

Přezkumy závazných stanovisek úřadů územního plánování

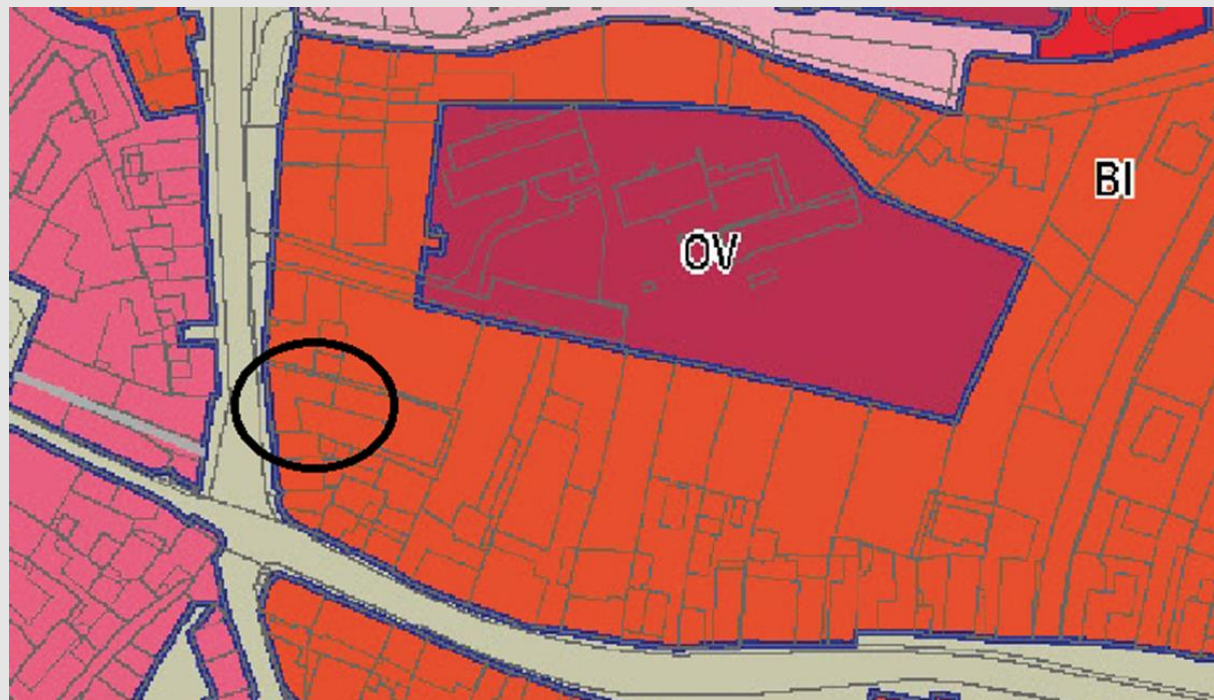
Záměr:

Přístavba, nástavba a stavební úpravy stávající prodejny v Polné.

- Přístavba nouzového schodiště ve dvorním traktu
- Nástavba nad stávajícími budovami
- Vnitřní stavební úpravy stávajícího objektu
- Z uliční strany se výškově ani pohledově objekt prodejny nemění, nástavba nepřesáhne výškovou úroveň stávajícího objektu prodejny



Záměr je umístěn v zastavěném území ve stabilizovaném území, dle platného územního plánu v ploše BI – plochy bydlení – individuální v RD - městské



Závazné stanovisko úřadu územního plánování:

Záměr je nepřipustný

Není v souladu s PÚR ČR, se ZÚR KrV a s cíli a úkoly územního plánování, souladu ani nesoulad s územním plánem nebyl uveden

Odůvodnění:

- nesoulad s prioritou 14 PÚR ČR a prioritou 06f ZÚR KrV,
- z hlediska ÚP je pouze uvedeno obecně, ve které ploše je záměr umístěn, je uvedeno podmíněně přípustné využití, potřeba respektovat urbanistickou strukturu s odkazem níže na popis umístění a okolní zástavbu, není konstatován soulad ani nesoulad
- nesoulad s citovanými vybranými cíli a úkoly územního plánování,
- nevhodnost umístění s ohledem na stávající zástavbu, řešení nemožného zasakování dešťových vod apod.

Odvolání:

Odvolal se investor, odvolání směřovalo proti obsahu závazného stanoviska úřadu územního plánování:

- nesouhlas s údajnými nesoulady s PÚR ČR a ZÚR KrV,
- nejedná se o novostavbu objektu, ale o přístavbu, nástavbu a stavební úpravy stávajícího objektu
- zdůvodnění neřešení problémů, která rozporoval úřad územního plánování (např. zasakování dešťových vod, objem stavby, podlažnost stavby apod.).

Závazné stanovisko Krajského úřadu Kraje Vysočina:

Přezkoumáním ZS dospěl krajský úřad k tomu, že záměr je přípustný.

Z hlediska priorit PÚR ČR, ZÚR KrV:

- zdůvodnění nesouladu s uvedenými prioritami úřad územního plánování v ZS neodůvodnil, pouze odkázal na odůvodnění nesouladu uvedeném ve vyhodnocení s cíli a úkoly územního plánování.
- při posuzování umístění záměru míra uplatnění každé priority závisí na charakteru konkrétního území či znalosti hodnot území. Koncepce ochrany a hodnot je popsána v ÚP.
- z hlediska PÚR ČR i ZÚR KrV shledal krajský úřad záměr **přípustným**.

Závazné stanovisko Krajského úřadu Kraje Vysočina:

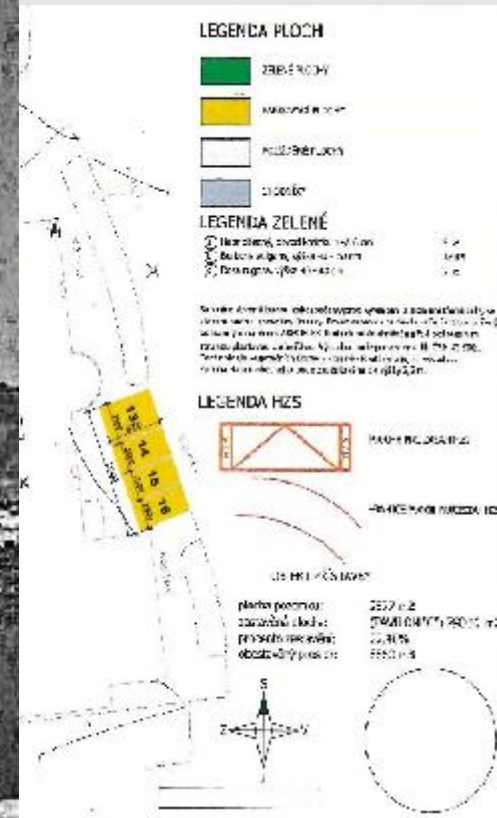
Z hlediska souladu s ÚP Polná a cíli a úkoly územního plánování:

- Posouzení záměru bylo provedeno pouze ve vztahu k dotčeným plochám s rozdílným způsobem využití a obecným konstatováním na potřebu respektování urbanistické struktury bez uvedení souladu či nesouladu s územním plánem.
- Nebyla posouzena koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot ani priority a zásady urbanistická koncepce
- Z hlediska ÚP krajský úřad vyhodnotil záměr **přípustným**.

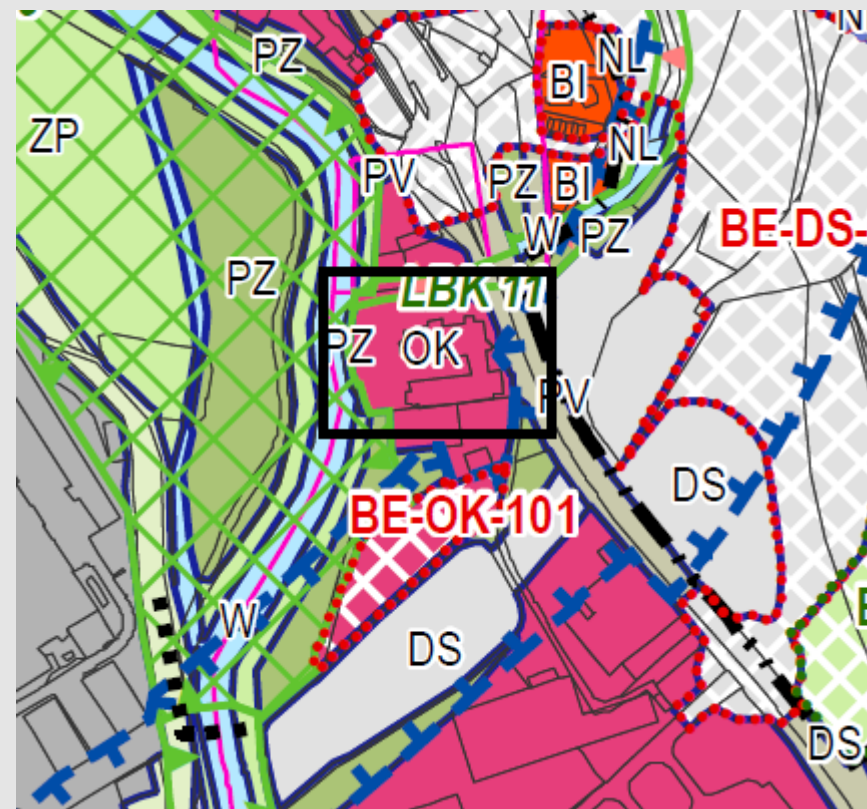
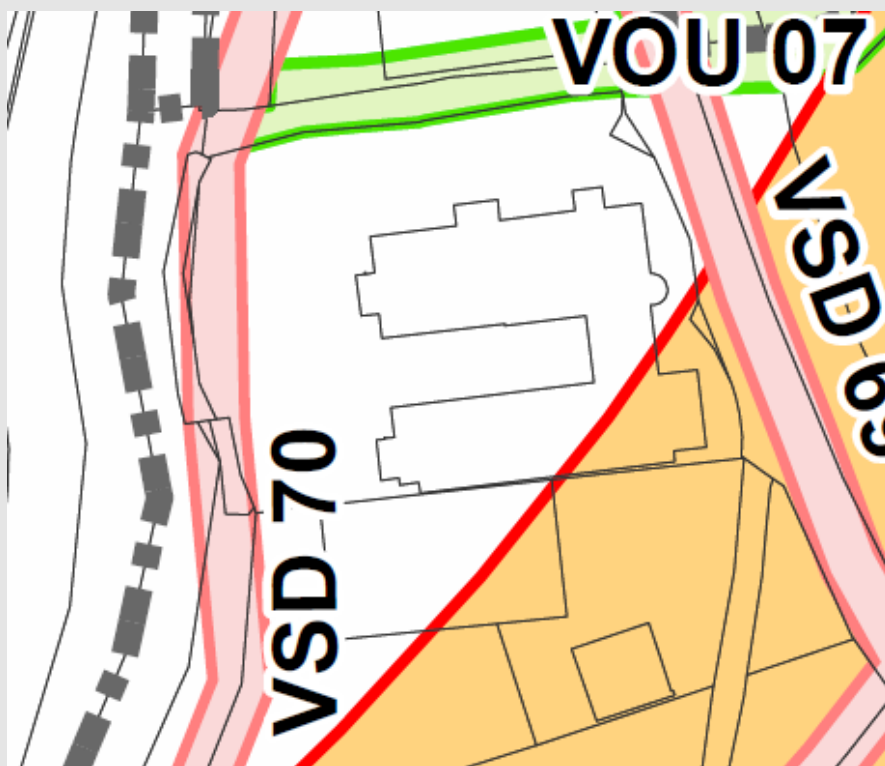
Upozorňujeme, že v závazných stanoviscích ve většině případů není zdůvodnění, že posuzovaný záměr je změnou v území.

Záměr:

Alzheimercentrum Jihlava - přístavba pavilonu Jihlava



Záměr je umístěn v zastavěném území ve stabilizované ploše občanského vybavení OK – komerční vybavenost



Závazné stanovisko úřadu územního plánování:

Záměr je nepřípustný

ZS stanovisko je rozděleno na část A – popisná a část B – vypsání priority PÚR ČR, ZÚR KrV, obecné citace koncepce ÚP a cíle a úkoly územního plánování.

Není v souladu s PÚR ČR, se ZÚR KrV, s ÚP, s cíli a úkoly územního plánování a ani s Politikou architektury a stavební kultury ČR.

Odůvodnění:

- nesoulad s prioritami 14, 25 a 28 PÚR ČR
- nesoulad s prioritami 06e, 06f a 06g ZÚR KrV,
- z hlediska ÚP je záměr umisťován do hodnotného městského přírodního území, do záplavového území, nerespektuje měřítko, charakter a hodnoty okolí, neřeší zadržování dešťových vod a zasahuje do prvků ÚSES.
- z hlediska cílů a úkolů územního plánování jsou uvedeny kromě již výše uvedených důvodů také ignorování nenahraditelné ekologické a prostorotvorné funkce řeky Jihlavy.

Odvolání:

Odvolal se investor, odvolání směřovalo proti obsahu závazného stanoviska úřadu územního plánování. Odvolatel poukazoval na nepřezkoumatelnost a zjevnou nesprávnost závazného stanoviska.

- ZS neobsahuje žádné relevantní či přezkoumatelné úvahy a posouzení záměru s PÚR ČR, ZÚR KrV, ÚP i cíly a úkoly územního plánování
- záměr nebyl objektivně posouzen s okolní zástavbou
- v ZS jsou citována obecná ustanovení z ÚPD i stavebního zákona
- odvolání bylo doplněno z odborného hlediska projektanty jednotlivých částí a poskytovatele služeb

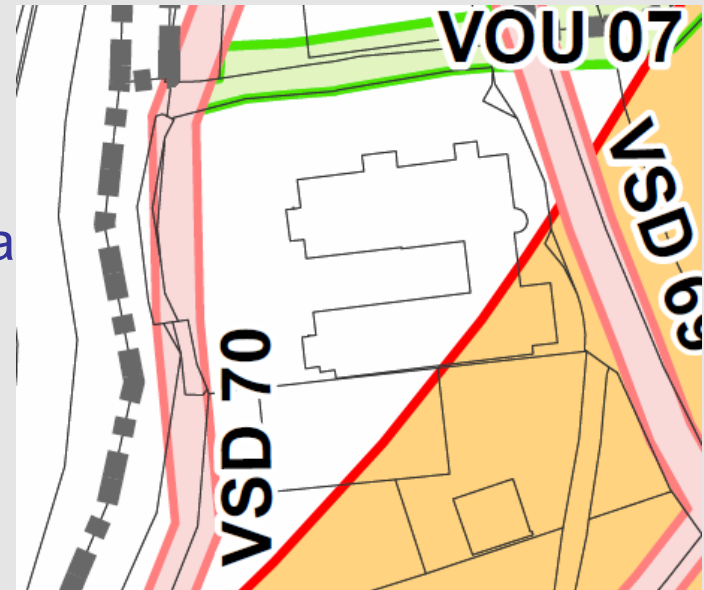
Závazné stanovisko Krajského úřadu Kraje Vysočina:

- krajský úřad po předběžném posouzení uznal námitky odvolání a dospěl k závěru, že závazné stanovisko je nezákonné a vykazuje takové vady, které nejsou na úrovni nadřízeného orgánu zhojitelné jeho změnou.
- na základě zjištěné nezákonnosti zrušil krajský úřad závazné stanovisko v přezkumném řízení podle ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona.

Nezákonnost:

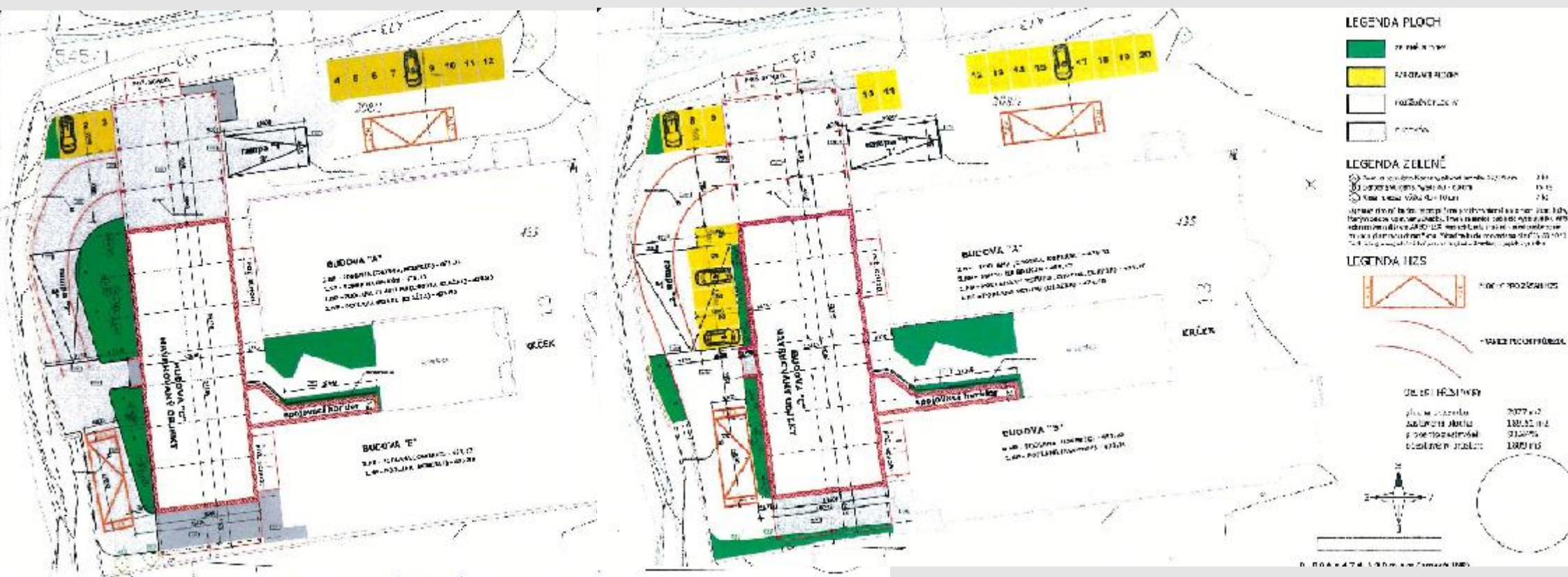
- před vydáním ZS si úřad územního plánování nezjistil řádně stav věci posuzovaného záměru (§ 3 správního řádu)

- posouzení z hlediska souladu s PÚR ČR, ÚPD i cíli a úkoly územního plánování nenaplnuje požadavky na obsahové náležitosti ZS dle § 149 odst. 2 správního řádu - je uvedeno pouhé konstatování bez zdůvodnění a úvah, proč je předložený záměr v rozporu s citovanými prioritami, koncepcí či vypsány cíli a úkoly územního plánování
- nedostatečné posouzení umístění záměru s územním plánem (pouze z hlediska koncepce rozvoje území, ne již s podmínkami stanovenými pro plochu OK, s kolizí záměru a vymezené VPS pro cyklistiku a pěší)



Rozhodnutí o zrušení ZS Jihlava

- Vnitřní rozpornost ZS (rozdílné situace umístění– obě ÚÚP potvrdil a byly přílohou ZS)



Posouzení jednotlivých odvolacích námitek

- ZS sice obsahovalo část výrokovou a odůvodnění, ale právě část odůvodnění byla zpracována nedostatečně a činí tak závazné stanovisko nepřezkoumatelným
- některá hodnocení byla nad rámec kompetencí ÚÚP (např. hodnocení sociální stránky záměru, navýšení pouze kapacity nikoli kvality pro klienty, trávení volného času klientů, hodnocení vnitřních dispozic apod.)
- nedostatečně popsání podklady (projektová dokumentace nebyla uvedena vůbec), na základě kterých bylo ZS vydáno

Děkuji za pozornost