

Kontrola zaměřená na průběh pořizování změny územního plánu v lokalitách Opletalova/Sladkovského/Na Valech a V Tejnecku

Zadání:

Kontrolní výbor ZM na svém jednání dne 8. září 2025 rozhodl o provedení kontroly průběhu pořizování změny územního plánu v lokalitách Opletalova/Sladkovského/Na Valech a V Tejnecku.

Kontrolní výbor ZM rozhodl o kontrole z důvodu existujících námitek občanů k průběhu pořizování změny územního plánu v lokalitě Opletalova/Sladkovského/Na Valech, k výkladu územního plánu v lokalitě V Tejnecku, ke způsobu informování občanů o změnách územního plánu atd.

Kontrolní skupina:

Ing. Josef Sellák, MUDr. Iva Slavíková

Poskytnuté podklady:

Dokumentace k průběhu změny č. 2 Územního plánu Chrudim

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka Pardubice, č. 52 A 63/2021–175

Dokumentace ke stavebnímu řízení na zbourání RD a výstavbě nových RD na st. p. 2370/1 (lokalita V Tejnecku)

Postup a zjištění KV:

K lokalitě Opletalova/Sladkovského/Na Valech – lokalita vymezená v platném územním plánu jako T.140 s funkčním využitím plocha pro bydlení hromadné – BH

V tomto případě došlo k poslední změně v rámci změny č. 2 Územního plánu Chrudim. Jejím pořizovatelem byl Městský úřad Chrudim, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování a změna č. 2 Územního plánu Chrudim byla pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Změna č. 2 ÚP Chrudim probíhala v průběhu let 2017–2020.

Pořizování bylo zahájeno schválením doplněné Zprávy o uplatňování územního plánu Chrudim, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování výše uvedené Změny č. 2 Územního plánu Chrudim. **Zastupitelstvem města Chrudim byla Zpráva o uplatňování územního plánu Chrudim schválena na jednání dne 18. 9. 2017 (Usnesení č. Z/79/2017).**

Jeden z požadavků schválené Změny č. 2 Územního plánu Chrudim byl podnět s označením: **2.32 Změna funkčního využití pozemkových parcel p.č. 508/4, 508/6 a stavebních parcel p.č. 1357 a 5596 vše v k.ú. Chrudim z plochy VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba na plochu BH – Bydlení hromadné – v bytových domech. Požadavek byl v případě této lokality formulován žadatelem v celém rozsahu na BH a jako důvod pro pořízení změny bylo uvedeno „koupě pozemků a staveb za účelem jiného funkčního využití“.**

Zahájení řízení o Změně č. 2 Územního plánu Chrudim (včetně projednávání vyhodnocení vlivu uvedené změny na životní prostředí) bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, a to jejím vyvěšením dne 26. 3. 2018 a sejmutím dne 10. 5. 2018. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 2. 5. 2018 v zasedací místnosti Městského úřadu v Chrudimi, Pardubická 67. V termínu do 9. 5. 2018 se následně mohli vlastníci pozemků a staveb, kterých se týkal návrh řešení, dále oprávněný investor a zástupce veřejnosti, uplatnit odůvodněné námitky. Dále k veřejnému projednání byly přizvány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, které mohly v termínu do 7 dnů od veřejného projednání uplatnit svá stanoviska. K návrhu bylo celkem uplatněno 5 námitek a 2 připomínky ze strany veřejnosti. **Žádná námitka či připomínka se nevztahovala k výše uvedené navrhované změně označené jako Z 2.32.**

Kontrolní skupina se seznámila při této kontrole s výsekem z hlavního výkresu, který byl od 2. 4. 2018 do 9. 5. 2018 vystaven k nahlédnutí v elektronické podobě na webových stránkách Města Chrudim a v tištěné podobě na Městském úřadu v Chrudimi, Odboru územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování.

Zastupitelstvo města Chrudim rozhodlo o námitkách dne 16. 9. 2019 (Usnesení č. Z/59/2019). Dotčené orgány byly vyzvány o uplatnění stanoviska k vyhodnocení a rozhodnutí o námitkách dne 19. 9. 2019 pod č. j.: CR 062771 /2019 ÚPR/St. Z obesaných 20 subjektů své stanovisko zaslalo 5. Pořizovatel dne 1. 10. 2019 pod č. j.: CR 065093/2019 obdržel dle § 55b odst. 4 stavebního zákona stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru rozvoje, oddělení územního plánování. Z důvodu toho, že došlo k podstatné úpravě návrhu na základě rozhodnutí o námitkách, byl upravený a posouzený návrh opakovaně projednáván.

V souladu s § 52 stavebního zákona proběhlo **Opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu změny č. 2 Územního plánu Chrudim, které se uskutečnilo dne 4. 5. 2020 na Městském úřadě v Chrudimi, zasedací místnosti zastupitelstva města (veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla vyvěšena 18. 3. 2020, sejmuta 12. 5. 2020).** Nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného jednání, tj. do 11. 5. 2020 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námitky, ve kterých museli uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou k částem řešení, které byly změněny od řízení o návrhu změny územního plánu s veřejným projednáním konaným dne 2. 5. 2018. **K opakovanému veřejnému projednání nebyly podány žádné námitky a ani připomínky.** Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného jednání stanoviska k částem řešení, které byly od řízení o návrhu ÚP změněny.

Změna č. 2 územního plánu Chrudim byla vydána usnesením Zastupitelstva města Chrudim č. Z/66/2020 a nabyla účinnosti dne 6. 10. 2020 (veřejná vyhláška oznamující vydání Změny č. 2 ÚP Chrudim byla vyvěšena 22. 9. 2020 a sejmuta 7. 10. 2020).

A poslední poznámka k pořizování – určeným zastupitelem pro územní plánování v období 2014–2018 byl pan Petr Vojtěchovský (Usnesení Z/14/2015), určeným zastupitelem pro územní plánování v období 2018–2022 byl pan Ing. Aleš Nunvář (Usnesení Z/25/2019).

Zajímavou skutečností týkající se Změny č. 2 ÚP Chrudim může být ještě to, že dne 21. 8. 2021, tedy více než po 10 měsících od nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu Chrudim, byl podán u Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice návrh na zrušení Změny č. 2 ÚP Chrudim v části týkající se plochy Z2.33.

Návrh na zrušení Změny č. 2 ÚP Chrudim byl krajským soudem zamítnut. Přestože se návrh týkal zrušení územního plánu v jiné části plochy, nebyl při posuzování návrhu žádným způsobem zpochybněn průběh pořizování vlastní změny územního plánu.

K lokalitě V Tejnecku

V původním ÚPSÚ Chrudim z roku 1996 a následně ještě při projednávání konceptu nového ÚP Chrudim byly tyto plochy zařazeny do plochy OM – občanské vybavení – malá komerční zařízení.

V pokynech pro zpracování návrhu pod č. 90 bylo uvedeno: „V návrhu zahrnout plochu u Fordu z OM do plochy BH – část“. Pokyny byly zpracovány ve spolupráci s určeným zastupitelem pro územní plánování Ing. arch. Karlem Thérem. Veřejné projednání návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 28. 4. 2011 (vyvěšena dne 28. 4. 2011, sejmuta 14. 6. 2011) a konalo se dne 13. 6. 2011 od 16:00 hod.

Při zpracování návrhu a v následných projednávání byla celá plocha OM (Atelier Urbi) přehodnocena a zařazena do stabilizované plochy SM, neboť se zde mísily funkce bydlení a služeb. V této podobě je tato plocha zařazena ve vydaném územním plánu od roku 2013 (vydání 11.11.2013, nabytí účinnosti 28.11.2013).

Dle platného územního plánu Chrudim (úplné znění po Změně č. 7 ÚP Chrudim) jsou v kapitole A.6.3.1 popsány zásady prostorového uspořádání sídla pro zastavěné a zastavitelné plochy. V souladu s kapitolou A.6.3.1 jsou dány tyto podmínky pro zástavbu: **Ve městě a v území jeho místních částí je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno vycházet z charakteru okolní zástavby (zásadně nenarušovat hmotovou strukturu a výškovou hladinu zástavby) a přihlížet ke způsobu zastavění (bloková zástavba, zástavba volná).**

Pro posouzení charakteru zástavby by měl stavební úřad vycházet z vymezení části ulice V Tejnecku od křižovatky s ulicí Topolská po křižovatku s ulicí Opletalova s možným přesahem za tuto křižovatku (nejbližší sousední zástavba), protože se jedná o souvislou lokalitu v rámci území, ohraničenou dvěma křižovatkami, kterou je schopen běžný pozorovatel vnímat jako jeden celek. Územním plánem jsou zde vymezeny stabilizované plochy BI – bydlení individuální. Jedná se o bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu. Plochy zahrnují zpravidla pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Zahrady jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Dále je zde vymezena stabilizovaná plocha SM – plochy smíšené obytné. Jde o smíšené plochy pro bydlení, občanské vybavení a veřejná prostranství městského typu. Dle přípustného využití lze do ploch smíšených obytných zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Územní plán nedefinuje formu bydlení ve stabilizovaných plochách SM (zda v rodinných domech či bytových domech), ale v kontextu kapitoly A.6.3.1 je při dostavbách, rekonstrukcích nutno vycházet z charakteru území.

A jenom pro dokreslení příklad postupu orgánu územního plánování v lokalitě V Tejnecku. Městský úřad Chrudim, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování jako orgán územního plánování vydával v předmětné lokalitě své závazné stanovisko naposledy v červenci 2020 při řízení vedené stavebním úřadem ve věci plánovaného zbourání RD a výstavby nových RD na parcele č. 2370/1.

Orgán územního plánování ve svém stanovisku sdělil, z jakých podkladů vychází, a dále uvedl mj. následující:

„Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s platným ÚP. Předmětná pozemková parcela se nachází v zastavěné ploše „Bydlení individuální – v rodinných domech / městské a příměstské (B1)“. Na tyto plochy je možné mimo jiné umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². V plochách mohou být situovány menší hřiště pro děti, nezbytné stavby pro dopravu např. garáže obyvatel, na pozemcích rodinných domů lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Podmíněně přípustné je bydlení v nízkopodlažních bytových domech (pokud jejich výška přibližně respektuje výšku okolní zástavby), nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku).“

Obecně k doručování písemností veřejnou vyhláškou

Protože se v souvislosti se Změnou č. 2 ÚP Chrudim diskutovalo i o způsobu informování veřejnosti o probíhajících změnách územního plánu, konkrétně vhodnosti oznamování změn veřejnou vyhláškou, prověřoval kontrolní výbor i tuto skutečnost.

Kontrola potvrdila, že informování veřejnosti a doručování informací veřejnou vyhláškou je v územním plánování nejen standardním procesem, ale procesem klíčovým pro informování veřejnosti a zajištění formálního doručení důležitých dokumentů, jako je návrh územního plánu, jeho změny nebo oznámení o veřejném projednání. Písemnosti se v tomto případě vyvěsí na úředních deskách (fyzických i elektronických) správních orgánů a za doručené se považují 15. den po vyvěšení. Způsob a lhůty pro veřejné projednávání územně plánovací dokumentace stanoví stavební zákon, a to ve vazbě na zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Je nutné poznamenat, že úkony na úseku územního plánování se v převážné většině případů dotýkají velkého počtu osob. Způsob a lhůty pro veřejné projednávání územně plánovací dokumentace stanoví stavební zákon, a to ve vazbě na Správní řád, který zavádí institut doručování písemností osobám, které nejsou známy, veřejnou vyhláškou. Vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce je tak jedním ze způsobů doručování. V územně plánovací činnosti se veřejnou vyhláškou mimo jiné oslovuje veřejnost a uvedeným způsobem se de facto zajišťuje zveřejňování dokumentů územního plánování. Doručení veřejnou vyhláškou (§ 25 zákona č. 500/2004 Sb.) se provede tak, že se písemnost vyvěsí na úřední desce (§ 26 zákona č. 500/2004 Sb.) správního orgánu, který písemnost doručuje. Na písemnosti se vyznačí den

vyvěšení. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byl-li v této lhůtě umožněn dálkový přístup písemnosti nebo k oznámení. Na úřední desce musí být zveřejněn celý text písemností (dokumentů, oznámení atd.) se zaznamenaným datem vyvěšení. Po sejmutí písemnosti se písemnost opatří datem sejmutí. Se zveřejňováním dokumentů na úřední desce se pojí některé právní důsledky, proto je třeba např. znát přesný termín, od kdy počítat zákonné lhůty. Není-li vzhledem k rozsahu návrhu souvisejícího s územně plánovací dokumentací možno zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, musí být na úřední desce uvedeno, o jaké opatření obecné povahy jde, kterých zájmů se přímo dotýká a kde a v jaké lhůtě se lze s návrhem seznámit. Úplné znění návrhu včetně odůvodnění však musí být i v takovém případě zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Závěr:

Kontrolní skupina konstatuje, že v případě pořizování změny územního plánu v lokalitách Opletalova/Sladkovského/Na Valech a V Tejnecku, proběhly všechny změny ÚP transparentně a v souladu se zákonem, a ze strany města Chrudim ani orgánu územního plánování městského úřadu nedošlo k žádnému pochybení.

Za členy kontrolního výboru provádějící kontrolu: Ing. Josef Sellák

MUDr. Iva Slavíková

Za MěÚ Chrudim:

Ing. Alena Štěpánková, ÚP

V Chrudimi dne 24. 11. 2025