

Příloha k důvodové zprávě „Podnět spolku Zelená Veská“

Vyjádření odboru stavebního úřadu a územního plánování.

Územní plán města Sezemice

Dne 19.05.2025 ve 13:00 hodin městský úřad obdržel na adresu mesto@sezemice.cz e-mail od pana Petra Vosáhlo, předsedy spolku Zelená Veská z.s., ve kterém požádal o zařazení dvou bodů na konání nejbližšího zastupitelstva k projednání, a to:

1. Nesouhlas s prodejem pozemků ve vlastnictví města v lokalitě Z39 a žádost o změnu územního plánu na předmětných pozemcích.
2. Žádost o informace, jakou osobou z města byla zadána studie Z39, jakou formou byla hrazena a proč byla tato studie hrazena z veřejných prostředků a v jaké výši.

K výše uvedenému již spolek Zelená Veská z.s. obdržel od stavebního úřadu odpověď, kdy stavební úřad reagoval na žádost o podání informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Spolek Zelená Veská z. s. požádal dne 11.10.2024 dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), o informace týkající se územního plánu a územní studie č. Z39. Svoji žádost spolek upřesnil dne 29.10.2024.

Městský úřad Sezemice, odbor stavebního úřadu a územního plánu, spolku Zelená Veská z. s. dne 11.11.2024 odpověděl na jejich otázky takto:

- 1) V současné době probíhá změna č. 3 Územního plánu Sezemice. Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako úřad územního plánování, v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovaného na základě ustanovení § 334 a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámil v souladu s ustanovením § 55 b odst. 1 a 2, ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona, řízení o změně č. 3 Územního plánu Sezemice a současně zveřejnil veřejnou vyhláškou ze dne 15.5.2024 veřejné projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Sezemice, které se konalo dne 24.6.2024 (pondělí) v 16:30 v sále města Sezemice, Husovo náměstí č. p. 790, 533 04 Sezemice. Změna č. 3 Územního plánu města Sezemice se netýká vymezení zastavitelné plochy Z39.

K dnešnímu dni 14.11.2024 nejsou u Městského úřadu Sezemice, odboru stavebního úřadu a územního plánování vedena žádná správní řízení dle stavebního zákona týkající se lokality Z39.

- 2) Námitky proti vymezení zastavitelné plochy Z39 bylo možné podat v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Sezemice, který byl pořizován v letech 2007–2010. Jedná se o opatření obecné povahy, které nabylo právní moci dne 28.10.2010.
- 3) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Nejedná se o správní řízení vedené správním orgánem, tedy není možné uplatnit práva dotčených účastníků řízení.

- 4) Zařazení pozemků do ploch BI – bydlení v rodinných domech, příměstské – městské bylo prověřováno pořizováním Územního plánu Sezemice v letech 2007–2010. V konečné fázi o tom rozhodlo zastupitelstvo města a územní plán nabyl účinnosti dne 28.10.2010. Územní plán využití pro bydlení pouze navrhuje, neznemožňuje současné využití druhu pozemku na pozemcích parc. č. 458/100, 458/101, 458/102 a 458/103 vše v katastrálním území Veská.
- 5) Územní plán města Sezemice, který nabyl účinnosti dne 28.10.2010 vymezil pozemky parc. č. 458/100, 458/101, 458/102, 458/103 vše v katastrálním území Veská na funkční plochu BI – bydlení v rodinných domech, příměstské – městské.
- 6) Územní studie Z39 byla uhrazena v roce 2016 a její pořizovací cena byla Kč 84.700,- vč. DPH.
- 7) Jako podklad pro územní studii Z39 byl proveden orientační hydrogeologický průzkum, který byl součástí cenové nabídky celkové ceny územní studie Z39. Lze se s ním seznámit na Městském úřadě Sezemice, odboru stavebního úřadu a územního plánování, v kanceláři č. 303.
- 8) Stavební zákon upravuje proces pořízení územní studie, ale nestanovuje povinnost její projednání s veřejností. Z výše uvedeného vyplývá, že město Sezemice nemá zákonnou povinnost zveřejňovat projednávání a schvalování územní studie. Územní studie byla projednána a schválena v souladu s ustanovením § 30 stavebního zákona. Pořizování územní studie bylo zahájeno Městským úřadem Sezemice, odborem stavebního úřadu a územního plánování, následně byl pověřen pořizováním Magistrát města Pardubice, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování.

K bodu 2 uvedeného v e-mailu uvádíme, že studie Z39 byla zpracována a hrazena v roce 2016. Studii objednával pořizovatel územního plánu města, Ing. arch. Petra Nacu. Finanční prostředky ve výši Kč 84.700 Kč byly schváleny v rozpočtu města v roce 2016 zastupitelstvem města. V roce 2023 studii v souladu se stavebním zákonem pouze registroval nový pořizovatel Územního plánu Sezemice Magistrát města Pardubic. Územní studii Z39 zpracoval Ing. arch. Pavel Mudruška.

Jak již bylo výše uvedeno, územní studii může pořizovatel pořídit v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Nejedná se o správní řízení vedené správním orgánem, tedy není možné uplatnit práva dotčených účastníků řízení.

Bude-li ve věci budoucího stavebního záměru na pozemcích parc. č. 458/87, 458/88, 458/89, 458/90, 458/91, 458/7, 458/92, 458/93, 458/94, 458/95, 458/96, 458/97, 458/98, 458/99, 458/100, 458/101, 458/102, 458/103, 458/105 a 458/57 vše v katastrálním území Veská vedeno správní řízení, stavební úřad upozorňuje, že dle ustanovení § 34a odst. 2 působnost stavebního úřadu ve věcech záměru bytového domu, silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství, vodního díla, u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad, a souboru staveb, jehož jsou tyto záměry součástí, vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností; § 37 odst. 3 se pro určení příslušnosti stavebního úřadu nepoužije. S ohledem na skutečnost, že tato agenda spadá v souladu s ustanovením § 30 odst. 3 písm. f) a ustanovení § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) do věcné působnosti stavebního úřadu obce s rozšířenou působností, tedy Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, mohou účastníci správního řízení uplatnit svá práva v rozsahu dotčení u stavebního úřadu obce s rozšířenou působností.

Spolek Zelená Veská z.s. dále požaduje, aby zastupitelstvo změnilo Územní plán Sezemice tak, aby na pozemcích parc. č. 458/100, 458/101, 458/102, 458/103 a 458/105 vše v katastrálním území Veská nebylo možno realizovat jakékoliv komunikace vedoucí ze stávající obytné čtvrti viz. urbanistická studie Z39 z 10/2023. Stavební úřad k tomu uvádí, že Územní plán Sezemice nabyl účinnosti dne 28.10.2010 a vymezil výše uvedené pozemky na funkční plochu BI – bydlení v rodinných domech, příměstské – městské. Obec jako vlastník pozemku má standardní vlastnická práva, včetně práva užívat, nakládat a disponovat pozemkem. To znamená, že může pozemek pronajímat, prodat, vyměnit nebo darovat, a to vše v souladu s platnými právními předpisy a obecním územním plánem. V současné době probíhá změna č. 3 Územního plánu Sezemice, která dle odhadů bude vydána v období 12/2025–03/2026. Následně musí být provedena zpráva o uplatňování Územního plánu Sezemice. Z časového hlediska není možné zajistit změnu územního plánu tak, aby na pozemcích parc. č. 458/100, 458/101, 458/102, 458/103 a 458/105 vše v katastrálním území Veská, došlo ke spolku požadované změně územního plánu. Pokud by se město Sezemice rozhodlo reflektovat navrhovanou změnu, mohla by se zařadit do změny územního plánu č. 5.

Stavební úřad doporučuje, aby zastupitelstvo výše uvedený požadavek odmítlo. Svá práva účastníka řízení může obec, na jejímž území se navrhuje stavební záměr, hájit ve správním řízení. Ve správních řízeních i jiných postupech upravených stavebním zákonem stavební úřady v součinnosti s dotčenými orgány posuzují soulad navrhovaných stavebních záměrů s veřejnými zájmy; výsledkem je povolovací rozhodnutí nebo jiný povolovací úkon stavebního úřadu. K vlastní realizaci stavebního záměru musí mít stavebník potřebná práva ke konkrétnímu pozemku nebo stavbě, která by mu to v souladu se zákonem umožnila.

Souhlas podle ustanovení § 187 stavebního zákona je třeba chápat jako jednoznačný souhlas se stavebním záměrem tak, jak je specifikován v předložené dokumentaci nebo projektové dokumentaci. Není vyloučeno, že mezi vlastníkem a stavebníkem dojde k soukromoprávním ujednáním, ale ve vztahu ke stavebnímu úřadu, který povoluje stavbu z hledisek veřejnoprávních, musí být souhlas jednoznačný. V případě veřejnoprávních požadavků na provedení stavby, musí být dokumentace nebo projektová dokumentace upravena podle požadavků vlastníka pozemku nebo stavby a poté předložena s jeho jednoznačným souhlasem. Je třeba si uvědomit, že se jedná prakticky o výjimečný postup povolování stavebního záměru na cizím pozemku nebo stavbě a tomu je podřazen i uvedený kategorický požadavek. Souhlas podle ustanovení § 187 stavebního zákona se dokládá k žádosti o povolení záměru, a poté jej nelze vzít zpět, resp. odvolat ho. Pokud však po podání žádosti stavebník svůj záměr upraví, musí doložit nový souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.

Na základě výše uvedeného doporučujeme zastupitelstvu města přijmout usnesení v podobě:

Zastupitelstvo města nesouhlasí se změnou územního plánu na pozemcích parc. č. 458/100, 458/101, 458/102, 458/103 a 458/105 vše v katastrálním území Veská a svá práva vlastníka pozemku bude uplatňovat ve správním řízení.