

NÁVRH ROZHODNUTÍ V PŘEZKUMNÉM ŘÍZENÍ VE VĚCI ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE NA POZEMCÍCH PARC. Č. 1624/1, 2, 3, 4, ST. 254, ST. 255, ST. 251, ST. 256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3 VŠE V K.Ú. DRAŽÍČ

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), jako příslušný orgán podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve vazbě na ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) a § 97 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), rozhodl na základě obdržení podnětu k provedení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu ve věci územního opatření o stavební uzávěře na pozemcích parc. č. 1624/1, 2, 3, 4, st. 254, st. 255, st. 251, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3 vše v k.ú. Dražič (dále též jen „opatření obecné povahy“ nebo „stavební uzávěra Dražič“), které nabylo účinnosti dne 19. září 2023 (dále jen „stavební uzávěra Dražič“):

**opatření obecné povahy, jímž byla vydána stavební uzávěra Dražič,
se podle § 97 odst. 3 ve vazbě na § 174 odst. 2 správního řádu
ruší.**

Krajský úřad ve vazbě na ustanovení § 99 odst. 1 správního řádu stanovil, že účinky tohoto rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne nabytí účinnosti tohoto rozhodnutí. Toto rozhodnutí nabývá účinnosti dnem svého oznámení, tj. 15. dnem ode dne jeho vyvěšení na úřední desce orgánu, který rozhodnutí vydal (§ 25 správního řádu).

Odůvodnění:

Krajský úřad obdržel podnět společnosti ORLÍK VILLAGE s.r.o., zastoupené Mgr. Markem Novotným, advokátem, ev. č. ČAK 18510, se sídlem Na Viničních horách 493/25, 160 00 Praha 6 (dále také jen „podatel“), k provedení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu týkající se výše uvedeného opatření obecné povahy.

Krajský úřad se na základě tohoto podnětu zabýval skutečností, zda jsou naplněny předpoklady pro vedení přezkumného řízení o stavební uzávěře Dražič, tj. zda lze mít důvodně za to, že stavební uzávěra Dražič byla vydána v rozporu s právními předpisy, a to zejména v souvislosti s rozsahem a účelem stavební uzávěry.

Krajský úřad byl na základě předběžného posouzení stavební uzávěry Dražič tohoto názoru, že **nelze vyloučit rozpor s § 97 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném ke dni vydání stavební uzávěry Dražič, konkrétněji rozpor s účelem vydávání stavebních uzávěr.**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se krajský úřad rozhodl zahájit přezkumné řízení a vydal dne 9. února 2024 pod č.j. KUJCK 21877/2024 z moci úřední usnesení o zahájení přezkumného řízení. Se zahájením přezkumného řízení seznámil krajský úřad veřejnost veřejnou vyhláškou a zároveň ji upozornil na možnost uplatnit k zahájenému přezkumnému řízení připomínky a návrhy. V rámci stanovené lhůty pro uplatnění připomínek a návrhů obdržel krajský úřad připomínku obce Dražič, zastoupené JUDr. Janem Marečkem, advokátem, se sídlem Na Švihance 1476/1, Vinohrady, 120 00 Praha 2 a dále připomínku pana Jiřího Papuli, zastoupeného JUDr. Lubošem Průšou, advokátem, se sídlem tř. Národní

svobody 32/11, 397 01 Písek. Vypořádání uplatněných připomínek je uvedeno v samostatné kapitole tohoto rozhodnutí.

Obecná fakta o přezkumném řízení

Přezkumné řízení o opatření obecné povahy je vedeno na základě vlastního podnětu správního orgánu nebo na základě podnětu podaného jiným subjektem. Přitom platí, že samotným podáním podnětu třetí osobou není přezkumné řízení zahájeno. Přezkumné řízení je zahájeno dle ustanovení § 95 odst. 1 správního řádu až po prošetření obdrženého podnětu, a to v případě, že příslušný správní orgán (tj. v tomto případě krajský úřad) po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že opatření obecné povahy bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Z jiného důvodu do účinného opatření obecné povahy krajský úřad zasahovat nemůže.

Jedná se tedy vždy o řízení zahajované z moci úřední (ex offio), nikoliv z podnětu, resp. na návrh podatele. Dále je nutné zdůraznit, že krajský úřad, který je v tomto případě příslušný k přezkoumání opatření obecné povahy (tj. stavební uzávěra Dražič) podle správního řádu, jej zruší pouze tehdy, bylo-li vydáno v rozporu s obecně závazným právním předpisem. V přezkumném řízení musí být v takovém případě zjištěna nezákonnost takového stupně závažnosti, že dané opatření obecné povahy nelze ponechat v platnosti a je nezbytně nutné ve veřejném zájmu do opatření obecné povahy zasáhnout.

Pokud se týká přezkumu zákonnosti vydaného opatření obecné povahy, v pravomoci krajského úřadu je přezkoumat, zda opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) bylo vydáno správním orgánem, který je k tomu nadán zákonnou pravomocí, zda správní orgán při vydávání tohoto OOP nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti a zda bylo OOP vydáno zákonem stanoveným postupem a v zákonem stanovených mezích (tj. zda nebylo vydáno v rozporu se zákonem).

Jednotlivé kroky přezkumu jsou následující (přičemž první tři kroky mají povahu formálního přezkumu napadeného opatření obecné povahy a poslední má povahu materiální):

1. krok: Přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy.
2. krok: Přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti.
3. krok: Přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem.
4. krok: Přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska jeho souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Vlastní přezkumné řízení předmětného regulačního plánu

Při aplikaci výše uvedeného algoritmu dospěl krajský úřad k těmto následujícím závěrům:

(Ad 1.) K posouzení hlediska, zda byla stavební uzávěra vydána oprávněným orgánem, tj. Zastupitelstvem obce Dražič krajský úřad konstatuje:

Zastupitelstvo obce Dražič mělo pravomoc stavební uzávěru Dražič vydat podle ustanovení § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v tehdejší znění (dále jen „stavební zákon“) v kombinaci s ustanovením § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Dražič rozhodlo o vydání předmětné stavební uzávěry dne 31. srpna 2023. Následně byla stavební uzávěra, jakožto opatření obecné povahy, vydána zveřejněním na úřední desce obce Dražič dne 1. září 2023, přičemž po 15 dnech od zveřejnění nabyla účinnosti. V tomto směru nebylo zjištěno žádné závažné pochybení.

(Ad 2.) K posouzení hlediska, zda Zastupitelstvo obce Dražič při vydání stavební uzávěry nepřekročilo zákonem mu stanovenou působnost, krajský úřad konstatuje:

Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn a v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc

vydávat opatření obecné povahy. O vydání stavební uzávěry rozhodlo Zastupitelstvo obce Dražič, tedy orgán věcně příslušný podle § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Dražič vydalo opatření obecné povahy s takovou územní působností, která odpovídá územnímu obvodu, v němž je oprávněno vykonávat svoji pravomoc. Vydaná stavební uzávěra Dražič zahrnuje pouze část správního území obce Dražič, tudíž zastupitelstvo obce bylo i orgánem místně příslušným pro vydání napadeného opatření obecné povahy. V tomto směru nebylo zjištěno žádné pochybení.

(Ad 3.) K posouzení hlediska, zda byla stavební uzávěra vydána zákonem stanoveným postupem, krajský úřad konstatuje:

Proces pořízení stavební uzávěry byl proveden v souladu se stavebním zákonem a správním řádem.

Územní opatření o stavební uzávěře může dle ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona obec vydat v případech, kdy existuje předpoklad, že by stavební činnost ve vymezeném území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území dle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo pořízení její změny. Obec Dražič rozhodla dne 2. března 2023 o pořízení regulačního plánu Dražič – lokalita Na vyhlídce (dále jen „regulační plán“). V současné době se proces pořízení regulačního plánu nachází ve fázi schváleného zadání. Zadání regulačního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Dražič dne 30. května 2024. O pořízení stavební uzávěry rozhodlo Zastupitelstvo obce Dražič dne 18. března 2023.

V odůvodnění vydané a účinné stavební uzávěry lze dohledat podrobné zdůvodnění potřeby vydání stavební uzávěry ve vztahu k podmínkám uvedeným v § 97 odst. 1 stavebního zákona a náhledu na možné ztížení, resp. znemožnění, využití území v regulacích (resp. v koncepci) nastavených dle připravovaného regulačního plánu. *(pozn. Z hlediska procesních postupů zde krajský úřad v obecné rovině neshledal pochybení, ovšem z hlediska věcné vazby na smysl stavební uzávěry zde krajský úřad shledává zásadní pochybení – viz krok 4)*

Stavební zákon z pohledu časové hierarchie či harmonogramu umožňuje v § 97 odst. 1 vydat stavební uzávěru v momentě, kdy je rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace. Z pohledu věcného obsahu se v § 97 odst. 1 stavebního zákona uvádí, že v území musí panovat obava, že v současné době umožněná činnost v území by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití dle připravované územně plánovací dokumentace.

Z pohledu požadavků stavebního zákona ve smyslu časové hierarchie není v tomto kroku pořízení stavební uzávěry Dražič shledána nezákonnost.

Základní podmínky pro zahájení pořizování a následné vydání stavební uzávěry Dražič jsou z pohledu zákonnosti splněny a návrh stavební uzávěry mohl být s navrženým odůvodněním projednán v níže uvedených krocích v souladu s právními předpisy.

Návrh stavební uzávěry byl v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona písemně projednán s dotčenými orgány, jež byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek do 30 dnů ode dne obdržení návrhu stavební uzávěry. Všechny dotčené orgány, které uplatnily svá stanoviska, neměly k návrhu stavební uzávěry připomínek, resp. neuplatnily nesouhlasná stanoviska.

Současně byl návrh stavební uzávěry v souladu s § 97 stavebního zákona a § 172 správního řádu doručen veřejnou vyhláškou.

K návrhu stavební uzávěry bylo možné vznést v souladu s právními předpisy námitky a připomínky. K návrhu stavební uzávěry byly v zákonné lhůtě uplatněny 2 námitky. Ze spisového materiálu je patrné, že o námitkách bylo zákonem stanoveným způsobem rozhodnuto Zastupitelstvem obce Dražič – všechny námitky byly věcně zamítnuty. Odůvodnění stavební uzávěry obsahuje v souladu s právními předpisy jak vlastní námitky, tak výrok rozhodnutí o námitkách (byť formulovaný velmi vágně ve smyslu

přihlednutí či nepřihlednutí k obsahu námítky) i odůvodnění tohoto výroku. V rámci odůvodnění námitek je obvykle reagováno na věcné argumenty vznesené v jednotlivých uplatněných námítkách.

O vydání stavební uzávěry rozhodlo Zastupitelstvo obce Dražič dne 31. srpna 2023, stavební uzávěra byla poté v souladu s § 172 správního řádu vydána formou opatření obecné povahy zveřejněním na úřední desce obce a následně po uplynutí zákonem stanovené lhůty nabyla účinnosti.

V části týkající se procesu pořízení stavební uzávěry neshledal krajský úřad žádnou nezákonnost.

(Ad 4.) K posouzení hlediska, zda byla stavební uzávěra vydána v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, krajský úřad konstatuje:

Stavební zákon krom některých procesních záležitostí upravuje ve vztahu k územnímu opatření o stavební uzávěře též podmínky vymezení takového opatření v nezbytném rozsahu (včetně povinné grafické přílohy s vymezením) a stanovení omezené doby trvání (§ 97 odst. 1 a § 99 odst. 1). Samozřejmostí je požadavek právních předpisů na řádné uvedení důvodů, které k vymezení stavební uzávěry orgán příslušný k vydání vedly.

Na odůvodnění potřeby vydání stavební uzávěry nelze klást podrobnější požadavky, než které je možno znát v době rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, a to právě z důvodu, že stavební zákon připouští rozhodnout o vydání územního opatření o stavební uzávěře již ve fázi rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, které je prováděno vesměs v obecné rovině. Bylo-li by pro odůvodnění potřeb vydání stavební uzávěry vycházet z podrobnější znalosti připravované územně plánovací dokumentace, zákonodárce by tuto skutečnost musel reflektovat již ve znění příslušného zákonného ustanovení.

K požadavku na podrobnost odůvodnění potřeby vydání stavební uzávěry se vyjádřil též Nejvyšší správní soud např. v rozsudku 1 As 454/2017 ze dne 22. října 2019, kde mj. uvedl: „*Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.*“

Obec Dražič přistoupila k vypracování poměrně obsáhlého odůvodnění s uvedením široké škály nedostatků území, které je nutno prověřit v připravovaném regulačním plánu, aby bylo zajištěno vytvoření relevantních podmínek pro zachování udržitelného rozvoje v daném území. Obecně lze důvody obce rozčlenit do těchto kategorií:

1. absence koncepčního řešení dopravní infrastruktury (nevyhovující komunikace zajišťující dopravní obsluhu z místní části Vranov do předmětné lokality Na vyhlídce),
2. absence koncepčního řešení technické infrastruktury (likvidace splaškových a dešťových vod, napojení staveb na vodu),
3. překryv vymezeného prvku ÚSES s plochou bydlení,
4. regulace činností v ochranné vzdálenosti od lesa,
5. nedostatek regulace konkrétní zástavby.

U všech pěti dílčích částí odůvodnění jsou uvedeny správní úvahy, které vedly příslušný orgán k vydání stavební uzávěry.

V tomto místě však krajský úřad uvádí, že převážnou většinu nastolených problémů nelze vyřešit v rámci navazující územně plánovací dokumentace, tedy v regulačním plánu, nýbrž je nutné je řešit přímo v územním plánu Dražič. **Zde tedy spatřuje krajský úřad zásadní nezákonnost vyjádřenou zejména ve formě porušení nezbytného rozsahu a omezené doby platnosti.** V rámci regulačního plánu nelze nastolenou problematiku vyřešit, neboť regulační plán není nástrojem pro nastavení chybějících koncepcí. Tvorba koncepcí v území je předmětem územního plánu, nikoliv regulačního plánu (porovnej § 43 a § 61 stavebního zákona). Zatímco územní plán stanovuje koncepční řešení, regulační plán se již věnuje dílčím pozemkům, popř. stavbám a požadavkům na ně kladeným. **Předmětná stavební uzávěra, jejíž ukončení platnosti je navázáno na vydání regulačního plánu, který má vyřešit problematiku uvedené v odůvodnění stavební uzávěry, by tak nikdy nemohla být ukončena, neboť regulační plán by v této podobě nemohl být vydán.**

Krajský úřad vnímá potřebu obce zajistit v dané lokalitě z pohledu obce kvalitnější celkové řešení situace, nicméně pro tuto potřebu je nezbytné, aby obec zahájila pořízení změny územního plánu, nikoliv pořízení regulačního plánu, který již nemůže nově a odlišně od územního plánu tvořit koncepční řešení a rozvoj území v obci.

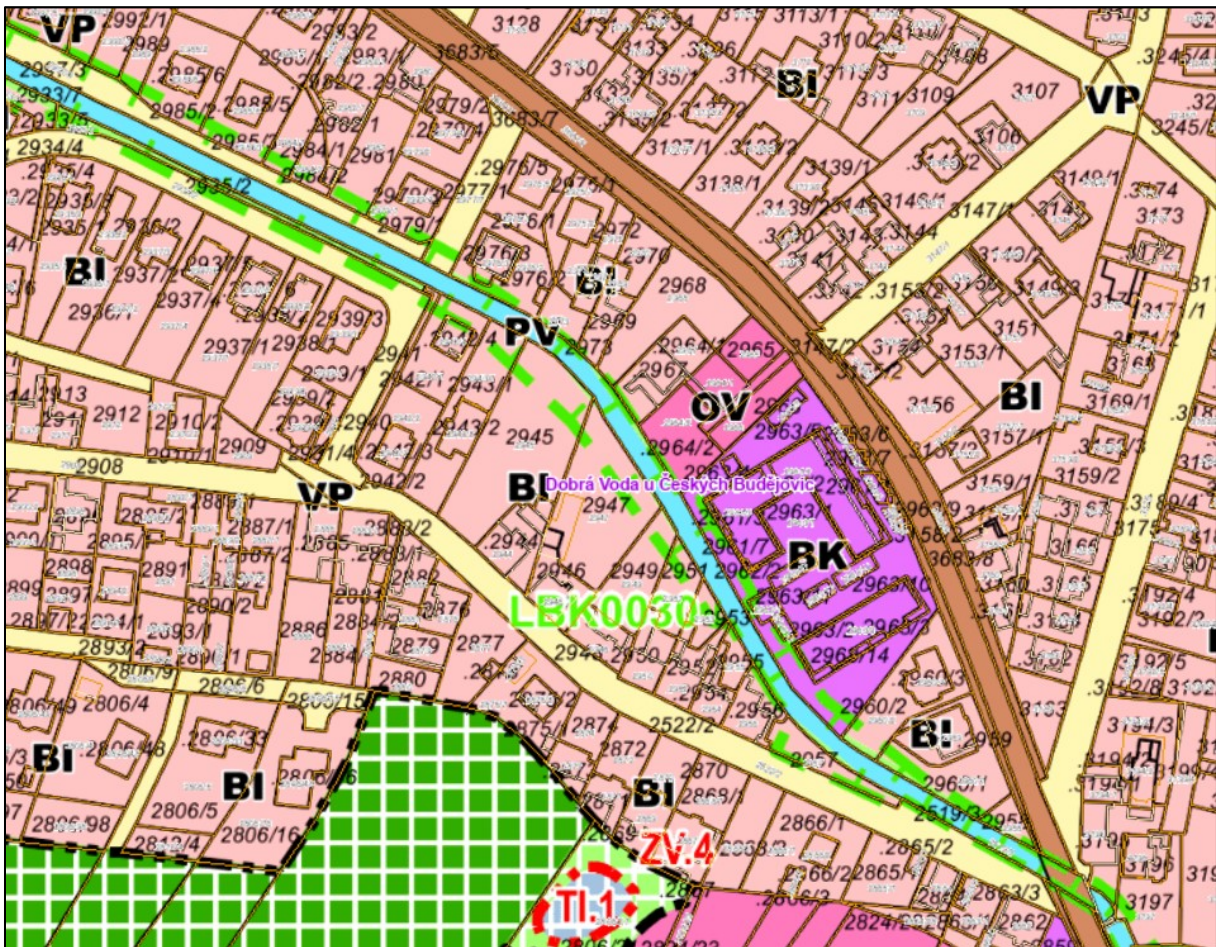
Předmětná lokalita označená v připravovaném regulačním plánu „Na Vyhlídce“ je v územním plánu Dražič řešena pod označením „Chlum“. V rámci územního plánu nebyly žádné z koncepčních výtek uváděných nyní v rámci odůvodnění stavební uzávěry nejen uvedeny, ale ani shledány. Co se týká dopravního napojení lokality je u zastavitelné plochy Z-19 (rekreace) přímo uvedeno, že bude dopravně napojena přes sídlo Vranov, Březí na silnici III/10561. Je tedy zjevné, že potřebou dopravního napojení se v koncepční rovině zpracovatel územního plánu zabýval a nelze tedy tvrdit, že v současné chvíli absentuje koncepční řešení dopravní infrastruktury. Současně územní plán stanovuje, že *„Všechny komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s možností jejich rozšíření a úprav... Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací.“* Obec si již při tvorbě územního plánu musela být vědoma o jak velkou lokalitu, jejíž napojení umožňuje na stávající komunikace, se jedná. Současně část využití této lokality obec podmínila zpracováním územní studie, přičemž ani v podmínkách zpracování této studie potřebu prověření dopravní a technické infrastruktury nezdůraznila, naopak vyzdvihla, že hlavním úkolem u plochy RE-1 je najít vhodné prostorové rozmístění rekreace se zachováním kvalitních a hodnotných přírodních podmínek. Lhůtu pro pořízení této studie pak obec nechala marně uplynout.

Je-li třeba hledat nové koncepční řešení ve formě dopravního napojení (což krajský úřad nerozporuje, neboť tvorba koncepce je záležitostí samosprávy), je třeba k této formě stanovení koncepce využít změnu územního plánu a nikoliv regulační plán, který se již nemůže odchýlit od řešení stanovených v územním plánu. Tímto je zpochybněna možnost vydání stavební uzávěry z tohoto důvodu a tedy i rozsah stavební uzávěry, který je na potřebu nového koncepčního řešení navázán.

Obdobné konstatování platí též pro záležitosti v oblasti technické infrastruktury. I v této oblasti předně stanovuje koncepční řešení územní plán. Co se týká přímo lokality Chlum je v územním plánu uvedeno, že *„Solitérní lokality zejména Chlum je možno řešit samostatně v souladu s právními předpisy.“* Územní plán pro tuto (či jinou) oblast (plochu) nestanovuje podmínku vybudování nových sítí technické infrastruktury, ani neobsahuje etapizaci v tomto smyslu, byť všechny tyto náležitosti územní plán obsahovat může. Tvrzení uvedené v odůvodnění stavební uzávěry *„Je nezbytné, aby území bylo řešeno koncepčně z hlediska technické a dopravní infrastruktury a využívání předmětného území bylo přímo podmíněno jejím zlepšením.“* pak přímo dokládá, že v obci chybí nastavení potřebného koncepčního řešení, resp. přijaté koncepční řešení je již z pohledu obce neaktuální a je potřeba jeho změny.

Další důvod pro vymezení stavební uzávěry je překryv vymezeného ÚSES s plochou bydlení, kdy se ve stavební uzávěře uvádí, že *„...je nutné v území řešit kolizi hranic prvků ÚSES – biokoridoru, který navazuje na lokální biokoridor LBK 6 a Řežábka I. Hranice prvku ÚSES zasahují do plochy určené k bydlení. Vzhledem ke zcela odlišné funkci obou ploch je tak na části určené k bydlení, která je však*

současně i součástí prvků ÚSES vyloučena stavební nebo jiná činnost, která by narušovala funkci prvku ÚSES, tj. zachování přírodě blízkého prostředí.“ Dále se v odůvodnění uvádí, že obec Dražič nechala vypracovat odborné posouzení bioty předmětného území, přičemž v území byly zjištěny významné dřeviny a zeleň obecně, zvláště chráněné druhy motýlů a další. V této věci krajský úřad uvádí, že v územním plánování je vedení biokoridorů přes zastavěná území běžnou záležitostí. Biokoridory je třeba mnohdy převést i v rámci zastavěných sídel obcí a tudíž k překryvům těchto ploch dochází běžně. Niž viz např. územní plán Dobrá Voda. V těchto případech je obecně nezbytné obě funkce koordinovat, případně bývá v územních plánech uvedeno, která funkce je vůči té druhé dominantní. Nejedná se tedy o nestandardní jev, který by odůvodňoval potřebu stavební uzávěry, navíc v případě, kdy je v odůvodnění stavební uzávěry vyloženo, že prvek ÚSES je pro případnou zástavbu limitující. Je-li cílem obce na základě poznatků z odborného posouzení zcela změnit charakter území v západní části obce, pak je na místě opět volit formu změny územního plánu, nikoliv formu podrobnější regulace v území v rámci regulačního plánu.



Obrázek 1: Výřez z územního plánu Dobrá Voda, v platném znění

Dalším důvodem pro vyhlášení stavební uzávěry je regulace činností v ochranné vzdálenosti od lesa. Zde krajský úřad uvádí, že tato regulace je již obsažena v samotném územním plánu, kde je stanoveno (str. 41), že je zakázáno umísťovat stavby blíže než 25m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Změna této regulace je tedy nutně navázána na změnu územního plánu.

Jako poslední stěžejní důvod pro vyhlášení stavební uzávěry identifikoval krajský úřad nedostatek regulace konkrétní zástavby. Zde samozřejmě platí, že obec má právo upřesnit si tyto podmínky v rámci regulačního plánu, neboť zde se jedná opravdu o podrobnější regulaci území, která může být součástí

územního plánu jen v omezené míře (pokud se nejedná o územní plán s prvky regulačního plánu). Ovšem z odůvodnění stavební uzávěry není vůbec patrné, že stav regulace zástavby je pro každou plochu v rámci území stavební uzávěry jiný. Např. u plochy bydlení „B“ nejsou v rámci územního plánu kromě konstatování nutnosti respektování hodnot území stanoveny žádné další prvky prostorové regulace, ovšem u plochy smíšené obytné „SOV-14“ již prvky prostorové regulace stanoveny jsou (některé nezávazně, některé závazně), plocha rekreace též základní prvky prostorového uspořádání ve formě regulace výškové zástavby obsahuje.

Z vlastního odůvodnění stavební uzávěry nelze jednoznačně seznat, jaké důvody vedly obec k zařazení pozemků pro těžbu též do stavební uzávěry. Obecně lze z výše uvedených 5 základních důvodů pro vymezení stavební uzávěry aplikovat pouze dopravní obslužnost, přičemž zde krajský úřad opětovně opakuje názor, že dopravní koncepci je nutno vyřešit již přímo v územním plánu. Rozsah i umístění plochy těžby byly obci, resp. zastupitelstvu, známy již v době schvalování územního plánu, stejně tak jako stav dopravní sítě v obci.

Výsledek posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy

Jak je zřejmé z výše uvedeného, krajský úřad v souladu s ustanovením § 94 správního řádu posoudil napadenou stavební uzávěru i postup pořizovatele a Zastupitelstva obce Dražič při vydání i v procesu jejího pořizování a dospěl k závěru, že zde **nelze vydat stavební uzávěru s cílem pořídit regulační plán, který má však řešit záležitosti, které mu dle stavebního zákona nenáleží. Takový regulační plán by neměl být zastupitelstvem vydán a stavební uzávěra by nebyla časově omezena.**

Vypořádání podnětu obdržného k provedení přezkumného řízení

Krajský úřad obdržel podnět společnosti ORLÍK VILLAGE s.r.o., zastoupené Mgr. Markem Novotným, advokátem, ev. č. ČAK 18510, se sídlem Na Viničních horách 493/25, 160 00 Praha 6 (dále také jen „podatel“), k provedení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu týkající se výše uvedeného opatření obecné povahy.

Podání se ve velké míře zabývá rozsahem a účelem vydané stavební uzávěry, přičemž k těmto tématům se krajský úřad vyjádřil již výše přímo v posouzení stavební uzávěry, přičemž zde na svá vyjádření pouze odkazuje.

Připomínky, resp. podání, obdržné v rámci zahájení přezkumného řízení

Krajský úřad obdržel v rámci zahájení přezkumného řízení dvě připomínky, resp. dvě podání, vázané k zahájení přezkumného řízení. První podání bylo od obce Dražič v právním zastoupení panem JUDr. Janem Marečkem, druhé od pana Papuly v právním zastoupení panem JUDr. Lubošem Průšou.

Podání od obce Dražič bylo krajskému úřadu doručeno dne 28. února 2024

Hlavním obsahem podání byl požadavek na zastavení přezkumného řízení, kterému krajský úřad ze shora uvedených důvodů nemohl vyhovět.

V podání je obecně shrnuto, že Zastupitelstvo obce Dražič neporušilo stavební zákon, když rozhodlo o stavební uzávěře navázané na předchozí rozhodnutí o pořízení regulačního plánu. V tomto postoji je s podatelem zajedno i krajský úřad. V obecné rovině jsou procesní ustanovení dodržena, jak plyne i z výše uvedených skutečností.

Dále je v podání podrobněji rozvedeno, co je smyslem pořízení regulačního plánu, konkrétně „*Tímto však popírá smysl regulačního plánu v řešené ploše stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb (§ 61 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.). Regulační plán tedy „nepřekonává“ územní plán, který v předmětném území vymezuje nejen plochu bydlení, ale navazuje na funkční vymezení ploch a bude konkretizovat umístění staveb, jejich prostorové uspořádání, a tedy využití jednotlivých regulačním plánem vymezených stavebních pozemků. Toto je výsostným obsahem regulačního plánu a výsostnou samosprávnou působností obce svěřenou jí stavebním zákonem.*“ S tímto právním názorem se krajský úřad zcela ztotožňuje. Ovšem důvody pro vymezení stavební uzávěry oficiálně obsažené ve stavební uzávěře se od tohoto právního názoru odlišují, neboť jako základní problém potřebu pořízení stavební uzávěry, potažmo regulačního plánu, uvádějí absenci koncepčních řešení, nikoliv pouze potřebu detailnějšího uspořádání území. Dle důvodů pro vymezení stavební uzávěry tak má regulační plán ve své podstatě suplovat územní plán, čímž se však odklání od zákonem stanovených požadavků na jeho obsah a přestává plnit roli navazující územně plánovací dokumentace.

Krajský úřad se samozřejmě ztotožňuje též s názorem, že územní plán sám o sobě neumožňuje libovolnou zástavbu v území obce, kde je vymezena plocha bydlení. Vlastní zástavba musí projít dalšími povolovacími procesy a obec v rámci nich má minimálně postavení účastníka řízení, případně má právo pořídit regulační plán či územní studii v souladu s právními předpisy.

Podání od pana Papuly bylo krajskému úřadu doručeno dne 7. května 2024 (pozn. ve lhůtě stanovené k podání krajskému úřadu byla připomínka omylem zasána Odborovému svazu zaměstnanců krajského úřadu)

V podání je vyjádřen souhlas se zahájením přezkumného řízení a zejména se zde objevují upozornění na nejasnost zahrnutí plochy těžby do území stavební uzávěry, uplynutí lhůty pro pořízení územní studie, další možnosti účinné regulace v území v povolovacích procesech bez nutnosti pořízení regulačního plánu, spornost zařazení plochy Z20, která svým rozsahem nemůže znamenat rozšíření nevhodné či živelné zástavby, do stavební uzávěry a nesrozumitelnost stavební uzávěry co do jejího důvodu a nezbytnosti.

K většině konstatování obsažených v podání se krajský úřad vyjádřil výše. V návrhu rozhodnutí krajský úřad zpochybnil rozsah stavební uzávěry v návaznosti na nutnost koncepčního řešení, které však nelze oproti územnímu plánu suplovat regulačním plánem. S ohledem na zpochybnění nemožnosti řešení nových koncepcí je zpochybněn též rozsah stavební uzávěry.

ZÁVĚR

Krajský úřad shledal, že při vyhlášení stavební uzávěry Dražič k porušení právních předpisů spočívajícím ve výše popsaných skutečnostech (zejména nemožnost naplnění koncepčních řešení, která jsou důvodem pro vyhlášení stavební uzávěry, regulačním plánem).

Krajský úřad s ohledem na práva nabytá v dobré víře i s ohledem na šetrnost zásahu do činnosti samosprávných celků posuzoval, zda došlo k tak výraznému poškození práv dotčených osob, či orgánů veřejné správy, že je nezbytné do opatření obecné povahy zasáhnout a dospěl k závěru, že stavební uzávěra byla vydána v rozporu se zákonnými předpisy, přičemž na základě tohoto rozporu bylo nezbytné do opatření obecné povahy zasáhnout.

Poučení:

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

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

Ing. arch. Petr Hornát
vedoucí odboru

Ing. Věra Třísková
vedoucí oddělení