



Krajský úřad Královéhradeckého kraje

Městský úřad Náchod
Obor výstavby a územního plánování
Masarykovo náměstí 40
547 01 Náchod
ID DS: gmtbqhx

Váš dopis ze dne | Vaše značka (č. j.)
4.11.2015/4880/2015/VÝST/LK

Naše značka (č. j.)
30723/UP/2015/Hg

Hradec Králové
27. listopadu 2015

Odbor | oddělení
odbor územního plánování a stavebního řádu
oddělení územního plánování

Vyřizuje | linka | e-mail
Martin Herzog/475
mherzog@kr-kralovehradecky.cz

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Vysoká Srbská - sdělení

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, (dále jen „krajský úřad“), obdržel dne 26. října 2015 dopisem ze dne 23. října 2015, č.j. 4880/2015/VÝST/LK oznámení o projednávání Návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Vysoká Srbská, jehož přílohou byl návrh zprávy o uplatňování územního plánu Vysoká Srbská.

Následně obdržel krajský úřad dne 9. listopadu 2015 dopisem ze dne 4. listopadu 2015, č.j. 4880/2015/VÝST/LK oznámení o projednávání „Zprávy o uplatňování územního plánu Vysoká Srbská“. Součástí zaslaných materiálů byl návrh zprávy o uplatňování územního plánu Vysoká Srbská (dále jen „návrh zprávy“). Součástí zaslaných materiálů byla rovněž i písemnost, ze které mimo jiné vyplývá, že předmětné oznámení ze dne 4. listopadu 2015 nahrazuje původně zaslané oznámení o projednávání Návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Vysoká Srbská ze dne 23. října 2015.

K výše uvedenému je třeba dále uvést, že výše citované oznámení ze dne 4. listopadu 2015 bylo spolu s návrhem zprávy zasláno krajskému úřadu v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 a § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Podle citovaného ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona má pořizovatel za povinnost předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Podle téhož ustanovení se pak na projednání návrhu této zprávy použije přiměřeně ustanovení § 47 odst. 1 až 4 a na její schválení se použije obdobně ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Krajský úřad se předloženými materiály zabýval a po jejich posouzení sděluje ve smyslu výše uvedeného ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona následující.

Nahlédnutím do obdržených materiálů bylo zjištěno, že předkladatelem a zhotovitelem návrhu zprávy je, ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) a ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, Městský úřad Náchod.

Podle ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška“), obsahuje zpráva o uplatňování územního plánu a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území; b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů; vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem; d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona; e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny; f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast; požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu je-li zpracování variant vyžadováno; h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu; i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny; j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Z textu uvedeného v obsahu předloženého návrhu zprávy na straně č. 2 vyplývá, že součástí kapitoly a) předmětného návrhu zprávy bude v souladu s požadavkem výše citovaného ustanovení § 15 písm. a) vyhlášky mimo jiné i vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán.

Nahlédnutím do kapitoly a) předloženého návrhu zprávy však bylo zjištěno, že tato kapitola žádné takové vyhodnocení neobsahuje. K tomu je ze strany krajského úřadu nutno připomenout, že vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, je dle citovaných právních předpisů nedílnou součástí zprávy o uplatňování územního plánu, a proto je nezbytné předložený návrh zprávy o takové vyhodnocení doplnit.

Pokud se dále týká obsahu zprávy o uplatňování územního plánu, lze ze strany krajského úřadu připomenout, že jeho povinnou součástí je podle požadavku výše citovaného ustanovení § 15 písm. c) vyhlášky i vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Nahlédnutím do předloženého návrhu zprávy bylo zjištěno, že tento v kapitole c) mimo jiné stanoví, že „Z územně plánovací dokumentace vydané krajem, kterou jsou Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, které byly vydány Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje dne 8. září 2011 a nabyly účinnost dne 16. listopadu 2011, vplynuly pro řešené území konkrétní požadavky, které jsou územním plánem respektovány a jedná se především o biocentrum a biokoridor regionálního významu. Obec náleží do specifické oblasti nadmístního významu NSO1. Územní plán je zpracován v souladu s platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem a respektuje priority územního plánování Královéhradeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“.

Pro ověření tvrzení týkajícího se souladu územního plánu Vysoká Srbská s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, které vyplývá z výše citované kapitoly předloženého návrhu zprávy, porovnal krajský úřad řešení vyplývající z vydaných Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje s řešením, které je obsahem vydaného územního plánu Vysoká

Srbská. Při tomto porovnání krajský úřad dospěl k odlišné skutečnosti, když například zjistil, že v oblasti vymezení územního systému ekologické stability neodpovídá řešení územního plánu Vysoká Srbská řešení, které vyplývá z výše citované nadřazené územně plánovací dokumentace.

Krajský úřad k výše uvedenému rovněž dodává, že ani samotné vyhodnocení souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje není zpracováno v odpovídající míře a podrobnosti, neboť součástí předmětné kapitoly návrhu zprávy jsou spíše obecná tvrzení bez konkrétních závěrů.

Při porovnávání územního plánu Vysoká Srbská se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje pak krajský úřad mimo jiné dále zjistil, že jedním z předmětů řešení vydaného a účinného územního plánu Vysoká Srbská je mimo jiné i vymezení územní rezervy, která je dle citované územně plánovací dokumentace obce Vysoká Srbská určena pro funkci „*Bydlení smíšené venkovské – SV*“.

V této souvislosti je z naší strany nezbytné připomenout, že podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. Ačkoliv nepředstavuje stavební uzávěru, vlastníky dotčených nemovitostí v možnosti využití jejich nemovitostí omezuje. Je proto zcela na místě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Právě na tento požadavek je nutno klást velký důraz. V případě dlouhodobého bezdůvodného ponechávání území v kategorii územní rezervy by však již byla situace zcela jiná, neboť by musel být zřejmý pádný důvod, proč dosud nebylo území prověřeno.

Pro tyto účely se v ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona počítá s vypracováváním pravidelných zpráv o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Tuto zprávu předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky.

Nejpozději do 4 let od vydání územního plánu tedy musí dojít k vyhodnocení provedeného prověření územní rezervy pro účely zvažovaného záměru. Ve výsledku tohoto vyhodnocení by pak mělo být řečeno, že daná územní rezerva bude využita pro zvažovaný záměr nebo že bude územní rezerva zrušena. O zachování územní rezervy lze uvažovat jen výjimečně ze závažných důvodů. V takovém případě by muselo být zdůvodněno, jaké konkrétní zásadní skutečnosti bránily prověření daného území během uplynulé doby a z jakého důvodu to v nedaleké budoucnosti naopak možné bude. V opačném případě by bylo nutno územní rezervu považovat za svévolný zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí.

K výše uvedenému je tedy nezbytné ze strany krajského úřadu upozornit na to, že takové vyhodnocení z hlediska prověření územních rezerv vymezených v územním plánu Vysoká Srbská předložený návrh zprávy neobsahuje.

K obsahu předloženého návrhu zprávy je třeba ze strany krajského úřadu dále nutno připomenout, že podle výše citovaného ustanovení § 15 písm. d) vyhlášky je nezbytnou součástí zprávy o uplatňování územního plánu prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Z předloženého návrhu zprávy mimo jiné vyplývá, že předmětem změny č. 1 územního plánu Vysoká Srbská bude například vymezení zastavitelných ploch pro účely bydlení a technické infrastruktury. V návrhu zprávy je pak dále například uvedeno, že „*Obec Vysoká Srbská má ještě částečnou rezervu pro bytovou výstavbu, i přesto by bylo vhodné vymezit nové zastavitelné plochy jako náhradu za ty, které se zastavěly a momentálně zastavují, čímž by nedošlo k žádnému výraznému navýšení počtu zastavitelných ploch, ale spíše k jejich udržení na stávajícím stavu. Poptávka po nových zastavitelných plochách je stále aktuální, čímž je prokázána potřeba nových zastavitelných ploch účelné*“.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba ze strany krajského úřadu upozornit, že z předloženého návrhu zprávy se nelze nikterak dozvědět, jaké objektivní skutečnosti brání využít již vymezené zastavitelné plochy a současně s tím spojené hodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch nových. Obsahem předloženého návrhu zprávy je totiž pouhé tvrzení, že „*Poptávka po nových zastavitelných plochách je stále aktuální, čímž je prokázána potřeba nových zastavitelných ploch účelné*“.

K tomu je nezbytné ze strany krajského úřadu uvést, že každá obec jednak tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce, jednak je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Územní plán obce schvaluje zastupitelstvo této obce, a to v samostatné působnosti. Musí však při tom respektovat ustanovení § 2 odst. 2 zákona o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v celém jeho rozsahu: „*obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem*“ a respektovat také cíle územního plánování. Zájmy občanů, resp. vlastníků pozemků v obci nejsou nadřazeny zájmu veřejnému. Požadavky vlastníků pozemků, na které pořizovatel v předloženém návrhu zprávy poukazuje, tedy samy o sobě nejsou důvodem rozšíření počtu zastavitelných ploch v obci bez zřetele na zastavitelné plochy stávající. Územní plán neslouží pouze k prosazování zájmů nebo řešení střetů zájmů konkrétních subjektů ať již na výstavbě rodinných domů, objektů pro výrobu či jiných.

V souvislosti s výše uvedeným krajský úřad doporučuje návrh zprávy upravit ve smyslu výše uvedených připomínek a teprve poté jej předložit Zastupitelstvu obce Vysoká Srbská ke schválení. Vzhledem k výše uvedeným zjištěním pak krajský úřad současně upozorňuje na nezbytnost uvedení územně plánovací dokumentace obce Vysoká Srbská do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Závěrem pak krajský úřad pro informaci uvádí, že dne 27. srpna 2015 byla krajským úřadem vložena do evidence územně plánovací činnosti krajů územní studie s názvem „*Prověření vymezení koridoru dálkového vodovodního řadu (TVIpr) Trutnov – Červený Kostelec – Velké Poříčí v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje*“. Řešení předmětné územní studie zahrnuje mimo jiné i správní území obce Vysoká Srbská.

„OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA“

Ing. Petr Háp
vedoucí oddělení územního plánování