

Krajský úřad Ústeckého kraje

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

Datum: 19. prosince 2022
Spisová značka: KUUK/134694/2022/UPS
Číslo jednací: KUUK/157268/2022/UPS
UID: kuukes861f22fe
Vyřizuje/linka: Pavel Šťovíček/502
Počet listů/příloh: 2/0

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 Magistrátu města Ústí nad Labem, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem (dále jen „úřad územního plánování“), které je pod bodem č. 8 nedílnou součástí koordinovaného závazného stanoviska ze dne 12. 4. 2022, vydaného Magistrátem města Ústí nad Labem, právní odbor, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem (dále jen „koordinátor“) pod č. j. MMUL/PO/118898/2022/Chlal, spisová značka MMUL/PO/88892/2022/Chlal, pro záměr „**Rodinný dům „A“ vč. přípojek inž. sítí na st. p. č. [REDACTED] k. ú. Tisá**“ (dále jen „záměr“), pro jeho nezákonnost.

Odůvodnění

OÚP obdržel dne 8. 9. 2022 žádost OŽP č. j. KUUK/133394/2022 o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska úřadu územního plánování, které je pod bodem č. 8 nedílnou součástí koordinovaného závazného stanoviska ze dne 12. 4. 2022, vydaného koordinátorem pod č. j. MMUL/PO/118898/2022/Chlal, spisová značka MMUL/PO/88892/2022/Chlal (dále jen „závazné stanovisko“), k záměru na st. p. č. [REDACTED] k. ú. Tisá, obec Tisá.

Záměrem je výstavba samostatně stojícího přizemního rodinného domu a využitým podkrovím, bez podsklepení. Základní půdorys je obdélník o rozměrech 8,28 x 6,28 m

vč. navrženého zateplení. Dům je na severozápadní straně rozšířen o zádveří s technickou místností o rozměrech 4,23 x 2,0 m. Hlavní hmota je zastřešena sedlovou střechou o sklonu 38°. Rozšíření severozápadním směrem je zastřešeno pultovou střechou o sklonu 15°. Zastavěná plocha RD činí 60,5 m², zpevněné plochy na pozemku (přístupové chodníčky, vjezd, parkovací stání) činí 63,9 m², okapový chodník činí 11 m².

Úřad územního plánování dospěl k závěru, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování přípustný. Závazné stanovisko bylo podkladem rozhodnutí č. j. MULO/OŽP/VHO/149094/2022/KoIS ze dne 10. 5. 2022, spisová značka MMUL/OŽP/89822/2022/KoIS, kterým Magistrát města Ústí nad Labem, jako příslušný vodoprávní úřad, povolil Mgr. Petře Rendlové, [redacted] Ústí nad Labem (dále jen „navrhovatelka“), odběr podzemních vod z vrtané studny na pozemku st. p. č. [redacted] v k. ú. Tisá, obec Tisá.

Proti tomuto rozhodnutí se odvolala Obec Tisá, 403 36 Tisá (dále jen „odvolatel“), která obsahem odvolání napadala závěry závazného stanoviska (viz níže).

OÚP, v rámci přezkoumání závazného stanoviska úřadu územního plánování, učinil ve věci následující závěry, čímž odůvodňuje výrok tohoto rozhodnutí a současně reaguje na námítky odvolatele.

Prvotně OÚP uvádí, že úřad územního plánování neodůvodnil dostatečným způsobem zákonné zmocnění k vydání závazného stanoviska a posouzení vyvolané změny v území ve smyslu § 96b odst. 1 stavebního zákona. OÚP proto doplňuje, že se jedná o záměr, pro který se závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona vydává a je tedy podkladem pro řízení v tomto ustanovení specifikovaná.

Úřad územního plánování provedl v závazném stanovisku vyhodnocení přípustnosti záměru podle § 96b odst. 3 stavebního zákona:

Z hlediska platné Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen „ZÚR ÚK“), dospěl úřad územního plánování k závěru, že PÚR ČR ani ZÚR ÚK záměr neřeší. Závěr úřadu územního plánování lze, s ohledem na rozsah a účel záměru, akceptovat.

Z hlediska Územního plánu Tisá, v úplném znění po změně č. 1 (s účinností od 10. 10. 2018) dospěl úřad územního plánování k závěru, že záměr je přípustný, jelikož cit: „St. p. č. [redacted] v k. ú. Tisá se dle platného Územního plánu Tisá nachází v zastavěném území na ploše zbořeníště se způsobem využití BV bydlení venkovské ... a je obklopena zastavitelnou plochou č. 11. Dle Územního plánu Tisá jde o plochu určenou pro rodinné bydlení s maximálně 2 nadzemními podlažními a podkrovím“. Dále úřad územního plánování uvádí, cit: „... z hlediska funkčního využití je umístění rodinného domku v souladu s vhodnými funkcemi plochy BV – bydlení venkovské“.

K této části posouzení přípustnosti záměru OÚP uvádí, že úřad územního plánování se omezil na pouhé konstatování údajů o umístění záměru ve vztahu k dotčení ploch s rozdílným způsobem využití bez odůvodnění, jakými úvahami k těmto závěrům dospěl. Zejména neuvedl, z jakých skutečností vycházel, když učinil úvahu o tom, že pozemek st. p. č. [redacted] v k. ú. Tisá je plochou zbořeníště, která je obklopena zastavitelnou plochou Z 11 s účelem využití BV – bydlení venkovské, resp. neodůvodnil, jak dospěl k závěru, že uvedený pozemek st. p. č. [redacted] není součástí zastavitelné plochy Z 11. Otázka, zda pozemek st. p. č. [redacted] je či není součástí zastavitelné plochy Z 11, je přitom pro posuzování přípustnosti záměru

zcela zásadní. Z výkresové části územního plánu je patrné, že pozemek st. p. č. [REDAKCE] je součástí zastavitelné plochy Z11, na kterou se dle kap. J) *Etapizace výstavby* územního plánu vztahuje podmínka pořadí změn v území, cit: „*Výstavbu v zastavitelných plochách č. 11 a 12b je možné zahájit až po zastavění 80% zastavitelných ploch č. 8 a 9. Zastavěním se rozumí vydání správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas).*“ Úřad územního plánování se otázkou etapizace (podmínkou pořadí změn v území) v závazném stanovisku vůbec nezabýval. V důsledku absence odůvodnění není zřejmé, zda na základě úvahy, že pozemek není součástí zastavitelné plochy Z 11, a na pozemek se tak nevztahují podmínky pro využití plochy Z 11 (etapizace), se etapizací tudíž nezabýval. Rovněž tak úřad územního plánování dostatečným způsobem neodůvodnil, jakým způsobem záměr naplňuje podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití dle kap. F) *Stanovení podmínek pro využití ploch...* územního plánu, a které z nich se na pozemek vztahují.

Z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování úřad územního plánování v závazném stanovisku dospěl k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný. Úřad územního plánování považoval za relevantní posouzení z hlediska urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání území dle § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, hospodárného využívání zastavěného území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona a koordinace veřejných a soukromých záměrů dle § 18 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona.

K tomu OÚP uvádí, že územní plán vytvořil mj. předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) a tyto zájmy zkoordinoval (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Územní plán dále stanovil urbanistickou koncepci (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), prověřil a posoudil potřebu změn v území (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona), stanovil urbanistické požadavky na využití a prostorové uspořádání území (§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona) a stanovil podmínky pro provedení změn v území (§ 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona). Úřad územního plánování při posouzení přípustnosti z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování neodůvodnil, proč nezohlednil naplňování úkolu dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, ve smyslu kterého územní plán stanovil pořadí provádění změn v území (etapizace).

Odvolatel napadá v odvolání ze dne 18. 5. 2022 pod zn. 01145/22/OÚ závěry úřadu územního plánování, uvedené v závazném stanovisku, mj. takto:

- podle rozhodnutí Ústavního soudu lze tyto plochy zastavět až po zastavění ploch č. 8 a 9 z větší části
- podle územní studie (*Územní studie Tisá – Plochy č. 8, 9, 11, 12b – Jih a 14, 15, 31 – Sever* – schválena k využití 26. 7. 2021 - pozn. OÚP) je pozemek mimo zastavitelné plochy a je předmětem změny územního plánu č. 2, ve které se nepočítá se zastavěním uvedené plochy

K odvolacím námitkám OÚP uvádí, že právě z neodůvodnění vyloučení použití podmínek etapizace pro pozemek st. p. č. [REDAKCE] vychází nepřezkoumatelnost a tudíž nezákonnost závazného stanoviska.

OÚP dále doplňuje, že rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 1. 2020, č. j. 40 A 12/2019 – 68 bylo Opatření obecné povahy č. j. 1202/18/OÚ - Změna č. 1 územního plánu Tisá, vydané usnesením Zastupitelstva obce Tisá č. 371/2018 dne 24. 9. 2018, které nabylo účinnosti dne 10. 10. 2018, zrušeno v grafické části v rozsahu vymezení ploch č. 9, 11 a 12b jako ploch, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií. Provádění

změn v území tedy nebylo v ploše Z 11 podmíněno pořízením územní studie. Odvolatel pro potřeby rozhodování o změnách v území přesto pořídil územně plánovací podklad *Územní studie Tisá – Plochy č. 8, 9, 11, 12b – Jih a 14, 15, 31 – Sever*, která byla pořizovatelem schválena k využití dne 26. 7. 2021.

Vycházejí z výše uvedeného dospěl OÚP k závěru, že úřad územního plánování neprovedl v dostatečném rozsahu vyhodnocení záměru z hlediska souladu s platným územním plánem, zejména v části určení, v jakých plochách se pozemek záměru nachází, jaké podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se na pozemek vztahují. Řádně neodůvodnil, z jakých úvah vycházel při stanovení přípustnosti záměru.

Nedostatečnost vyhodnocení přípustnosti záměru dle § 96b odst. 3 stavebního zákona a nedostatečnost a nepřezkoumatelnost odůvodnění závěrů závazného stanoviska má za následek nepřezkoumatelnost obsahu závazného stanoviska. Nedostatečnost vyhodnocení a absence odůvodnění je nezákonností, která je pro OÚP zásadním důvodem ke zrušení přezkoumávaného závazného stanoviska postupem podle § 149 odst. 8 stavebního zákona.

OÚP, vycházejí z výše uvedeného, shledal v postupu úřadu územního plánování pochybení, neboť se úřad územního plánování při posuzování záměru při vydávání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona dopustil nezákonnosti tím, že ve smyslu § 149 odst. 2 správního řádu nesprávně a nedostatečně vyhodnotil záměr a závazné stanovisko dostatečným způsobem neodůvodnil.

S ohledem na shora uvedené OÚP podle § 97 odst. 3, ve spojení s § 149 odst. 8 správního řádu závazné stanovisko **zrušil.**

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Podle § 81 odst. 1 správního řádu může podat odvolání účastník řízení. V daném případě se jedná o přezkum závazného stanoviska a takovéto přezkumné řízení nemá žádné účastníky řízení, neboť jej neměl ani proces vedoucí k vydání přezkoumávaného závazného stanoviska (§ 95 odst. 4 správního řádu).

Ing. Hana Bergmannová
vedoucí odboru
územního plánování a stavebního řádu

Rozdělovník:

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení životního prostředí – zde

Na vědomí:

Magistrát města Ústí nad Labem, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem