



99450/2022/KHK



KUKHK-31426/UP/2022

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

VÁŠ DOPIS ZN.: KUKHK-31284/UP/2022 (Sv)
ZE DNE: 09.09.2022
NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK-31426/UP/2022

Dle rozdělovníku

VYŘIZUJE: Ing. Radana Smolová
ODBOR | ODDĚLENÍ: Odbor územního plánování a stavebního řádu
Oddělení územního plánování
LINKA | MOBIL: 720 029 398
E-MAIL: rsmolova@kr-kralovehradecky.cz

DATUM: 06.10.2022

Počet listů: 12
Počet příloh: 0/ listů: 0
Počet svazků: 0
Sp. znak, sk. režim: 99.2, V/10

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako příslušný nadřízený orgán podle ustanovení § 178 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve vazbě na ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumal závazné stanovisko orgánu územního plánování, Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 27.10.2021, zn. MMHK/175358/2021/HA/MT, které bylo vydáno ve smyslu ustanovení § 96b stavebního zákona k záměru „Zahrádkářská chata, k.ú. Plácky Hradec Králové, p.p.č. 1653/2“.

Krajský úřad, podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu, jako správní orgán nadřízený správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 27.10.2021, zn. MMHK/175358/2021/HA/MT vydané k záměru „Zahrádkářská chata, k.ú. Plácky Hradec Králové, p.p.č. 1653/2“, na pozemcích p. č. 1653/2, 1653/4 a 1529/20 v katastrálním území Plácky, Hradec Králové **potvrzuje**.

Odůvodnění

Krajský úřad obdržel dne 09.09.2022 žádost Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen „oddělení stavebního řádu“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 27.10.2021, zn. MMHK/175358/2021/HA/MT, které bylo vydáno Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta (dále jen „závazné stanovisko k záměru“) k záměru „Zahrádkářská chata, k.ú. Plácky Hradec Králové, p.p.č. 1653/2“, na pozemcích p. č. 1653/2, 1653/4 a 1529/20 v katastrálním území Plácky, Hradec Králové (dále také „záměr“ nebo „předmětné pozemky“). Oddělení stavebního řádu vede odvolací řízení ve věci rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního (dále jen „stavební úřad“)

Pivovarské náměstí 1245 | 500 03 | Hradec Králové
tel.: 495 817 111 | fax: 495 817 336
e-mail: posta@kr-kralovehradecky.cz
www.kr-kralovehradecky.cz

Vstřícný, rychlý a profesionální úřad
– spokojený občan.

ze dne 15.06.2022, spis. zn. SZ MMHK/177303/2021 ST2/Mel, č. j. MMHK/105538/2022 ST2/Mel.

Citovaným rozhodnutím stavební úřad podle ustanovení § 79 a § 92 stavebního zákona vydal rozhodnutí o umístění stavby s označením „stavba pro individuální rekreaci v Zahrádkářské osadě U Labe, vodovodní a tlaková kanalizační přípojka, retenční nádrž, domovní rozvod elektro, zpevněná plocha“ na pozemku parc. č. 1529/20 (ostatní plocha), parc. č. 1653/2 (zahrada), parc. č. 1653/4 (ostatní plocha) v katastrálním území Plácky, na základě žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení podané dne 11.10.2021 panem

Přílohou předmětné žádosti o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska byly kopie následujících podkladů: závazné stanovisko k záměru ze dne 27.10.2021, odvolání ze dne 06.07.2022, odvolání ze dne 07.07.2022 a rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.06.2022, spis. zn. SZ MMHK/177303/2021 ST2/Mel, č. j. MMHK/105538/2022 ST2/Mel.

Za účelem posouzení problematiky přezkoumání závazného stanoviska k záměru požádal krajský úřad dopisem ze dne 12.09.2022, č. j. KUKHK-31426/UP/2022 Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta (dále také „úřad územního plánování“) o poskytnutí spisových materiálů dané věci se týkajících. Na základě uvedené žádosti byly krajskému úřadu dne 19.09.2022 doručeny originály spisových materiálů dané věci se týkajících. Součástí předložených materiálů byla žádost o závazné stanovisko ze dne 29.09.2021, závazné stanovisko k záměru ze dne 27.10.2021 a dokumentace k předmětnému záměru označená jako „Dokumentace pro vydání závazného stanoviska OHA“ ke stavbě s názvem „Stavba pro individuální rekreaci v zahrádkářské osadě „U Labe““, zpracovaná Ing. Jiřím Hendrychem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby (ČKAIT 0601561), na grafické části s datem 03/2021 (dále jen „dokumentace k záměru“).

Posouzením předložených spisových materiálů bylo zjištěno, že závazné stanovisko k záměru bylo vydáno na základě výše uvedené dokumentace zpracované Ing. Jiřím Hendrychem. Nedílnou součástí závazného stanoviska k záměru jsou dvě grafické přílohy, které jsou označeny razítkem s následujícím textem: „Tento výkres je přílohou závazného stanoviska MMHK OHA č.j.: MMHK/175358/2021/HA/MT ze dne: 27.10.2021“. Jedná se o výkres C.3 označený jako „SITUACE“ a výkres D.1.1.4 označený jako „POHLEDY“.

Jak vyplývá z dokumentace k záměru, která je součástí předložených spisových materiálů, pro předmětný záměr je stanoven následující účel užívání: „Stavba pro individuální rekreaci pro užívání související s drobnou pěstitelskou činností.“ Dále je z dokumentace k záměru zřejmé, že se jedná o „stavbu obdélníkového půdorysného tvaru se zastřešením pultovou střechou. ... Stavba bude nepodsklepená, jednopodlažní s půdním prostorem, půdorysných rozměrů 10,0 x 5,0 m, výšky max. 6,10 m.“ V obsahu dokumentace k záměru je dále uvedeno, že „Stavba pro individuální rekreaci má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor, který bude členěný a využíváný jako sklad a sušárnu.“ Z dokumentace k záměru rovněž vyplývá, že „Přístup k navrhované stavbě přes stávající komunikaci v osadě. Chata bude mít vlastní nové přípojky vodovodu, kanalizace a elektro.“

Závazné stanovisko k záměru bylo vydáno podle ustanovení § 96b stavebního zákona Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta, který je příslušným úřadem územního plánování podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, a to na základě žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 29.09.2021 k záměru s názvem „Stavba pro individuální rekreaci umístěná v zahrádkářské osadě „U Labe““, na pozemku p. č. 1653/2 v katastrálním území Plácky, podaná výše jmenovanými

Závazné stanovisko k záměru, které bylo podkladem pro vydání již výše uvedeného rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.06.2022, spis. zn. SZ MMHK/177303/2021 ST2/Mel, č. j. MMHK/105538/2022 ST2/Mel, bylo vydáno s následujícím závěrem: „Záměr je přípustný.“

Jak z obsahu žádosti o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska k záměru vyplývá, proti citovanému rozhodnutí stavebního úřadu podali dne 07.07.2022 odvolání

a Základní organizace Českého zahrádkářského svazu, Osada U Labe, Pobřežní 308, 500 02 Hradec Králové, předsedou jejíhož pobočného spolku je jmenovaný (dále jen „odvolatel“).

Z podkladů předložených spolu s předmětnou žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska k záměru je zřejmé, že odvolatelé „*dávají podnět k přezkumu závazného stanoviska*“. Předmětem podání odvolatelů jsou mimo jiné otázky týkající se souladu záměru s Územním plánem města Hradec Králové. V obsahu jednoho z podání je například uvedeno tvrzení, že odvolatelé „*Má za to, že navržený záměr je v rozporu s územním plánem. Je také v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.*“ Námitky odvolatelů tak svým obsahem směřují do obsahu závazného stanoviska k záměru.

Krajský úřad se v první řadě zabýval otázkou, zda byly splněny všechny zákonné požadavky pro vydání závazného stanoviska k záměru a zda předmětné závazné stanovisko splňuje po obsahové stránce všechny náležitosti.

Podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona příslušný orgán územního plánování v závazném stanovisku posoudí, zda je navrhovaný záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Požadavky na obsah závazného stanoviska jsou upraveny ustanovením § 149 odst. 2 správního řádu. Závazné stanovisko obsahuje závaznou část (výrok) 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 závazného stanoviska založen. V odůvodnění 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.

Krajský úřad posoudil obsah závazného stanoviska k záměru z hlediska zákonnosti, tj. z hlediska souladu závazného stanoviska s platnými právními předpisy a se základními zásadami činnosti správních orgánů a rovněž z hlediska jeho věcné správnosti a zjistil následující skutečnosti.

Závazné stanovisko k záměru obsahuje, v souladu s požadavky výše citovaného ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, závaznou (výrokovou) část a odůvodnění. V odůvodnění závazného stanoviska k záměru je obsaženo vyhodnocení souladu záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále také „politika územního rozvoje“ nebo „PÚR“), se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 (dále také „zásady územního rozvoje“ nebo „ZÚR KHK“), s Územním plánem města Hradec Králové, který byl schválen Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 21.01.2000 a nabyl účinnosti dne 01.03.2000, včetně jeho změn (dále také „Územní plán města Hradec Králové“ nebo „ÚPMHK“) a s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona.

Orgán územního plánování v souladu s ustanovením § 96b odst. 3 stavebního zákona vyhodnotil, že je záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Soulad s politikou územního rozvoje

Pokud se týká odůvodnění závazné části přezkoumávaného závazného stanoviska k záměru, krajský úřad po jeho posouzení zjistil, že k vyhodnocení záměru z hlediska jeho souladu s politikou územního rozvoje uvedl úřad územního plánování v jeho obsahu následující: „*Z platné PÚR se zahrnuje řešené území do rozvojové oblasti Hradec Králové/Pardubice (OB4). Dále PÚR pro správní území města Hradec Králové vymezuje následující mezinárodní a republikové záměry: koridor dálnice D11 v úseku Hradec Králové – Smiřice – Jaroměř, koridor kapacitní silnice R35b v úseku Úlibice – Hradec Králové a koridor konvenční železniční dopravy Pardubice – Hradec Králové (ZD2). V obecné rovině je pak nezbytné respektovat republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou formulovány v čl. 14-*

32 PÚR. Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR umístění předmětného záměru nevylučují.“

Krajský úřad se při přezkumu závazného stanoviska rovněž zabýval vyhodnocením souladu záměru s Politikou územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 01.09.2021), přičemž nedošel k závěru, že by předmětný záměr byl v nesouladu s platnou politikou územního rozvoje.

Soulad se zásadami územního rozvoje

Pokud se týká odůvodnění závazné části přezkoumávaného závazného stanoviska k záměru, krajský úřad po jeho posouzení zjistil, že k vyhodnocení záměru z hlediska jeho souladu se zásadami územního rozvoje úřad územního plánování mimo jiné konstatoval, že řešené území je zahrnuto do rozvojové oblasti mezinárodní a republikového významu „OB4 rozvojová oblast Hradec Králové / Pardubice“. Dále pak v obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru uvedl následující: „Katastrálního území Plácky se dle grafické části ZÚR KHK dotýká, optimalizace a zdvoukolejnění železniční trati č. 031 (DZ2), koridor silnice I. třídy (DS2A) a následující veřejně prospěšné opatření označené jako „biokoridor regionálního významu RK1266“. Výše uvedené záměry vymezené v ZÚR KHK se předmětných pozemků nedotýkají. **Úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR KHK pro citovanou rozvojovou oblast OB4 umístění předmětného záměru nevylučují.“**

Krajský úřad se při přezkumu závazného stanoviska zabýval též vyhodnocením souladu záměru s platnými s platnými Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje – Úplné znění po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, a 4, přičemž rovněž nedošel k závěru, že by byl předmětný záměr dotčen záměry vyplývajícími ze zásad územního rozvoje a byl s touto územně plánovací dokumentací kraje v nesouladu.

Soulad s Územním plánem města Hradec Králové

K otázce souladu předmětného záměru s Územním plánem města Hradec Králové úřad územního plánování v závazném stanovisku k záměru uvedl následující: „Dle platného ÚPMHK v grafické části výkresu B.2. označeného jako „Funkční využití území“, se pozemky p. č. 1653/2 a p. č. 1653/4 v katastrálním území Plácky nacházejí v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy zahrádkářských osad ZO“, stav a pozemek p. č. 1529/20 se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť MD1“ - stav.“ Dále pak úřad územního plánování ocitoval regulativy funkčního využití stanovené Územním plánem města Hradec Králové pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití „ZO“ a „MD1“.

Závěrem úřad územního plánování v obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru z hlediska souladu záměru s platným územním plánem mimo jiné konstatoval, že „**Stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty jsou v těchto plochách dle platného ÚPMHK přípustným využitím hlavním.** ... Na pozemku p. č. 1529/20 v katastrálním území Plácky jsou umístěny inženýrské sítě, které jsou v těchto plochách přípustným využitím doplňkovým.“

Krajský úřad záměr rovněž posoudil z hlediska jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové a zjistil následující skutečnosti.

Pro katastrální území Plácky je platný Územní plán města Hradec Králové, který byl schválen Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 21.01.2000 a nabyl účinnosti dne 01.03.2000. Předmětné pozemky jsou dále řešeny Změnou č. 25 Územního plánu města Hradec Králové, která byla schválena Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 25.06.2002. Jejím obsahem byla změna vymezení závazné části Územního plánu města Hradec Králové (limity využití území) a vyhlášení závazné části Obecně závaznou vyhláškou města Hradec Králové č. 1/2002, která nabyla účinnosti dne 18.07.2002. Z obsahu žádné z dalších změn Územního

plánu města Hradec Králové nevyplývá, že by předmětem jejího řešení byla změna funkčního využití předmětných pozemků.

Z Územního plánu města Hradec Králové a jeho Změny č. 25 (dále jen „Územní plán města Hradec Králové“), které jsou uloženy k archivaci na krajském úřadu, jemuž byly poskytnuty ve smyslu ustanovení § 165 stavebního zákona, je zřejmé, že byly opatřeny schvalovací doložkou, respektive záznamem o účinnosti.

Dle grafické části Územního plánu města Hradec Králové, výkresu B. 2. označeného jako „Funkční využití území“, se pozemky p. č. 1653/2 a p. č. 1653/4 v katastrálním území Plácky nacházejí v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „*Plochy zahrádkářských osad*“, stav a pozemek p. č. 1529/20 v katastrálním území Plácky se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití „*Plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť*“, stav. V Závazné části Územního plánu města Hradec Králové, kapitole označené „A. 11. 3. *Limity využití území vyjádřené v regulativech*“ jsou pak pro citované plochy stanoveny regulativy funkčního využití.

Pro pozemky p. č. 1653/2 a p. č. 1653/4 v katastrálním území Plácky, na kterých je navrhovaný záměr umístěn, je stanovena následující regulace:

„Plochy zahrádkářských osad ZO

Území sloužící pro individuální rekreaci osob, spojenou s pěstitelskou zahrádkářskou činností na pozemcích zpravidla se zahrádkářskými chatami a společným hygienickým sociálním a skladovým zařízením, seskupenými do zahrádkářských osad.

A) Přípustné využití hlavní:

- *stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty*
- *stavby pro společné skladování, sociální a hygienické zařízení*
- *drobné okrasné a užitkové pěstitelské plochy*

B) Přípustné využití doplňkové:

- *účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty*
- *odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly, kola*
- *stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)*
- *drobná architektura a vodní prvky*
- *stavby pro krátkodobé odkládání TKO*
- *stavby pro nakládání s odpady související se zahrádkářskou činností (např. kompost)*
- *stavby pro technickou vybavenost*
- *liniové a plošné sadovnické porosty*
- *osadní klubovny*
- *sportovní a dětská hřiště*
- *stavby pro zpracování plodin a produktů zahrádkářských činností (např. moštárny)*

C) Nepřípustné využití:

- *stavby pro bydlení*
- *rekreační chaty*
- *stavby pro výrobu mimo staveb pro zpracování plodin a produktů zahrádkářských činností (např. moštárny)*
- *stavby pro občanskou vybavenost*
- *stavby pro nakládání s odpady mimo stavby uvedené v přípustném využití území*
- *ČSPH všech kategorií*
- *autobazary*
- *garáže*
- *stavby pro chov hospodářských zvířat*

- *ostatní stavby a využití území přímo nesouvisející se zahrádkářskou a pěstitelskou činností*

Pro pozemek p. č. 1529/20 v katastrálním území Plácky, na kterém jsou dle dokumentace k záměru navrženy přípojky technické infrastruktury, je pak stanovena následující regulace:

„Plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť MD1

Plochy komunikací s čistě dopravní funkcí převádějící zátěže automobilové dopravy tranzitní, cílové i vnitroměstské.

A) Přípustné využití hlavní:

- *dálnice*
- *silnice*
- *místní komunikace*
- *účelové komunikace*
- *pěší zóny*
- *stavby pro hromadnou dopravu (HD)*
- *náměstí a významná veřejná prostranství*

B) Přípustné využití doplňkové:

- *stavby pro technickou vybavenost*
- *stavby dopravního vybavení*
- *cyklistické stezky*
- *pěší komunikace*
- *odpočívky*
- *odstavné a parkovací plochy pro automobily, autobusy, motocykly a kola*
- *liniové a plošné sadovnické porosty, izolační zeleň*
- *stavby pro krátkodobé odkládání TKO*
- *informační, reklamní a propagační zařízení*

C) Nepřípustné využití:

- *stavby pro bydlení*
- *stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky*
- *stavby pro výrobu*
- *stavby pro občanskou vybavenost nesouvisející s přípustným využitím území*
- *stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území*
- *ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím“*

Jak vyplývá z výše uvedené regulace funkčního využití, jsou pro „Plochy zahrádkářských osad ZO“ platným Územním plánem města Hradec Králové jako přípustné využití hlavní mimo jiné stanoveny „stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty“ a naopak jako nepřípustné využití jsou stanoveny „rekreační chaty“. V textové části Územního plánu města Hradec Králové ani v právních předpisech stavebního práva není pojem „zahrádkářská chata“ ani „rekreační chata“ definován.

Otázka definice výše citovaných pojmů „zahrádkářská chata“ a „rekreační chata“ je rovněž předmětem odvolacích námitek obsažených v podání odvolatelů. V souvislosti s touto problematikou je třeba poukázat na skutečnost, že zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), platný v době pořízení Územního plánu města Hradec Králové, v ustanovení § 139b vymezoval pojmy stavebního řádu. V odst. 5 písm. b) citovaného ustanovení pak definoval, že jednoduchými stavbami jsou „stavby pro individuální rekreaci“. Žádné další členění nebo popis těchto staveb v uvedeném právním předpisu obsažen nebyl. Tehdy platná vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu pak v ustanovení § 3 písm. d) obsahovala následující definici: „stavba

pro individuální rekreaci (například rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata) je jednoduchou stavbou, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci“. Bližší specifikaci jmenovaných typů staveb však citovaná vyhláška neobsahovala.

Z výše uvedeného je patrné, že v době, kdy byl Územní plán města Hradec Králové pořizován, předpisy stavebního práva podrobněji nerozlišovaly „stavby pro individuální rekreaci“. Příslušný správní orgán, tedy Magistrát města Hradec Králové (dále také „pořizovatel“), který územně plánovací dokumentaci města Hradec Králové pořizoval, tak byl povinen, pokud chtěl předmětné území regulovat, nastavit konkrétní kritéria pro jednotlivé typy těchto staveb a jednoznačným způsobem je v územním plánu definovat. Aby bylo možné aplikovat rozlišení staveb, musela by závazná část územního plánu obsahovat právní nástroj, který by naplňoval požadavky ustanovení § 3 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), platného v době pořizování Územního plánu města Hradec Králové (nyní ustanovení § 2 správního řádu), který v odst. 1 mimo jiné stanovil, že „*Správní orgány postupují v řízení v souladu se zákony a jinými právními předpisy.*“ Územní plán je dle stavebního zákona závazný pro rozhodování a bez nastavení konkrétních kritérií pak nenaplnuje požadavky citovaného ustanovení správního řádu.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba konstatovat, že územní plánování je výrazem potřeby společnosti usměrňovat nakládání s územím a jeho částmi a chránit přitom veřejné zájmy. Pravomoc a působnost správního úřadu (orgánu) může stanovit pouze zákon. Opačný postup by byl v rozporu již s článkem 2 odst. 3 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních zákonů, kde se stanoví, že „*Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon*“.

Správní orgán příslušný k pořizení Územního plánu města Hradec Králové si musel v době jeho pořizování, případně při pořizování jeho následných změn, být vědom, že je nezbytné dodržovat výše zmiňovaný ústavní princip a rovněž tak naplňovat obecná ustanovení Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, konkrétně jeho čl. 2 odst. 2, který stanoví, že „*Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.*“

Jak již bylo uvedeno výše, územní plán je, podle ustanovení § 43 odst. 5 stavebního zákona, závazný pro rozhodování v území a lze se dovolávat jen toho, co je v něm obsaženo. V daném případě si však Zastupitelstvo města Hradec Králové koncipovalo územní plán v části týkající se regulace území, do kterého má být předmětný záměr umístěn tak, že regulace stanovená pro „*Plochy zahrádkářských osad ZO*“ umožňuje různou podobu výkladu pojmu „*stavby pro individuální rekreaci*“. S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze za „*stavbu pro individuální rekreaci*“ považovat jak „*zahrádkářskou chatu*“, která je dle regulace stanovené platným územním plánem v předmětném území přípustná, tak „*rekreační chatu*“, která je naopak stanovena jako nepřípustná.

Odvolatelé v rámci odvolacích námitek dále uvedli například tvrzení, že „*Vzhledem k tomu, že individuální potřeby a nároky každého stavebníka jsou různé, uplatňuje odbor hlavního architekta pro stavbu zahrádkových chat požadavek na maximální zastavěnou plochu 50 m².*“

K uvedenému tvrzení odvolatelů je třeba poznamenat, že příslušný pořizovatel územně plánovací dokumentace města Hradec Králové však, jak je zřejmé z výše uvedených skutečností, dosud pravidla pro rozhodování v plochách „ZO“ nenastavil. Za dané situace lze konstatovat, že není možné dotvářet kritéria pro rozhodování, aniž by proběhla změna územního plánu. O takové snaze svědčí například následující úvaha, kterou uvedl úřad územního plánování v obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru: „*Na tuto formu rekreace je z hlediska nároků na plošné a objemové parametry staveb zahrádkových chat nahlíženo jako na nižší formu individuální rekreace a proto je velikost zahrádkových chat usměrňována na maximální zastavěnou plochu 50 m². Tato regulace vychází ze soudobých nároků na požadavky na stavby pro individuální rekreaci v zahrádkových koloniích.*“ Od doby nabytí účinnosti Územního plánu města Hradec Králové uplynulo více jak 20 let, kdy pořizovatel mohl pořádit takovou změnu územního plánu, která by regulaci předmětných ploch

doplnila nebo upřesnila, popřípadě obsahovala výklad pojmů užívaných v rámci stanovené regulace.

Do dnešního dne tak pořizovatel neučinil a nastala tedy situace, že z obsahu Závazné části Územního plánu města Hradec Králové není zřejmé, v případě jakých staveb se jedná o „stavbu pro individuální rekreaci“. V platném Územním plánu města Hradec Králové není vytvořen právní nástroj, na jehož základě by bylo možné identifikovat jednotlivé typy „staveb pro individuální rekreaci“.

K otázce stanovení regulace v územním plánu je třeba poznamenat, že zákonodárce v předpisech stavebního práva platných v době pořizování Územního plánu města Hradec Králové neměl úmysl vytvořit možnost, aby si pořizovatel územního plánu případně zpřesnil podmínky pro následnou regulaci vstupu staveb do území v nástroji územního plánování - Územním plánu města Hradec Králové, způsobem využitelným ve správních řízeních s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů stanovené v § 2 správního řádu (dříve § 3 zákona č. 71/1967 Sb.).

V daném případě je tak na správním uvážení příslušného správního orgánu, k jakému pojmu lze předmětný záměr podřadit. Nelze přitom opomenout, že zahrádkářská chata primárně slouží zahrádkářské činnosti, což vyplývá i z jejího slovního označení, a doprovází tak tedy činnost spojenou s obhospodařováním zahrádek a pěstitelskou činností. Chata tohoto druhu tedy jednak slouží k uskladnění zahradního náčiní, ale také úrody, ale dále také jako úkryt před nepohodou počasí a k odpočinku při zahradničení. Lze tedy očekávat, že chaty tohoto druhu budou oproti rekreačním chatám skromnější, co do prostoru i komfortu. Toto je též podpořeno skutečností, že na území města Hradec Králové se funkční plochy dělí mimo jiné na „Plochy zahrádkářských osad ZO“ a „Plochy rekreačních chat a chatových osad CH“, z čehož je patrná snaha o rozdělení zmiňovaných dvou typů staveb - „zahrádkářská chata“ a „rekreační chata“. Pořizovatel územně plánovací dokumentace města Hradec Králové nevyužil možnost změnit nastavenou regulaci, když jmenovaným typům staveb nepřihodil žádná rozlišovací kritéria a konkrétně tyto pojmy nedefinoval, např. stanovením objemu, výšky staveb apod.

V souvislosti s výše uvedeným lze konstatovat, že orgán územního plánování v závazném stanovisku k záměru neuvedl žádné důvody, o které své tvrzení, že je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, opírá. V odůvodnění závazného stanoviska tak zcela chybí posouzení souladu záměru se slučitelností účelu záměru s konkrétní funkční plochou. K tomu je třeba doplnit, že k takovému posouzení záměru je možné využít vyhodnocení záměru z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, a to např. posouzení záměru se stávajícím charakterem území, do kterého mám být umístěn, zejména z hlediska jeho vzhledu a objemových parametrů.

Krajský úřad na základě posouzení Územního plánu města Hradec Králové a s ohledem na výše uvedené skutečnosti konstatuje následující.

Z dokumentace k záměru, která je součástí předložených spisových materiálů, je zřejmé, že se v případě navrhovaného záměru jedná o „stavbu pro individuální rekreaci pro užívání související s drobnou pěstitelskou činností.“ V obsahu dokumentace k záměru je například uvedeno následující: „Podle současných platných právních předpisů - § 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb., je na pozemku parc. č. 1653/2 v k.ú. Plácky navrženo umístění stavby pro individuální rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Stavba současně umístěná v zahrádkářské osadě bude užívána k účelu spojenému se zahrádkářskou činností na pozemku, tj. prostory pro zázemí uživatelů při činnosti na zahradě, přípravu rostlin k sadbě, zpracování a uložení výpěstků a ovoce ze zahrady. Z uvedeného tak vyplývá, že se v případě navrhovaného záměru jedná o stavbu, která odpovídá výše citované charakteristice stanovené územním plánem pro „Plochy zahrádkářských osad ZO“ a lze ji považovat za „stavbu pro individuální rekreaci - zahrádkářskou chatu“, která je dle platné regulace v citované funkční ploše „ZO“ mimo jiné stanovena jako přípustné využití hlavní.

K uvedenému je třeba doplnit, že soulad s územně plánovací dokumentací je obvykle dán v případě, že záměr odpovídá hlavnímu využití nebo přípustnému využití, případně podmíněně přípustnému využití, jak je stanoveno územním plánem pro dotčenou plochu, a zároveň není uveden v nepřípustném využití, nebo, v případě koridoru, není vyloučen podmínkami pro využití koridoru, případně ho nevyklučují požadavky, kritéria a podmínky pro rozhodování stanovené v zásadách územního rozvoje.

K otázce souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové bylo dále zjištěno, že pro území dotčené záměrem není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) ani územní studie, které by stanovovaly požadavky na regulaci daného území, tedy konkrétní podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb. Pro předmětné území je tedy platná výše citovaná regulace stanovená Územním plánem města Hradec Králové pro plochy s rozdílným způsobem využití „*Plochy zahrádkářských osad ZO*“ a „*Plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť MD1*“.

Z výše uvedených skutečností tak vyplývá, že se v případě záměru jedná o stavbu pro individuální rekreaci, typu „*zahrádkářská chata*“, jejichž umístění je v „*Plochách zahrádkářských osad ZO*“ přípustné.

Ve funkčních plochách „*Plochy zahrádkářských osad ZO*“ a „*Plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť MD1*“, ve kterých se dle územního plánu předmětné pozemky nacházejí, jsou pak jako přípustné využití doplňkové stanoveny mimo jiné „*stavby pro technickou vybavenost*“. Umístění přípojek technické infrastruktury, které je součástí navrhovaného záměru, je tedy dle regulace stanovené platným územním plánem rovněž přípustné.

Krajský úřad na základě provedeného posouzení územního plánu a úvahy (jak je uvedeno výše) došel k závěru, že záměr je z hlediska jeho souladu s platným územním plánem přípustný.

Uplatňování cílů a úkolů územního plánování

Z obsahu závazného stanoviska k záměru je dále zřejmé, že úřad územního plánování posuzoval záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona. V rámci tohoto posouzení zejména hodnotil, jak záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a jeho stávající charakter.

Úřad územního plánování v obsahu závazného stanoviska k záměru v rámci výše uvedeného posouzení přezkoumal soulad záměru z hlediska naplňování jednotlivých cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona přičemž, jak uvedl v odůvodnění závazného stanoviska k záměru, vycházel z vyhodnocení následujících kritérií: „*zastavěná plocha, podlažnost, výška, dispoziční a funkční uspořádání včetně skladby místností, vnější vzhled stavby velikosti otvorů odpovídajících účelu dané místnosti, případně další parametry určující charakter, účel a funkci stavby*“.

V obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru, v části týkající se posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování pak úřad územního plánování konstatoval, kromě již výše citované úvahy „*Na tuto formu rekreace je z hlediska nároků na plošné a objemové parametry staveb zahrádkových chat nahlíženo jako na nižší formu individuální rekreace a proto je velikost zahrádkových chat usměrňována na maximální zastavěnou plochu 50 m². Tato regulace vychází ze soudobých nároků na požadavky na stavby pro individuální rekreaci v zahrádkových koloniích.*“, zejména následující závěry: „*Sledováním vývoje v oblasti rekreace v zahrádkářských osadách jsme dospěli k jednoznačnému závěru, že s rostoucími požadavky na hygienu a odpočinek, rostou i nároky na objem staveb a jejich vybavenost. V době vzniku zahrádkářských osad, tak jak se odráží i v definici textové části ÚPMHK ve funkční ploše „plochy zahrádkářských osad“ se jedná o území sloužící pro individuální rekreaci osob, spojenou s pěstitelskou zahrádkářskou činností na pozemcích zpravidla se zahrádkářskými chatami a společným hygienickým sociálním a skladovým zařízením. Je zcela zřejmé, že v současné době je tento požadavek na společné zázemí překonán.*

Soudobé požadavky na rekreaci v zahrádkářských osadách vyžadují, aby každá chata měla své sociální zázemí a prostory pro skladování, čímž narůstá požadavek na velikost a objem chat. Rovněž se mění i dispoziční uspořádání, které se propíše i do architektonického řešení.

Při svém posuzování OHA jednoznačně dospěl k závěru, že „Zahrádkářská chata, k.ú. Plácky Hradec Králové, p.p.č. 1653/2“ svými kritériemi: zastavěná plocha, podlažnost, výška, dispoziční a funkční uspořádání včetně skladby místností, vnější vzhled stavby velikosti otvorů odpovídajících účelu dané místnosti, charakter, účel a funkci stavby, **odpovídá požadavkům zahrádkářské chaty a je v souladu s úkoly a cíli územního plánování.“**

Krajský úřad rovněž posoudil otázky týkající se vyhodnocení předmětného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona a dospěl k následujícím závěrům.

Platný územní plán svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj celého správního území města Hradec Králové, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel, čímž jsou naplňovány cíle územního plánování obsažené v ustanoveních § 18 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v daném případě není relevantní, neboť záměr není umístován v nezastaveném území.

Krajský úřad se zabýval problematikou posouzení otázky § 18 odst. 4 stavebního zákona, tedy zejména hlediska ochrany civilizačních hodnot a urbanistického a architektonického dědictví. Uvedenou otázku krajský úřad vyhodnotil především ve vztahu k již existující zástavbě v dané lokalitě.

K této otázce je třeba konstatovat, že v době vzniku zahrádkářské osady byl sice založen charakter zástavby v předmětném území, který mu vtiskl nepřehlédnutelný urbanistický a architektonický ráz, přičemž velikost staveb, jejich umístění na pozemku, stavebně technické provedení zohledňovalo velikost pozemků, zajištění základních kompozičních vztahových vazeb jak mezi jednotlivými stavbami s ohledem na užívání vlastního pozemku pro zahrádkářské účely, tak užívání prostoru mezi stavbami např. pro zachování kvality prostředí, zachování soukromí, a určilo objemové řešení chat v zahrádkářské kolonii. Nelze se však domnívat, že toto doporučení je nepřekročitelné, tedy že nové stavby nebo jejich změny jdoucí nad rámec v něm stanovených limitů jsou v území automaticky zapovězené.

Z obsahu dokumentace k záměru je mimo jiné patrné, že se v případě předmětného záměru jedná o „stavbu pro individuální rekreaci v zahrádkářské osadě“, která je navržena jako „stavba obdélníkového půdorysného tvaru se zastřešením pultovou střechou“. Jak dále z dokumentace k záměru vyplývá „Stavba bude nepodsklepená, jednopodlažní s půdním prostorem půdorysných rozměrů 10,0 x 5,0 m, výšky max. 6,10 m.“ Dle údajů obsažených v dokumentaci k záměru činí zastavěná plocha záměru 50,00 m².

Předmětný záměr, tj. nová stavba pro individuální rekreaci, sice vykazuje podle předložené dokumentace k záměru některé odlišné znaky architektury, např. větší zastavěnou plochu, a tudíž celkový objem stavby než zástavba v bezprostředním okolí záměru, o uceleném nebo dokonce jednotném stylu zástavby však v prostoru Zahrádkářské osady U Labe hovořit nelze.

Nahlédnutím na webový portál Mapy.cz krajský úřad zjistil, že se v území, do kterého má být záměr umístěn, nacházejí jak původní stavby zahrádkářských chat zejména čtvercového půdorysu, které jsou kompaktně uzavřeny, tak rovněž stavby (přestavby) realizované v nedávné minulosti, které mají čtvercový nebo obdélníkový půdorys a různé objemové parametry, kterými nedodrží jednotný ráz architektury ve vazbě na historicky utvářenou zástavbu v nejbližším okolí záměru. Rovněž bylo zjištěno, že v nejbližším okolí navrhovaného záměru jsou již umístěny objekty zahrádkářských chat včetně přístaveb různého půdorysu, a to bez pravidelných rozestupů mezi jednotlivými stavbami, tak také doplněny různými doprovodnými stavbami, bez ohledu na velikost podílu zeleně a zastavěné plochy na těchto pozemcích určených převážně k zahrádkářské činnosti jako formě rekreace (viz. obrázek níže).

p.p.č 1653/2



Obr. – letecký snímek předmětné lokality (zdroj: Mapy.cz)

S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze tedy shrnout, že předmětný záměr svým architektonickým pojetím nenarušuje charakter stávající zástavby a vykazuje znaky stavby „zahrádkářské chaty“, jejíž umístění je v dané funkční ploše dle platného územního plánu přípustné.

Umístěním předmětného záměru v zastavěném území je pak rovněž naplňován cíl stanovený v § 18 odst. 4 stavebního zákona, tedy požadavek na hospodárné využívání zastavěného území.

Jak již bylo vyhodnoceno výše, předmětný záměr splňuje požadavky na stanovené funkční využití dané plochy a je tedy v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Dále lze konstatovat, že předmětný záměr splňuje požadavky na stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter území podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

K tomuto lze v obecné rovině uvést, že pokud by bylo zájmem města závazně a jednoznačně stanovit podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, jakými jsou například půdorysná

velikost staveb, objem a tvar staveb nebo jejich částí, a tím tak do budoucna regulovat a kultivovat budoucí zástavbu v dané lokalitě, k tomuto slouží nástroj územního plánování – regulační plán, který podle § 61 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Takovýto nástroj územního plánování však město Hradec Králové pro území, ve kterém se Zahrádkářská osada U Labe nachází, dosud nepořídilo.

Na základě výše uvedených skutečností lze ze strany krajského úřadu konstatovat, že umístění záměru není v rozporu s politikou územního rozvoje, platnou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování vymezenými v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona.

Pokud se týká odvolacích námitek, směřujících k otázce souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové a podmínkami v ní stanovenými, zabýval se jimi krajský úřad v rámci samotného přezkoumání závazného stanoviska k záměru. Odvolací námítka jsou vypořádány výše v textu odůvodnění tohoto závazného stanoviska, a to zejména v části týkající se vyhodnocení souladu záměru s Územním plánem města Hradec Králové a s cíli a úkoly územního plánování.

Z výše uvedených důvodů krajský úřad jako příslušný nadřízený orgán územního plánování určil, že záměr „Zahrádkářská chata, k.ú. Plácky Hradec Králové, p.p.č. 1653/2“, na pozemcích p. č. 1653/2, 1653/4 a 1529/20 v katastrálním území Plácky, Hradec Králové, je z posuzovaných hledisek přípustný.

Na základě posouzení předložených podkladů krajský úřad neshledal nezákonnost v postupu úřadu územního plánování, který závazné stanovisko ze dne 27.10.2021, zn. MMHK/175358/2021/HA/MT vydal. S ohledem na uvedené není dán právní důvod pro případnou změnu uvedeného závazného stanoviska nebo postup podle ustanovení § 149 odst. 8 správního řádu.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem krajský úřad, jako nadřízený orgán územního plánování, závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta vydané dne 27.10.2021 pod zn. MMHK/175358/2021/HA/MT potvrzuje.

Závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Petr Háp
vedoucí oddělení územního plánování

Rozdělovník

Obdrží:

1. Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu
2. Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, ČSA 408, 502 00 Hradec Králové, ID DS: bebb2in
- 3.
- 4.
5. Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Osada U Labe, Pobřežní 308, 500 02 Hradec Králové, adresa pro doručení: Ing. Vladimír Mazura, Štefánikova 455/36a, 500 11 Hradec Králové
- 6.