

Sp. zn.:

OUPSŘ 106/2011- rozh

V Liberci dne:

28.března 2011

Obdrží do vlastních rukou :

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích v platném znění, ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004, správní řád v platném znění (dále jen správní řád), přezkoumal na podkladě odvolání těchto osob:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

kterí odvolání podali společně jednou listinou ze dne 28.1.2011, usnesení Magistrátu města Liberec, Stavebního úřadu v Liberci, č.j.: SURR/7130/200972/10-Šá č.j.: CJ MML 009472/11 ze dne 18.1.2011 a podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu rozhodl takto:

Usnesení Magistrátu města Liberec, Stavebního úřadu v Liberci, č.j.: SURR/7130/200972/10-Šá č.j.: CJ MML 009472/11 ze dne 18.1.2011, kterým bylo zastaveno územní řízení vedené podle zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) o žádosti o vydání územního rozhodnutí o dělení pozemků umístěných v k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec, žádost ze dne 19.11.2010 byla téhož dne i podána na stavebním úřadě a podali ji:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

(účastníci řízení o žádosti podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu),

se ruší

a věc se vrací k novému projednání.

Odůvodnění :

Krajský úřad Libereckého kraje

U Jezu 642/2a • 461 80 Liberec 2 • tel.: + 420 485 226 111 • fax: + 420 485 226 459
e-mail: oupsr@kraj-libc.cz • www.kraj-libc.cz • IČ: 70891508

Magistrát města Liberce, Stavební úřad v Liberci (dále jen stavební úřad) vydal dne 18.1.2011 usnesení o zastavení řízení o dělení pozemků umístěných v k.ú. Staré Pavlovice a to p.p.č. [REDAKCE] – celková výměra těchto pozemků činí cca 20 500 m². Důvodem zastavení řízení byla skutečnost, že žadatelé nedoložili souhlasné stanovisko odboru právního a veřejných zakázek Magistrátu města Liberec.

Proti tomuto usnesení podali odvolání výše uvedení odvolatelé, kteří nesouhlasí s argumentací stavebního úřadu odůvodňující zastavení řízení a to poukazem na urbanistickou studii z r. 2004, která dle názoru odvolatelů nemůže odůvodnit zastavení řízení.

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Bylo zjištěno, že odvolání byla podána oprávněnými subjekty ve smyslu ust. § 81 odst. 1 správního řádu. Dále bylo zjištěno, že všechna odvolání byla ve smyslu ust. § 83 správního řádu podána včas. Proto bylo možné o odvolání rozhodnout jedním ze způsobů uvedených v ust. § 90 správního řádu.

Odvolací orgán přezkoumal soulad odvoláními napadeného usnesení a řízení, které předcházelo jeho vydání, s právními předpisy, kdy věcná správnost napadeného usnesení se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy vyžaduje-li to veřejný zájem na dodržování zákonnosti. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného usnesení s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží, kdy tímto postupem není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Ze spisu vyplynuly tyto skutečnosti:

Dne 19.11.2010 byla na stavebním úřadu podána žádost o vydání územního rozhodnutí o dělení pozemků. Stavební úřad dospěl k závěru, že žádost a její podklady nejsou postačující k provedení řízení, a proto písemností ze dne 6.12.2010 vyzval žadatele k doplnění podkladů a to o:

- 1) souhlasné stanovisko Magistrát města Liberec, odboru dopravy
- 2) souhlas Statutárního města Liberec, odboru právního a veř. zakázek
- 3) informaci o zajištění přístupu ke všem nově vytvořeným pozemkům,

a to ve lhůtě do 14.1.2011, kdy stavební úřad v další části písemnosti ze dne 6.12.2010 současně usnesením vedené územní řízení přerušil. Jelikož ve stanovené lhůtě nebyly požadované podklady doplněny, stavební úřad vedené řízení usnesením ze dne 18.1.2010 zastavil. Proti tomuto usnesení bylo podáno odvolání; jeho obsah je uveden v předchozím textu.

Odvolací orgán po posouzení věci dospěl k závěru, že v napadeném usnesení, jakož i v řízení, které vedl stavební úřad před jeho vydáním, byla zjištěna pochybení, jež nebylo možné odstranit v odvolacím řízení, kdy stupeň jejich závažnosti byl takový, že odvolací orgán musel napadené usnesení zrušit a věc vrátit stavebnímu úřadu zpět k novému projednání.

Stavební úřad v daném případě nezjistil stav věci tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti dle ust. § 3 správního řádu a za tím účelem neopatřil podklady ve smyslu ust. § 50 správního řádu v kvalitě a podrobnosti potřebné pro posouzení a rozhodování o věci samé a v rozsahu předepsaném právními předpisy (zejména vyhl.č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy územního opatření). Odvolací orgán dále dospěl k závěru, že uvážení stavebního úřadu v dále popsáných otázkách vybočilo z mezí a hledisek daných zákonem. Proto bylo usnesení stavebního úřadu ze dne 18.10.2010 zrušeno a věc byla stavebnímu úřadu vrácena zpět k novému projednání.

Usnesení stavebního úřadu ze dne 18.1.2010 bylo zrušeno s ohledem na skutečnost, kdy stavební úřad ve výzvě ze dne 6.12.2010 nevyžadoval od žadatelů řádné podklady a to dokumentaci pro územní řízení dle vyhl.č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, - příloha č. 7 vyhlášky, díl B přílohy, bod 3). Tímto podkladem, který dle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona může zpracovat pouze autorizovaný inženýr s autorizací dle zák.č. 360/1992 Sb., je situační výkres zobrazující současný stav území se zákresem navrženého dělení pozemků, kdy takový výkres včetně dalších podkladů, které spolu s ním mohou být zpracovány, pokud to poměry v území, popřípadě potřeba jednoznačného vysvětlení záměru dělení pozemků vyžadují, je nutný k rozhodnutí stavebního úřadu, bez kterého nelze v řízení dále postupovat.

Již s ohledem na tuto skutečnost je usnesení o zastavení řízení ze dne 18.1.2010 nezákonné, a proto bylo zrušeno a věc byla stavebnímu úřadu vrácena zpět k novému projednání. K tomu lze uvést, že ve spise byl dokladován pouze náčrt dělení pozemků zakreslený do kopie katastrální mapy, který v žádném případě není podkladem pro řízení předpokládaným dle ust. § 50 správního řádu a vyhl.č. 503/2006 Sb. (viz výše) s potřebnou právní a technickou kvalitou včetně toho, že by byl zpracován oprávněnou osobou - autorizovaným inženýrem, v důsledku čehož je nepoužitelným pro rozhodování v území.

Stavební úřad po vrácení spisu vyzve žadatele k uvedení konkrétního účelu dělení pozemků ve smyslu s takovým dělením spojenou změnou ve využití území předpokládanou vlastníky pozemků - např. záměr na umístění garáže, rodinného domu apod. Dále stavební úřad vyzve žadatele k doplnění podkladů o řádné podklady (viz výše), stanoví lhůtu k jejich doplnění a řízení přeruší. Po doplnění podkladů bude stavební úřad pokračovat v řízení a po jeho provedení rozhodne. Další průběh územního řízení, jakož i jeho výsledek však odvolací orgán nemůže předjímat.

Výsledné rozhodnutí (usnesení) musí obsahovat řádné odůvodnění, ve kterém nepostačí uvést pouze výsledný názor stavebního úřadu, např. že zamýšlené dělení pozemku je v souladu s hledisky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona, ale je třeba rovněž uvést, jakou úvahou stavební úřad ke svému názoru dospěl a to ve vztahu ke konkrétním skutkovým a právním okolnostem daného případu (viz ust. § 68 odst. 3 správního řádu).

K věci samé jako takové odvolací orgán pokládá za nutné uvést následující.

Pokud jde o dělení pozemků, je třeba obecně uvést, že tato problematika není jen na libovůli vlastníka pozemku, ale je předmětem regulace veřejným (správním) právem, konkrétně stavebním zákonem. Ten v ust. § 76 a ust. § 77 odst. 1 písm. e) stanoví, že dělení pozemků podléhá rozhodnutí za podmínek stanovených tímto zákonem. Je si nutné uvědomit, že dělením pozemků se nesporně mění poměry v území, což může mít zásadní dopad na užívání jak nově vytvořených, tak i dalších souvisejících pozemků v daném území, popřípadě ovlivnit užívání jednotlivých staveb umístěných v území apod. Je naprosto odůvodněným veřejným zájmem dohlédnout na to, aby dělení pozemku bylo nejen v souladu se zájmem jeho vlastníků, ale i s veřejnými zájmy hájenými v území, které jsou prezentovány zejména vydaným územním plánem, cíli a záměry územního plánování a obecnými požadavky na výstavbu (viz ust. § 90 stavebního zákona). Dále je třeba zdůraznit, že ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona výslovně stanoví povinnost každému, kdo žádá o územní rozhodnutí, dbát požadavků (podmínek – nároků) uvedených v ust. § 90 téhož zákona, dále povinnost být šetrný k zájmům vlastníků sousedních staveb a pozemků. Rovněž lze v této souvislosti poukázat na ust. § 159 stavebního zákona, kde jsou stanoveny povinnosti projektanta

(osoby s autorizací), což platí i v případě dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (viz ust. § 158 stavebního zákona). Dle ust. § 159 odst. 1 téhož zákona projektant odpovídá za správnost, úplnost a celistvost dokumentace, dále je povinen při jejím zpracování respektovat požadavky vyplývající z ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci.

Pokud jde o předmětnou věc, lze k údajům o tom, že cílem dělení pozemků je vypořádání spoluvlastnictví k nim a to tak, že se ze spoluvlastníků stanou výhradní vlastníci nově vytvořených pozemků, že takový důvod je sám o sobě zcela nepostačující pro posouzení toho, zda navržené dělení pozemkou je v souladu s veřejnými zájmy a naplňuje tak beze zbytku podmínky zákona dané pro dělení pozemku (viz ust. § 90 stavebního zákona). Stavební úřad měl upozornit žadatele na skutečnost, že vypořádání spoluvlastnictví jako takového není samo o sobě postačující k provedení dělení pozemků, kdy toto lze jinak řešit dohodou mezi spoluvlastníky navzájem a v případě, že nedojde k dohodě mezi spoluvlastníky žalobou u občanskoprávního soudu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Podstatou posuzování stavebního úřadu v dané věci je hodnocení navrženého dělení pozemku ve vztahu k tomu, jak bude rozdělený pozemek dále užíván z pohledu veřejných zájmů, kdy zájem jeho vlastníků na způsobu naložení s ním je pouze jednou z posuzovaných skutečností, nikoliv však rozhodující – těmi je výhradně naplnění požadavků uvedených v ust. § 90 stavebního zákona.

Jde o to, aby každý oddělený, popřípadě nově vytvořený pozemek byl z hlediska svého využití (stávajícího nebo budoucího) plně funkční pro funkci stanovenou územním plánem, aby nevznikaly pozemky bez možnosti přístupu nebo bez možnosti jakékoliv údržby a pod. Proto je nutné, aby stavební úřad v každém případě u dělení pozemku, které je odůvodněno pouze majetkovým záměrem jeho vlastníků o způsobu naložení s ním, vyžadoval doplnění údaje o konkrétním záměru jeho dalšího využití (např. pro stavbu garáže, stavbu rodinného domu a pod.). Stavební úřad následně na základě předložených podkladů (dokumentace k územnímu řízení – viz vyhl.č. 503/2006 Sb.) posoudí, zda nově navržené uspořádání pozemků v území vyhovuje funkčnímu využití stanovené funkční plochy, jejíž součástí jsou dělené pozemky, stanovené platným územním plánem a dalším hlediskům uvedeným v ust. § 90 stavebního zákona. Je nesporné, že dělení pozemku k účelu, který v době rozhodování o dělení není jednoznačný, popřípadě jde jen o odhad, je neúčelné a nemá smysl takové dělení pozemku provádět, popřípadě vyvolávat u nových vlastníků neodůvodněná očekávání o optimálnosti dělení pozemků, která nejsou řádně podložena. Takový postup, kdy by se dělil pozemek a to za nejednoznačných podmínek v území, jakož i nejednoznačného detailního konkrétního směřování jeho dalšího využití, by byl nesporně v rozporu i s principem dobré správy.

Proto je nezbytné v rámci dělení pozemku posuzovat i tyto širší souvislosti, bez kterých by nebyla reálně zajištěna ochrana veřejných zájmů ve vztahu ke smyslu a účelu regulace dělení pozemků dané stavebním zákonem jako takovým, ani ochrana práv vlastníků nemovitostí v území. Nebyla by zajištěna možnost účelného využití pozemků novými vlastníky v rámci platných právních předpisů a především by nebyla zajištěna potřebná stabilita nového uspořádání (organizace) pozemků v území, jestliže by v rámci jejich dělení nebyly obezřetně posouzeny všechny souvislosti dělení pozemků a důsledky, které by to mohlo vyvolat, a pod.

V rámci nového projednání věci je dále nutné, aby stavební úřad vyzval, jak je již výše uvedeno, žadatele k doplnění žádosti o konkrétní účel pro který je požadováno dělení pozemků. Nestací pouze uvést, že dělení pozemku je z důvodu vypořádání spoluvlastnictví, jak je uvedeno v žádosti založené ve spise. Takto uvedený důvod dělení pozemku neumožňuje posouzení splnění podmínek z hledisek ust. § 90 stavebního zákona. Dále je třeba, aby žadatel, jak je rovněž výše uvedeno, předložil řádný situační výkres na podkladě katastrální mapy v měřítku s potřebnou

vypovídací schopností pro zakres hranic pozemků dle katastrální mapy a jeho navrženého dělení, přístupu z veřejné komunikace ke všem nově navrženým pozemkům, včetně jednoznačného okótování dělených pozemků a nově vytvářených pozemků s vyznačením přístupu z veřejné komunikace ke všem nově vzniklým pozemkům a dle okótování nově navrhovaného dělení pozemků a z něj vyplývající uspořádání území, kterým bude současně prokázáno, že nové uspořádání území (dělení pozemků) nebude znemožňovat účelné využití území v souladu s jeho funkcí stanovenou v platném a závazném územním plánu.

K situačnímu výkresu lze pro úplnost dodat, že prováděcí vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v příloze 7, části B bod 3) přílohy, stanoví, že k žádosti se dokládá kopie katastrální mapy a situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo zcelování pozemků s vyznačením přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům, jak je již výše uvedeno.

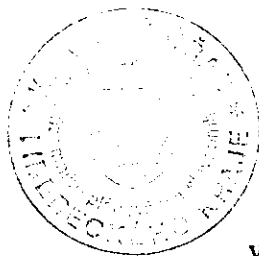
Dále je třeba upozornit stavební úřad i žadatele na skutečnosti, že v případě stanoviska Magistrátu města Liberec, odbor dopravy, je nutné, aby mělo podobu závazného stanoviska, kdy tato skutečnost výslovně vyplývá z ust. § 40 odst. 4 písm. c) zák.č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

Pokud jde o urbanistickou studii z r. 2004, je třeba uvést, že ta byla zpracována za účinnosti stavebního zákona č. 50/1976 Sb., jehož účinnost skončila dnem 31.12.2006, protože od 1.1.2007 byl v účinnosti stavební zákon č.183/2006 Sb. Ten v ust. § 185 odst. 4 výslovně řešil problematiku urbanistických studií zpracovaných za účinnosti stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve vztahu k období po 31.12.2006. V jeho důsledku platí, že za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (tedy od 1.1.2007) jsou podkladem pro rozhodování pouze ty studie zpracované před 1.1.2007, které byly před 1.1.2007 vloženy do evidence územně plánovací činnosti vedené u Ústavu územního rozvoje v Brně, což je zařízení Ministerstva pro místní rozvoj ČR. To se v případě urbanistické studie z r. 2004 nestalo, kdy nevyhnutelným důsledkem této skutečnosti, je ta okolnost že v žádném případě nelze urbanistickou studii z r. 2004 brát jako podklad pro hodnocení (je to zcela vyloučeno), natožpak pro rozhodování ve věci a to ani jako tzv. „jinou“ skutečnost vzešlou v řízení. Pro posuzování a rozhodování o věci samé je rozhodující platná vydaná územně plánovací dokumentace města Liberce, stav území, v jakém se nacházelo ke dni vydání rozhodnutí, popřípadě usnesení stavebního úřadu (studie byla vydána v r. 2004 – usnesení stavebního úřadu v lednu 2011).

Na základě těchto skutečností bylo rozhodnuto, jak je výše uvedeno.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se nelze dále odvolat a je proto konečné (ust. § 91 odst. 1 správního řádu).



RNDr. Kateřina Lauermannová
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu

vz. Mgr. Válková Marcela

Krajský úřad Libereckého kraje

U Jezu 642/2a • 461 80 Liberec 2 • tel.: + 420 485 226 111 • fax: + 420 485 226 459
e-mail: oupsr@kraj-lbc.cz • www.kraj-lbc.cz • IČ: 70891508

Dále obdrží:

Magistrát města Liberec, Stavební úřad Liberec, Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec

vlastní 3 x

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **17662145-18864-110329153339**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **6** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Pavla Mikešová**

Vystavil: **Liberecký kraj**

V Liberci dne 29.03.2011



17662145-18864-110329153339