

Krajský úřad Ústeckého kraje

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

Datum: 30. května 2022
Číslo jednací: KUUK/044930/2022/UPS
UID: kuukes861d1651
Spisová značka: KUUK/038912/2022/UPS
Vyřizuje/linka: Pavel Šťovíček/502
Počet listů/příloh: 3/0

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „OÚP“), jako správní orgán nadřízený úřadu územního plánování, příslušnému k vydání závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), příslušný k potvrzení nebo změně závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění (dále jen „správní řád“) či zrušení nezákonného závazného stanoviska dle § 149 odst. 8 správního řádu, ve zkráceném přezkumném řízení podle § 98 správního řádu rozhodl tak, že:

dle § 97 odst. 3 ve spojení s § 149 odst. 8 správního řádu

ruší

závazné stanovisko, které vydal Magistrát města Ústí nad Labem, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení Úřad územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), pod č. j. MM/OÚPSŘ/ÚP/22172/2022/PetM dne 17. 1. 2022 (dále jen „závazné stanovisko“) ve věci **„Odstranění stávajícího domu pro rodinnou rekreaci a novostavba RD vč. souvisejících objektů, Dobětice“** (dále jen „záměr“) na pozemcích p. č. [REDAKCE] v k. ú. Dobětice, obec Ústí nad Labem, neboť je v rozporu se stavebním zákonem.

ODŮVODNĚNÍ

OÚP obdržel dne 8. 3. 2022 pod č. j. KUUK/038912/2022 žádost Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen „OSŘ“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska k záměru, jehož předmětem je odstranění rekreačního objektu a následná výstavba nového rodinného domu dle typového projektu – nepodsklepený dvoupodlažní objekt, kde 2. nadzemní podlaží tvoří obytné podkroví. Navržený dům má půdorys obdélníku, zastavěnou plochu cca 60 m² a je zastřešený sedlovou střechou se sklonem 40°, příjezd a přístup je zajištěn ze stávající zpevněné komunikace vedoucí podél jihozápadní strany pozemku.

Předmětné závazné stanovisko vydal dne 17. 1. 2022 úřad územního plánování jako podklad pro společné územní a stavební řízení. Po posouzení podle § 96b odst. 3 stavebního zákona

dospěl úřad územního plánování k závěru, že záměr je nepřipustný, jelikož je v rozporu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování. Na základě toho vydal Magistrát města Ústí nad Labem, Odbor územního plánování a stavebního řádu, stavební oddělení (dále jen „stavební úřad“) dne 19. 1. 2022 rozhodnutí č. j. MMUL/OÚPSŘ/S/26367/2022/VondP, kterým zamítl žádost o vydání společného povolení záměru. Proti rozhodnutí stavebního úřadu se dne 7. 2. 2022 odvolal pan Bohuslav Veselý, bytem [REDAKCE] 400 11 Ústí nad Labem (dále jen „odvolatel“).

Úřad územního plánování odůvodnil rozpor s Územním plánem Ústí nad Labem, účinným od 31. 12. 2011 (dále jen „územní plán“) nesouhlasným vyjádřením organizace Lesy ČR a. s. a dále tím, že cit: „*záměr nerespektuje podmínku funkčního a prostorového uspořádání stanovenou územním plánem pro plochy se způsobem využití BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné, neboť nebyla prokázána možnost využití plochy zpracováním územní studie, ani nebyla prokázána možnost využití plochy s ohledem na existenci definované limity využití předložením souhlasu správce této limity*“, přičemž dále argumentoval tím, že záměr je možno realizovat cit: „*bez nutnosti zpracování územní studie za podmínky doložení souhlasu orgánu ochrany definované limity a tato podmínka nebyla respektována*“.

Odvolatel v odvolání napadá závazné stanovisko nepřímo tím, že se odkazuje na územně plánovací informaci ze dne 19. 2. 2021 (č. j. MMUL/OÚPSŘ/ÚP/50391/2021/PetM, MM/OÚPSŘ/UIP/74/2021), dle které je povolení záměru možné při splnění podmínky respektování územním plánem stanovené zastavitelnosti pozemku (max. 30%) a dále za podmínky kladného stanoviska orgánu ochrany lesa k záměru. Přičemž územně plánovací informace připouští, že při splnění uvedených podmínek nebude pořízení územní studie požadováno. Odvolatel namítá, že uvedené podmínky splnil.

OÚP prostudoval předložený spisový materiál, který mu byl předán úřadem územního plánování a v rámci přezkoumání závazného stanoviska úřadu územního plánování dospěl ve věci k následujícím závěrům:

Úvodem OÚP uvádí, že záměr je umisťován do ploch *BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné* a podmínky pro využití této plochy jsou stanoveny v kap. f) územního plánu takto:

BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v podmíněně využitelných plochách převážně vymezených ochranných pásem

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- rodinné domy (RD)
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, vymezeného záplavového území a vzdálenosti 50 metru od okraje lesa

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Plocha záměru je dle kap. j) územního plánu součástí plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, přičemž podmínkou je, že územní studie budou zpracovány, cit: „pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území vč. retence dešťových vod, např. v souvislosti s vymezením ploch pro veřejná prostranství.“ Lhůta pro pořízení územních studií byla vymezena následovně, cit: „budou prověřeny a schváleny pořizovatelem vč. vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti a to ve lhůtě před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území, nejpozději však do 20 let od vydání ÚP Ústí nad Labem.“

Je třeba uvést, že územní plán byl dle § 43 odst. 4 stavebního zákona vydán formou opatření obecné povahy podle správního řádu a je závazný pro rozhodování o změnách v území. V rámci pořizování územního plánu a jednotlivých fází jeho projednávání je úkolem pořizovatele zajistit mj. dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Ochranu veřejných zájmů, dotčených řešením územního plánu, v řízení o územním plánu hájí dotčené orgány, vedle toho může dle ustanovení § 50 odst. 3 a § 52 odst. 3 stavebního zákona každý uplatnit své připomínky a dále podle § 52 odst. 2 mohou dotčené osoby (mj. vlastníci pozemků) vznášet námitky proti návrhu územního plánu. Řešení, které obsahuje stanovení funkčního využití a jeho podmínek („*B11 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné*“), je součástí územního plánu, který byl ve smyslu výše uvedeného projednán a vydán opatřením obecné povahy, které je pro rozhodování o změnách v území závazné.

V souladu s ustanovením § 43 odst. 2 stavebního zákona územní plán zařadil plochu, ve které má být záměr umístěn, do plochy přestavby označené indexem *P12 – 101* (o výměře 4277,35 m²), v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a stanovil podmínky pro její pořízení a lhůtu pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (viz výše). V případě plochy *P12 – 101* územní studie doposud zpracována nebyla a tudíž nebyla vložena data do evidence územně plánovací činnosti.

Úřad územního plánování v závazném stanovisku připustil možnost realizace záměru bez nutnosti zpracování územní studie, pokud bude splněna podmínka, že navrhovatel doloží souhlas orgánu ochrany lesního půdního fondu z pohledu „dotčení existující definované limity“ (vzdálenost 50 m od okraje lesa). Zdůvodnil to tím, že s ohledem na danou parcelaci, řešení dopravní a technické infrastruktury je problém vzdálenosti od okraje lesa jediným problémem k řešení v územní studii. Úřad územního plánování vyjádřil názor, cit: „*že může požadovat prověření a prokázání možnosti využití plochy pro danou funkci z důvodu vzdálenosti 50 m od okraje lesa v rámci procesu závazného stanoviska, a to předložením souhlasných stanovisek relevantních orgánů, pořízení územní studie v tomto případě nebylo požadováno*“.

OÚP shledává závěry úřadu územního plánování v rozporu se stavebním zákonem s tím, že nezákonnost shledává v těchto bodech:

- 1) Pokud územní plán podle § 43 odst. 2 stavebního zákona vymezil plochu, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nelze rozhodovat o změnách v území, pokud není územní studie zpracována a data o ní nejsou vložena do evidence územně plánovací činnosti. Stavební zákon neobsahuje ustanovení, které by připouštělo nahradit podmínku zpracování územní studie, s cílem umožnit rozhodování o změnách v území, jiným postupem (např. stanoviskem dotčeného orgánu, hájícího veřejný zájem).
- 2) V § 96b odst. 3 stavebního zákona je mj. uvedeno, že pokud úřad územního plánování „...shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění“. Součástí podmínek však nemůže být podmínka procesního charakteru, např. že podmínkou přípustnosti záměru je vydání souhlasného stanoviska jiného dotčeného orgánu. Orgán územního plánování nemá při vydávání závazných stanovisek žádné zmocnění z hlediska nadřazenosti nad ostatními dotčenými orgány, a to ani z titulu, že mu přísluší úloha koordinace záměrů v území. Úřad územního plánování přitom připustil, že cit: „*může požadovat prověření a prokázání možnosti využití plochy pro danou funkci z důvodu vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa v rámci procesu vydání závazného stanoviska, a to předložením souhlasných stanovisek relevantních orgánů.....*“

Dle názoru OÚP rovněž nelze souhlasit se závěrem úřadu územního plánování, že s ohledem na danou parcelaci, řešení dopravní a technické infrastruktury, je otázka dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa jediným problémem k řešení v územní studii. Územní studii nelze v tomto konkrétním případě vnímat jako územně plánovací podklad pouze pro plochu, resp. stavební pozemek záměru (výměra 470 m²), ale při zpracování územní studie je v souladu s územním plánem nutno řešit celou plochu P12 – 101 (o výměře 4277,35 m²), tj. komplexně při dodržení podmínek, stanovených územním plánem, tzn. „*pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území vč. retence dešťových vod např. v souvislosti s vymezením ploch pro veřejná prostranství.*“ Tento názor OÚP uvádí víceméně jako upozornění a doporučení pro úřad územního plánování pro případ, že bude územní studie postupem podle § 30 stavebního zákona zadávána a pořizována.

OÚP, vycházející z výše uvedeného, shledal v postupu úřadu územního plánování pochybení, neboť se při posuzování záměru při vydávání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona dopustil nezákonnosti tím, že v rozporu s ustanovením § 43 odst. 2 stavebního zákona připustil možnost rozhodování o změnách v území bez zpracování územní studie, již územní plán rozhodování o změnách podmínil. Dále v rozporu s ustanovením § 96b odst. 3 stavebního zákona připustil podmínku procesního charakteru, a to tak, že podmínil vydání kladného závazného stanoviska doložením souhlasného stanoviska jiného dotčeného orgánu.

Proto OÚP podle § 97 odst. 3 správního řádu ve spojení s § 149 odst. 8 správního řádu závazné stanovisko zrušil.

Ing. Hana Bergmannová
vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu

Rozdělovník:

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu – zde

Na vědomí:

Magistrát města Ústí nad Labem, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Velká Hradební 8, 401 00 Ústí nad Labem