



KRAJSKÝ ÚŘAD LIBERECKÉHO KRAJE

odbor územního plánování a stavebního řádu

Krajský úřad Libereckého kraje,
odbor územního plánování a stavebního řádu
oddělení stavebního řádu
U Jezu 642/2a
461 80 LIBEREC 2

Váš dopis značky/ze dne
OÚPSŘ 7/2022 OSŘ
KULK 3424/2022 OSŘ
14. 1. 2022

Naše značka
OÚPSŘ 47/2022/OÚP
KULK 10963/2022/OÚP

Vyřizuje/linka
Ing. Lucie Ježková/485 226 261
lucie.jezkova@kraj-lbc.cz

Liberec
14. února 2022

Závazné stanovisko

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování jako nadřízený orgán, který je věcně a místně příslušný dle ust. § 29 odst. 1 a ust. § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) a ust. § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za použití ust. § 149 odst. 7 správního řádu, přezkoumal závazné stanovisko Magistrátu města Liberec, odboru územního plánování, oddělení úřadu územního plánování, jako orgánu územního plánování, č. j.: UP/7110/117419/21/Lá-UP; CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021, a

potvrzuje

závazné stanovisko vydané pod č. j.: UP/7110/117419/21/Lá-UP; CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021, jehož obsahem je posouzení záměru ve věci: „rodinný dům Liberec XII-Staré Pavlovice“ na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v k. ú. Staré Pavlovice, obec Liberec dle ust. § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Odůvodnění:

Krajský úřad Libereckého kraje (dále jen „KÚ LK“), odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „OÚPSŘ“), oddělení územního plánování (dále jen „OÚP“) obdržel dne 14. 1. 2022 od KÚ LK, OÚPSŘ, oddělení stavebního řádu (dále jen „OSŘ“) žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska vydaného Magistrátem města Liberec, odborem územního plánování, oddělení úřadu územního plánování, jako orgánu územního plánování (dále jen „Úřad územního plánování“) pod č. j.: UP/7110/117419/21/Lá-UP; CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021, jehož obsahem je posouzení záměru „rodinný dům Liberec XII-Staré Pavlovice“ na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

T +420 485 226 111 E podatelna@kraj-lbc.cz

Záměr spočívá v (citujeme): „v novostavbě rodinného domu s přisazenou garáží a krytým stáním. Hlavní hmota je dvoupodlažní (přízemí + obytné podkrovní), nepodsklepená, obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 9,6 x 8,6 m, zastřešení je symetrickou sedlovou střechou o sklonu 35° s výškou do hřebene střechy +8,765 m od úrovně +0,000 upraveného terénu. K SZ stěně rodinného domu je navržena přisazená, dvoupodlažní, hmota garáže se vstupem do objektu obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 6 x 6,5 m, která je zastřešena plochou střechou max. výšky +6,015 m od úrovně 0,000. V prodloužení SV fasády garáže je navrženo kryté stání o rozměrech cca 6 x 4 m. Součástí záměru jsou zpevněné plochy pojezdové a pochozí, oplocení s brankou a posuvnou bránou, opěrná zídka, přístřešek na popelnice napojení na inženýrské sítě“, konec citace.

Dosavadní průběh věci

Úřad územního plánování vydal napadené závazné stanovisko pod č. j.: UP/7110/117419/21/Lá-UP; CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021, na základě žádosti, kterou podal

(dále jen "žadatel") ve věci „rodinný dům Liberec XII-Staré Pavlovice“ na pozemcích parc. č. v k. ú. Staré Pavlovice (katastrální území již nebude dále uváděno), obec Liberec, dle ust. § 96b stavebního zákona se závěrem, že požadovaný záměr je nepřipustný.

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad (dále jen „Stavební úřad“) zamítl rozhodnutím vydaným pod spisovou značkou SURR/7130/208130/21-Po, CJ MML 259262/21 ze dne 13. 12. 2021 žádost o vydání společného povolení na stavbu „rodinný dům na parcele č. v k.ú. Staré Pavlovice“ (dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. v k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec.

Proti tomuto rozhodnutí podal odvolání dále jen „odvolatel“).

KÚ LK, OÚPSŘ, OSŘ v rámci odvolacího řízení prostudoval doručený spisový materiál a zjistil, že odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska Úřadu územního plánování vydaného pod č. j.: UP/7110/117419/21/Lá-UP; CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021, a proto předal KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Podklady pro přezkoumání závazného stanoviska

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP vycházel z předaného spisového materiálu z/ze:

- Závazného stanoviska Úřadu územního plánování vydaného pod č. j.: UP/7110/117419/21/Lá-UP; CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021 (dále jen „závazné stanovisko“);
- Rozhodnutí Magistrátu města Liberec, odbor stavební úřad vydaného pod č. j. SURR/7130/208130/21-Po; CJ MML 259262/21 ze dne 13. 12. 2021;
- Odvolání ve věci „Odvolání proti rozhodnutí č.j.: SURR/7130/208130/21-Pro - CJ MML 259262/21 ze dne 13.12.2021 - zamítnutí žádosti o vydání společného povolení na stavbu „Rodinný dům na parcele parc.č. k.ú. Staré Pavlovice“ ze dne 20. 12. 2021, které podal dále jen „odvolatel“, doručeného na statutární město Liberec dne 20. 12. 2021 a zaevidovaného pod CJ MML 264871/21;

- [redacted] vé dokumentace pro vydání společného povolení: „Rodinný dům na parcele [redacted] k.ú. Staré Pavlovice“, zodpovědný projektant [redacted] Dokumentace je opatřena autorizačním razítkem, [redacted] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 0500056“.

Dále KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP vycházel z:

- Politiky územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 11. 9. 2020) (dále jen „A PÚR ČR“);
- Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, které nabýly účinnosti dne 27. 4. 2021 (dále jen „A ZÚR LK“);
- platné územně plánovací dokumentace Územního plánu města (dále jen „ÚPM“) Liberec schválené usnesením ZM č. 94/02 ze dne 25. 6. 2002, včetně účinných změn a Obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002 (dále jen „Regulativy ÚPML“);
- územní studie „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem“, datum schválení využití 19. 5. 2014;
- metodického stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Závazná stanoviska orgánů územního plánování, Metodický pokyn 3. vydání“ (dále jen „Metodika ZS“).

Přezkum závazného stanoviska

V souladu s § 149 odst. 7 správního řádu KÚLK, OÚPSŘ, OÚP přezkoumal závazné stanovisko Úřadu územního plánování vydaného pod č.j. UP/7110/117419/21/Lá-UP, CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021 ve věci „rodinný dům Liberec XII-Staré Pavlovice“ a učinil ve věci následující závěry:

(Pro lepší přehlednost KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP ponechal členění dle Úřadu územního plánování a přezkoumal přípustnost záměru ve stejném členění).

- I. Zákonné zmocnění a posouzení pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona.
- II. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje v platném znění.
- III. Posouzení souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování.
- IV. Posouzení souladu s regulačním plánem.

I. Zákonné zmocnění a posouzení pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona.

Úřad územního plánování v části „I. Zákonné zmocnění a posouzení pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona“ se zabýval otázkou, zda je Magistrát města Liberec, odbor územního plánování místně příslušným orgánem, který je oprávněn vydat toto závazné stanovisko a zda se jedná o záměr ke kterému se vydává závazné stanovisko podle ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a dospěl k názoru (citujeme): „Proto je ÚÚP oprávněn k vydání závazného stanoviska“, konec citace.

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP v rámci přezkoumání napadeného závazného stanoviska Úřadu územního plánování ve věci „rodinný dům Liberec XII-Staré Pavlovice“, který se nachází na pozemcích parc. č. [redacted] v k.ú. Staré Pavlovice (dále jen „záměr“), vydaného pod č.j. UP/7110/117419/21/Lá-UP, CJ MML 126722/21 dne 14. 6. 2021 se též primárně zabýval otázkou, zda je Úřad územního plánování oprávněn k vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona a učinil ve věci následující závěry:

Úřad územního plánování, který vydal napadené závazné stanovisko je dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona zmocněn k vydání závazného stanoviska podle ust. § 96b stavebního zákona, není-li příslušný krajský úřad, a to k záměrům dle ust. § 96b odst. 1 stavebního zákona. Přičemž dle ust. § 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona krajský úřad vydává závazné stanovisko podle ust. § 96b u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností.

Jedná se o záměr, který vyvolává změny v území ve smyslu ust. § 96b odst. 1 stavebního zákona a zároveň nespadá pod žádné písmeno ust. § 96b odst. 1, ve kterém jsou uvedeny záměry, u kterých se závazné stanovisko nevydává.

Uvedenými atributy je naplněno zákonné zmocnění k vydání předmětného závazného stanoviska výše specifikovaným Úřadem územního plánování.

II. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje v platném znění.

Úřad územního plánování uvádí (citujeme): „*V rámci souladu byly posuzovány pouze koridory, rozvojové osy a oblasti, které jsou záměrem dotčeny*“, konec citace.

Úřad územního plánování na straně 3 dále uvádí (citujeme): „*Území města Liberec je zahrnuto dle APÚR ČR do rozvojové oblasti OB7 Liberec a do rozvojové osy OS3 Praha - Liberec - hranice ČR, které zpřesnily AZÚR LK jako rozvojovou oblast republikového významu OB7-Liberec a rozvojovou osu republikového významu OS3. Předmětný záměr není v rozporu s cílem vymezení rozvojové osy a oblasti ani jejich kritérii a podmínkami pro rozhodování v území, které jsou uvedeny v kapitole B. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí“ v podkapitole B. 1 rozvojové oblasti“ a podkapitole B. 2 „Rozvojové osy“ výrokové části AZÚR LK*“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se s výše uvedeným konstatováním, že záměr není v rozporu s cílem vymezení rozvojové osy a oblasti ani jejich kritérii a podmínkami pro rozhodování v území ztotožňuje.

Úřad územního plánování dále uvádí, že záměr leží v multifunkčním turistickém koridoru D40A - koridor Lužická Nisa, Hrádek nad Nisou - Chrastava - Liberec - Jablonec nad Nisou - Nová Ves nad Nisou a v území s prioritním řešením ochrany před povodněmi - Lužická Nisa. V závazném stanovisku je uvedeno jak je tato problematika řešena v platných ÚAP ORP Liberec (citujeme): „*... přes severovýchodní část pozemku parc. č. 671/4 prochází cyklotrasa T14A Odbočka Stráž n. N. - Pavlovice - Barvířská ul., která je vedena ve stávající komunikaci ul. Selská.*“, konec citace a v případě ochrany před povodněmi (citujeme): „*... se záměr nachází mimo veškerá záplavová území a na výše uvedených pozemcích není evidován žádný záměr protipovodňového opatření*“, konec citace.

A na závěr vyhodnocení souladu s A PÚR ČR a A ZÚR LK konstatuje (citujeme): „*Záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká. Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru se zásadami územního rozvoje, protože územní plán, kterým je území řešeno, nebyl doposud uveden do souladu s AZÚR LK a usoudil, že záměr je s AZÚR LK v souladu.*“, konec citace.

S tímto konstatováním se KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP, na základě výše uvedeného, ztotožňuje.

Tolik k posouzení záměru s A PÚR ČR a AZÚR LK.

III. Posouzení souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování

Úřad územního plánování v závazném stanovisku komplexně posoudil a specifikoval záměr z hlediska ÚPM Liberec. Charakterizoval záměr jak v kontextu s funkčním využitím ploch stanovených ÚPM Liberec (funkční využití ploch bydlení čisté (BČ) a bydlení městské (BM)), tak posoudil záměr podrobně dle jednotlivých podmínek prostorového uspořádání.

Úřad územního plánování v závazném stanovisku uvádí (citujeme): „*Pro pozemky parc. č. [REDAKCE] bylo stanoveno funkční využití „plochy bydlení čistého“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy návrhové, které jsou zastavitelné.*“, konec citace.

V Regulativech ÚPML je stanovena základní charakteristika těchto ploch (citujeme): „*Plochy bydlení čistého jsou území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkrovní. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.*“, konec citace.

Se zařazením pozemků p. č. [REDAKCE] do návrhových ploch s funkčním využitím - plochy bydlení čistého (BČ), tak jak to provedl úřad územního plánování, se KÚLK, OÚPSŘ, OÚP ztotožňuje.

V závazném stanovisku je dále uvedeno (citujeme): „*Pro pozemek parc. č. 660/1 bylo stanoveno funkční využití „plochy bydlení městského“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy návrhové, které jsou zastavitelné.*“, konec citace.

I s tímto zařazením pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení městského (BM)“ provedeným Úřadem územního plánování se KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP ztotožňuje.

V ÚPM Liberec je území města rozděleno na několik městských sektorů, dle tohoto rozdělení se záměr nachází v městském sektoru Sever.

V kapitole „4.3.11. S – Sektor Sever“ v Regulativech ÚPML jsou stanoveny podmínky využití a uspořádání území sektoru. Mimo jiné je zde uvedeno (citujeme): „*Návrhové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.*“, konec citace.

Pojem komplexní řešení ÚPM Liberec blíže nedefinuje, ale Úřadem územního plánování, jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace města Liberec, je tento pojem vykládán jako „zjednodušená“ územní studie. V souladu s výše uvedeným byla v roce 2014 pořizována územní studie s názvem „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““ zpracovaná v lednu 2014. Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem Magistrátem města Liberec, odborem hlavního architekta, oddělení územního plánování dne 19. 5. 2014 a územní studie byla následně vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Schválením využití územní studie a následným zaevidováním do evidence územně plánovací činnosti se územní studie „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem“ stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Od územní studie je možno se odchýlit, ale pouze v případě, že nově navrhované řešení je „stejně dobré nebo lepší“, než je uvedeno v dané územní studii. Toto odchýlení od navrhovaného řešení územní studií musí být řádně odůvodněno.

Úřad územního plánování ve svém závazném stanovisku uvádí (citujeme): „*V souladu s úkolem formulovaným v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona byla tedy stanovena koncepce územní studií, proto orgán územního plánování posuzoval kromě jiného, zda je předložený záměr v souladu s uvedenou studií.*“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP konstatuje, že s výše uvedeným tvrzením souhlasí.

Úřad územního plánování vyhodnotil jednotlivé podmínky stanovené v územní studii „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““ pro daný záměr. Tyto podmínky Úřad územního plánování rozdělil do 3 bloků, které dále rozčlenil do 16 bodů, a etapizace. KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP ponechal stejné členění. V územní studii byly stavební parcely očíslovány a dle tohoto číslování se záměr umísťuje na stavební parcelu označenou „1“.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP prověřil jednotlivé body, tak jak je uvedl Úřad územního plánování a dále se bude věnovat pouze bodům, u který bylo Úřadem územního plánování uvedeno, že je záměr nesplňuje (tučně je uvedena podmínka z územní studie pro stavební parcelu „1“, následuje posouzení a vyhodnocení (závěr) provedené Úřadem územního plánování).

Základní parametry stavebního pozemku (citujeme):

„4. návrh výstavby bude vycházet z maximálního respektování rostlého tvaru terénu - výšková úroveň podlahy přízemí (+/-) v rozmezí min. 0,15 m - max. 0,3 m nad rostlým terénem - podmínka není splněna, ale je řádně odůvodněna: „Osazení RD vychází ze sklonových poměrů na pozemku investora. Vzhledem k tomu bude možné provedení plynulého navázání upravených terénů v okolí objektu RD na stávající rostlý terén. Pro vyrovnání výškového rozdílu terénu u příjezdu k RD do $v=0,6$ m je navržen palisádový obrubník do betonového lože. Pro vyrovnání výškového rozdílu terénu u příjezdu k RD $v\approx 1,75$ m je navržena gabionová opěrná stěna š. $\approx 1,0$ m.“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP souhlasí s Úřadem územního plánování v závěru vyhodnocení bodu 4, že podmínka není splněna, ale je řádně odůvodněna. Jak KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP uvedl výše územní studie je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území, od kterého se dá odchýlit, a to v případě stejně dobrého, popř. lepšího řešení, ale toto je nutno řádně odůvodnit.

V daném případě dochází k odchýlení od základních parametrů stavebního pozemku pro rodinné domy, tak jak jsou stanoveny v územní studii. Toto odchýlení je v předložené projektové dokumentaci řádně odůvodněno a je přijatelné.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP považuje toto odůvodnění za dostačující a odchýlení od podmínky stanovené územní studií tedy za přijatelné.

„7. oplocení k veřejným komunikacím bude střídme, co nejjednodušší s průhlednou výplní a omezené na nezbytně nutnou míru, nesmí zúžit stanovený uliční profil - oplocení ke komunikaci (ul. Selská) je navrženo z plotových polí se svislou výplní z ocelové páskoviny $v=1,6$ m provedených mezi ocelovými sloupky, oplocení je navrženo s podezdívkou z pohledového betonu š=300 mm, která současně slouží jako opěrná stěna pro vyrovnání prostoru mezi stávající komunikací a oplocením, součástí oplocení je branka a posuvná el. ovládaná brána ve shodném provedení - nejsou doloženy pohledy, nelze posoudit.“, konec citace.

Tuto podmínku z územní studie nelze dle Úřadu územního plánování posoudit, a to z důvodu absence pohledů.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP souhlasí s Úřadem územního plánování, že by v daném případě bylo vhodné, pro lepší posouzení, doplnit pohledy oplocení.

Základní objemové parametry domu (citujeme):

„11. výška zástavby max. 1 NP + 1 podkroví, objem hlavní stavby (RD) ve vztahu k objemu přístaveb (garáže apod.) bude nezpochybnitelně převažovat - Přistavěná garáž k RD nekonkuruje hl. hmotě domu. Územní studie stanovuje 1.NP s podkrovím. Záměr rodinného domu je navržen dle předložených výkresů jako dvoupodlažní s neobytným podkrovím. Tímto došlo k odchýlení od územní studie, které není v souhrnné technické zprávě řádně odůvodněno - tato podmínka není splněna.“, konec citace.

V územní studii „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““ je uvedeno (citujeme): „Výšková hladina zástavby je omezena maximálním počtem nadzemních podlaží (NP). - odvozuje se z konstrukční výšky nadzemních podlaží obvyklé pro daný účel - zde max. 3,5 m (posuzuje se na hlavním průčelí objektu ve vztahu k pozici nástupu z veřejného prostranství), - výškové dominanty nad rámec stanovené výškové hladiny nejsou přípustné.“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP souhlasí s Úřadem územního plánování, že v daném případě se jedná o 2 NP + podkroví. Podmínka daná územní studií tedy není splněna není.

V předložené dokumentaci (Souhrnná technická zpráva) je uvedeno (citujeme): „Výška zástavby max. 1.NP + podkroví - dle územní studie - odstavec C) regulační prvky plošného a prostorového uspořádání / výšková hladina zástavby - „odvozuje se z konstrukční výšky nadzemních podlaží obvyklé pro daný účel - zde max. 3,5m (posuzuje se na hlavním průčelí objektu ve vztahu k pozici nástupu z veřejného prostranství)“. Vzhledem ke sklonovým poměrům pozemku a vzhledem k dalším podmínkám zástavby ohledně minimalizace terénních úprav a podmínce ohledně výšky hřebenu je návrh objektu a jeho osazení značně komplikovaný. Z těchto důvodů je objekt RD osazen tak, aby bylo možné provedení plynulého navázání upravených terénů v okolí objektu RD na stávající rostlý terén = přízemí objektu se nachází v úrovni rostlého terénu na pozemku, přičemž vstup do objektu z ulice „Selská“ je v úrovni patra, které je z tohoto důvodu navrženo jako výškově plnohodnotné podlaží, na které již přímo navazuje konstrukce krovu s nevyužívaným podkrovím. Podmínku ohledně výšky zástavby 1.NP + podkroví lze tedy považovat za splněnou, protože by se tato podmínka měla posuzovat na hlavním průčelí objektu ve vztahu k pozici nástupu z veřejného prostranství. Navržený objekt RD je při pohledu z ulice hmotově rovnocenný stávající zástavbě (1 NP+podkroví), což splňuje filosofii územní studie. (Shodným způsobem je řešen i stávající objekt na sousedním pozemku p.č. 686/3)“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP považuje výše uvedené odůvodnění nedodržení podmínky z územní studie za dostačující. Navrhovaný objekt nebude tvořit výškovou dominantu nad rámec stanovené výškové hladiny. Výška hřebene RD nepřekročí 9 m nad upraveným terénem = návrh max. 8,915.

Územní studie řeší výstavbu v dané lokalitě v jednotlivých etapách (citujeme): „Výstavby obytného souboru bude realizována v postupných krocích - etapách:

1. uložení inženýrských sítí vč. přípojek a tělesa komunikace bez konečného povrchu.
2. postupná realizace jednotlivých RD a BD.
3. konečná úprava povrchů komunikací a sadové úpravy.

Vlastní postup výstavby bytových domů není dosud stanoven - bude upřesněn budoucími vlastníky pozemků – investory. V případě rodinných domů se předpokládá postupná realizace v individuálních formách výstavby.,“ konec citace.

Z etapizace je zřejmé, že před realizací objektů RD musí být vybudovány inženýrské sítě a tělesa komunikace.

V předložené souhrnné technické zprávě je provedeno vyhodnocení etapizace pro navrhovanou stavbu. Provedené vyhodnocení, především 1. etapy (zahrnující uložení inženýrských sítí vč. přípojek a tělesa komunikace bez konečného povrchu), je uvedené pouze vzhledem k předkládanému záměru, nikoliv k celistvějšímu území, které je územní studií řešeno.

Obecně lze říct, že územní studie řeší vybrané problémy v území. V daném území se jeví problematika především dopravní infrastruktura, a to zejména nedostatečná kapacita dopravní infrastruktury (komunikace v ulici Selská), na kterou má být záměr dopravně napojen.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se ztotožňuje s konstatováním Úřadu územního plánování (citujeme): „*Nejdříve je nutné vybudovat komunikaci bez konečného povrchu a nové inženýrské sítě včetně přípojek, tedy 1. etapu. Předložená projektová dokumentace však řeší umístění rodinného domu (2. etapu), odchýlení od 1. etapy je v souhrnné technické zprávě vysvětleno, odůvodněno, ale pouze v rozsahu týkajícího se samotného rodinného domu. Rodinný dům je umisťován do území bez vytvoření potřebných předpokladů pro výstavbu v této lokalitě. Je třeba dodržet stanovené nároky na veřejnou technickou i dopravní infrastrukturu. Předložený záměr nesplňuje podmínku územní studie - etapizaci výstavby. Pro umístění stavby rodinného domu je třeba nejdříve vybudovat potřebné komunikace (bez konečného povrchu) ve stanovených parametrech a vybudování nových inženýrských sítí včetně přípojek. Na základě výše uvedeného **není splněna požadovaná etapizace výstavby**. Do doby vybudování potřebných komunikací (bez konečného povrchu) ve stanovených parametrech a vybudování nových inženýrských sítí včetně přípojek není přípustná jakákoliv výstavba v lokalitě, která je podmíněna územní studií. Nutné dodržet stanovenou etapizaci, **kte**rá **zaručuje realizaci plnohodnotné obytné zóny**.“ , konec citace.*

Ulice Selská, v územní studii označena číslem „12“, patří mezi pozemky veřejných prostranství a má dopravně napojit objekty navrhované na pozemky bydlení v územní studii označené: 1, 2, 3, 4a a 4b. Tato komunikace je v územní studii navrhována v šíři 8 m. V daném případě se jedná o veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu. Dle ustanovením § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8 m. (Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m). Tuto minimální šíři stávající veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace nesplňuje.

Na základě výše uvedeného KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP souhlasí s Úřadem územního plánování, že záměr nesplňuje podmínku etapizace a ani odchýlení od této podmínky stanovené v územní studii není v daném případě dostatečně zdůvodněné.

Na závěr části „III. Posouzení souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování“ Úřad územního plánování posoudil soulad záměru s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) stavebního zákona, dle kterého posuzoval soulad záměru s urbanistickou koncepcí stanovenou v územním plánu obce.

V dané lokalitě je územní plán zpřesněn územní studií „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““, která podrobněji stanovila podmínky v území.

Úřad územního plánování uvádí (citujeme): „*Nebyla dodržena podmínka etapizace, proto je záměr v rozporu s urbanistickou koncepcí. Tím není dodržen soulad s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) stavebního zákona.*“ , konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se ztotožňuje s výše uvedeným tvrzením Úřadu územního plánování a konstatuje, že záměr nesplňuje podmínky stanovené v územní studii a ani dostatečně neodůvodnil důvody odchýlení. Zásadní problematiku KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP spatřuje v nedodržení etapizace, tak jak byla nastavena v územní studii, a to především v nedostatečném

zkapacitnění dopravní infrastruktury v ulici Selská.

Předmětný záměr je v rozporu s územním plánem města Liberec i s cíli a úkoly územního plánování.

Toliko k posouzení záměru s ÚPM Liberec a s cíli a úkoly územního plánování.

IV. Posouzení souladu s regulačním plánem

K tomuto bodu úřad územního plánování konstatoval (na straně 9 závazného stanoviska), že (citujeme): „*Na území města Liberec není k dnešnímu dni vydán žádný regulační plán*“, konec citace.

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP výše uvedené prověřil a zjistil, že na předmětné území nebyl vydán regulační plán.

Na základě výše uvedeného zjištění lze v tomto bodě souhlasit s Úřadem územního plánování.

Vypořádání odvolacích námitek

Odvolatel se odvolal proti rozhodnutí stavebního úřadu Magistrátu města Liberce dne 20. 12. 2021. KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se věnoval pouze části odvolání, které se týkalo předmětného závazného stanoviska.

Odvolatel v odvolání uvádí (citujeme): „*Stavba RD je navržena tak, aby v maximální možné míře respektovala podmínky územní studie. Drobné odchylky od územní studie vznikly v důsledku přeregulovanosti územní studie, kdy jednotlivé regulativy jsou, v kontextu prostorového uspořádání území, vzájemně v protikladu. Odchylky od územní studie jsou v dokumentaci řádně zdůvodněny.*“, konec citace.

K tomuto bodu odvolání KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP konstatuje, že neshledal nic, co by vedlo k závěru, že jednotlivé regulativy jsou, v kontextu prostorového uspořádání území, vzájemně v protikladu. Účelem předmětné územní studie je především potřeba vyřešit mimo jiné i problémy v území, které by mohly nastat, aniž by byly předem vyřešeny.

Z předloženého závazného stanoviska je zřejmé, že dle Úřadu územního plánování záměr nesplňuje 4 podmínky, tak jak byly nastaveny územní studií. K jednotlivým těmto podmínkám se KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP věnoval v rámci posouzení souladu záměru v části „III. Posouzení souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování“.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP shledává základní nedostatek především v nedodržení podmínky etapizace, přičemž základním problémem je potřeba zkapacitnění stávající dopravní infrastruktury, která je nedostatečná.

Toliko k bodům odvolání, které se týkaly závazného stanoviska Úřadu územního plánování.

Závěr přezkoumání závazného stanoviska:

Závěrem KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP konstatuje, že Úřad územního plánování při vypracování závazného stanoviska dospěl k názoru, že záměr nesplňuje čtyři podmínky stanovené územní studií. V bodě 4. došel Úřad územního plánování k závěru, že odchýlení od územní studie je řádně odůvodněné a tedy přijatelné. Bod 7. se nedá dle Úřadu územního plánování ověřit, s čímž KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP souhlasí a k prokázání by bylo nutné doložit pohledy oplocení. V bodě 11. Úřad územního plánování shledal nesoulad mezi podmínkou zakotvenou v územní studii a předloženým záměrem a odůvodnění tohoto odchýlení nepovažuje za dostatečné. V tomto bodě KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP nesouhlasí s Úřadem územního plánování a považuje toto odůvodnění za přijatelné a konstatuje, že v tomto bodě se lze odchýlit od územní studie, čemuž se blíže věnoval výše. Základní problém, v němž Úřad územního plánování i KÚ LK, OÚPSŘ,

OÚP shledává nesoulad s územní studií a zároveň nedostatečné zdůvodnění odchýlení od podmínky je etapizace, především zkapacitnění dopravní infrastruktury v ulici Selská.

Nezpochybnitelným veřejným zájmem je zlepšení dopravního řešení (zkapacitnění dopravní infrastruktury) daného území, především ulice Selské a propojení ulic Selská a Polní. Tento veřejný zájem je hájen již zmiňovanou etapizací požadovanou v územní studii „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““.

KÚ LK, OÚPSŘ OÚP tedy potvrzuje výsledný výrok závazného stanoviska, a to, že záměr „rodinný dům Liberec XII-Staré Pavlovice.“ je nepřípustný. Toto potvrzení závazného stanoviska tvoří jednotu s potvrzovaným závazným stanoviskem, a proto má rovněž formu závazného stanoviska.

Mgr. Zdeněk Hlušík
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu

Na vědomí:

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování,
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1