



KRAJSKÝ ÚŘAD
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ
Odbor kultury a územního plánování
28. října 2771/117, 702 00 Ostrava



Váš dopis zn.: MSK 152760/2024
Ze dne: 2024-11-15
Č.j.: MSK 152771/2024
Sp. zn.: KPP/28648/2024/Lin
205.4 S10
Vyřizuje: Bc. Daniela Lindovská
Telefon: 595 622 275
Fax: 595 622 126
E-mail: posta@msk.cz
Datum: 2025-01-09

Krajský úřad Moravskoslezského kraje
Odbor krajský stavební úřad

Závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování podle § 149 odst. 7 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, oddělení územního plánování jako správní orgán příslušný dle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 178 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), v rámci řízení o odvolání účastníka řízení obce Těrlicko, Májová 474/16, 735 42 Těrlicko, zastoupené Davidem Zahumenským, advokátem se sídlem Kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno, proti rozhodnutí Magistrátu města Havířova, odboru stavebního řádu a památkové péče, č. j. MMH/174215/2024 ze dne 16.08.2024, jímž byla umístěna stavba s názvem „*Výstavba 12 rodinných domů Dolní Těrlicko – Nad Bučinou*“ na pozemcích parc. č. 1520/1, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1520/9, 1520/10, 1520/11, 1520/12, 1520/13, 1520/14, 1520/15, 1520/16 a 1520/17 v katastrálním území Dolní Těrlicko, za použití § 149 odst. 7 téhož zákona

mění

souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu města Havířova, odboru územního rozvoje, vydané podle § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k záměru „*Výstavba 12 rodinných domů Dolní Těrlicko – Nad Bučinou*“ na pozemcích parc. č. 1520/1, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1520/9, 1520/10, 1520/11, 1520/12, 1520/13, 1520/14, 1520/15, 1520/16 a 1520/17 v katastrálním území Dolní Těrlicko (dále také stavba nebo záměr), přičemž závazné stanovisko úřadu územního plánování bylo vydáno jako součást koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Havířova, odboru životního prostředí č. j. MMH/255937/2023 ze dne 11.12.2023, které je podkladem vydaného rozhodnutí č. j. MMH/174215/2024 ze dne 16.08.2024, jímž Magistrát města Havířova, odbor výstavby a životního prostředí, na základě žádosti Bc. Jarmily Poláškové, bytem Slezská 82/5, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko, zastoupenou na základě plné moci společností RH PARTNER ENGINEERING s. r. o., IČO 28605888, sídlem Poděbradova 3359, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava, vydal rozhodnutí o umístění stavby, a to tak že:

záměr zůstává přípustný a odůvodnění napadeného závazného stanoviska se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Tel.: 595 622 222

IČ: 70890692

Fax: 595 622 126

DIČ: CZ70890692

ID DS: 8x6bxsd

Č. účtu: 1650676349/0800



www.msk.cz

Odůvodnění

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen krajský úřad) obdržel dne 15.11.2024 žádost Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru krajský stavební úřad, jakožto příslušného odvolacího správního orgánu, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu. Odvolací orgán vede odvolací řízení na základě odvolání podaného obcí Těrlicko, Májová 474/16, 735 42 Těrlicko, zastoupené Davidem Zahumenským, advokátem se sídlem Kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno (dále jen odvolatel), proti rozhodnutí Magistrátu města Havířova, odbor výstavby a životního prostředí (dále je stavební úřad), jímž na základě žádosti Bc. Jarmily Poláškové, bytem Slezská 82/5, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko, zastoupené na základě plné moci společností RH PARTNER ENGINEERING s. r. o., IČO 28605888, sídlem Poděbradova 3359, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava (dále jen žadatel), vydal rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Výstavba 12 rodinných domů Dolní Těrlicko – Nad Bučinou“ na pozemcích parc. č. 1520/1, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1520/9, 1520/10, 1520/11, 1520/12, 1520/13, 1520/14, 1520/15, 1520/16 a 1520/17 v katastrálním území Dolní Těrlicko. Poznámka krajského úřadu – parcelní čísla pozemků budou dále uváděna bez katastrálního území, neboť všechny pozemky patří do k. ú. Dolní Těrlicko.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu bylo závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu města Havířova, odboru územního rozvoje (dále jen úřad územního plánování), jenž je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Havířova, odboru životního prostředí č. j. MMH/255937/2023 ze dne 11.12.2023 (dále jen závazné stanovisko). Dle výrokové části závazného stanoviska **je záměr** z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování **přípustný**. Odvolatel směřuje své odvolání mimo jiné také proti obsahu tohoto závazného stanoviska.

Krajskému úřadu byly spolu s žádostí odvolacího orgánu předány tyto dokumenty: kopie závazného stanoviska, rozhodnutí stavebního úřadu, odvolání, předání spisu odvolacímu orgánu a koordinační situační výkres. Krajský úřad si od orgánu územního plánování vyžádal podklady k vydání závazného stanoviska, které mu byly zaslány dne 22.11.2024.

Na základě předložených podkladů krajský úřad posuzoval ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu **soulad závazného stanoviska s právními předpisy a jeho věcnou správnost v rozsahu odvolacích námitek** směřujících proti obsahu závazného stanoviska. Krajský úřad, jako nadřízený orgán územního plánování, je postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu **zmocněn závazné stanovisko potvrdit nebo změnit**. Úkon, kterým nadřízený orgán dotčeného orgánu postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolacího řízení potvrdí nebo změní závazné stanovisko dotčeného orgánu, je z hlediska formy opět závazným stanoviskem (viz. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 241/2014-30 ze dne 19.02.2015).

Krajský úřad z předložených podkladů zjistil, že koordinované závazné stanovisko č. j. MMH/255937/2023 ze dne 11.12.2023 bylo vydáno téhož dne na základě podané žádosti pro umístění stavby nebo zařízení doručené žadatelem dne 13.10.2023, jež byla doplněna na základě 1. výzvy dne 10.11.2023 a následným doplněním dne 13.11.2023 a na základě 2. výzvy dne 06.12.2023. Z uvedeného je zřejmé, že koordinované závazné stanovisko, jehož součástí je také závazné stanovisko úřadu územního plánování bylo vydáno do 30 dnů od doplnění dokumentace podle 2. výzvy, tedy v zákonem stanovené lhůtě.

Z žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska a předložené projektové dokumentace, vypracované společností RH PARTNER Engineering s. r. o., sídlem Poděbradova 3359, Ostrava-Moravská Ostrava, IČ 28605888, projektantem Ing. Jiřím Ježíškem, autorizovanou osobou Ing. Janem Lampou, datum zpracování květen 2023 (dále jen dokumentace) vyplývá, že záměrem jsou novostavby 12 rodinných domů včetně vodovodních přípojek a řešení odvádění splaškových a dešťových vod včetně ČOV. Navržený záměr s názvem „Výstavba 12 rodinných domů Dolní Těrlicko – Nad Bučinou“ je členěn na objekty a technologická zařízení: SO 01-12 Rodinných domů, IO 01 Přípojky vodovodu a IO 02 Odvádění splaškových a dešťových vod, ČOV. Navržené rodinné domy jsou řešeny jako jednopodlažní, nepodsklepené, s pultovou střechou s mírným sklonem (8°). Půdorysný tvar rodinných domů je jednoduchého obdélníkového tvaru o maximálních rozměrech 17,05 x 10,05 m. Výška jednotlivých rodinných domů je od 5,2 do 7,2 m nad terénem. Ke každému domu bude náležet parkovací přístřešek pro 2 osobní auta o rozměrech 6,62-6,92 x 8 m s pultovou střechou s mírným sklonem (3°) a zpevněná příjezdová a přístupová plocha řešená dlažbou s distančními nálitky umožňujícími vsakování. Parkovací přístřešek je umístěn buď přímo v návaznosti na RD, nebo je samostatně stojící, vždy podle možností prostorového uspořádání na parcele. Vytápění a příprava TUV bude zajištěna elektrokotlem o předpokládaném výkonu 2-9 kW s účinností min. 95 % v kombinaci s FVE s předpokládaným bateriovým úložištěm bez přetoku elektrické energie do sítě, s podlahovým vytápěním s účinnou regulací a ekonomickým provozem. Součástí záměru jsou dále vodovodní přípojky, vnější část nových domovních vodovodů, vnější část domovních rozvodů NN, splašková kanalizace včetně ČOV a vsaků, dešťová kanalizace včetně akumulačních jímek s přepadem do vsakovacího zařízení, oplocení. Vsakovací prvek u jednotlivých RD bude společný pro utrácení srážkové vody ze střechy RD i pro utrácení předčištěné odpadní vody z ČOV.

Odvolatelé v odůvodnění svého odvolání části *II.2. Nesoulad záměru s územním plánem Obce* požadují přezkoumání závazného stanoviska úřadu územního plánování z důvodu jeho nezákonnosti, přičemž toto tvrzení odůvodňují tak, že záměr není v souladu s územním plánem. K tomuto odvolatel uvádí, že v záměrem dotčené ploše BR – smíšené bydlení venkovské je nutné klást zvláštní důraz na zachování tradičního charakteru rozptýlené zástavby, která je pro určité lokality v obci typická a uvádí, že zatímco dosud je v okolí řešené lokality právě taková zástavba (jen několik málo domků), umístěním rozsáhlé zástavby v počtu 12 rodinných domů v těsném sousedství již realizovaných staveb je tato tradiční rozptýlená zástavba narušena, přičemž v bodech 13, 14 a 15 se odvolává na urbanistickou koncepci. V závěru odvolání také v bodě 19 uvádí, že umístěním takto rozsáhlé výstavby dochází rovněž k narušení krajinného rázu lokality s tím, že se jedná o výstavbu v podobě satelitní struktury, která do lokality nezapadá.

Krajský úřad nejprve posoudil zákonnost a splnění formálních požadavků závazného stanoviska.

Úřad územního plánování má zákonné zmocnění, aby dle § 96b odst. 1 stavebního zákona v případě, kdy vydání rozhodnutí stavebního úřadu závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, vydal jako podklad tohoto rozhodnutí závazné stanovisko. To, že se jedná o řízení ve smyslu § 96b odst. 1 stavebního zákona, a že má být požadovaným rozhodnutím vyvolána změna v území, je v závazném stanovisku uvedeno s tím, že úřad územního plánování shledal, že záměr vyvolává změnu v území.

K tomuto krajský úřad doplňuje, že z žádosti je zřejmé, že ohledně záměru je vedeno společné územní a stavební řízení, tedy jedno z řízení uvedených v § 96b odst. 1 stavebního zákona. Záměr výstavby 12 rodinných domů vč. napojení na technickou infrastrukturu je ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona změnou v území, neboť jím dochází ke změně prostorového uspořádání území včetně umístění staveb. V daném případě proto byly naplněny zákonné požadavky pro vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Obsahové náležitosti závazného stanoviska jsou upraveny v § 149 odst. 2 správního řádu, dle kterého musí obsahovat závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění dále uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Další obsahové náležitosti závazného stanoviska vyplývají z § 96b odst. 3 stavebního zákona, podle kterého úřad územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

Krajský úřad konstatuje, že závazné stanovisko obsahuje veškeré uvedené náležitosti, tedy závaznou část a odůvodnění, včetně podkladů pro jeho vydání a úvah úřadu územního plánování.

Součástí odůvodnění je také výčet použitých podkladů, kterými byly kromě samotné dokumentace a žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska také Politika územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 01.09.2023 (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5 a 7 (dále jen ZÚR) a Územní plán Těrlicko v úplném znění po změně č. 5, který nabyl účinnosti dne 30.08.2022.

Krajský úřad následně posoudil věcnou správnost závazného stanoviska.

Úřad územního plánování nejprve posoudil soulad záměru s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a k tomuto uvedl, že PÚR záměr v jím dotčeném území neřeší a záměr se věcí řešených PÚR nedotýká a že záměr v jím dotčeném území je v souladu se ZÚR. Dále úřad územního plánování vyhodnotil soulad záměru s kapitolou F ZÚR a zjistil, že posuzovaný záměr se nachází v krajinné oblasti F – oblasti specifických krajín Beskydského podhůří a současně zasahuje do krajiny F-06 Třinec-Těšín a konstatoval, že záměr negativně neovlivní charakteristické významné znaky krajiny F-06 a podmínky stanovené pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny nejsou záměrem dotčeny.

S tímto stručným závěrem krajský úřad souhlasí (odvolatelé jej nijak nezpochybňují) a pro doplnění uvádí, že ode dne vydání závazného stanoviska se staly závaznými Aktualizace č. 7 (dne 01.03.2024) Politiky územního rozvoje České republiky, a také nabyly účinnosti Aktualizace č. 6 (dne 02.04.2024), Aktualizace č. 8a (dne 04.10.2024) a Aktualizace č. 8b (dne 04.10.2024) Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Krajský úřad se proto zabýval i tím, zda je záměr v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění (dále jen PÚR ČR) a taktéž v souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje v platném znění (dále jen ZÚR MSK). Krajský úřad ověřil, že Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky ani Aktualizace č. 6, 8a a 8b Zásad územního rozvoje na posuzovaný záměr nijak nedopadají.

Krajský úřad dále doplňuje, že záměrem dotčené území spadá dle platných ZÚR MSK do **rozvojové oblasti Ostrava OB2**, pro niž jsou platnými ZÚR MSK stanoveny požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování obcí. Ty se posuzovaného záměru nedotýkají, neboť spočívají primárně ve *zkvalitnění a rozvoji dopravního propojení, rozvoji letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov, vytvoření podmínek pro umístění veřejného logistického centra ve vazbě na letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov, vytvoření podmínek pro umístění republikově významných zařízení energetické infrastruktury a pro restrukturalizaci ekonomiky s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit se zaměřením*

na vývoj a výzkum ve vazbě na vysoké školství, v zajištění zásobování rozvojových území energiemi, podpoře využití brownfields jako významných rozvojových a specifických ploch, vytvoření územních podmínek pro rozvoj lázeňství a pro zřizování ploch a zeleně, polyfunkční využití rekultivovaných a revitalizovaných ploch dotčených těžbou a úpravou černého uhlí, obnova krajiny narušené těžbou černého uhlí a ochrana jedinečných přírodních hodnot CHKO Poodří. Posuzovaný záměr s ohledem na svůj význam není s těmito požadavky v rozporu.

Pro úplnost krajský úřad uvádí, že od doby vydání závazného stanoviska byl vydán a dne 04.10.2024 se stal závazným První územní rozvojový plán České republiky (dále jen ÚRP), přičemž dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona platí, že se tento První ÚRP do doby vydání jeho změny nepoužije pro rozhodování v území, tudíž není podkladem ani tohoto stanoviska.

Krajský úřad tak dospěl stejně jako úřad územního plánování k závěru, že uvedený záměr je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky i platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Posouzení souladu záměru s územním plánem

Úřad územního plánování přezkoumal soulad záměru s Územním plánem Těrlicko a zjistil, že záměrem dotčené pozemky parc. č. 1520/1, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1520/9, 1520/10, 1520/11, 1520/12, 1520/13, 1520/14, 1520/15, 1520/16 a 1520/17 se nachází mimo zastavěné území a jsou součástí zastavitelné plochy Z3.22 s navrženým funkčním využitím plochy smíšené obytné venkovské BR a uvedl definici této plochy (citace): „Území s převládající nebo dominantní funkcí bydlení tvořené nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a původních zemědělských usedlostí. V těchto plochách umísťovat přednostně rodinné domy. Jsou to plochy, v nichž výstavba, zřizování nebo vestavby s jinou funkcí, nesmí narušovat funkci bydlení. Nezbytnou součástí je také dopravní a technická infrastruktura sloužící potřebám těchto ploch a plochy zeleně.“ Dále uvedl, že hlavní využití je v ploše BR mimo jiné stanoveno pro: – *bydlení – rodinné domy*, přípustné využití je mimo jiné stanoveno pro: – *stavby související se stavbou hlavní, – garáže obyvatel integrované v hlavních objektech a jako stavby související s hlavním objektem, – nezbytná technická infrastruktura a přípojky na síť technické infrastruktury, – oplocení pozemků*, podmíněně přípustné využití je mimo jiné stanoveno pro: – *výroba elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů výhradně na střeších nebo fasádách objektů*. Současně úřad územního plánování uvedl, že jsou dále v ploše BR stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, a to: maximální zastavitelnost pozemků: – *u staveb pro bydlení 40 %* a výšková hladina zástavby, která je v obci je stabilizovaná, přičemž nová zástavba nesmí převyšovat okolní zástavbu a zvyšovat hladinu zástavby v území a na základě výše uvedeného výčtu vybraného hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití předmětné plochy (vybraného s ohledem na charakter záměru) a z předložených podkladů vyplývá, že posuzovaný záměr respektuje stanovený maximální koeficient zastavění pozemku i maximální výškovou hladinu zástavby a doplnil, že fotovoltaické panely budou umístěny na střeších objektů. Dále uvedl, že (citace): „*Dle územního plánu Těrlicko lze v místech, kde je plánovaná kanalizace, připustit individuální likvidaci odpadních vod (domovní ČOV, žumpy) jako stavby dočasné s povinností pozdějšího připojení na kanalizaci. Jelikož v zájmovém území není dle platného územního plánu navržena kanalizace, nebyl úřadem územního plánování uplatněn požadavek na dočasnost stavby ČOV.*“ Závěrem uvedl, že předmětná lokalita není podle výkresu *I.B.6 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace* dotčena žádnými veřejně prospěšnými stavbami ani územním opatřením.

S posouzením přípustnosti záměru z hlediska funkčního využití předmětné plochy krajský úřad souhlasí, zejména s ohledem na skutečnost, že záměr, jímž je výstavba 12 rodinných domů včetně staveb souvisejících

(zpevněné plochy, garáže, technická infrastruktura – vodovodní přípojka, dešťová a splašková kanalizace a ČOV, oplocení a fotovoltaické panely umístěvané na střechách) plně naplňuje územním plánem stanovené hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití plochy BR, resp. zastavitelné plochy Z3.22 jak uvedl i úřad územního plánování. K posouzení splnění podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovených ÚP Těrlicko krajský úřad uvádí, že **maximální zastavitelnost pozemků je zde definována jako plošný podíl zastavěných a zpevněných ploch** (tj. součet ploch všech staveb, zpevněných ploch a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras apod.) **k celkové ploše pozemku, plochy zpevněné zatravněvacími tvárnici se do zpevněných ploch nezapočítávají.** Taktéž územní plán definuje, že zpevněnými plochami jsou *veškeré chodníky, terasy, sjezdy, nájezdy, propustná zámková dlažba ukončená obrubníky apod., mimo zatravněvací tvárnice.* Úřad územního plánování pouze zkonstatoval, na základě předložených podkladů, že záměr respektuje maximální koeficient zastavění.

Krajský úřad s posouzením podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, jenž jsou definovány maximální zastavitelností pozemků a výškovou hladinou okolní zástavby, úřadem územního plánování souhlasí a odvolatel jej nijak nezpochybňuje. Pro úplnost krajský úřad doplňuje, že jednotlivé zastavitelnosti pozemků jsou uvedeny v předložené dokumentaci a současně uvádí, že pro účely posouzení maximální zastavitelnosti jednotlivých pozemků, resp. výpočtu plošného podílu zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemků je zapotřebí se zabývat také definicí pozemku, resp. co je ÚP Těrlicko myšleno celkovou plochou pozemku. Krajský úřad zjistil, že pojem pozemek ÚP Těrlicko dále nerozvíjí, obecně tedy platí, že zastavěným stavebním pozemkem podle § 2 odst. 1, písm. c) stavebního zákona je **pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.** Na základě výše uvedeného a pojetí předložené dokumentace (viz. *B Souhrnná technická zpráva, kapitola g) Navrhované parametry stavby*) s ohledem na navrhované oplocení jednotlivých dotčených pozemků (viz. C-03 Koordinační situační výkres) je zřejmé, že maximální zastavitelnost je vztažena ke každému rodinnému domu samostatně. Krajský úřad ověřil, že stanovená maximální zastavitelnost 40 % není ani v jednom případě překročena a toto opírá o následující výpočty:

RD 01: výměra pozemku parc. č. 1520/6 956 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 43 = 268 m², zastavěnost 28,03 %;

RD 02: výměra pozemku parc. č. 1520/7 je 973 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 45 = 270 m², zastavěnost 27,75 %;

RD 03: výměra pozemku parc. č. 1520/8 je 927 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 56 + 42 = 270 m², zastavěnost 29,13 %;

RD 04: výměra pozemku parc. č. 1520/9 je 1274 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 56 + 117 = 345 m², zastavěnost 27,08 %;

RD 05: výměra pozemku parc. č. 1520/10 je 1310 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 84 = 309 m², zastavěnost 23,59 %;

RD 06: výměra pozemku parc. č. 1520/11 je 1029 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 41 = 266 m², zastavěnost 25,85 %;

RD 07: výměra pozemku parc. č. 1520/12 je 905 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 42 = 267 m², zastavěnost 29,50 %;

RD 08: výměra pozemku parc. č. 1520/13 je 1110 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 43 = 268 m², zastavěnost 24,14 %;

RD 09: výměra pozemku parc. č. 1520/14 je 1105 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 41 = 266 m², zastavěnost 24,07 %;

RD 10: výměra pozemku parc. č. 1520/15 je 867 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 52 = 277 m², zastavěnost 31,95 %;

RD 11: výměra pozemku parc. č. 1520/16 je 978 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 60 = 285 m², zastavěnost 29,14 %;

RD 12: výměra pozemku parc. č. 1520/17 je 973 m², zastavěná plocha celkem = 172 + 53 + 81 = 306 m², zastavěnost 31,45 %.

Podmínka maximální zastavitelnosti pozemků stanovená pro plochy smíšené obytné venkovské BR 40 % je záměrem dodržena.

S ohledem na skutečnost, že úřad územního plánování pouze zkonstatoval, obdobně jako u posouzení splnění koeficientu zastavěnosti), že záměr respektuje maximální výškovou hladinu, ale neuvedl k tomuto závěru žádnou úvahu, krajský úřad dále zkoumal splnění podmínky výškové hladiny, resp. zdali nová zástavba nepřevyšuje okolní zástavbu a tím nezvyšuje hladinu zástavby v území a s použitím geoinformačních nástrojů (www.mapy.cz a geoportal.msk.cz) zjistil následující:

V obci se nacházejí převážně jedno až dvoupodlažní rodinné domy převážně se šikmými střechami, v bezprostřední blízkosti řešeného území se nachází jednopodlažní rodinné domy s podkrovím a šikmou střechou (na pozemku parc. č. 1502 a na pozemku parc. č. 1491/1) a rekreační chatky (na pozemcích parc. č. 1482/2, 1483/3, 1484/1, 1485/2, 1486/3). Záměrem řešené rodinné domy jsou jednopodlažní s plochou střechou mírného sklonu o celkové výšce 5,2 až 7,2 m. Řešená lokalita se navíc nachází ve svažitém terénu s klesající tendencí. **Krajský úřad dospěl na základě výše uvedeného k závěru, že posuzovaný záměr nepřevyšuje okolní stabilizovanou výškovou hladinu zástavby ani nemá potenciál ji v řešeném území zvyšovat.**

S ohledem na odvolací námitky, v nichž odvolatel uvádí, že v ploše smíšené obytné venkovské je nutné klást zvláštní důraz na zachování tradičního charakteru rozptýlené zástavby a současně, že záměr narušuje krajinný ráz lokality, krajský úřad uvádí, že ÚP Těrlicko nestanovuje žádné konkrétní lokality ani plochy, v nichž by bylo třeba klást zvláštní důraz na rozptýlenou zástavbu. Krajský úřad k tomuto uvádí, že ÚP Těrlicko pouze v oddílu C. Urbanistická koncepci, včetně urbanistické kompozice, ... pododdílu C.1.1. Bydlení a rekreace stanovuje v bodě 4) (citace): „Počet staveb pro bydlení a případně pro rodinnou rekreaci a jejich situování **v plochách bydlení smíšeného – rozptýlené zástavbě** posuzovat individuálně z důvodu zachování krajinného rázu a ochrany přírody s ohledem na dopravní přístup. Stejně podmínky platí pro umíst'ování staveb rodinné rekreace v plochách rekreace.“ S ohledem na skutečnost, že záměr se nachází v **ploše smíšené obytné venkovské**, tyto obecné podmínky vztažené k plochám smíšeným – rozptýlené zástavby se na něj nevztahují. Záměr je v souladu s funkčním využitím plochy smíšené obytné venkovské BR včetně stanovených podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, které podrobněji upravují obecné podmínky územního plánu, dospěl krajský úřad k názoru, že odvolací námitka je neopodstatněná.

Na základě výše uvedeného krajský úřad potvrzuje, že záměr je přípustný z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona

Dále se úřad územního plánování zabýval posouzením souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. K danému posouzení úřad územního plánování uvedl, že je záměr navržen v souladu s cíli a úkoly územního plánování a (citace): „že svou existencí nebude významně nebo podstatně narušovat stávající charakter území, že není v rozporu s ochranou architektonických a urbanistických hodnot v území. Stavební záměr nesnižuje nebo nemění hodnotu krajinného rázu. Charakter stavebního záměru nevytváří negativní podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území, nejedná se o stavbu, která by mohla ohrožovat podmínky života generací budoucích. Záměr nemá negativní vliv na krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Předmětný záměr nenarušuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Záměr nemá negativní vliv na zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Návrhem nedochází ke zhoršení stavu a hodnot území, není vytvořen negativní vliv na změnu urbanistické koncepce a návrh nezhoršuje kvalitu krajiny“. Výše uvedené úřad územního plánování uzavřel závěrem, že záměr je v souladu s Územním plánem Těrlicko i s požadavky § 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona, že splňuje podmínky pro hospodárné využívání území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a dospěl k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Přestože krajský úřad s tímto obecným závěrem přípustnosti záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování s úřadem územního plánování v zásadě souhlasí (a odvolatel tento závěr úřadu územního plánování nijak nezpochybňuje), s ohledem na skutečnost že úřad územního plánování pouze konstatoval soulad, avšak neuvedl žádné zdůvodnění takových závěrů, napravuje chybějící odůvodnění změnou závazného stanovisko dle výrokové části tohoto stanoviska a to tak, že nahrazuje text:

„Po prostudování předložených podkladů a územně plánovací dokumentace došel úřad územního plánování k závěru, že předmětný záměr je navržen podle ust. § 18 a § 19 stavebního zákona v souladu s cíli a úkoly územního plánování, že svou existencí nebude významně nebo podstatně narušovat stávající charakter území, že není v rozporu s ochranou architektonických a urbanistických hodnot v území. Stavební záměr nesnižuje nebo nemění hodnotu krajinného rázu. Charakter stavebního záměru nevytváří negativní podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území, nejedná se o stavbu, která by mohla ohrožovat podmínky života generací budoucích. Záměr nemá negativní vliv na krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Předmětný záměr nenarušuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Záměr nemá negativní vliv na zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Návrhem nedochází ke zhoršení stavu a hodnot území, není vytvořen negativní vliv na změnu urbanistické koncepce a návrh nezhoršuje kvalitu krajiny“.

textem:

„Cíle a úkoly mají koncepční charakter a byly zohledněny při zpracování územně plánovací dokumentace. S ohledem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.07.2016, č.j. 2 As 21/2016-83, lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem, v daném případě s územním plánem, je v příslušné podrobnosti taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Krajský úřad konstatuje, že k naplňování cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona slouží s ohledem na formulaci a obsah těchto pravidel primárně územní plánování, tedy v tomto případě územní plán Těrlicko. Pro úplnost krajský úřad uvádí, že pokud mají být cíle a úkoly aplikovány ve společném řízení (resp. v podkladovém závazném stanovisku pro toto řízení), musí dikce příslušných ustanovení jejich uchopení v patřičné podrobnosti přesahující obsah

územního plánu umožňovat a musí existovat relevantní a dostupné podklady, ze kterých může při hodnocení cílů a úkolů územního plánování úřad územního plánování vycházet. Kromě toho je potřeba vždy zohlednit povahu umísťovaného záměru a charakter dotčeného území, neboť i ty svým významem mohou aplikaci jednotlivých norem § 18 a 19 stavebního zákona vylučovat.

Záměrem je výstavba 12 rodinných domů a stavby s nimi související umísťovaný do zastavitelné plochy Z3.22, přičemž tato plocha je již rozparcelována a připravena na zástavbu rodinnými domy. Lze dovodit, že záměr svou funkcí a prostorovým uspořádáním komplexně a účelně využívá území tak, jak deklaruje § 18 odst. 2 stavebního zákona, a to s cílem dodržení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Záměr jako takový nenarušuje stávající aktivity v území, kterými je bydlení v rodinných domech, rekreace a aktivity spojené se zahrádkařením. Jak je uvedeno v souhrnné technické zprávě, II. etapou již nedojde k navýšení požadavků na kapacity, jež by mohly mít negativní vliv na okolí, (zejména nároky na dopravu – pracovní síly, materiál). Současně je v kapitole B.1 Koncepce rozvoje území textové části ÚP Těrlicko uvedeno, že **hlavním cílem navržené urbanistické koncepce je vytvoření podmínek pro budoucí rozvoj obce, a to zejména dostatečnou nabídkou ploch pro novou obytnou výstavbu, pro rozvoj drobné výroby a služeb při respektování požadavků na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území a současně s ohledem na ekonomii výstavby a údržby komunikační a sítě technické infrastruktury**, z čehož je zřejmé, že cíle a úkoly územního plánování byly v ÚP Těrlicko zohledněny. Charakter dotčeného území je již definován stavbami nacházejícími se v řešeném území, tudíž posuzovaný záměr charakterově lokalitě odpovídá a nijak z něj nevybočuje.

Záměr je umísťován do zastavitelné plochy, proto se neaplikuje § 18 odst. 5 stavebního zákona. Naopak je naplněn § 18 odst. 4, dle kterého je žádoucí chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a hospodárně využívat zastavěného území, čímž dojde k ochraně území nezastavěného.

Z § 19 stavebního zákona se věcně záměru týká odst. 1 písm. d), dle kterého stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství je úkolem územního plánování. Území dotčené záměrem je řešeno územně plánovací dokumentací obce Těrlicko, dle které je záměr umístěn v zastavitelné ploše dle hlavního využití primárně určené pro bydlení – rodinné domy, přičemž je v této ploše výslovně územním plánem určeno, že zde mají být umísťovány přednostně rodinné domy. V územním plánu je pro danou plochu výslovně uvedené přípustné využití také pro stavby související se stavbou hlavní, dopravní infrastruktura (komunikace, parkovací a odstavné plochy, ...), garáže obyvatel integrované v hlavních objektech a jako stavby související s hlavním objektem, nezbytná technická infrastruktura a přípojky na síť technické infrastruktury, oplocení a také podmíněně přípustná je výroba elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů výhradně na střechách nebo fasádách objektů a další. Záměr je tedy plně v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem."

K obsahu podaného odvolání krajský úřad odkazuje na výše uvedené odůvodnění. Z výše uvedeného posouzení souladu záměru s územním plánem vyplývá, že odvolací námitka ohledně rozporu záměru se stanoveným funkčním využitím plochy je nedůvodná, resp. narušením krajinného rázu. Žádné další námítky odvolatele nesměřují do oblasti územního plánování.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko z hlediska své působnosti správního orgánu nadřízeného dotčenému úřadu územního plánování a dospěl k závěru, že závazné stanovisko vykazovalo nedostatky v části odůvodnění,

a proto závazné stanovisko v rámci postupu dle § 149 odst. 7 správního řádu **změnil v části odůvodnění** a svůj postup řádně odůvodnil.

Toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování tvoří jeden celek se závazným stanoviskem úřadu územního plánování a společně představují podklad pro rozhodnutí odvolacího orgánu.

Měnicí závazné stanovisko nadřízeného správního orgánu se doručuje odvolacímu stavebnímu úřadu a na vědomí se zasílá úřadu územního plánování.

Mgr. Karin Vitásková
vedoucí odboru kultury a územního plánování

Na vědomí

- *Úřad územního plánování:* Magistrát města Havířova, odbor územního rozvoje, *ID DS: 7zhh6tn* – na vědomí