



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 79/2022 OSŘ
KULK 58494/2022-OSŘ
2. 8. 2022

Naše značka
OÚPSŘ 242/2022/OÚP
KULK 64275/2022/OÚP

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

Liberec
7. září 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/7110/125736/22/Br-UPUP; CJ MML 134466/22 ze dne 15. 6. 2022, a

potvrzuje

závazné stanovisko vydané pod č. j.: UP/7110/125736/22/Br-UPUP; CJ MML 134466/22 ze dne 15. 6. 2021, jehož obsahem je posouzení záměru ve věci: „novostavba rodinného domu Liberec XII-Staré Pavlovice“ na pozemku parc. [REDAKCE] v k. ú. Staré Pavlovice, město 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 2. 8. 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/7110/125736/22/Br-UPUP; CJ MML 134466/22 ze dne 15. 6. 2021, jehož obsahem je posouzení záměru „novostavba rodinného domu Liberec XII-Staré Pavlovice“ na pozemku parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Staré Pavlovice, město 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 obdélníkového půdorysu o půdorysných rozměrech 8,0 x 16,0 m, zastřešen sedlovou střechou o sklonu 35°, o max. výšce +9,0 m od úrovně +0,000. Součástí objektu je garáž, která je zastřešena pultovou střechou o sklonu 2 % o výšce atiky +5,88 m od úrovně +0,000. Zpevněné plochy tvoří 55 m² a jsou navrženy z betonové dlažby. Součástí záměru je vodovodní a kanalizační přípojka. Parkování na vlastním pozemku je zajištěno pro tři osobní automobily. Napojení RD je sjezdem přes pozemek parc. č. 671/6 na ul. Selská. Dešťové vody jsou svedeny do jímky na vodu o objemu 4,0 m³ s přepadem do vsakovacího zářezu o ploše 6,0 m².“, konec citace.

Dosavadní průběh věci

Úřad územního plánování vydal v dané věci závazné stanovisko dne 12. 5. 2021 pod sp. zn. UP/7110/095515/21/Br, CJ MML 102169/21 se závěrem, že záměr je nepřipustný.

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad (dále jen „Stavební úřad“), na základě nesouhlasného stanoviska Úřadu územního plánování, zamítl rozhodnutím vydaným pod spisovou značkou SURR/7130/255404/21-Po, CJ MML 042564/22 ze dne 21. 2. 2022 žádost o vydání společného povolení na stavbu „novostavba rodinného domu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektro rozvod, zpevněné plochy, kanalizace dešťová“ na pozemcích parc. č. 660/1, 671/3, 671/6 v katastrálním území Staré Pavlovice, město Liberec.

Proti tomuto rozhodnutí podala na stavební úřad prostřednictvím zastupující společnosti BKS advokáti s.r.o., IČ 08041369, sídlem Kolbenova 609/38, 190 00 Praha 9, s pobočkou Masarykova 455/34, 460 01 Liberec odvolání datované k 6. 3. 2022 [redacted] (dále jen „odvolatelka“).

Na základě výše uvedeného odvolání KÚ LK, OÚPSŘ, OSŘ zahájil odvolací řízení.

V průběhu odvolacího řízení bylo zjištěno, že nesouhlasné závazné stanovisko Úřadu územního plánování, které mělo být v rámci odvolacího řízení posouzeno nadřízeným orgánem Úřadu územního plánování, bylo vydáno mimo jiné i na základě Územního plánu města Liberec, účinného od 25. 6. 2002 včetně jeho změn a přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Liberec č. 2/2002 (dále jen „ÚPM Liberec“) platného v době vydání závazného stanoviska.

Zastupitelstvo města Liberce, příslušné dle § 6 odst. odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydalo dne 24. 2. 2022 Územní plán Liberec (dále jen „ÚP Liberec“), který nabyl účinnosti 12. 3. 2022. Vzhledem k tomu, že pro rozhodnutí o návrhu na umístění stavby (jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací) je rozhodný právní a skutkový stav v době jeho vydání je tuto skutečnost nutné vzít v potaz v rámci předmětného odvolacího řízení, protože odvoláním napadené rozhodnutí nenabýlo z důvodu podaného odvolání právní moci.

V praxi to tedy znamená, že i když bylo původní závazné stanovisko úřadu územního plánování vydáno za podmínek ÚPM Liberec (tj. platného před 12. 3. 2022), je nutné v době přezkumu – tj. rozhodování odvolacím správním orgánem, posuzovat stavební záměr již dle nového ÚP Liberec. Vzhledem k tomu, že výše uvedené odvoláním napadené rozhodnutí nenabýlo z důvodu podaného odvolání právní moci, a protože závazné stanovisko úřadu územního plánování ze dne 12. 5. 2021 není již po nabytí účinnosti nového územního plánu nadále řádným podkladem daného řízení (stavebního a v návaznosti odvolacího), tak je třeba vydat věcně a místně příslušným úřadem územního plánování nové závazné stanovisko podle ust. § 96b stavebního zákona pro daný stavební záměr na podkladě nově platného ÚP Liberec.

Odvolací orgán proto následně požádal Úřad územního plánování o vydání nového závazného stanoviska pro předmětný stavební záměr. Závazné stanovisko k předmětnému stavebnímu záměru vydané již podle nového územního plánu (účinného od 12. 3. 2022) je datované dnem

15. 6. 2022, č.j. UP/7110/125736/22/Br-UPUP, CJ MML 134466/22, bylo doručeno na KÚ LK dne 20. 6. 2022. Úřad územního plánování posoudil, že z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování je předmětný záměr nepřipustný.

S ohledem na výše uvedené, proto odvolací orgán seznámil účastníky správního řízení s výše uvedenými skutečnostmi v jím vedeném odvolacím řízení písemností ze dne 21. 7. 2022 a současně sdělil, že všichni účastníci řízení mají možnost se k těmto podkladům vyjádřit. Této možnosti bylo využito odvolatelkou též žadatelkou [REDAKCE] prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce. Písemnost, resp. vyjádření k podkladům rozhodnutí je datováno dnem 28. 7. 2022, zn. 21-437-001-MB a odvolacímu orgánu bylo doručeno dne 28. 7. 2022.

Z předloženého vyjádření k podkladům rozhodnutí odvolatelkou KÚ LK, OÚPSŘ, OSŘ zjistil, že obsah písemnosti datované dnem 28. 7. 2022 zn. 21-437-001-MB, směřuje proti nesouhlasnému závaznému stanovisku Úřadu územního plánování vydaného pod č. j.: UP/7110/125736/22/Br-UPUP; CJ MML 134466/22 ze dne 15. 6. 2022, 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/7110/125736/22/Br-UPUP; CJ MML 134466/22 ze dne 15. 6. 2022 (dále jen „závazné stanovisko“);
- Rozhodnutí Magistrátu města Liberec, odbor stavební úřad, vydaného pod č. j. SURR/7130/255404/21 – Po; CJ MML 042564/22 ze dne 21. 2. 2022;
- Vyjádření k podkladům rozhodnutí ke sp. zn. OUPPSŘ 79/2022-OSŘ ze dne 28. 7. 2022 spis. zn. 21-437-001-MB, které podala [REDAKCE]
[REDAKCE] v zastoupení společností BKS advokáti s.r.o., IČ 08041369, sídlem Kolbenova 609/38, 190 00 Praha 9, s pobočkou Masarykova 455/34, 460 01 Liberec, doručeno na KÚ LK dne 29. 7. 2022 a zaevidováno pod KULK 57934/2022;
- Projektové dokumentace pro povolení stavby: „Novostavba rodinného domku na p.p.č. [REDAKCE] k.ú. Staré Pavlovice“, odpovědný projektant [REDAKCE] Dokumentace je opatřena autorizačním razítkem „[REDAKCE] autorizovaný technik pro pozemní stavby ČKAIT 0500635“.

Dále KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP vycházel z/ze:

- Politiky územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 1. 9. 2021) (dále jen „A PÚR ČR“);
- Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, které nabyly účinnosti dne 27. 4. 2021 (dále jen „A ZÚR LK“);
- platné územně plánovací dokumentace Územního plánu (dále jen „ÚP“) Liberec schválené usnesením ZM č. 72/2022 ze dne 24. 2. 2022, nabytí účinnosti 12. 3. 2022;
- územní studie „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““ (dále jen „územní studie“, datum schválení využití 19. 5. 2014. Aktuálnost územní studie byla Úřadem územního plánování ověřena a k datu 17. 5. 2022 je územní studie aktuální;

- 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 KULK, OÚPSŘ, OÚP přezkoumal závazné stanovisko Úřadu územního plánování vydaného pod č.j. UP/7110/125736/22/Br-UPUP, CJ MML 134466/22 ze dne 15. 6. 2022 ve věci „novostavba rodinného domu 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 územního plánování a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona).
- 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.

KULK, OÚPSŘ, OÚP v rámci přezkoumání napadeného závazného stanoviska Úřadu územního plánování ve věci „novostavba rodinného domu Liberec XII-Staré Pavlovice“, který se nachází na pozemku parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Staré Pavlovice (dále jen „záměr“), vydaného pod č.j. UP/7110/125736/22/Br-UPUP, CJ MML 134466/22 dne 15. 6. 2022 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 na straně 3 uvádí (citujeme): „Území města Liberec je zahrnuto dle PÚR ČR do rozvojové oblasti OB7 Liberec a do rozvojové osy OS3 Praha - Liberec - hranice ČR, které zpřesnily ZÚR 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 ZÚR 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.

Dále Úřad územního plánování ve svém závazném stanovisku uvedl (citujeme): „Územní plán byl podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR 2008“) a Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje 2011. V rámci územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR 2008 a požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (2011) zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. V rámci ZÚR LK došlo ke zpřesnění rozvojových os, oblastí a koridorů vymezených v PÚR ČR.“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP upozorňuje, že ÚP Liberec byl během procesu svého pořízení uveden do souladu s aktuálním dokumentem Politiky územního rozvoje ČR, kterým je Politika územního rozvoje České republiky (ve znění závazném od 1. 9. 2021), nikoliv PÚR ČR 2008 jak je v závazném stanovisku uvedeno a zároveň byl uveden do souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje, ve znění aktualizace č. 1, nikoliv ZÚR LK 2011. Toto pochybení Úřadu územního plánování nemělo vliv na vyhodnocení souladu záměru s A PÚR ČR a ZÚR LK.

Na závěr posouzení souladu záměru s A PÚR ČR a A ZÚR LK Úřad územního plánování uvádí (citujeme): „Proto je soulad záměru s PÚR ČR a ZÚR LK posuzován v rámci posuzování souladu záměru s územním plánem, který je podrobněji řešen v kapitole III. závazného stanoviska.“, konec citace.

S tímto tvrzením Úřadu územního plánování KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se ztotožňuje.

Přes výše uvedené KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP prověřil, zda se záměr věcí řešených v A PÚR ČR a v A ZÚR LK dotýká, či nikoliv. KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP dospěl k závěru, že území, do kterého má být záměr umisťován A PÚR ČR ani A ZÚR LK neřeší. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že záměr se věcí řešených A PÚR ČR ani A ZÚR LK nedotýká.

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

III. Posouzení souladu s územním plánem a s cíli územního plánování a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona).

Úřad územního plánování v závazném stanovisku komplexně posoudil a specifikoval záměr z hlediska ÚP Liberec. Charakterizoval záměr jak v kontextu s funkčním využitím ploch stanovených ÚP Liberec (funkční využití „bydlení všeobecné (BO)“), podmínek regulačního bloku (Z11.102.BO.2.15.70.p) a jeho podmínek stanovených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby“, včetně „rozklíčování“ regulačního kódu.

Dále Úřad územního plánování v závazném stanovisku uvádí (citujeme): „*Dle tabulky F.2.4.1. jsou v plochách bydlení všeobecné rodinné domy přípustné. Předložený záměr je umístován do území, které je charakteristické zástavbou převážně jednopodlažních až dvoupodlažních rodinných domů s obytným podkrovím, které jsou zastřešeny sedlovými střechami. Podél ulice Polní se nacházejí bytové domy a velkoprodejna Kaufland. Rodinné domy v blízkém okolí jsou soustředěny v pravidelném uspořádání a předmětný záměr RD je umístěn ke komunikaci a respektuje stavební a uliční čáru. Záměrem svým umístěním, ztvárněním i hmotou odpovídá předměstskému charakteru zástavby.*“, konec citace, a posuzuje koeficienty zastavění, koeficient zeleně, výšku objektu a počet stání pro osobní automobily. Úřad územního plánování se zabýval i otázkou, zda lze umístit vodovodní přípojku, kanalizační přípojku a jímku na vodu, které bezprostředně souvisí se stavbou rodinného domu dle regulativu F.2.4.0. a došel k závěru, že se jedná o základní vybavenost v území, což je v souladu s ÚP Liberec.

Na závěr vyhodnocení souladu záměru s ÚP Liberec Úřad územního plánování uvedl (citujeme): „*Z uvedeného je zřejmé, že z hlediska funkčního využití daného územním plánem je předložený záměr v souladu s regulativem F.2.4.1 bydlení všeobecné (BO), kde rodinné domy jsou přípustné, tak z hlediska dodržení podmínek prostorového uspořádání, tzn., že byly dodrženy stanovené podmínky regulačního bloku Z11.102.BO.2.15.70.p. (výška zástavby, koeficient zastavění, koeficient zeleně a charakter zástavby).*“, konec citace.

S tímto konstatováním Úřadu územního plánování KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP souhlasí.

Na předmětné území, do kterého má být záměr umístěn, byla v roce 2014 zpracována územní studie „Obytná zástavba v Liberci 12 – Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““ (dále jen „územní studie“). Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem Magistrátem města Liberec, odborem hlavního architekta dne 19. 5. 2014 a územní studie byla následně vložena do evidence územně plánovací činnosti. V souladu s ustanovením § 30 odst. 6 stavebního zákona Úřad územního plánování prověřil její aktuálnost (17. 5. 2022).

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 posoudil kromě jiného, zda je předložený záměr v souladu s uvedenou studií, přičemž posuzoval základní parametry stavebního pozemku, základní kapacitní parametry domu, základní objemové parametry domu a konstatuje (citujeme): „*Vlastní návrh rodinného domu splňuje podmínky stanovené územní studií, odchyluje se pouze od stanovené podlažnosti a výškové hladiny RD. Odchýlení se od podmínky podlažnosti bylo řádně zdůvodněno a s tímto odůvodněním odchylky se ÚÚP ztotožnil, jelikož nedošlo tímto odchýlením k zásadnímu narušení charakteru okolní zástavby. Odchýlení od výšky o 20 cm v předložené dokumentaci zdůvodněno nebylo, ale i přesto se s tímto odchýlením ÚÚP ztotožňuje, neboť se jedná o nepatrné navýšení, které též nebude mít negativní vliv na charakter okolní zástavby v území (výška hřebene RD od nejnižšího bodu stavby, který přiléhá na terén po hřeben střechy +9,2 m (západní strana), směrem do ul. Selská je výška stavby od přilehlého terénu +6,1 m a od +0,000 je výška stavby +9,0 m.).*“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP s výše citovaným posouzením souhlasí.

Výše uvedená 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 těleso komunikace.

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.

Etapizaci stanovenou v územní studii záměr „novostavba rodinného domu Liberec XII-Staré Pavlovice“ nerespektuje.

Úřad územního plánování v závazném stanovisku uvádí (citujeme): „V předložené dokumentaci je pouze uvedeno: „Novostavba je umístěna již v zastavěném území obce, které je dopravně obsluhováno stávající ulicí Selskou a je tedy napojována na již stávající komunikaci a nevyžaduje vybudování žádné další technické ani dopravní infrastruktury, která je nezbytná pro obsluhu ostatních zastavitelných pozemků v lokalitě, tedy ani územní studie navrhovaného propojení do ulice Polní (trasy „A“). Stavební záměr novostavby rodinného domu tak není v rozporu s požadavky územní studie, když splňuje podmínky výstavby, stanovené v kapitole c) územní studie „Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání“ týkající se tzv. etapizace, neboť pro záměr jsou příslušné sítě i dopravní stavby již realizovány.“ S touto argumentací se ÚÚP neztotožňuje.“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se ztotožňuje s konstatováním Úřadu územního plánování (citujeme): „je nejdříve 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). Rodinný dům je umísťován do území bez vytvoření potřebných předpokladů pro výstavbu v této lokalitě. Je třeba dodržet stanovené nároky na veřejnou technickou i dopravní infrastrukturu. První etapa výstavby je podmínkou, aby mohly být realizovány jednotlivé stavby rodinných domů a bytových domů v etapě druhé. **Není splněna 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. Předložený návrh záměru řešící pouze 2. etapu výstavby územní studie, a tak záměr není plně v souladu s platnou územní studií, která zaručuje realizaci plnohodnotné obytné zóny.**“, konec citace.

Úřad územního plánování dále uvádí (citujeme): „**Předložený záměr není plně v souladu s platnou územní studií** „Obytná zástavba v Liberci 12 – Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““. Územní studie stanovuje požadavky na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území. Nerespektováním stanovených opatření, které určuje schválená územní studie, není splněna podmínka regulativu ÚPL F.2.3.7 tím, že záměr neodpovídá vymezenému využití území dané územní studií a etapizací výstavby. Současně není záměr v souladu s podobnějšími podmínkami, které jsou stanoveny v kapitole C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby pro regulační blok Z11.102.BO.2.15.70.p., především s podmínkami VP a TI. Tyto podmínky vyřešila předmětná územní studie, a jelikož není záměr v souladu s etapizací výstavby, kterou stanovuje územní

studie, tak záměr současně nesplňuje stanovené podrobnější podmínky dle kapitoly C.6 pro předmětný regulační blok.

Zlepšení dopravního řešení (zkapacitnění dopravní infrastruktury) daného území, především ulice Selské a propojení ulic Selská a Polní je nezpochybnitelným veřejným zájmem. Tento veřejný zájem je hájen již zmiňovanou etapizací požadovanou v územní studii „Za Kauflandem“.“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se s výše uvedeným konstatováním Úřadu územního plánování ztotožňuje.

Na závěr posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování Úřad územního plánování posoudil soulad záměru s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle kterého se má posuzovat soulad záměru s urbanistickou koncepcí stanovenou v územním plánu. Urbanistickou koncepcí se stanovuje plošné a prostorové uspořádání území, které je vyjádřeno pomocí funkčních ploch a jejich příslušnými regulacemi. V dané lokalitě je územní plán zpřesněn územní studií, která podrobněji stanovila regulační podmínky, včetně etapizace, v území.

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

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

Toliko k posouzení záměru s ÚP 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) (citujeme): „*Na území města Liberec není k dnešnímu dni vydán žádný regulační plán*“, konec citace.

KÚ LK, 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

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP vypořádal námitky, které uplatnila odvolatelka prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce v rámci vyjádření k podkladům rozhodnutí a směřovaly vůči závaznému stanovisku Úřadu územního plánování ze dne 15. 6. 2022, Č.j. UP/7110/125736/22/Br-UPUP, CJ MML 134466/22. KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se věnoval pouze části odvolání, které se týkalo předmětného závazného stanoviska. (Podané vyjádření k podkladům rozhodnutí není nijak členěno, pro lepší přehlednost KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP podané vyjádření k podkladům rozhodnutí rozdělil na několik částí (bloků)).

Z podaného vyjádření k podkladům rozhodnutí lze shrnout, že odvolatelka napadá územní studii „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem“. V této územní studii je zakotvena podmínka etapizace pro území, do kterého je záměr umisťován. Úřad územního plánování vyslovil nepřipustnost záměru na základě nesplnění podmínky etapizace.

- a) Odvolatelka v podaném vyjádření k podkladům rozhodnutí uvádí (citujeme): „*ÚÚP tedy opětovně Územní studii považuje za závazný podklad pro rozhodování s tím, že Územní studie „stanovuje“, případně „určuje“ požadavky na územně technická a organizační opatření, přičemž jejich nerespektováním má dojít k nesplnění podmínky „regulativu ÚPL F.2.3.7 tím, že záměr neodpovídá vymezenému využití území dané územní studií a etapizací výstavby“. ÚÚP tedy vyvozuje závaznost Územní studie i v podmínkách ÚP Liberec a Závazného stanoviska 2022.*“, konec citace.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP k této problematice uvádí, že územní studie je územně plánovací podklad, který po splnění podmínek dle ustanovení § 30 odst. 5 a odst. 6 stavebního zákona (schválení možnosti využití, zaevidování do evidence územně plánovací činnosti a po 8 letech prověření její aktuálnosti) je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Územní studii, jako územně plánovací podklad lze „překonat“, lze se od ní 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.

Toto řádně odůvodnění nedodržení podmínek zakotvených v územní studii v předložené dokumentaci absentuje.

- b) Odvolatelka uvádí (citujeme): „*V daném případě byla totiž Územní studie vypracována v roce 2014 na základě požadavku územního plánu Liberce z roku 2002. Tato územní studie měla být tedy v rámci zpracování ÚP Liberec zohledněna jako jeden z územně plánovacích podkladů. Pokud tedy zpracovatel ÚP Liberec hodlal v daném území podmiňovat zástavbu etapizací dle Územní studie, měl tento územně plánovací podklad do ÚP Liberec a jeho regulativů zpracovat a v souladu s Územní studií vymezit též příslušné plochy.*“, konec citace.

Na závěr tohoto „bloku“, do kterých KÚLK, OÚPSŘ, OÚP rozdělil vyjádření k podkladům rozhodnutí je uvedeno (citujeme): „*Samotný územní plán tedy Územní studii jako podklad zcela nezohlednil a Územní studii tak překonal.*“, konec citace

KÚ LK, OÚPSŘ OÚP upozorňuje, že je nutno rozlišovat dva typy územních studií – územní studii, která slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a územní studii, která je určena pro rozhodování v území. V případě územní studie „Obytná zástavba v Liberci 12 – Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““ se jedná o podklad pro rozhodování v území, nikoliv o územní studii, která by měla „vstoupit“ do změny územně plánovací dokumentace, resp. v daném případě do procesu pořizování ÚP Liberec.

Obecně lze říci, že územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Územní studii lze využít například pro prověření a posouzení: – územních podmínek ochrany hodnot území při řešení střetů zájmů (rekreace nebo těžby nerostných surovin se zájmy ochrany přírody apod.), – řešení vybraných problémů urbanistické koncepce (uspořádání zastavitelných ploch, koncepce veřejných prostranství včetně veřejné zeleně aj.), – koncepce veřejné infrastruktury (dopravního řešení, technické infrastruktury, umístění občanské vybavenosti aj.), – umístění územního systému ekologické stability, – umístění obnovitelných zdrojů energie v krajině, – atd.

Mimo jiné i koncepce veřejné infrastruktury a vyřešení dopravního řešení dané lokality je cílem územní studie „Obytná zástavba v Liberci 12 – Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““.

Ke konstatování odvolatelky, že ÚP Liberec nezohlednil územní studii jako odklad uvádí, že v případě územní studie „Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““ se nejedná o územní studii sloužící ke změně územně plánovací dokumentace, ale o neopomenutelný podklad pro rozhodování v území, jak uvedl výše.

- c) Z podaného vyjádření k podkladům rozhodnutí (citujeme): „*Pokud ÚUP aktuálnost Územní studie v roce 2022 prověřoval a údaje o tom vložil do evidence územně plánovací činnosti dva dny před uplynutím 8 leté lhůty k jejímu prověření, pak se dle názoru Stavebníka jedná o čistě formální „prodloužení“ aktuálnosti Územní studie, když samotný obsah, jak uvedeno výše, neodpovídá ani platnému ÚP a ani aktuálnímu stavu v území (viz. stavební povolení přiložená k odvolání).*“, konec citace.

Dle ustanovení § 30 odst. 6 stavebního zákona má pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověřit aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, což pořizovatel učinil v souladu s tímto ustanovením.

Co se týče přiložených rozhodnutí, které byly součástí odvolání směřujícího proti původnímu závaznému stanovisku Úřadu územního plánování KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP pouze uvádí, že se jednalo o novostavby přízemních garáží (na p.p.č. [REDAKCE]), nikoliv o novostavbu rodinného domu, a jde tak o zcela jiný případ.

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 podmínku etapizace stanovenou v územní studii „Obytná zástavba v Liberci 12 – Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““. Ostatní odchylky od územní studie byly řádně zdůvodněny, popř. se jednalo pouze o drobnou odchylku, kterou je možno akceptovat.

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 „novostavba rodinného domu Liberec XII-Staré Pavlovice.“ je nepřipustný. Toto potvrzení závazného stanoviska tvoří jednotu s potvrzovaným závazným stanoviskem, a proto má rovněž formu závazného stanoviska.

Nad rámec výše uvedeného KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP uvádí, že dne 14. 2. 2022 pod sp. zn. OÚPSŘ 47/2022/OÚP, č.j. KULK 10963/2022/OÚP potvrdil nesouhlasné závazné stanovisko Úřadu územního plánování č. j.: UP/7110/117419/21/Lá-UP; CJ MML 126722/21 ze dne 14. 6. 2021, jehož obsahem bylo 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 stavebního zákona. I v tomto případě shledal nedostatek v nesouladu záměru

s územní studií „Obytná zástavba v Liberci 12 – Starých Pavlovicích „Za Kauflandem““, a to z důvodu nedodržení etapizace zakotvené v územní studii.

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