

Krajský úřad Ústeckého kraje

Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
odbor územního plánování a stavebního řádu

Občanské sdružení Košťany
Kamenný pahorek 540
417 23 KOŠTANY

Datum: 5.6.2020
Spisová značka: KUUK/046819/2020/2
Číslo jednací: KUUK/090150/2020

Vyřizuje/linka: Ing. Köhr/906
E-mail: kohr.j@kr-ustecky.cz

Sdělení k podání Občanského sdružení Košťany

Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KÚ ÚK UPS“) bylo dne 16. 3. 2020 doručeno podání Občanského sdružení Košťany, Kamenný pahorek č. p. 540, 417 23 Košťany (dále jen „občanské sdružení“ nebo „OSK“), nazvané „Žádost o přezkum Územního plánu č. 2 Košťany ze dne 29.11. 2017, č. j. 73/HSO/2017“ (dále jen „podnět“).

Územní plán je dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), vydáván formou opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) a jeho přezkum se řídí zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“ nebo „SŘ“). Soulad územního plánu s právními předpisy lze dle § 174 odst. 2 SŘ posoudit v přezkumném řízení. Pro toto řízení je třeba v souladu s § 174 odst. 1 SŘ použít přiměřeně úpravu obsaženou v části druhé, hlavě deváté správního řádu. Ustanovení § 95 správního řádu stanoví, že **přezkumné řízení zahájí z moci úřední správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který OOP vydal, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že OOP bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.** **Usnesení o zahájení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření obecné povahy.**

Vzhledem k tomu, že OOP Změna č. 2 Územního plánu Košťaty (dále jen „Změna č. 2 ÚP“) nabyla účinnosti dne 19.12. 2017, správním řádem stanovená lhůta pro vedení přezkumného řízení již marně uplynula. Uvedené znamená, že i v případě zjištění nezákonnosti by KÚ ÚK UPS nebyl oprávněn zahájit přezkumné řízení. I přes to KÚ ÚK UPS posoudil soulad Změny č. 2 ÚP s právními předpisy a na základě toho uvádí:

Změna č. 2 ÚP je napadána z několika dále uvedených hledisek s tím, že občanské sdružení již v minulosti podalo ve stejné věci podněty týkající se prošetření pořizování Změny č. 1 ÚP Košťany. Jednalo se o podání ze dne 24.3. 2016 a ze dne 27.4. 2017, na které KÚ ÚK UPS reagoval sděleními ze dne 24.6. 2016 a ze dne 26.7. 2017, v rámci nichž byly kromě odpovědí na jednotlivé podněty podrobně vysvětleny všechny věcné i zákonné náležitosti pořizování územně plánovací dokumentace.

Protože uvedená sdělení KÚ ÚK UPS nenaplnila očekávání OSK, domáhalo se následně zrušení Změny č. 1 ÚP Košťany u Krajského soudu v Ústí nad Labem (dále jen „krajský soud“).

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Tel.: +420 475 657 111
Fax: +420 475 200 245

Url: www.kr-ustecky.cz

E-mail: urad@kr-ustecky.cz

IČ: 70892156

DIČ: CZ70892156

Bankovní spojení: č. ú. 882733379/0800

Datová schránka: t9zbsva

Krajský soud svým rozsudkem č.j.: 40A 5/2016-96 ze dne 9. 1. 2017 návrh na zrušení tohoto OOP v celém rozsahu zamítl jako nedůvodný.

Z podání OSK z 16. 3. 2020 týkající se Změny č. 2 ÚP Košťany je zřejmé, že námitky jsou obdobného charakteru jako v předchozích podáních, rozšířené o vazbu na Občanský zákoník a Listinu základních práv a svobod.

V obsahu nového podání OSK v jednotlivých bodech namítá:

1. OSK žádá příslušný Krajský úřad v Ústí nad Labem o zahájení přezkumu Změny č. 2 ÚP, neboť se občané vadnou vydanou územně plánovací dokumentací cítí dotčeni na svých právech i na právech vlastnických. Nové zařazení dotčených ploch do druhu plochy s rozdílným způsobem využití, provedené v rámci Změny č. 2 ÚP, kde došlo k úpravě zákresu hranic, parcel na základě změn v mapovém podkladu, mapy v katastru hranic.

Změna č. 2 ÚP řeší místní část Kamenný pahorek a dotýká se pouze přeřazení stabilizovaných ploch do jiného druhu stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž toto přeřazení není přestavbou či změnou funkce. V těchto plochách, které byly ÚP Košťany ve znění Změny č. 1, zařazené do ploch výrobních smíšených (VS), se kromě staveb pro výrobu a zpracování nacházejí také rodinné domy a bytové domy. Požadavkem města Košťany v rámci Změny č. 2 ÚP bylo rozčlenit tyto plochy podrobněji a zařadit a rozdělit je dle skutečného využití území na plochy výrobní smíšené (VS) a ploch určené pro bydlení (BH – bydlení hromadné či BI – bydlení individuální). Toto vyhodnocení je podrobně popsáno v odůvodnění Změny č. 2 ÚP v kap. 2.E.C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITEL. PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.

Jinak vyjádřeno bytové domy v místní části Kamenný pahorek byly vyjmuty z ploch smíšených výrobních (VS) a jsou zařazeny do ploch bydlení hromadné (BH) a jsou označeny červeně, jak dále uvádí samo OSK. Ve Změně č. 2 ÚP Košťany byly doplněny podmínky využití těchto ploch za účelem eliminování vlivů z využití smíšených ploch výrobních na sousední bydlení, tj.: dispozičně provozní uspořádání areálů smíšených výrobních ploch musí směřovat k takovému uspořádání, které bude k přilehlým plochám bydlení a veřejným prostranstvím umísťovat ty provozy, jejichž vliv na okolí je nerušivý (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.). Tyto podmínky sice neplatí pro stávající stavby, které jsou zde již dlouhodobě stabilizovány (územní plán nemá retroaktivní účinky), ale pro posuzování eventuálních budoucích požadavků na změny v území. Územní plán tak vytváří předpoklady pro obnovu území, s respektováním existence sousedního bydlení.

Úprava zákresu hranic parcel na základě změn v mapovém podkladu (mapy katastru nemovitostí) je naprosto správný postup projektanta, neboť územní plán se zpracovává nad aktuálním stavem katastrální mapy dle ustanovení § 3 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

2. Textová část neodpovídá skutečnému stavu využívání ploch, není v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívání území a to ustanovení § 4 vyhlášky. Změna ve výkresovém mapovém podkladu je provedena pouze pomocí červené barvy, zobrazující domy, které nebyly takto červeně zobrazeny v Územním plánu Košťany ve znění Změny č. 1.. Město Košťany občanům vyhovělo

způsobem, který je pouze změnou ve výkresové části Změny č. 2 ÚP, avšak faktický stav zůstal stejný. 170 občanů, převážně rodin s malými dětmi, jsou v noci rušeni negativními jevy, např. vykládka kamionů, bouchání, rámus a jiný hluk; výrobní podniky pracují nepravidelně na noční směny; v zájmu navrhovatelů je, aby podniky svou výrobu uspořádaly tak, aby nefungovaly nepravidelně na třísměnný provoz a pracovaly jenom na ranní směny; vlastníci pozemků a nemovitostí jsou opatřením obecné povahy zkráceni na svých právech.

Jak vyplývá z ustanovení § 43 až § 46 stavebního zákona, územní plán je dlouhodobým rozvojovým dokumentem. Územní plán je ve smyslu § 43 stavebního zákona především koncepčním dokumentem, který v dlouhodobém horizontu koordinuje rozvoj území obce a v rámci platné legislativy nabízí možnosti k realizaci požadavků samotné obce a jejich občanů, včetně uplatnění požadavků dotčených orgánů chránící veřejný zájem v procesu pořizování. Změna č. 2 ÚP přiřadila nové/odpovídající funkční využití stabilizované ploše BH – bydlení hromadné, neboť se v ní nacházejí obytné domy, a to změnou v hlavním výkresu, která je provedena pouze jako nešrafovaná červené barva, zobrazující stabilizované – stávající plochy bydlení hromadné (BH). V Územním plánu Košťany ve znění Změny č. 1, byly tyto bytové domy přiřazeny k ploše výrobní smíšená (VS), označené šedivou barvou. Celý proces pořízení této změny byl řádně proveden v intencích stavebního zákona a dalších příslušných právních předpisů. Negativní faktory ve stabilizovaném území, které zmiňuje OSK, územní plán jako do budoucna orientovaný koncepční rozvojový dokument, nemůže zásadně ovlivnit, pokud obec, jako pořizovatel ÚP nepřistoupí, např. k asanaci zájmového území. Veškeré regulativy se týkají především nových tzv. návrhových ploch, stávající stav území je do územně plánovací dokumentace přejímán, popsán a vyhodnocen ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území (dále jen „vyhl. č. 501/2006 Sb.“), v platném znění, nicméně tato se použije až při povolování (příslušných správních řízeních) u nových aktivit respektive záměrů v předmětném území.

3. *Plochy rozdílného způsobu využití nejsou zdůvodněny v odůvodnění opatření obecné povahy přesto, že § 3 odst. 1, 3 a 4 vyhlášky to příkazují. Město Košťany neprokázalo historické důvody ani veřejný zájem na tom, aby na sporném území, plocha smíšená výrobní (VS) byla, a že tento veřejný zájem nebo historické důvody převyšují zájem navrhovatelů, jakož obyvatel ve sporné oblasti. Zejména se jedná o naléhavý veřejný zájem na ochranu životního prostředí, v němž na dotčeném území převážně žijí rodiny s malými dětmi.*

Změna č. 2 ÚP nerespektuje ustanovení §18 a §19 stavebního zákona, nerespektuje ochranu prostředí života obyvatel, veřejné zdraví, životního prostředí, jelikož nadměrné hodnoty ovzduší jsou rizikové, nestanovuje podmínky pro kvalitní bydlení, neuspokojuje potřeby současné generace a ohrožuje životní podmínky generace příští, není dán soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy, nejsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání veřejných prostředků.

Veřejným zájmem občanů je, aby v lokalitě Kamenný pahorek byla plocha smíšená obytná dle § 8 vyhl. č. 501/2006 S., tak jak byla před vznikem ÚP 2010, což bylo prokázáno.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou dostatečně popsány a odůvodněny v dokumentaci Změny č. 2 ÚP, zejména předmětné plochy VS výroba smíšená a BH bydlení hromadné jsou dostatečně podrobně specifikovány v kap. F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ve výrokové části ÚPD a dále v již zmíněné kap. 2.E.C odůvodnění této dokumentace.

OSK argumentuje ustanoveními § 3 odst. 1, 3 a 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., které se víceméně orientují na vymezení návrhových (nových) ploch, ale toto není případ ploch v místní části Kamenný pahorek, kde se žádné nové plochy územním plánem nenavrhují a kde se využívá se ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) vyhl. č. 501/2006 Sb., dle kterého se v tomto konkrétním případě vymezují/určují plochy podle stávajícího způsobu využití. ÚP tedy respektuje ustanovení prováděcí vyhlášky.

Změnou č. 2 ÚP byla v souladu s cit. vyhláškou v ploše smíšené výrobní (VS) na Kamenném pahorku upřesněna a vymezena plocha bydlení hromadného (BH) v bytových domech. Územní plán zde potvrdil stávající, desítky let existující stav, kdy v místní části města Košťany – Kamenný pahorek vznikl v minulosti (tj. na přelomu 19. a 20. století) výrobní okrsek, jehož jádrem byla Sklárna bratří Reithofů s příslušným zázemím – komín této sklárny zde stojí do dnes, v 50. až 90. letech minulého století byl tento okrsek využíván společností Pozemní stavby, st.p., v posledních deseti letech minulého století, po opuštění tohoto území PS, st.p., se stal opuštěným brownfieldem, toto území bylo následně asanováno a je postupně zaplňováno nově vznikajícími firmami, kde umístěné obytné domy byly postaveny a využívány jako „služební byty“ pro zaměstnance výše uvedeného podniku, jako jeho nedílná součást.

OSK ve svém podání dále argumentuje tím, že změna č. 2 ÚP Košťany nerespektuje ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Těmito ustanoveními jsou dány principiální požadavky obecného charakteru kladené na celý proces územního plánování. Tyto principy se tak musí nezbytně odrazit napříč celým obsahem územně plánovací dokumentace. Jako příklad lze při tom poukázat zejména na vybrané části územních plánů definované v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“), tj.: v koncepci rozvoje území obce, v ochraně a rozvoji hodnot území, v urbanistické koncepci, ve vymezení zastavitelných ploch, ploch změn v krajině, územních systémů ekologické stability, v koncepci technické či dopravní infrastruktury a dalších. Jinými slovy řečeno, každá z částí územního plánu, každá z jednotlivých odborných kapitol, musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Ustanovení § 53 odst. 5 písm. a) stavebního zákona ve spojení s § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona požaduje „výsledek přezkoumání územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území.“ Veřejné zájmy jsou chráněny prostřednictvím úkolů územního plánování (dle § 19 stavebního zákona). Tyto základní požadavky stavebního zákona platný ÚP Košťany, ve znění Změny č. 2, shrnuje v textové části odůvodnění, v kap. 2.A.C VYHODNOCENÍ S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ a jsou rovněž součástí ostatních kapitol odůvodnění ÚP, kde jsou dále podrobněji rozpracovány.

OSK požaduje na lokalitě Kamenný pahorek vymezit plochu smíšenou obytnou dle § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.. K tomu KÚ ÚK UPS uvádí, že jednou z hlavních zásad vymezování ploch s rozdílným způsobem využití je, že se plochy vymezují podle převažujícího či dominantního způsobu využití v území, což jsou v tomto v případě plochy výroby (smíšené), a to jak co do velikosti a významu, tak i do potenciálu dalšího rozvoje.

4. OSK dále uvádí, že lidé poukazují na to, že Změna č. 2 ÚP odpovídá po textové stránce platnému územnímu plánu, avšak neodpovídá skutečnému stavu sporného území

Kamenný pahorek. Nejsou zde zajištěny podmínky pro kvalitní bydlení a bezpečný pobyt a jsou neslučitelná s požadavky bydlení.

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a dokumentu Změny ÚP č. 2 mají být ve zmíněných plochách vytvořeny předpoklady pro ochranu obytného území, navazující na sousední výrobní podniky. Takový stav však na Kamenném pahorku v ploše smíšené výrobní (VS) není a ani není možný, jelikož jsou obytné domy v těsné blízkosti výrobních podniků a odděluje je pouze cihlový nebo betonový plot.

Kamenný pahorek je dominantní plocha smíšená výrobní, kde občanskou vybavenost (OV) nelze provést.

Jak bylo již opakovaně uvedeno územní plán je dlouhodobým rozvojovým dokumentem a dále je ve smyslu § 43 stavebního zákona především koncepčním dokumentem, který v dlouhodobém horizontu koordinuje rozvoj území obce a v rámci platné legislativy nabízí možnosti k realizaci požadavků samotné obce a jejích občanů, včetně uplatnění požadavků dotčených orgánů chránící veřejný zájem v procesu pořizování. Ze své podstaty může územní plán jen velice obtížně řešit aktuální lokální požadavky občanů, které byly založeny v minulosti. Řešení těchto požadavků se lze domáhat u jiných orgánů než jsou orgány územního plánování, např. okresní nebo krajská hygienická stanice, stran zmiňované hlučnosti, prašnosti a dalších negativních vlivů.

Požadavek OSK na stanovení plochy občanské vybavenosti v ploše smíšené výrobní (VS) a ploše bydlení hromadné (BH) je nadbytečný. Reálně je v současné době využitelná občanská vybavenost pro tyto plochy na Kamenném pahorku ve vzdálenosti cca 100 až 150m od kruhové křižovatky protínajících se silnic III/25340 a III/25338, tedy od území bydlení a není potřeba takovou to plochu zvlášť vymezovat.

5. OSK odkazuje na důkazový dokument, kde obsah textu Změny č. 2 nerespektuje požadavky § 12 vyhlášky. V citovaném § 12 vyhlášky občané nikde nenachází text „lehká nerušící výroba“, ta se vyskytuje ve spojitosti s § 8 vyhlášky, plochy smíšené obytné.

Město Košťany neprokázalo veřejný zájem na tom, aby dotčená lokalita plocha smíšená výrobní (VS) byla a že tento veřejný zájem převyšuje zájem občanů, podávající tento podnět, jakož i obyvatelé sporné oblasti na tom, aby nebyly bezdůvodně zatěžováni zhoršením životního prostředí a hlukem, kdy v rámci nepravidelného třisměnného provozu navrhovatelé i dalších 170 občanů žijí v podmínkách považující za nelidské, když jsou v nočních hodinách obtěžováni hlukem.

Požadavky na vymezování ploch jsou stanoveny v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb.), která stanoví základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití (§4 až §19). Územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití a nepřípustného využití. V zájmu regulace, která by co nejpřesněji charakterizovala jednotlivé využití ploch, může projektant stanovit kombinaci základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití pro činnosti, které se navzájem nevylučují, což Změna č. 2 ÚP naplnila, a to jak s ohledem na případné budoucí změny v tomto území, tak i s ohledem na stávající stabilizované plochy. Převažujícím využitím pro lokalitu Kamenný pahorek jsou plochy stávajících výrobních provozů a skladů a případně nové aktivity na plochách odpovídající lehké nerušící výrobě a skladování, kde negativní vliv na okolí nepřekračuje hranice areálu, jak je uvedeno ve výrokové části Změny č. 2 ÚP pro PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS).

Územní plán jako dlouhodobý koncepční dokument stanovuje, jak má příslušný správní orgán postupovat při následných územních či stavebních řízeních v těchto plochách. Namítané negativní vlivy probíhající v tomto území nelze již řešit prostřednictvím územního plánování.

6. OSK v tomto bodě uvádí, že *skutečný stav sporné lokality je, že plochy občanského vybavení se na Kamenném pahorku nevyskytují, přesto že v Katastru nemovitostí na st. p.č. 346/2 a 347/2 jsou tyto pozemky označeny jako občanské vybavení*. OSK je toho názoru, že ve Změně č. 2 ÚP mělo dojít k novému zařazení ploch občanského vybavení (OV) tak, aby byly odděleny rodinné a bytové domy od výrobních podniků.

Lokalita Kamenný pahorek není striktní průmyslovou zónou, ale plochou smíšenou výrobní (VS), ve které podmínky využití území stanovené platným územním plánem umožňují využití pro lehkou nerušící výrobu a skladování, stávající výrobní a skladové areály, ve kterých negativní vliv na okolí nesmí překračovat hranice areálu, včetně občanského vybavení (do 1 000m²). Zmiňované pozemky občanské vybavenosti, které jsou zapsány v katastru nemovitostí a mají rozlohu (126 a 84m²), není proto důvod tuto část plochy VS (výrobní smíšená) měnit na využití jako OV (občanská vybavenost). Územní plán „neopisuje“ katastr nemovitostí (KN), ale KN je jedním z základních podkladů, nad kterým se zpracovává územně plánovací dokumentace.

Do budoucnosti je Změnou č. 2 ÚP upraven stav, jak již bylo zde několikrát uvedeno, za účelem eliminování vlivu ze smíšených ploch výrobních na sousední bydlení tj.: *dispozičně provozní uspořádání areálů smíšených výrobních ploch musí směřovat k takovému uspořádání, které bude k přilehlým plochám bydlení a veřejným prostranstvím umisťovat ty provozy, jejichž vliv na okolí je nerušivý (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.)*. Tímto ustanovením se musí řídit příslušný správní orgán při povolování nových aktivit na plochách VS na Kamenném pahorku.

7. *Přezkum lokality Kamenný pahorek, kde je plocha smíšená výrobní, za 170 občanů, Občanské sdružení Košťany osobně i písemně několikrát žádalo Pozemkovou komisi, Radu města Košťany, zastupitele města i Krajský úřad Ústí nad Labem. Nikdo ze zmíněných přezkum neprovedl. Změny č. 1 a 2 ÚP byly přijaty v rozporu se zákonem. Zejména s ustanovením § 3 odst. 1, 3 a 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.. Zejména ustanovení § 3 odst. 4, že ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán. Ani v jednom ÚP nebylo zdůvodněno, proč v dotčené lokalitě Kamenný pahorek je plocha smíšená výrobní.*

Podnět OSK dále uvádí, že *došlo k porušení zákona tím, že „nebyla s navrhovatelem uzavřena smlouva ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem.“*

Dále OSK argumentuje *ustanoveními § 3 odst. 2, § 81 odst. 2 a § 86 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a čl. 35 odst. 1 Listiny základních práv a svobod*.

S ohledem na předešlé komentáře k jednotlivým bodům podnětu KÚ ÚK UPS uvádí, že územní plán musí zejména po obsahové stránce naplňovat ustanovení stavebního zákona s obsahem a strukturou danou prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., zejména s její přílohou č. 7 a vyhl. č. 501/2006 Sb.. Návrh územního plánu ve smyslu § 50 stavebního zákona ve výrokové části navrhuje, respektive vymezuje plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (plochy s rozdílným způsobem

využití); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot území. Odůvodnění územního plánu musí prioritně podat vysvětlení, proč bylo zvoleno právě toto konkrétní řešení daného území nebo plochy při respektování cílů a úkolů územního plánování. Územně plánovací dokumentace musí být mimo jiné přehledná a jasně uchopitelná, neboť je mj. jedním ze základních podkladů sloužících příslušným správním orgánům pro územní rozhodování. Toto prošetřovaná územně plánovací dokumentace, ÚP Košťany ve znění Změny č.2, splňuje.

KÚ ÚK UPS k tomu dále uvádí, že využití § 43 odst. 2 stavebního zákona je zákonem obecně směřováno na vymezování nových zastavitelných ploch v územním plánu, kde se předpokládá uskutečnění zcela nového záměru s tím, že podmínka týkající se „smlouvy o parcelaci“ s vlastníky pozemků a staveb by mohla přinést zjednodušení přípravy záměru a navazujících rozhodovacích procesů; jedná se však o možnost, nikoliv povinnost. V případě plochy bydlení hromadné (BH) či plochy smíšené výrobní (VS) však vymezení takovéto podmínky není opodstatněné, když se v rámci Změny č. 2 ÚP nejedná o nový záměr, ale o potvrzení využití plochy, tzn. v předmětných bytových domech se bude i nadále bydlet; jedná se tedy pouze o grafické upřesnění formou vymezení samostatné plochy BH (zmenšení plochy VS) podle reálného stavu v území, který se nemění.

Jak již bylo vysvětleno v úvodu sdělení, lhůta 1 roku pro zahájení přezkumného řízení nadřízeným orgánem již marně uplynula.

V případě územního plánování jde vždy o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, který je v nejširším smyslu zájmem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít mnoho podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schválení územního plánu, v níž je vůle politického subjektu (zastupitelstvo města), která o něm rozhoduje, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem na nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušného politického subjektu. V tomto případě není úkolem nadřízeného orgánu stanovovat jakým způsobem má být určité území využito, ale je úkolem sledovat, zda obec (politický subjekt – zastupitelstvo obce) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto vejde do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a nadřízený orgán není oprávněn obci (politickému subjektu) vnucovat variantu jinou. Nadřízený orgán brání před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, ale nemůže určovat potřeby obce včetně jejího budoucího rozvoje, pokud se pohybuje v zákonem stanovených mantinelech.

Na základě výše uvedených skutečností KÚ ÚK UPS uzavírá, že v rámci pořizování Změny č. 2 ÚP Košťany nebyla shledána žádná nezákonnost.

Ing. Hana Bergmannová
vedoucí odboru územního plánování a stavební řádu

Na vědomí:

- 1) Městský úřad Duchcov, odbor výstavby a ŽP, nám. Republiky č. 5, P.O. BOX 21A, 419 01 Duchcov
- 2) Městský úřad Košťany, Teplická 297, 417 23 (p. Tomáš Sváda – starosta)
- 3) Magistrát města Teplice, odbor územního plánování a stavebního řádu, nám. Svobody 2, 415 95 Teplice