



KRAJSKÝ ÚŘAD LIBERECKÉHO KRAJE

odbor územního plánování a stavebního řádu

Obdrží

dle rozdělovníku na konci rozhodnutí

Spisová značka
OÚPSŘ 79/2022-OSŘ
Číslo jednací
KULK 76922/2022-OSŘ

Oprávněná osoba, linka, email
Ing. Eva Štricková, 485 226 409,
eva.strickova@kraj-lbc.cz

Liberec
31.10.2022

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 a podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (dále jen „správní řád“), přezkoumal na podkladě odvolání

zastoupené společností BKS advokáti s.r.o., IČ 08041369, sídlem Kolbenova 609/38, 190 00 Praha 9, s pobočkou Masarykova 455/34, 460 01 Liberec (IČ 08041369, advokát ev. č. ČAK 18686) ze dne 06.03.2022, zn. 21-437-001-MB rozhodnutí Magistrátu města Liberec, odboru stavební úřad nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 (dále jen „stavební úřad“) č. j. SURR/7130/255404/21-Po, CJ MML 042564/22 ze dne 21.02.2022 a podle ust. § 90 odst. 5 správního řádu rozhodl takto:

Odvolání Magistrátu města Liberec, zn. 21-437-001-MB, ze dne 21.02.2022, kterým bylo rozhodnuto o odvolání (dále jen „odvolatelka“) ze dne 06.03.2022, zn. 21-437-001-MB, doručené Magistrátu města Liberec dne 06.03.2022

se zamítá

a rozhodnutí Magistrátu města Liberec, odboru stavebního úřadu č. j. SURR/7130/255404/21-Po, CJ MML 042564/22 ze dne 21.02.2022, kterým byla podle ust. § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s ust. § 149 odst. 6 správního řádu **zamítnuta žádost o vydání společného povolení**, kterou podala dne 07.12.2021 odvolatelka prostřednictvím své zástupkyně, kterou byla v té době

pro stavební záměr „novostavba rodinného domu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektro rozvod, zpevněné plochy, kanalizace dešťová“ na pozemcích parc. č. v katastrálním území Staré Pavlovice, obec Liberec

se potvrzuje.

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

Účastníci řízení, na které se vztahuje rozhodnutí správního orgánu ve smyslu ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

Odůvodnění

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), vydal rozhodnutí č. j. SURR/7130/255404/21-Po, CJ MML 042564/22 ze dne 21.02.2022, kterým byla zamítnuta žádost o vydání společného povolení pro stavební záměr „novostavba rodinného domu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektro rozvod, zpevněné plochy, kanalizace dešťová“ (dále jen „předmětný stavební záměr“ nebo „stavba“) na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území Staré Pavlovice, obec Liberec, kterou podala odvolatelka v té době prostřednictvím své zplnomocněné zástupkyně ([REDAKCE]) dne 07.12.2021. Takto rozhodnuto bylo stavebním úřadem z důvodu existence nesouhlasného závazného stanoviska Magistrátu města Liberec, odboru územního plánování, oddělení úřadu územního plánování, jako orgánu územního plánování (Úřadu územního plánování) pro ORP Liberec (dále jen „ÚÚP-Liberec“) č.j. UP/7110/095515/21/Br-UPUP, CJ MML 102169/21 datovaného dnem 12.05.2021, které bylo vydáno k předmětnému stavebnímu záměru.

Před uvedením dalšího textu odůvodnění tohoto rozhodnutí o odvolání Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“), uvádí, že v následujícím textu odůvodnění tohoto rozhodnutí nebude u čísel pozemků uváděno katastrální území, ve kterém se nacházejí, vždy se bude jednat o k. ú. Staré Pavlovice, obec Liberec.

Proti tomuto rozhodnutí podala odvolatelka u stavebního úřadu dne 06.03.2022 své odvolání, které je datované dnem 06.03.2022, zn. 21-437-001-MB. Obsah písemnosti odvolání včetně důvodů pro podání odvolání odvolací orgán cituje:

„Oznámení o převzetí zastoupení

Odvolání proti rozhodnutí Magistrátu města Liberec, Odboru stavební úřad č.j. SURR/7130/255404/21-Po CJ 042564/22 ze dne 21. 2. 2022

Oznamuji tímto převzetí zastoupení paní [REDAKCE] (dále též jen „Stavebník“) v dále uváděném správním řízení sp. zn. SURR/7130/255404/21-Po.

Stavebníkovi bylo dne 23. 2. 2022 doručeno rozhodnutí Magistrátu města Liberec, Odboru stavební úřad (dále též jen „Stavební úřad“) č.j. SURR/7130/255404/21-Po CJ 042564/22 ze dne 21. 2. 2022 (dále též jen „Rozhodnutí“), kterým Stavební úřad zamítl žádost Stavebníka o vydání společného povolení na stavbu „novostavba rodinného domu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektro rozvod, zpevněné plochy, kanalizace dešťová“ (dále též jen „Stavební záměr“) na pozemcích p. č. [REDAKCE] v katastrálním území Staré Pavlovice, obec Liberec (dále též jen „Pozemky“) a to z důvodu, že v průběhu řízení bylo vydáno a Správnímu orgánu předloženo nesouhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu — Magistrátu města Liberec, Odboru územního plánování, oddělení úřadu územního plánování („ÚÚP“) vydané dne 12. 5. 2021 pod č.j. UP/7110/095515/21/Br-UUP (dále též jen „Závazné stanovisko“) vydané podle ustanovení § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“).

Stavebník tímto podává v zákonné lhůtě proti Rozhodnutí odvolání, kterým napadá Rozhodnutí v celém jeho rozsahu a odůvodňuje, jak je uvedeno dále.

Vzhledem k tomu, že Stavební úřad žádost Stavebníka o vydání společného povolení na Stavební záměr zamítl z důvodu dle ustanovení § 149 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „**správní řád**“), tedy z důvodu vydání nesouhlasného Závazného stanoviska, Stavebník s podaným odvoláním napadá obsah Závazného stanoviska a požaduje, aby jej odvolací orgán v souladu s ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu postoupil nadřízenému správnímu orgánu ÚUP.

Stavebník má za to, že vydané Závazné stanovisko obsahuje závažné nedostatky a pochybení při vydání tohoto stanoviska o umístění Stavebního záměru.

Nesouhlasné Závazné stanovisko bylo ze strany ÚUP vydáno z důvodu, že „Předmětný záměr je v rozporu s územním plánem město Liberce i s cíli o úkoly územního plánování“, kdy tyto uvedené nesoulady jsou odůvodněny tím, že Stavební záměr není plně v souladu s platnou územní studií, tedy územní studií **Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „ZA KAUFLEND**EM“ zpracovanou v lednu 2014 (dále též jen „**Územní studie**“), neboť Stavební záměr řeší pouze 2. etapu výstavby dle Územní studie. Co do vlastního návrhu domu (tedy druhu a charakteru stavby, jejího tvaru, výšky, odstupů apod.) pak Závazné stanovisko konstatuje, že „Vlastní návrh rodinného domu splňuje podmínky stanovené územní studií „Za Kauflandem“, odchyluje se pouze od stanovené podlažnosti RD, toto odchylné bylo řádně zdůvodněno a s tímto odůvodněním odchylky se ÚUP ztotožnil, jelikož nedošlo tímto odchýlením k zásadnímu narušení charakteru okolní zástavby“.

Nesouhlas dle Závazného stanoviska je tak dle odůvodnění Závazného stanoviska tedy dán, výlučně výše uvedeným údajným porušením tzv. etapizace dle Územní studie.

Dle ustanovení § 30 stavebního zákona „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.“, přičemž v daném případě se jedná o územní studii, jejíž vypracování bylo uloženo územním plánem města Liberce (dále též jen **Územní plán**“).

Územní studie je pak dle ustanovení § 25 stavebního zákona jedním z územně plánovacích podkladů a jako taková slouží „...jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území“. Je tedy zřejmé, že územní studie jsou toliko podkladem pro rozhodování v území a nikoliv právně závazným dokumentem, což dovozuje též Nejvyšší správní soud, který například v rozsudku ze dne 12. 3. 2015, č. j. 7 As 191/2014 - 26, konstatoval „v případě územní studie se jedná o neformální odborný podklad určený k ověření požadavků na ochranu hodnot území, k navržení, prověření a posouzení záměrů na změny v jeho využití, variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou naproti tomu vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace, tj. u zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu. Územní studie je tedy, na rozdíl od územně plánovací dokumentace, nezávazná. To znamená, že správní orgán při rozhodování v dotčeném území není územní studií vázán. K tomu je třeba odkázat i na rozsudek ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 2/2009–86, v němž Nejvyšší správní soud vyslovil závěr, že „[z] hledisko rozhodování o umístění stavby je totiž relevantní pouze schválená územně plánovací dokumentace (§ 90 písm. a) stavebního zákona). (...) Územní studie má tedy zásadně charakter podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace (tomu odpovídá její zařazení do dílu 1., hlavy III, části třetí stavebního zákona věnovaného územně analytickým podkladům) a neměla by sloužit k nahrazení úkolů územně plánovací dokumentace samotné.“

K závaznosti územní studie se vyjádřil také Krajský soud v Ostravě v rozsudku č.j. 22 A 117/2013-

72 ze dne 20. 10. 2015, když uvedl, že "v hierarchii územně plánovací dokumentace je co do závaznosti územní plán nadřazen územní studii. Územní studie by se stala závaznou, pokud by sloužila jako podklad pro změnu územního plánu (§ 25 stavebního zákona). Pokud k takové změně územního plánu nedošlo, nelze se při umísťování stavby územní studie a v ní zpracovaného řešení dovolávat".

Zároveň podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona platí, že „... v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění."

Posouzení souladu Stavebního záměru s Územním plánem, je tedy v kontextu výše uvedeného možné provádět toliko jako posouzení Stavebního záměru vůči územně plánovací dokumentaci s nikoliv vůči územně plánovacím podkladům, což potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 2/200986 ze dne 20. 1. 20210, v němž Nejvyšší správní soud vyslovil závěr, že "z hledisko rozhodování o umístění stavby je totiž relevantní pouze schválená územně plánovací dokumentace (§ 90 písm. a) stavebního zákona). (...) Územní studie má tedy zásadně charakter podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace (tomu odpovídá její zařazení do dílu 1., hlavy III, části třetí stavebního zákona věnovaného územně analytickým podkladům) a neměla by sloužit k nahrazení úkolů územně plánovací dokumentace samotné".

Pokud tedy ÚUP v Závazném stanovisku tvrdí, že Stavební záměr není v souladu s Územním plánem, protože není dodržena navržená etapizace dle Územní studie, tak ÚUP postupuje v rozporu s uvedeným ustanovením § 96b odst. 3 stavebního zákona.

Zároveň tak nemůže obstát ani závěr ÚUP, že Územní studie „...stanovila regulační podmínky", když jak plyne z výše uvedených závěrů, územní studie jako územně plánovací podklad není právně závazná a nemůže tedy stanovovat žádné regulační podmínky, tedy povinnosti stavebníků v daném území.

S ohledem na výše uvedené je tedy nutné k územní studii přistupovat pouze jako k jednomu z podkladů pro rozhodování v území, přičemž při posuzování konkrétního záměru je pak třeba individuálně posoudit soulad jednotlivé stavby s danou územní studií a to tak, že je třeba vést v patrnosti, že územní studie je ve svém důsledku prověřením a jedním z možných způsobů uspořádání daného území a u konkrétního daného záměru vyhodnotit všechny jednotlivé aspekty a případná „odchýlení" od územní studií prověřeného řešení, tak jak to ostatně ÚUP udělal i v rámci posouzení podlažnosti Stavebního záměru.

Stavebník má za to, že pokud byla Územní studie vložena do evidence, a samotný Stavební záměr svým charakterem, objemem, dispozicemi, odstupy apod. této Územní studii odpovídá, pak logicky umístění Stavebního záměru nemůže být v rozporu s požadavky § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území a na koordinaci výstavby ovlivňující rozvoj území ani v rozporu s úkoly územního plánování podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. stavebního zákona.

Co do ÚUP uváděné etapizace zástavby lokality zahrnuté do Územní studie, pak není udržitelný závěr ÚUP, že: „Do doby vybudování nových 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". Stejně tak není ani pravdivé tvrzení, že v projektové dokumentaci zcela chybí jakákoliv zmínka o stanovené etapizaci.

Stavebník v tomto namítá, že naopak projektová dokumentace se k navržené etapizaci vyjadřuje a též odůvodňuje, proč je Stavební záměr v území umísťitelný, když uvádí, že:

V souladu s předpokladem v územní studii byla již provedena přeložka vrchního vedení NN v ulici

Selská a rozvody NN v ulici Selská byly uloženy jako zemní. Zároveň došlo k vyústění vedení NN v rozvodnicích, kdy na hranici předmětného pozemku p.č. [REDAKCE] je umístěn pilířek pro napojení novostavby rodinného domku. Přípojky vodovodu a kanalizace jsou též v souladu s územní studií navrhovány v rámci projektu novostavby RD a budou zaústěny do jednotlivých sítí již uložených v ulici Selská.

Novostavba je napojována na již stávající komunikaci v ulici Selská a nevyžaduje vybudování žádné další technické ani dopravní infrastruktury. 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 o prostorového uspořádání“.

Z projektové dokumentace je pak patrné, že Stavební záměr neklade žádné nové nároky na technickou a dopravní infrastrukturu a není tedy ani v rozporu s Územní studií, když komunikace i sítě jsou v území již realizovány.

Zároveň uvedené tvrzení ÚUP, že bez vybudování nových inženýrských sítí včetně přípojek není přípustná jakákoliv výstavba v lokalitě je též v rozporu s již vydanými závaznými stanovisky tohoto správního orgánu pro jiné stavby v lokalitě, konkrétně pak

- a) závazné stanovisko ÚUP ze dne 20. 10. 2016 zn. CJ MML 181318/16 HA 408/16*
- b) závazné stanovisko ÚUP ze dne 7. 8. 2019 č.j. UP/7110/159855/19/Vo-UPUP*

když tyto stavební záměry jako zcela nové objekty byly vdaném území již pravomocně povoleny a stavební záměr ad. a) též již realizován.

Důkaz:

- a) Rozhodnutí Magistrátu města Liberce, Odboru stavební úřad – o umístění stavby a stavební povolení „novostavba přizemní garáže, Liberec-Staré Pavlovice“ na pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú Staré Pavlovice ze dne 2. 5. 2017, č.j. SURR/7130/168082/16-Po,*
- b) spisem Magistrátu města Liberce, Odboru stavební úřad sp.zn. SURR/7130/168082/16*
- c) Rozhodnutí Magistrátu města Liberce, Odboru stavební úřad – schválení stavebního záměru „novostavba garáže v Liberci XII-Staré Pavlovice, ulice Selská“ na pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú Staré Pavlovice ze dne 11. 1. 2021, č.j. SURR/7130/132814/20-Po*
- d) Spisem Magistrátu města Liberce, Odboru stavební úřad sp. zn SURR/7130/132814/20-Po*

Oba výše uvedené záměry jsou realizovány v plochách řešených Územní studií a to bez nutnosti dokončení komunikací a ostatních sítí v plném rozsahu. ÚUP tak v případě vydání nesouhlasného Závazného stanoviska v dané lokalitě rozhoduje v rozporu s ustanovením § 2 odst. 4 správního řádu, když o skutkově obdobných případech (umístění objektu v plochách upravených Územní studií) rozhoduje rozdílně a tedy zcela překvapivě. Takovým rozhodnutím tak správní orgán zároveň založil nerovnost mezi jednotlivými vlastníky nemovitost (pozemků) v dané lokalitě, když někteří mohou svůj stavební záměr v území umístit a jiní nikoliv.“, konec citace odvolání.

Stavební úřad nevyrozuměl účastníky řízení ve smyslu ust. § 86 odst. 2 správního řádu o podaném odvolání jelikož účastníkem řízení je v tomto případě pouze odvolatelka, proto nebylo nutné ji s obsahem odvolání seznamovat s dávat možnost se k němu vyjádřit.

Stavební úřad následně neshledal podmínky pro postup podle ust. § 87 správního řádu a nemohl o podaném odvolání rozhodnout, a proto ho spolu se svým stanoviskem a správním spisem věci předložil písemností ze dne 14.03.2022 odvolacímu orgánu k rozhodnutí. Odvolacímu orgánu bylo doručeno dne 18.03.2022.

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Bylo zjištěno, že odvolání bylo podáno oprávněnou osobou ve smyslu ust. § 81 odst. 1 správního řádu a bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě podle ust. § 83 správního řádu. Podání odvolání bylo odvolacím orgánem uznáno za včasné

a přípustné, a proto bylo možné o odvolání rozhodnout jedním ze způsobů uvedených v ust. § 90 správního řádu.

Z předloženého správního spisu byly zjištěny následující skutečnosti:

Dne 07.12.2021 podala odvolatelka, jakožto žadatelka v té době prostřednictvím své zplnomocněné zástupkyně [REDAKCE] na stavební úřad žádost o vydání společného povolení pro předmětný stavební záměr, tímto dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení. Jelikož bylo součástí žádosti doloženo stavebnímu úřadu i nesouhlasné závazné stanovisko ÚÚP-Liberec jakožto orgánu územního plánování ze dne 12.05.2021, které znemožňuje podané žádosti vyhovět seznámil s touto skutečností odvolatelku jakožto žadatelku písemností ze dne 11.01.2022, také oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení pro předmětný stavební záměr a dal účastníkům řízení v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost nahlížet do podkladů rozhodnutí před jeho vydáním, s tím, že rozhodnutí nebude vydáno dříve než ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení sdělení. Možnosti vyjádření se k podkladům rozhodnutí nebylo využito. A proto stavební úřad rozhodl o zamítnutí žádosti a vydal rozhodnutí, které je datované dnem 21.02.2022 stavební úřad tak učinil po provedení společného řízení a posouzení věci, kdy dospěl k závěru, že nejsou splněny zákonem stanovené podmínky pro její kladné vyřízení. Závazné stanovisko s výsledkem, takovým, kdy je záměr nepřípustný, tj. nesouhlasné závazné stanovisko, jakožto závazný podklad žádosti totiž podle ust. § 149 odst. 6 správního řádu znemožňuje žádosti vyhovět, kdy navíc stavební úřad neprovádí již žádné další dokazování. Proti tomuto rozhodnutí bylo dne 06.03.2022 podáno odvolání, tak jak je již uvedeno v textu odůvodnění tohoto rozhodnutí, viz výše. Následně stavební úřad předal odvolání spolu se správním spisem a svým stanoviskem odvolacímu orgánu písemností ze dne 14.03.2022, kterému bylo jmenované doručeno dne 18.03.2022.

Podle ust. § 89 odst. 2. správního řádu přezkoumal odvolací orgán soulad odvoláním napadeného rozhodnutí a úkony, které předcházely jeho vydání, s právními předpisy, kdy věcná správnost napadeného rozhodnutí se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy vyžaduje-li to veřejný zájem na dodržování zákonnosti. K vadám projednávání věci, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží, kdy tímto postupem není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Odvolací orgán v rámci vedeného odvolacího řízení písemností ze dne 29.03.2022 s č.j. KULK 24393/2022-OSŘ požádal Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, který je nadřízený správní orgán ÚÚP-Liberec, tedy správního orgánu, který napadené závazné stanovisko vydal, o přezkoumání odvoláním napadeného nesouhlasného závazného stanoviska ÚÚP-Liberec ze dne 12.05.2021 resp. aby toto stanovisko ve smyslu ust. § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil nebo změnil. V souvislosti s výše uvedeným odvolací orgán usnesením ze dne 29.03.2022 č.j. KULK 24395/2022-OSŘ odvolací řízení přerušil, a to do doby posouzení uvedených skutečností nadřízeným správním orgánem ÚÚP-Liberec, resp. tj. do doby vyřešení dané předběžné otázky, na kterém záviselo vydání tohoto rozhodnutí ve věci.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen KÚLK, OÚPSŘ, OÚP) po obdržení žádosti o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska ze dne 29.03.2022 následně odvolacímu orgánu písemností datovanou dnem 27.04.2022 č.j. KULK 26744/2022/OÚP sdělil, že v průběhu daného řízení (stavebního a v návaznosti odvolacího), konkrétně dne 24.02.2022 vydalo Zastupitelstvo města

Liberec, příslušné dle § 6 odst. odst. 5 písm. c) stavebního zákona Územní plán Liberec (dále jen „ÚP Liberec“), který nabyl účinnost ke dni 12.03.2022. Nesouhlasné závazné stanovisko ÚÚP-Liberec datované dnem 12.05.2021 vydané mimo jiné i na základě Územního plánu města Liberec, účinného od 25.06.2002, tedy platného v době vydání závazného stanoviska není již proto nadále řádným podkladem daného řízení (stavebního a v návaznosti odvolacího) a je tak 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 účinného od 12.03.2022.

Vzhledem k tomu, že pro rozhodnutí o návrhu na umístění a povolení stavby 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 ze dne 21.02.2022 nenabylo z důvodu podaného odvolání právní moci. Povinnost takto rozhodovat plyne i ve správních řízeních, které probíhají na podkladě původně platného územního plánu a nebyly doposud pravomocně ukončeny. V praxi to znamená, že i když bylo „původní“ závazné stanovisko úřadu územního plánování vydáno za podmínek ÚPM Liberec (tj. platného do 12.03.2022), je nutné nadále např. v době přezkumu – tj. rozhodování odvolacím správním orgánem (příp. u přezkoumání závazného stanoviska KÚLK, OÚPSŘ, OÚP), posuzovat záměr již dle nového ÚP Liberec (tomu se věnuje i soudní judikatura např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 23/2006–98 ze dne 25.09.2008 a v rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.02.2006, č. j. 30 Ca 24/2005-36).

Odvolací orgán proto v rámci vedeného odvolacího řízení následně požádal ÚÚP-Liberec písemností ze dne 01.06.2022 o vydání nového závazného stanoviska pro předmětný stavební záměr. Závazné stanovisko k předmětnému stavebnímu záměru vydané již podle nového územního plánu (účinného od 12.03.2022) je datované dnem 15.06.2022 č.j. UP/7110/125736/22/Br-UPUP, CJ MML 134466/22 a odvolací orgán jej obdržel dne 20.06.2022.

ÚÚP-Liberec 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 shodně jako v jeho předchozím závazném stanovisku po posouzení stavebního záměru podle ust. § 96b stavebního zákona **nepřípustný**. Tato skutečnost pak znamená, že ohledně ochrany veřejných zájmů na úseku územního plánování nedošlo k žádné změně, kdy naopak i novým závazným stanoviskem bylo, stejně, jako u předchozího závazného stanoviska konstatováno, že stavební záměr není s ochranou tohoto veřejného zájmu v souladu. Pro odvolací orgán pak toto zjištění znamená, že vydaným novým závazným stanoviskem nebyla zjištěna žádná nová skutečnost, která by nebyla zjištěna v průběhu řízení před stavebním úřadem a v navazujícím odvolacím řízení a odvolacímu orgánu nic nebrání v tom, aby o odvolání odvolatele rozhodl.

S ohledem na výše uvedené, proto odvolací orgán písemností ze dne 21.07.2022 seznámil účastníky správního řízení s výše uvedenými skutečnostmi v jím vedeném odvolacím řízení, dal jim možnost nahlédnout do spisu a současně sdělil, že všichni účastníci řízení mají možnost se k podkladům rozhodnutí vyjádřit, a to ve lhůtě do 7 dnů od doručení tohoto seznámení s podklady. Písemnost seznámení byla posledního účastníkovi doručena dne 21.07.2022. Této možnosti bylo využito odvolatelkou (žadatelkou) prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce. Písemnost – vyjádření k podkladům rozhodnutí, datovaná dnem 28.07.2022 zn. 21-437-001-MB byla odvolacímu orgánu doručena dne 28.07.2022, kdy obsah tohoto vyjádření citujeme:

„Vyjádření k podkladům rozhodnutí

V návaznosti na přípis (dále též jen „Výzva“) Krajského úřadu Libereckého kraje. Odboru územního plánování a stavebního řádu (dále též jen „Odvolací orgán“) ze dne 21. 7. 2022, č.j. KULK 55733/2022-OSŘ podávám tímto v zastoupení paní [REDAKCE]

[REDAKCE] (dále též jen „Stavebník“) následující vyjádření k podkladům v řízení o odvolání vedeném Odvolacím orgánem pod sp. zn. OUPSŘ 79/2022-OSŘ (dále též jen „Odvolací řízení“) proti dále uváděnému správním řízení sp. zn. SURR/7130/255404/21-Po rozhodnutí Magistrátu města Liberec, Odboru stavební úřad (dále též jen „Stavební úřad“) č.j. SURR/7130/255404/21-Po OJ 042564/22 ze dne 21. 2. 2022 (dále též jen „Rozhodnutí“), kterým Stavební úřad zamítl žádost Stavebníka o vydání společného povolení na stavbu „novostavba rodinného domu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektro rozvod, zpevněné plochy, kanalizace dešťová“ (dále též jen „Stavební záměr“) na pozemcích p. č. [REDAKCE] v katastrálním území Staré Pavlovice, obec Liberec (dále též jen „Pozemky“) a to z důvodu, že v průběhu řízení bylo vydáno a Správnímu orgánu předloženo nesouhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu — Magistrátu města Liberce, Odboru územního plánování, oddělení úřadu územního plánování („ÚÚP“) vydané dne 12. 5. 2021 pod č.j. UP/7110/095515/21/Br-UUP (dále též jen „Závazné stanovisko“) vydané podle ustanovení § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“).

Společně s Výzvou bylo Stavebníkovi též doručeno závazné stanovisko dotčeného orgánu - Magistrátu města Liberce, Odboru územního plánování, oddělení úřadu územního plánování („ÚÚP“) vydané dne 15. 6. 2021 pod č.j. UP/7110/125736/22/Br-UPUP (dále též jen „Závazné stanovisko 2022“) a to s ohledem na to, že v době od vydání Rozhodnutí vydalo Zastupitelstvo města Liberce, příslušné dle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona dne 24.02.2022 „nový“ Územní plán Liberec (dále jen „ÚP Liberec“), který nabyl účinnosti 12.03.2022.

Závazné stanoviska 2022 vydal ÚÚP jako nesouhlasné, když rozhodl, že Stavební záměr je nepřipustný pro rozpor s ÚP Liberec a s cíli a úkoly územního plánování.

Stavebník, po seznámení se s Závazným stanoviskem 2022 má za to, že vydané Závazné stanovisko 2022 je v rozporu s ÚP Liberec a stavebním zákonem, tedy že se jedná o nezákonné závazné stanovisko.

*Pokud se jedná o konkrétní důvody pro závěr ÚÚP o nepřipustnosti Stavebního záměru, pak celý tento závěr ÚÚP vychází z toho, že Stavební záměr nerespektuje etapizaci stanovenou územní studií **Obytná zástavba v Liberci 12 - Starých Pavlovicích „ZA KAUFLENDDEM“** zpracovanou v lednu 2014 (dále též jen „Územní studie“), přičemž nesoulad s Územní studií je spatřován vtom, že: „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.“ Nedodržení etapizace je též dle názoru ÚÚP důvodem toho, že Stavební záměr je v rozporu s urbanistickou koncepcí a tedy tím není dán soulad s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.*

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 etapizaci výstavby“.

ÚÚP tedy vyvozuje závaznost Územní studie i v podmínkách ÚP Liberec a Závazného stanoviska

2022.

Stavebník i vůči Závaznému stanovisku 2022 namítá, že pokud je nesoulad Stavebního záměru vyvozován z nedodržení „etapizace“ uvedené v Územní studii, pak takový závěr neobstojí a nemá oporu v platné právní úpravě. Jak již Stavebník uvedl v odvolání a podrobně odůvodnil, územní studie není závazným dokumentem, ale dle ustanovení § 25 stavebního zákona jedním z územně plánovacích podkladů a jako taková slouží „...jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejích změn a pro rozhodování v území“. Je tedy zřejmé, že územní studie jsou toliko podkladem pro rozhodování v území a nikoliv právně závazným dokumentem, což dovozuje též Nejvyšší správní soud, který například v rozsudku ze dne 12. 3. 2015, č. j. 7 As 191/2014 - 26, konstatoval „v případě územní studie se jedná o neformální odborný podklad určený k ověření požadavků na ochranu hodnot území, k navržení, prověření a posouzení záměrů na změny v jeho využití, variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studii tak lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou naproti tomu vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace, tj. u zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu. Územní studie je tedy, na rozdíl od územně plánovací dokumentace, nezávazná. To znamená, že správní orgán při rozhodování v dotčeném území není územní studii vázán. K tomu je třeba odkázat i na rozsudek ze dne 20.1. 2010, č. j. 1 Ao 2/2009 - 86, v němž Nejvyšší správní soud vyslovil závěr, že „[z] hlediska rozhodování o umístění stavby je totiž relevantní pouze schválená územně plánovací dokumentace (§ 90 písm. a) stavebního zákona). (...) Územní studie má tedy zásadně charakter podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace (tomu odpovídá její zařazení do dílu 1., hlavy III, části třetí stavebního zákona věnovaného územně analytickým podkladům) a neměla by sloužit k nahrazení úkolů územně plánovací dokumentace samotné.“

K závaznosti územní studie se vyjádřil také Krajský soud v Ostravě v rozsudku č.j. 22 A 117/2013-72 ze dne 20. 10. 2015, když uvedl, že "v hierarchii územně plánovací dokumentace je co do závaznosti územní plán nadřazen územní studii. Územní studie by se stala závaznou, pokud by sloužila jako podklad pro změnu územního plánu (§ 25 stavebního zákona). Pokud k takové změně územního plánu nedošlo, nelze se při umisťování stavby územní studie a v ní zpracovaného řešení dovolávat".

Posouzení souladu Stavebního záměru s ÚP Liberec je tedy v kontextu výše uvedeného možné provádět toliko jako posouzení Stavebního záměru vůči územně plánovací dokumentaci s nikoliv vůči územně plánovacím podkladům, což potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 2/200986 ze dne 20. 1. 20210, v němž Nejvyšší správní soud vyslovil závěr, že "z hlediska rozhodování o umístění stavby je totiž relevantní pouze schválená územně plánovací dokumentace (§ 90 písm. a) stavebního zákona). (...) Územní studie má tedy zásadně charakter podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace (tomu odpovídá její zařazení do dílu 1., hlavy III, části třetí stavebního zákona věnovaného územně analytickým podkladům) a neměla by sloužit k nahrazení úkolů územně plánovací dokumentace samotné".

Pokud tedy ÚUP v Závazném stanovisku 2022 tvrdí, že Stavební záměr není v souladu s ÚP Liberec protože není dodržena navržená etapizace dle Územní studie, tak ÚUP postupuje v rozporu s ustanovením § 96b odst. 3 stavebního zákona.

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 studii vymezit též příslušné plochy.

Zpracovatel však touto cestou nešel, a naopak výslovně etapizaci vyloučil.

Stavebník na tomto místě připomíná, že stanovením pořadí změn v území (etapizaci) se výslovně zabývá kapitola N textové části ÚP Liberec, která uvádí, že „Pořadí změn v území (etapizace) se nestanoví, zástavbu města rozvíjet podle aktuálních zájmů, potřeb a zejména možností ve vazbě na oborové dokumenty - Dopravní generel, aktualizace Územně energetické koncepce, PRVKLK,...,

- přitom v dalších stupních projektové přípravy dílčích rozvojových záměrů vždy prokazovat splnění podmínky uvedené v tabulkách kapitoly „C.6 Vymezení ploch zastavitelných o ploch přestavby“:

„IN - v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“,

- současně respektovat přirozenou etapizaci, kterou je podmíněnost zástavby jednotlivých stavebních pozemků výstavbou příslušných úseků podmiňujících prostorově a kapacitně odpovídajících přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí."

Jak vyplývá též z odůvodnění ÚP Liberec, kapitoly C.14 - Územní plán Liberec nestanoví pořadí změn v území standardním způsobem. Logická návaznost zástavby jednotlivých lokalit města bude zajištěna na základě podmínek pro využití ploch, a to z mnoha důvodů, přičemž se opětovně odkazuje na vymezení zastavitelných ploch v regulativu C.6, tedy že je nutné „...v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské /sektorové dopravní a technické vybavení" čímž „bude zajištěno odsunutí zástavby celé dotčené plochy do doby, než bude připravena odpovídající infrastruktura a zajištěna součinnost velkých investorů na její realizaci (plánovací smlouva). Přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚP a lpění na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

ÚP Liberec tedy nepočítá s konkrétní etapizací, ale stanovuje, aby jednotlivá vznikající zástavba respektovala přirozenou etapizaci a navazovala na postupně vznikající infrastrukturu, přičemž toto je třeba posuzovat v rámci jednotlivých záměrů v podrobnějších stupních projektové dokumentace. Neobstojí tedy závěr ÚÚP, že je „Nutné dodržet stanovenou etapizaci", když ta ÚP Liberec stanovena není.

V kontextu výše uvedeného je Stavebník toho názoru, že naopak Stavební záměr prokazuje, že v jeho případě se jedná o záměr, který má zajištěno napojení na již realizované komunikace a ostatní sítě, kde například též komunikace v ulici Selská je již vybudována včetně finálního povrchu, nad to v roce 2022 prošla též rekonstrukcí. Toto vše je pak uvedeno v projektové dokumentaci Stavebního záměru. ÚÚP se však faktickým stavem území nezabýval a pouze na str 8. Závazného stanoviska 2022 konstatoval, že se s uvedenou argumentací (tedy popisem současného stavu) neztotožňuje a trvá na provedení též zcela nové a se Stavebním záměrem nesusouvisející propojky ulice Selské a Polní a zasiťování přilehlých pozemků.

V této souvislosti nad to Stavebník připomíná, že oblast, pro kterou byla Územní studie zpracována byla v ÚP Liberec rozčleněna do tří regulačních bloků - Z11.102, Z11.103 a Z11.104 a ÚP Liberec dokonce ani v blocích Z11.103 a Z11.104 nevymezil žádné návrhové plochy veřejných komunikací, jako například v ploše Z11.105. Zároveň, pokud jde o propojku ulic Polní a Selské, pak dokonce pouze v rámci bloku Z11.104 (a nikoliv i v rámci bloku Z11.103) je v rámci kapitoly C.6 jako podrobnější podmínka uvedena podmínka OK, požadující „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, pruhů bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně". Samotný územní plán tedy Územní studii jako podklad zcela nezohlednil

a Územní studii tak překonal.

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).

Zároveň též neobstojí závěr ÚUP uvedený opětovně též v Závazném stanovisku 2022, že: „Do doby vybudování nových 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“. V této souvislosti Stavebník opětovně poukazuje na stavební povolení dalších objektů v území a dále na aktuální stav v území. Záměry v území již povolené tak jsou též realizovány v plochách řešených Územní studií a to bez nutnosti dokončení komunikací a ostatních sítí v plném rozsahu. ÚUP tak v případě vydání nesouhlasného Závazného stanoviska 2022 v dané lokalitě rozhoduje v rozporu s ustanovením § 2 odst. 4 správního řádu, když o skutkově obdobných případech (umístění objektu v plochách upravených Územní studií) rozhoduje rozdílně a tedy zcela překvapivě. Takovým rozhodnutím tak správní orgán zároveň založil nerovnost mezi jednotlivými vlastníky nemovitost (pozemků) v dané lokalitě, když někteří mohou svůj stavební záměr v území umístit a jiní nikoliv.

Stavebník je tak toho závěru, že Závazné stanovisko 2022 je nezákonné a požaduje jeho přezkum nadřízeným správním orgánem.

Zároveň Stavebník navrhuje, aby byla v rámci odvolacího řízení provedeno místní šetření za účelem zjištění aktuálního stavu technické a dopravní infrastruktury, na kterou má být Stavební záměr napojen, a tedy ověřeno splnění podmínek daných ÚP Liberec.“, konec citace vyjádření odvolatelky.

Na základě tohoto vyjádření, které svým obsahem směřuje proti novému závaznému stanovisku ÚÚP-Liberec ze dne 15.06.2022 odvolací orgán postupoval podle správního řádu a ve smyslu ust. § 149 odst. 7 požádal písemností ze dne 02.08.2022 KÚLK, OÚPSŘ, OÚP, který je nadřízeným správním orgánem ÚÚP-Liberec, tedy správního orgánu, který nové nesouhlasné závazné stanovisko vydal, o jeho přezkoumání, resp. o to, aby nové nesouhlasné závazné stanovisko ze dne 15.06.2022 potvrdil nebo změnil.

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP po přezkoumání napadeného závazného stanoviska vydal dne 07.09.2022 závazné stanovisko sp. zn. OÚPSŘ 242/2022/OÚP, č.j. KULK 64275/2022/OÚP, kterým potvrdil odvoláním, resp. vyjádřením napadené nesouhlasné závazné stanovisko ÚÚP Liberec ze dne 15.06.2022, což znamená, že z hlediska souladu předmětného záměru s platnou územně plánovací dokumentací, jakož i s cíli a úkoly územního plánování, byl předmětný záměr i nadále zhodnocen jako nepřipustný. Potvrzující závazné stanovisko KÚLK, OÚPSŘ, OÚP nesouhlasného závazného stanoviska ÚÚP-Liberec, citujeme v plném znění včetně odůvodnění, vypořádání odvolacích námitek spadajících do kompetence úřadu územního plánování a závěru:

„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. č. [REDAKCE] 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.

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. [REDAKCE] 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 [REDAKCE]

[REDAKCE], (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. 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 nepřijatelný.

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 (██████████) 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. OÚPSŘ 79/2022-OSŘ ze dne 28. 7. 2022 spis. zn. 21-437-001-MB, které podala ██████████

██████████ 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, doručeného 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. 671/3 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 věci 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 věci 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 umisťován 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 velkoobchodní 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 řádné odůvodnění nedodržení podmínek zakotvených v územní studii v předložené dokumentaci abscentuje.

- 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 zapracovat a v souladu s Územní studií vymezit též příslušné plochy.“, konec citace.

Na závěr tohoto „bloku“, do kterých KÚ LK, 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. 6 [redacted] a p.p.č. 6 [redacted], 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.“, konec citace závazného stanoviska KÚLK, OÚPSŘ, OÚP ze dne 07.09.2022.

Podle ust. § 149 odst. 1 správního řádu platí, že závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Podle ust. § 149 odst. 6 správního řádu (ve znění účinném od 01.01.2021) platí, že jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne. Odvolací orgán proto odvoláním napadené rozhodnutí potvrdil, z důvodů uvedených v ust. § 149 odst. 6 správního řádu.

Z výše uvedeného vyplývá, že po přezkoumání nesouhlasného závazného stanoviska příslušným nadřízeným správním orgánem, který jej potvrdil, zůstává i nadále v platnosti nesouhlasné závazné stanovisko, příslušného dotčeného orgánu – úřadu územního plánování, datovaného ke dni 15.06.2022, podle kterého je předmětný stavební záměr tak, jak je s veškerými doklady a podklady založen ve spisu věci, hodnocen jako nepřipustný, což nadále znemožňuje vyhovět žádosti žadatelky (odvolatelky) [REDAKCE]. S touto skutečností byla odvolatelka seznámena písemností odvolacího orgánu ze dne 15.09.2022 a rovněž jí bylo oznámeno, že pominula překážka bránící rozhodnutí ve věci čímž se rozumí vyřešení předběžné otázky, pro kterou bylo odvolací řízení přerušeno, tj. doručení výsledku posouzení napadeného závazného stanoviska ÚÚP-Liberec, a proto lze pokračovat v odvolacím řízení. V souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu byla účastníkům řízení i dána možnost nahlížet do podkladů rozhodnutí před jeho vydáním, s tím, že rozhodnutí nebude vydáno dříve než sedmý den od doručení oznámení. Možnosti vyjádření se k podkladům rozhodnutí nebylo tentokrát využito.

V případě, že se k požadovanému záměru vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování lze ho považovat za řešení předběžné odborné otázky (zejména posouzení s cíli a úkoly územního plánování, resp. soulad s územním plánem dané obce), která dle aktuální platné legislativy není v kompetenci stavebního úřadu, proto odvolací orgán posoudil obsahovou, nikoli však věcnou stránku přezkumného závazného stanoviska nadřízeného orgánu a zjistil, že o něm nemá důvodné pochybnosti, jelikož po formální stránce obsahuje veškeré náležitosti předepsané v ust. § 149 odst. 2 správního řádu, kdy bylo odvolacím orgánem zjištěno, že obsahuje výrokovou část, kterou příslušný správní orgán hodnotí předmětný záměr jako nepřipustný a odůvodnění, kterým náležitě odůvodnil své stanovisko, proto uzavřel, že posouzení předmětného stavebního záměru z hlediska posuzovaného souladu navrhované předmětné stavby s platným územním plánem je výše uvedeným způsobem potvrzené (nesouhlasné) závazné stanovisko dostatečným podkladem, kterým bylo z hlediska ochrany veřejných zájmů na tomto úseku prokázáno, že předmětný stavební záměr nelze v daném území z tohoto hlediska připustit. Jedná se tedy o řádný podklad ve smyslu ust. § 50 správního řádu.

K podanému odvolání uvádíme toliko, že bylo odvolacím orgánem v rámci odvolacího řízení požádáno o přezkoumání nesouhlasného závazného stanoviska ÚÚP-Liberec datovaného dnem

15.06.2022. Po přezkoumání, odvoláním napadeného nesouhlasného závazného stanoviska, bylo nadřízeným správním orgánem toto nesouhlasné stanovisko potvrzeno. Námitky vztahující se k napadenému závaznému stanovisku, týkající se úseku územního plánování byly v rámci odvolacího řízení vypořádány v závazném stanovisku KÚLK, OÚPSŘ, OÚP ze dne 07.09.2022 pod sp. zn. OÚPSŘ 242/2022/OÚP, č.j. KULK 64275/2022/OÚP, ve kterém nadřízený orgán přezkoumal odvoláním (vyjádřením) napadené závazné stanovisko, a to tak, jak je výše citováno. S ohledem na skutečnost, že odvolací orgán není příslušný k posouzení námitek zasahujících do problematiky ochrany veřejného zájmu na úseku územního plánování, převzal odůvodnění závazného stanoviska nadřízeného orgánu do svého rozhodnutí, čímž pokládá odvolatelkou uplatněné námitky zasahující do odborné problematiky na tomto úseku, za vypořádané včetně námitek k zásadě legitimního očekávání. Z důvodů výše uvedených nebylo podanému odvolání vyhověno.

V odvolacím řízení dokladovaná písemnost nadřízeného dotčeného orgánu – úřadu územního plánování z tohoto pohledu do případu objektivně nepřinesla nic nového. Bylo prokázáno, že předmětná stavba je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z tohoto důvodu nebyly splněny podmínky pro vydání společného povolení, kdy v žádném případě zde nebyly rozumné a objektivně opodstatněné důvody k jakékoliv další prodlevě v řízení, odvolací orgán by neměl čím obhájit případnou další prodlevu v řízení. Nesouhlasu odvolatelky s posouzením stavby z pohledu prvoinstančního orgánu z hlediska jejího souladu s platnou územně plánovací dokumentací bylo „vyhověno“ přezkoumáním závazného stanoviska nadřízeným správním orgánem, kdy jinou, další možnost přezkumu zákon v rámci odvolacího řízení neumožňuje, a to je nutné respektovat.

K návrhu odvolatelky na provedení místního šetření v rámci odvolacího řízení lze uvést, že institut seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu slouží k procesnímu sdělení, že se bude moci v konkrétním období mezi opatřením všech podkladů řízení a vydáním rozhodnutí seznámit s podklady a vyjádřit se k nim. Jeho smyslem bylo informovat odvolatelku o pokračování odvolacího řízení, o výsledku přezkoumání závazného stanoviska, jakož i o předpokládaném vyústění odvolacího řízení. S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že v odvolacím řízení nebyly doplněny žádné další nové podstatné podklady, které by např. „otáčely“ skutkovou nebo právní situaci případu, ze které vycházel stavební úřad při vydání rozhodnutí. Požadavek na provedení místního šetření jde tak nad rámec uvedeného institutu seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí.

Odvolací orgán po posouzení věci dospěl k závěru, že stavební úřad při vydání odvoláním napadeného rozhodnutí postupoval v souladu se zákonem.

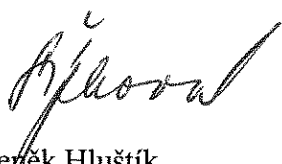
Obecně platí, že přiznat rozhodnutím správního orgánu totéž právo nebo uložit tutéž povinnost lze z téhož důvodu téže osobě pouze jednou, a tudíž se jedná o překážku věci pravomocně rozhodnuté. Z toho tedy vyplývá, že bylo-li již dříve ve věci rozhodnuto, nelze vydat nové rozhodnutí v téže věci. Jak ale z platné legislativy současně vyplývá, tuto zásadu nelze aplikovat ve všech případech, konkrétně případ rozhodnutí o zamítnutí žádosti účinky překážky věci pravomocně rozhodnuté nemá. Rozhodnutím o zamítnutí žádosti se nepřiznávají žádná práva a neukládají žádné povinnosti, neboť se jedná o rozhodnutí, kterým se deklaruje zejména to, že žadatel nespĺňuje podmínky pro přiznání práva (v tomto případě se jedná o nespĺnění podmínek pro kladné vyřízení žádosti o vydání rozhodnutí o společném povolení stavby). Toto „negativní“ rozhodnutí proto nebrání správnímu orgánu v provedení nového řízení a vydání nového rozhodnutí v téže věci, pokud dojde žadatelem k opětovnému podání žádosti. Je však nutno zdůraznit ten fakt, že pokud žádost (projekt) nebude koncipován nově tak, aby splňoval veškeré

právní předpisy, nemůže žadatel předpokládat kladné vyřízení jeho žádosti. Protože pokud správní orgán, v případě znovu podání žádosti shledá, že žádost neobsahuje žádné nové skutečnosti nebo případná nová zjištění, pro které by bylo možné žádosti vyhovět, žádost rozhodnutím pravděpodobně zamítne.

Vzhledem k výše uvedenému bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Poučení o opravném prostředku

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



Mgr. Zdeněk Hlušík
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu

v.z. Ing. Gabriela Šípková



Rozdělovník

Obdrží účastníci řízení (doručí se do vlastních rukou):

1. [redacted]
Liberec 15, prostřednictvím zastupující společnosti BKS advokáti s.r.o., sídlem Kolbenova 609/38, 190 00 Praha 9, s pobočkou Masarykova 455/34, 460 01 Liberec, zmocněný [redacted], IDDS: hzv2hqd

Dále obdrží (na vědomí):

2. Magistrát města Liberec, stavební úřad, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1, IDDS: 7c6by6u

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **152954180-353371-221031144700**, skládající se z **23** stran, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **HANA DŘEVĚNÁ**

Vystavil: **Liberecký kraj**

Pracoviště: **Liberecký kraj**

V Liberci dne 31.10.2022



152954180-353371-221031144700