

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor územního plánování
a stavebního řádu

Spisová značka: KUUK/045258/2025/4
Číslo jednací: KUUK/076068/2025
UID: kuukes97ff4ab5
Počet listů/příloh: 3/0
Vyřizuje/linka: Ing. Vagner Tomáš/857
Datum: 03.09.2025

Příloha k oznámení veřejnou vyhláškou
(č.j. KUUK/098177/2025, spis.zn.
KUUK/045258/2025/6)

NÁVRH ROZHODNUTÍ V PŘEZKUMNÉM ŘÍZENÍ

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚ ÚK UPS), jako správní orgán příslušný k přezkumu opatření obecné povahy podle § 311 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon) ve spojení s ust. § 29 odst. 1 a ust. § 67 odst. 1a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), ve zkráceném přezkumném řízení dle ust. § 98 správního řádu rozhodl podle ust. § 97 odst. 3 téhož zákona tak, že:

ruší

část Územního plánu Jetřichovice,

vydaného jako opatření obecné povahy (dále jen OOP) usnesením č. 6/1/2025 Zastupitelstva obce Jetřichovice dne 13.02.2025, které nabylo účinnosti dne 28.02.2025, a to:

- **vymezení zastavěného území obce Jetřichovice, v části k.ú. Jetřichovice u Děčína, týkající se p. č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína,**
- **rozhodnutí o námitce, uplatněné Leošem Jelínkem, bytem Jetřichovice 13, 407 16 Jetřichovice dne 07.08.2024 k návrhu Územního plánu Jetřichovice v rámci jeho veřejného projednání.**

Účinky tohoto rozhodnutí nastávají podle § 174 odst. 2 správního řádu ode dne jeho právní moci.

ODŮVODNĚNÍ

K posouzení zákonnosti OOP – Územního plánu Jetřichovice, účinného od 28.02.2025 (dále jen ÚP Jetřichovice) přistoupil KÚ ÚK UPS na základě podání ze dne 25.03.2025 od pana Leoše Jelínka, bytem Jetřichovice 13, 407 16 Jetřichovice u Děčína (dále jen podatel), označeného jako „Žádost o přezkum územního plánu obce Jetřichovice – nezákonného jednání“.

Důvodem podnětu k provedení přezkumného řízení jsou důvodné pochybnosti podatele o tom, že ÚP Jetřichovice byl přijat v souladu s právními předpisy.

KÚ ÚK UPS předně uvádí, že podle § 96 odst. 2 správního řádu platí: „Soulad rozhodnutí s právními předpisy se posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání“. Z tohoto důvodu KÚ ÚK UPS přezkoumává zákonnost opatření obecné povahy, kterým byl vydán ÚP Jetřichovice, ve vztahu k právní úpravě platné v době jeho pořízení a vydání, tj. podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen SZ), včetně jeho prováděcích předpisů a souvisejících právních předpisů, nikoliv podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, který je účinný od 01.01.2024.

ÚP Jetřichovice byl dle § 43 odst. 4 SZ vydán formou OOP. Soulad územního plánu s právními předpisy lze dle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení.

K přezkoumání OOP, vydaného orgánem obce, je podle § 311 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon) příslušný krajský úřad.

Přezkumné řízení o OOP je postupem vedeným podle části šesté správního řádu, na který se přiměřeně použijí ustanovení části druhé správního řádu, především § 94 až 98 správního řádu. Přezkumné řízení je dozorčím prostředkem nadřízeného orgánu. Na jeho zahájení není právní nárok.

Územní plán (OOP) lze v přezkumném řízení rozhodnutím zrušit celý či jeho část; změnu územního plánu vylučuje § 192 odst. 3 SZ. Tím je zajištěna ochrana práva obce na samosprávu, neboť správní orgán příslušný k přezkumu územního plánu nemůže zasahovat do jeho obsahu. KÚ ÚK UPS, jako nadřízenému orgánu územního plánování, přísluší v přezkumném řízení posuzovat pouze zákonnost OOP (formální správnost, nikoli věcnou stránku) a jemu předcházejícího řízení, za přiměřeného využití § 94 až 98 správního řádu.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze dle § 174 odst. 2 správního řádu vydat do 1 roku od účinnosti OOP, současně podle § 97 odst. 2 správního řádu nelze rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení vydat po uplynutí 15 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu. V daném případě nabyl ÚP Jetřichovice účinnosti dne 28.02.2025, lhůty stanovené správním řádem jsou tedy splněny.

Ustanovení § 98 správního řádu pak umožňuje v případě, kdy je porušení právního předpisu zjevné ze spisového materiálu, jsou splněny ostatní podmínky pro přezkumné řízení a není zapotřebí vysvětlení účastníků, provést zkrácené přezkumné řízení. Prvním úkonem správního orgánu při zkráceném přezkumném řízení je vydání rozhodnutí dle § 97 odst. 3 správního řádu, resp. zveřejnění návrhu rozhodnutí.

Podatel ve svém podnětu na přezkum ÚP Jetřichovice vyzývá k posouzení možného nezákonného jednání při pořízování územního plánu, především ve vztahu k jím vlastněnému pozemku parc. č. 448 v k.ú. Jetřichovice u Děčína (dále jen dotčený pozemek). Ve svém podání uvádí, že vydáním ÚP Jetřichovice došlo k výraznému a nepřiměřenému omezení zastavitelnosti dotčeného pozemku, a to z původní výměry 7 253 m² na cca 1 300 m². Kritizuje rovněž způsob vypořádání jím podané námitky proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání, přičemž samotné odůvodnění jejího zamítnutí považuje za vnitřně rozporné. Dále

podatel namítá, že při vymezení zastavěného území nebyl dodržen postup dle § 58 SZ, neboť nebyla dodržena spojnice mezi lomovými body a body na hranicích pozemku. Lomový bod zastavěného území uprostřed dotčeného pozemku byl tak stanoven svévolně. Dále odvolatel poukazuje na historický kontext dotčeného pozemku, jeho dlouhodobé využívání a na způsobenou finanční ztrátu hodnoty pozemku. Závěrem zmiňuje v souvislosti s ÚP Jetřichovice další nevhodné zásahy do vlastnictví občanů Jetřichovic (hotel Bellevue a bývalá dětská ozdravovna) a zásahy v obci, které mají narušovat kvalitu života obyvatel (obecní parkoviště).

Za účelem prověření zákonnosti procesu pořízení OOP si KÚ ÚK UPS vyžádal dne 18.03.2025 u Magistrátu města Děčína a Obecního úřadu Jetřichovice spisovou dokumentaci dokládající proces pořízení ÚP Jetřichovice. Kompletní spisovou dokumentaci předal zástupce obce KÚ ÚK UPS dne 14.04.2025, územně plánovací dokumentaci KÚ ÚK UPS obdržel dne 27.03.2025 v rámci poskytnutí vydaného územního plánu krajskému úřadu pořizovatelem dle § 165 odst. 1 SZ. Po prošetření výše uvedeného podnětu, předmětné územně plánovací dokumentace a spisové dokumentace, dospěl KÚ ÚK UPS k závěru, že část ÚP Jetřichovice, a to konkrétně vymezení jednoho ze zastavěných území obce Jetřichovice, zahrnující pozemek parc. č. 448 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, bylo zjevně vydáno v rozporu s právními předpisy, platnými v době jeho vydání.

Vzhledem k tomuto zjištění KÚ ÚK UPS přistoupil z úřední povinnosti k aplikaci § 97 odst. 3 správního řádu postupem podle § 98 správního řádu.

KÚ ÚK UPS v rozsahu námitek podatele zkoumal, zda nastaly důvody ke zrušení ÚP Jetřichovice z hlediska zákonnosti postupu při jeho pořízení. Z podkladů KÚ ÚK UPS zjistil následující:

KÚ ÚK UPS ověřil, že v předchozím („starém“) Územním plánu obce Jetřichovice, který byl účinný od 06.01.2007 až do okamžiku nabytí účinnosti nového ÚP Jetřichovice dne 28.02.2025, byl předmětný pozemek p. č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína v celém rozsahu vymezen ve stavové ploše s rozdílným způsobem využití „obytné území malých sídel“ primárně určené pro bydlení, ve spojení s užitkovými zahradami.

O pořízení nového ÚP Jetřichovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Jetřichovice usnesením č. 54/12 ze dne 27.06.2012. Upravený návrh zadání ÚP Jetřichovice schválilo zastupitelstvo obce Jetřichovice dne 19.12.2018 usnesením č. 171/2018. Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh ÚP Jetřichovice pro společné jednání dle § 50 SZ včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Společné jednání se konalo dne 13.11.2023 na Úřadu územního plánování Magistrátu města Děčína (dále jen pořizovatel). Návrh ÚP Jetřichovice a Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Jetřichovice na udržitelný rozvoj území byl doručen veřejnou vyhláškou a oznámení o jeho konání bylo doručeno dotčeným orgánům, KÚ ÚK UPS, obci Jetřichovice a sousedním obcím.

Ke společnému jednání uplatila své stanovisko Správa Národního parku České Švýcarsko pod č.j. SNPCS 08541/2023 ze dne 8.12.2023, ve kterém vyjádřila svůj nesouhlas s návrhem ÚP Jetřichovice. Jedním z důvodů bylo i vymezení zastavěného území zahrnující celý pozemek parc. č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína, který dle jejího stanoviska, cit.: „sice tvoří jeden celek s objektem rodinného domu č.p. 13 na st.p.č. 42/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína (byla vymezena jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského BV – nikoliv jako zahrada ZZ), ale vzhledem k této výměře chce Správa předejít možnosti umístit zde několik dalších rodinných domů. Rozšiřování zastavěného území do volné krajiny je nežádoucí. Proto Správa požaduje, aby do zastavěného území byla zahrnuta pouze část p.p.č. 448 v k.ú. Jetřichovice u Děčína o výměře cca 2692 m², která bude vymezena mezi hranicemi st.p.č. 42/1, p.p.č. 449, p.p.č. 42/3 a hranicí s p.p.č. 446 v k. ú. Jetřichovice u Děčína.“

S dotčeným orgánem – Správou Národního parku České Švýcarsko – vedl pořizovatel územního plánu dohodovací jednání, v souladu s § 51 odst.1 ve spojení s § 4 odst.8 SZ. Ze záznamu z tohoto jednání konaného dne 02.05.2024 k návrhu Územního plánu Jetřichovice je zřejmé, že

došlo k následující dohodě, cit.: „P.p.č. 448 není součástí intravilánu, vzhledem k její celkové rozloze a způsobu užívání bude stabilizovaná plocha BV zmenšena a bude do ní zařazena st.p.č. 42/1, 42/3, p.p.č. 449 a pouze část p.p.č. 448 tvořící funkční celek s RD čp. 13. Celková výměra plochy bude 2700 m², zbývající část p.p.č. 448 bude přiřazena do plochy AU příp. MU.p.“

Na základě výsledků tohoto jednání a dalších uplatněných stanovisek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil závěry společného jednání a zajistil úpravu návrhu územního plánu pro fázi veřejného projednání. V návrhu pro veřejné projednání byla stabilizovaná plocha „BV (bydlení venkovské)“ redukována na část pozemku p.č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína, zbývající část pozemku byla vymezena v ploše „AU (zemědělská všeobecná)“.

V rámci úpravy rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití došlo také ke změně hranice zastavěného území, kterou KÚ ÚK UPS považuje z následujících důvodů za nezákonnou.

Podle ustanovení § 58 odst. 1 SZ platí, že: „**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.**“

Pojem „parcela“ je upraven v § 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) jako pozemek, který je **geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.**

V případě pozemku p. č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína byla hranice zastavěného území vymezena nezákonným způsobem – zasahuje do cca středu pozemku, kde byl územním plánem zvolen „lomový bod“, ten však není vázán na hranici stávající parcely.

Takový způsob vymezení hranice zastavěného území neodpovídá požadavkům na vedení hranice podle § 58 odst. 1 SZ, neboť lomové body (vertexy) hranice zastavěného území mají být umístěny „na hranicích parcel“. Vedení hranice zastavěného území napříč předmětným pozemkem, bez vazby přímo na hranici pozemku (parcely) či na její lomové body, je v rozporu se stavebním zákonem. Takto vymezené zastavěné území je nezákonné a z tohoto důvodu přistoupil KÚ ÚK UPS ke zrušení uvedené části napadnutého OOP.

K upravenému návrhu (viz výše) se dne 05.08.2024 konalo veřejné projednání. Podatel uplatnil v zákonné lhůtě dne 07.08.2024 námitku, označenou jako č. 4. Předmětem námítky byl nesouhlas s redukcí zastavěné plochy na pozemku parc. č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína a se způsobem vymezení hranice této plochy. Námitka byla zamítnuta s odůvodněním, cit.: „Pozemek p.č. 448 v k.ú. Jetřichovice u Děčína nebyl nikdy vymezen jako zastavitelná plocha. V platném územním plánu obce Jetřichovice bylo v souladu s tehdy platnou legislativou vymezeno současně zastavěné území obce, jehož součástí byla i celá parcela p.č. 448 (trvalý travní porost) v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Na základě stanoviska Správy NPČŠ k návrhu územního plánu předloženému do společného jednání, ve kterém byla požadována redukce vymezené stabilizované plochy BV z důvodu 8 omezení možného rozšiřování zástavby do volné krajiny, byla v rámci vyhodnocení společného jednání o návrhu ÚP Jetřichovice provedena revize vymezení zastavěného území v předmětné lokalitě. Zastavěné území je v upraveném návrhu územního plánu vymezeno v souladu s ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění platném ke dni aktualizace zastavěného území ... Bylo zjištěno, že pozemek p.č. 448 v k.ú. Jetřichovice nikdy nebyl součástí intravilánu (zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí). Do zastavěného území byla proto zahrnuta pouze jeho část - zastavěný stavební pozemek, v souladu s ust. §2 odst. 1) písm. c) „zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“. Takto vymezená stabilizovaná plocha BV tvoří souvislý celek s budovou rodinného domu č.p. 13 na st.p.č. 42/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a současně umožňuje legalizaci stávajících, v katastru nemovitostí dosud nezapsaných staveb. Pokud by měla být zbývající část pozemku p.č. 448 v k.ú. Jetřichovice u Děčína určena k výstavbě, musela by být v procesu pořizování ÚPD prověřována jako návrhová (zastavitelná) plocha určená pro konkrétní záměr. Takový požadavek však vlastník pozemku včas neuplatnil. Co se týká změny plochy BV na SV, není k takovému kroku důvod. V katastru nemovitostí je stavba č.p. 13 Jetřichovice zapsaná jako rodinný dům...“

Jak vyplývá z odůvodnění územního plánu, snahou bylo zachytit skutečný stav v území s odkazem na definici „zastavěného stavebního pozemku“ podle § 2 odst. 1 písm. c) SZ a zahrnutí blízkých staveb (dosud neevidovaných v katastru nemovitostí), které tvoří souvislý funkční celek s rodinným domem č. p. 13 na st. p. č. 42/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, do nově vymezovaného zastavěného území.

KÚ ÚK UPS se z výše uvedených důvodů s citovaným odůvodněním zamítnutí námítky č. 4, neztotožňuje, neboť hranice zastavěného území na pozemku p. č. 448 v k.ú. Jetřichovice byla stanovena nezákonně, tj. v rozporu s ustanovením § 58 odst. 1 SZ, kdy lomový bod hranice zastavěného území není umístěn na hranicích parcel. Z důvodu nezákonného vymezení hranice zastavěného území je rovněž i vyhodnocení námítky nesprávné.

Pro úplnost KÚ ÚK UPS uvádí, že v rámci přezkumného řízení OOP nadřízeným správním orgánem nelze územní plán věcně měnit ani dotvářet. Vzhledem k tomu, že zastavěné území nelze zrušit pouze v části, neboť jeho vymezení tvoří souvislá linie (obalová křivka zastavěného území), přistoupil KÚ ÚK UPS ke zrušení zastavěného území jako celku, tzn. celé souvislé linie, a to v části k. ú. Jetřichovice u Děčína, týkající se p. č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína. Zastavěná území v dalších částech obce Jetřichovice zůstávají tímto rozhodnutím nedotčena. Nastalou situaci je možné napravit pouze pořízením změny územního plánu postupem podle stavebního zákona.

Vzhledem ke skutečnosti, že je nezákonnost z předloženého spisu zjevná a jsou splněny podmínky pro zkrácené přezkumné řízení, přistoupil KÚ ÚK UPS k aplikaci § 97 odst. 3 správního řádu postupem podle § 98 správního řádu a napadené OOP **zrušil, a to v části** vymezení zastavěného území obce Jetřichovice, v části k.ú. Jetřichovice u Děčína, týkající se p. č. 448 v k. ú. Jetřichovice u Děčína **pro jeho nezákonnost** a v důsledku toho zrušil také rozhodnutí o námitce, uplatněné Leošem Jelínkem, bytem Jetřichovice 13, 407 16 Jetřichovice dne 07.08.2024 k návrhu Územního plánu Jetřichovice v rámci jeho veřejného projednání.

Účinky tohoto rozhodnutí nastávají podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu ode dne jeho právní moci.

POUČENÍ

Podle ust. § 171 správního řádu není OOP právním předpisem ani rozhodnutím. Přezkumné řízení vedené o OOP není správní řízením, nýbrž postupem obdobným postupu při vydávání OOP, pro který se uplatňuje část šestí správního řádu. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí vydané v rámci přezkumného řízení má účinky „závazného opatření“ a vzhledem ke specifickému charakteru přezkumného řízení vedeného o opatření obecné povahy, nelze proti rozhodnutí vydanému v tomto řízení podat odvolání.

Toto rozhodnutí je oznamováno postupem podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Patnáctým dnem po jeho vyvěšení na úřední desce KÚ ÚK, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem se rozhodnutí považuje za doručené a nabývá právní moci.

Ing. Hana Bergmannová
vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu