řízení nelze změnit, neboť by takovým rozhodnutím byl nahrazen postup projednání a vydání územního plánu v samostatné působnosti obce, zrušil krajský úřad na základě výše uvedeného z moci úřední části územního plánu, jak je specifikováno ve výroku tohoto rozhodnutí.

\_\_\_\_\_ *konec návrhu rozhodnutí* \_\_\_\_\_

Elektronický podpis: 6.8.2024

Certifikát autora podpisu:

Jméno: Ing. arch. Beata Šmídová, Ph.D.

Vydal: PostSignum Qualified CA 4

Platnost do: 8.10.2026 11:59 +02:00

Ing. arch. Beata Šmídová, Ph.D.  
vedoucí odboru územního plánování

## Rozdělovník

### 1. Ke zveřejnění veřejnou vyhláškou:

Moravskoslezský kraj – krajský úřad – zde

Obec Krmelín

### 2. Na vědomí:

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad – zde

Hlavenka Zdeněk, Polní 11, 739 24 Krmelín

Světlovská s. r. o., IČ 07730586