



Čj.: MSK 162535/2025
Sp. zn.: KPP/26618/2025/Vít
251.5 A10
Vyřizuje: Mgr. Veronika Vítková
Odbor: Odbor kultury a územního plánování
Telefon: 595 622 679
Fax: 595 622 126
E-mail: posta@msk.cz
Datum: 2026-03-11

Usnesení

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, oddělení územního plánování, jako orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 11 odst. 1 písm. b) a § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za přiměřeného použití § 66 odst. 2 téhož zákona

zastavuje přezkumné řízení

ve věci přezkoumání **opatření obecné povahy – Změny č. 7 Územního plánu Karviné**, o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné dne 23. 6. 2025 usnesením č. 414, a které nabylo účinnosti dne 11. 7. 2025.

Odůvodnění

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), rozhodl o zahájení přezkumného řízení, neboť obdržel dne 30. 6. 2025 podnět paní Renáty Ondrušové, bytem Ke Studánce 1036, 735 14 Orlová (dále jen „podatelka“), k zahájení přezkumného řízení opatření obecné povahy - Změny č. 5 Územního plánu Karviné, o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné usnesením č. 285 ze dne 17. 6. 2024 (dále jen „Změna č. 5“). V rámci přezkumného řízení se krajský úřad zabýval procesem pořízení Změny č. 5 a následně posoudil náležitosti a zákonnost Změny č. 5 s ohledem na obdržený podnět podatelky. V podnětu uvedla, že při aktualizaci zastavěného území nebyl pozemek parc. č. 1575/3 v k. ú. Staré Město u Karviné, jenž je v jejím vlastnictví, zahrnut do vymezeného zastavěného území, čímž došlo k porušení § 58 odst. 2 písm. a) a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“). Krajský úřad prověřil způsob vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch, a to zejména ve výkrese základního členění území, ve kterém by dle citované úpravy obsahu územního plánu ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. mělo být vymezení zastavěného území i zastavitelných ploch, příp. ploch přestavby a změn v krajině, zřejmé, a dospěl k závěru, že zde existují důvodné pochybnosti o tom, že je Změna č. 5 v souladu s právními předpisy.

Krajský úřad však během přezkumného řízení ve věci Změny č. 5 zjistil, že již byla vydána další opatření obecné povahy, u kterých rovněž nebyla provedena aktualizace zastavěného území v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona. Konkrétně se jedná o Změnu č. 6 Územního plánu Karviné, o jejíž vydání rozhodlo Zastupitelstvo



města Karviné dne 17. 6. 2024 usnesením č. 286, a která nabyla účinnosti dne 18. 9. 2024 (dále jen „Změna č. 6“), a dále o Změnu č. 7 Územního plánu Karviné, o jejímž vydání rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné dne 23. 6. 2025 usnesením č. 414, a která nabyla účinnosti dne 11. 7. 2025 (dále jen „Změna č. 7“).

S ohledem na zásadu hospodárnosti a procesní ekonomie zakotvené v § 6 správního řádu se krajský úřad rozhodl zahájené přezkumné řízení ve věci Změny č. 5 zastavit usnesením ze dne 11. 12. 2025, č. j. MSK 115229/2025, a zároveň z moci úřední podle § 174 odst. 2 správního řádu a za přiměřeného použití § 95 odst. 1 téhož zákona usnesením ze dne 11. 12. 2025, č. j. MSK 162535/2025, zahájit přezkumné řízení ve věci Změny č. 7, jakožto poslední pořízené změny územního plánu.

Obecně podle § 174 odst. 2 správního řádu platí, že soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Dle § 174 odst. 1 správního řádu pro předmětné přezkumné řízení přiměřeně platí ustanovení druhé části tohoto zákona, tj. přiměřeně se použijí obecná ustanovení o přezkumném řízení § 94 a násl. Přezkumné řízení se dle § 95 odst. 1 správního řádu zahajuje z moci úřední, jestliže po předběžném posouzení věci dojde správní orgán k závěru, že lze mít důvodně za to, že opatření obecné povahy bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Dle věty druhé § 174 odst. 2 správního řádu dále platí, že usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření obecné povahy.

V daném případě nabyla Změna č. 7 účinnosti dne 11. 7. 2025, tj. lhůta pro vydání usnesení o zahájení přezkumného řízení podle § 174 odst. 2 správního řádu dosud neuplynula.

Krajský úřad dále přistoupil k samotnému posouzení změny územního plánu, jejíž zákonnost, včetně zákonnosti procesu předcházejícího jejímu vydání, přezkoumal z moci úřední v celém rozsahu.

1. Posouzení pravomoci a postupu při pořizování a vydání Změny č. 7

O pořízení Změny č. 7 z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné (dále jen „Zastupitelstvo“), v souladu s § 44 písm. a) a § 55a odst. 2 stavebního zákona, a to usnesením č. 76 ze dne 30. 1. 2023. Pořizovatelem Změny č. 7 byl podle § 6 odst. 1 písm. a) Magistrát města Karviné, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“). Změna č. 7 byla pořizována zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona, přičemž toto bylo výslovně uvedeno Zastupitelstvem při rozhodnutí o pořízení změny. Dne 5. 12. 2022 Zastupitelstvo usnesením č. 36 schválilo pana Vladimíra Kolka jako určeného člena zastupitelstva pro pořizování územně plánovacích dokumentací statutárního města Karviné a jejich změn pro volební období 2022 – 2026.

Krajský úřad prověřil, že návrh na pořízení změny územního plánu obsahoval také stanoviska uvedená v § 55a odst. 2 písm. d) a e), bez nichž nejde o pořízení změny rozhodnout. V souladu s § 55b odst. 1 pořizovatel zajistil zpracování návrhu změny územního plánu. Konání veřejného projednání návrhu Změny č. 7 bylo jednotlivě oznámeno spolu s návrhem pro veřejné projednání městu Karviná, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Zároveň bylo také doručeno veřejnou vyhláškou ze dne 29. 11. 2023, č. j. SMK/152559/2023, která byla vyvěšena dne 29. 11. 2023 a sejmuta dne 22. 1. 2024. Veřejné projednání se konalo dne 11. 1. 2024. Součástí veřejné vyhlášky bylo poučení, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky, vlastník pozemku a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti může uplatnit písemnou námitku a dotčené orgány mohou ve stejné lhůtě uplatnit svá stanoviska. Pořizovatel zároveň upozornil, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám a dále také k námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydávání Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje se nepřihlíží.

V procesu pořizování nabyt účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Dle § 323 odst. 9 nového stavebního zákona a zároveň také dle metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024, č. j. MMR-46323/2024-81, bylo-li přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny, pořizování se celé dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Pořizovatel v souladu s § 55b odst. 7 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zpracoval pokyn pro úpravu návrhu Změny č. 7. Konání opakovaného veřejného projednání bylo jednotlivě oznámeno spolu s upraveným návrhem pro veřejné projednání městu Karviná, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Zároveň bylo také doručeno veřejnou vyhláškou oznamující konání opakovaného veřejného projednání ze dne 17. 2. 2025, č. j. SMK/020920/2025, která byla vyvěšena dne 18. 2. 2025 a sejmuta dne 3. 4. 2025. Opakované veřejné projednání se konalo dne 25. 3. 2025. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem opět vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání, zajistil si od krajského úřadu potvrzení o odstranění nedostatků upraveného návrhu (ze dne 8. 4. 2025, č. j. MSK 48185/2025) a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách v souladu s § 55b odst. 7 stavebního zákona. Tento návrh jednotlivě doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu.

Pořizovatel předložil návrh na vydání Změny č. 7 Zastupitelstvu dle § 54 odst. 1 stavebního zákona, přičemž Zastupitelstvo v souladu s § 54 odst. 2 stavebního zákona vydalo Změnu č. 7 a schválilo rozhodnutí o námitkách usnesením č. 414 ze dne 23. 6. 2025. Změna č. 7 včetně úplného znění Územního plánu Karviné po této změně byla doručena veřejnou vyhláškou ze dne 25. 6. 2025, č. j. SMK/078097/2025, jež byla vyvěšena dne 26. 6. 2025 a sejmuta dne 15. 7. 2025.

Krajský úřad konstatuje, že ve výše uvedeném procesu pořízení Změny č. 7 neshledal žádné vady.

2. Posouzení naplnění formálních náležitostí změny územního plánu

Krajský úřad se následně zabýval samotnou Změnou č. 7 a zjišťoval, zda má veškeré zákonné náležitosti. Obsah územního plánu vydávaného formou opatření obecné povahy blíže upravuje příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Obsah územního plánu se člení na závaznou část a odůvodnění, přičemž každá z nich dále obsahuje grafickou a textovou část. Krajský úřad ověřil, že textová i grafická část návrhu i odůvodnění Změny č. 7 obsahuje náležitosti stanovené vyhláškou a náležitosti vyplývající z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. **Krajský úřad ověřil, že ani po formální stránce, jež musí v rámci posuzování podnětů k přezkumu územně plánovací dokumentace z moci úřední hodnotit, neshledal v obsahu Změny č. 7 nedostatky.**

3. Posouzení zákonnosti změny územního plánu

V podnětu k přezkumu Změny č. 5 uvedla podatelka pochybnosti o souladu změny s právními předpisy ve vztahu k aktualizaci vymezeného zastavěného území a dodržení požadavků § 58 stavebního zákona, a to zejména s ohledem na pozemek parc. č. 1575/3 v k. ú. Staré Město u Karviné.

Na základě uvedeného krajský úřad při přezkumu Změny č. 7 prověřil dodržení právních předpisů při aktualizaci zastavěného území. Jak citoval krajský úřad už v usnesení o zahájení přezkumného řízení, podle přílohy č. 7, odst. 4 písm. a) vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsahuje *grafická část územního plánu mimo jiné výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu.*

Způsob vymezení zastavěného území je upraven v § 58 stavebního zákona, dle kterého se *do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to:*

- ***zastavěné stavební pozemky,***
- *stavební proluky,*
- *pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území*
- *ostatní veřejná prostranství*
- *další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.*

Podle § 58 odst. 3 stavebního zákona se *zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.*

Podle definice uvedené v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se **zastavěným stavebním pozemkem** rozumí *pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Pojem „stavební parcela“ je pak definovaný v § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako *pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.* Do zastavěného území se tedy podle § 2 odst. 1 písm. c) zahrnují tyto stavební parcely, ale rovněž pozemkové parcely, tzn. ty, které nejsou stavební parcelou, za předpokladu, že tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami a zpravidla bývají také se stavebními parcelami pod společným oplocením.

Krajský úřad prověřil, že pozemek parc. č. 1575/3 v k. ú. Staré Město u Karviné je v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku zahrada. Je však pod společným oplocením a tvoří souvislý celek spolu s pozemkem parc. č. 1575/5 a pozemkem parc. č. 1575/7, který je v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a na němž stojí stavba s ev. č. E403, která byla zkolaudována jako hospodářská budova. Pozemek parc. č. 1575/3 měl být proto v souladu s § 58 odst. 2 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona zahrnut do zastavěného území obce.

Krajský úřad pro úplnost dodává, že podatelka v procesu pořizování Změny č. 7 uplatnila námitku, v níž se domáhala začlenění předmětného pozemku do zastavěného území, až po opakovaném veřejném projednání. V rozhodnutí o námitkách, jež je součástí textové části odůvodnění Změny č. 7, byla tato námitka zamítnuta s odůvodněním, že aktualizace zastavěného území nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání. Krajský úřad považuje tento postup za správný, neboť uplatňovat námitky po opakovaném veřejném projednání mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení pouze k úpravám učiněným po prvním veřejném projednání.

Z výše uvedeného je zřejmé, že pořizovatel během procesu pořizování Změny č. 7 nepostupoval ve vztahu k aktualizaci zastavěného území v souladu se stavebním zákonem. V průběhu tohoto přezkumného řízení však nabylo účinnosti opatření obecné povahy – Změna č. 9 Územního plánu Karviné, o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné dne 2. 2. 2026 usnesením č. 487 (dále jen „Změna č. 9“). Krajský úřad zjistil, že v rámci Změny č. 9 byl předmětný pozemek parc. č. 1575/3 v k. ú. Staré Město u Karviné zahrnut do vymezeného zastavěného území.

Vzhledem ke skutečnosti, že Změnou č. 9 bylo pochybení ve vztahu k pozemku parc. č. 1575/3 v k. ú. Staré Město u Karviné napraveno, se stává toto přezkumné řízení bezpředmětné a krajský úřad jej s ohledem na zásadu hospodárnosti a procesní ekonomie zakotvené v § 6 správního řádu zastavuje.

Poučení

Přezkumné řízení o opatření obecné povahy má specifický charakter. Nejedná se tak o správní řízení, nýbrž o postup obdobný postupu při vydávání opatření obecné povahy, pro který se uplatňuje část šestá správního řádu. Osoby dotčené tímto přezkumným řízením nemají postavení účastníků řízení. Vzhledem k charakteru přezkumného řízení vedeném o opatření obecné povahy se **nelze** proti tomuto rozhodnutí **odvolat**.

Rozhodnutí se zveřejňuje veřejnou vyhláškou a za použití § 172 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti patnáctým dnem ode dne jeho vyvěšení na úřední desce Krajského úřadu Moravskoslezského kraje. V souladu s § 172 odst. 1 správního řádu musí být rozhodnutí zveřejněno také na úřední desce magistrátu města Karviné.

Mgr. Karin Vításková
vedoucí odboru kultury a územního plánování

Rozdělovník

1. Ke zveřejnění veřejnou vyhláškou:

Moravskoslezský kraj – krajský úřad – zde
Magistrát města Karviné

2. Na vědomí:

Renáta Ondrušová, Ke Studánce 1036, 735 14 Orlová