Krajský úřad Královéhradeckého kraje

VÁŠ DOPIS ZN.: KUKHK-11829/UP/2023 (SH) Dle rozdělovníku
ZE DNE: 19.04.2023
NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK-15030/UP/2023

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: 16.06.2023

Počet listů: 17
Počet příloh: 0/ listů: 0
Počet svazků: 0
Sp. znak, sk. režim: 99.2, V/10

ZÁVAZNÉ STANOVISKO
nadřízeného orgánu územního plánování

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 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No, které bylo vydáno ve smyslu ustanovení § 96b stavebního zákona k záměru *„Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice – změna stavby před dokončením“* se závěrem, že ***„Stavba je nepřípustná.“***

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 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No vydané k záměru *„Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice – změna stavby před dokončením“*, na pozemcích p. č. 701/1, 701/2 a 835 v katastrálním území Plačice, Hradec Králové **potvrzuje**.

Odůvodnění

Krajský úřad obdržel dne 19.04.2023 žádost Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen „oddělení stavebního řádu“ nebo „odvolací orgán“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No, které bylo vydáno Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta (dále jen „závazné stanovisko k záměru“) k záměru *„Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice – změna stavby před dokončením“*, na pozemcích p. č. 701/1, 701/2 a 835 v katastrálním území Plačice, 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“) ze dne 07.03.2023, č. j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp. zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ.

Citovaným rozhodnutím stavební úřad ve smyslu ustanovení § 149 odst. 6 správního řádu zamítl žádost o vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby označené *„zahrádkářská chata č. evid. 49, na pozemku parc. č. 701/2, 701/1 a 835 v katastrálním území Plačice“*, podanou dne 05.10.2022 stavebníky

v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kanceláří, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO: 260 00 351.

Přílohou předmětné žádosti o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska byly kopie následujících podkladů: odvolání ze dne 13.03.2023 včetně plné moci k zastupování, závazné stanovisko k záměru ze dne 19.10.2022 a vyjádření stavebního úřadu ze dne 16.03.2023, č. j. MMHK/060834/2023 ST1/JÍ.

Za účelem posouzení problematiky přezkoumání závazného stanoviska k záměru požádal krajský úřad dopisem ze dne 19.04.2023, č. j. KUKHK-15030/UP/2023 Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta (dále také „úřad územního plánování“) o poskytnutí spisových materiálů dané věci se týkajících. Na základě uvedené žádosti bylo krajskému úřadu dne 05.05.2023 doručeno sdělení úřadu územního plánování ze dne 04.05.2023, zn. MMHK/095257/2023/HA/NO obsahující informaci, že kompletní spisové materiály dané věci se týkající jsou součástí spisu, který byl stavebním úřadem předán dne 20.03.2023 odvolacímu orgánu. Vzhledem k této skutečnosti si krajský úřad zapůjčil od oddělení stavebního řádu kompletní spisové materiály týkající se dané věci.

Součástí spisových materiálů byla mimo jiné žádost o závazné stanovisko ze dne 07.10.2022, závazné stanovisko k záměru ze dne 19.10.2022 a dokumentace pro společné povolení předmětného záměru, stupeň *„UR+SP“*, s označením stavby *„Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice“*, zpracovaná Hradeckou projekční a developerskou kanceláří, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO: 260 00 351, zodpovědný projektant Ing. Vítek Donát, autorizovaný architekt (ČKA 03 758), s datem 01/2022 (dále jen „dokumentace k záměru“). Textová část dokumentace k záměru je pak označena jako *„Přístavba zahrádkářské chaty č.e. 49, zahradní sklad s přístřeškem parkovacího stání na pozemku st. 701/2, na pozemku p.č. 701/1 a p.č. 835 v Hradci Králové, k.ú. Plačice, lokalita Borovinka – dokumentace pro společné povolení“*.

Posouzením předložených spisových materiálů bylo zjištěno, že závazné stanovisko k záměru bylo vydáno na základě dokumentace se stejným datem zpracování a stejnou identifikací projektanta jako výše uvedená dokumentace k záměru, když je v obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru mimo jiné uvedeno, že *„K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady: - část dokumentace pro změnu dokončené stavby UR+DSP (01/2022), zpracované společností Hradecká projekční a developerská kancelář s.r.o., se sídlem Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové. Projektová dokumentace byly opatřena autorizačním razítkem ing. Vítka Donáta, ČKA 03758.“*

Jak vyplývá z dokumentace k záměru, která je součástí spisových materiálů předaných stavebním úřadem, pro předmětný záměr je stanoven následující účel užívání: *„Stavba je určena k rekreačnímu užívání.“* Dále je z dokumentace k záměru zřejmé, že se jedná o *„přístavbu zahrádkářské chaty č.e. 49, zahradní sklad s přístřeškem parkovacího stání“*. V obsahu dokumentace k záměru je dále uvedena následující charakteristika stavby *„Změna dokončené stavby - přístavba. Přístavba stávajícího objektu chaty v části přízemí. … Objekt je rozšířen do zahrady severním směrem o pobytové místnosti chaty a sociální zázemí v rozsahu povolených zpevněných ploch. V západní části je prostor chaty rozšířen o prádelnu a technické zázemí, ve východní o garážový prostor. V jižní části je část původní terasy obezděna a využita pro zimní zahradu. Dále je doplněno nové schodiště do podkroví, přístavba*

na úrovni podkroví je řešena v rámci umístění tohoto schodišťového prostoru při severní fasádě. Nad zbylým obestavěným prostorem přístavby v 1.NP je umístěna střešní terasa přístupná z prostoru schodiště. V původní části podkroví jsou zachovány pokoje a sociální zázemí. Zastřešení objektu je původní sedlové, s rozšířením v západní části nad prostor prádelny a s částečným přesahem nad prostor venkovní terasy. Zpevněné plochy – nově navrhované zpevněné plochy od vjezdové brány k hlavnímu vstupu do objektu a garáže."

Z dokumentace k záměru pak rovněž vyplývá, že *„Stavba je napojena stávajícími přípojkami na rozvody NN, vody, slaboproud a kanalizaci. Přípojky nejsou stavebními úpravami dotčeny. Dopravně je stavba napojena na komunikaci v ulici Borovinka. Sjezdy i vstupy na pozemek jsou stávající a beze změn."* a dále, že *„Parkovací stání jsou zajištěna na pozemku stavby. Součástí stavby je garáž pro 1 osobní automobil. Na zpevněných plochách před objektem jsou k dispozici další stání pro min. 2 automobily."*

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 nebo vyjádření podané dne 10.10.2022 stavebním úřadem k záměru *„Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice – změna stavby před dokončením"*. Závazné stanovisko k záměru, které bylo podkladem pro vydání již výše uvedeného rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 07.03.2023, č. j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp. zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ, bylo vydáno s následujícím závěrem: *„Stavba je nepřípustná."*

Jak z obsahu žádosti o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska k záměru vyplývá, proti citovanému rozhodnutí stavebního úřadu podali dne 13.03.2023 odvolání stavebníci

v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kanceláří, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO: 260 00 351 (dále jen „odvolatelé").

Z podkladů předložených spolu s předmětnou žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska k záměru je zřejmé, že odvolatelé *„nesouhlasí"* se závěrem závazného stanoviska k záměru. Předmětem podání odvolatelů jsou mimo jiné otázky týkající se souladu záměru jak s platným Územním plánem města Hradec Králové, tak s návrhem pořizovaného Územního plánu Hradec Králové. Námitky odvolatelů tak svým obsahem směřují do obsahu závazného stanoviska k záměru.

Krajský úřad se v prvé 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.

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

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 (účinnou ke dni 01.09.2021, dále jen „politika územního rozvoje“ nebo „PÚR“), se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 (platnými v době vydání závazného stanoviska k záměru, účinnými ke dni 16.04.2021, dále jen „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“), s územně analytickými podklady a s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona.

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 nevyplývají pro předmětnou stavbu ani pro řešené území žádné podmínky ani požadavky.“*

Krajský úřad se při posouzení závazného stanoviska k záměru rovněž zabýval vyhodnocením souladu záměru s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění (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 konstatoval, že *„Z hlediska platných ZÚR KHK nevyplývají pro předmětnou stavbu ani pro řešené území žádné podmínky ani požadavky.“*

Z hlediska souladu záměru s platnými zásadami územního rozvoje lze konstatovat následující. Od doby vydání závazného stanoviska k záměru nabyla účinnosti Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, kterou vydalo Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje formou opatření obecné povahy dne 27.03.2023, usnesením č. ZK/18/1306/2023, s datem nabytí účinnosti dne 09.05.2023.

Krajský úřad se při posouzení závazného stanoviska k záměru zabýval též vyhodnocením souladu záměru s platnými s platnými Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje – Úplné znění po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, přičemž 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, dle výkresu B. 2. Funkční využití území, se pozemky dotčené stavbou nacházejí v zastavěném území obce, ve stabilizované funkční ploše* ***„Plochy zahrádkářských osad“****. Podle Závazné části ÚPMHK A.11., kapitoly - A. 11. 3. Limity využití území vyjádřené v regulativech (dále jen „regulativy“), která řeší náplň funkčního využití území jednotlivých funkčních ploch jde 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, seskupenými do zahrádkářských osad.“

Dále pak úřad územního plánování uvedl, že *„Mezi stavby uvedené v odstavci A) „Přípustné využití hlavní“ patří mmj.:* ***„stavby pro rodinnou rekreaci – zahrádkářské chaty“****. To jsou obecně stavby plošně nenáročné a konstrukčně jednoduché, určené pro nejnižší formu rekreace spojené s pěstitelstvím, funkčně určené pro krátkodobé tzn. ne sezónní přebývání, jaké umožňují stavby pro rodinnou rekreaci – rekreační chaty. Posuzovaná stavba vykazuje znaky zcela odlišné (viz níže).*

Mezi stavby zařazené do odstavce C) „Nepřípustné využití“ jsou mmj.: „stavby pro bydlení, rekreační chaty, garáže, stavby pro nakládání s odpady mimo stavby uvedené v přípustném využití“. Dále se sem řadí stavby „ostatní stavby přímo nesouvisející se zahrádkářskou a pěstitelskou činností“, kam se řadí zpevněné plochy. Dle Závazné části ÚPMHK stavby uvedené v „nepřípustném využití“ jsou takové „stavby, jejich změny, změny v užívání a využití území, které neodpovídají přípustnému funkčnímu využití území stanovenému pro danou funkční plochu a nelze je v dané funkční ploše umísťovat a povolovat.

Podle Závazné části ÚPMHK, kapitoly A.11.2.6. Zásady uspořádání dopravního vybavení, ve znění změny ÚPMHK č. 222 musí být všechny stavby na území města Hradec Králové, které jsou zdrojem a cílem dopravy, vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání. … Z předložené projektové dokumentace vyplynulo, že doprava v klidu je řešena stavbou „garáže“. Toto řešení je v dané ploše nepřípustné.“

Závěrem úřad územního plánování v obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru z hlediska souladu záměru s platným územním plánem konstatoval, že ***„Stavba není v souladu s ÚPMHK.“***

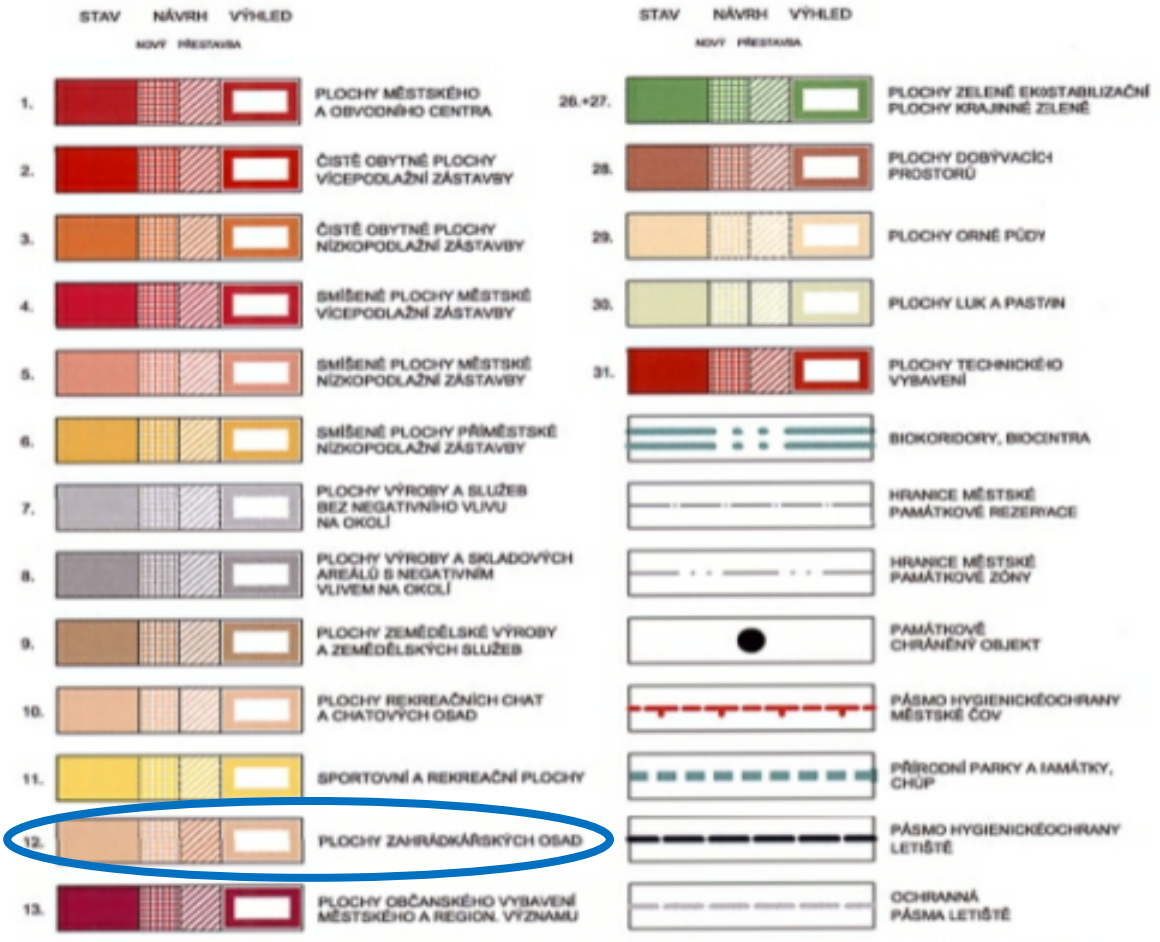
Krajský úřad záměr rovněž posoudil z hlediska jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové a zjistil následující skutečnosti.

Pro katastrální území Plačice 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. Předmětných pozemků se rovněž dotýká řešení Změny Územního plánu města Hradec Králové č. 222, která byla vydaná formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 22.07.2010. Jejím obsahem byla změna požadavků na množství kapacit pro dopravu v klidu, týkající se celého správního území města Hradec Králové. 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 Změn č. 25 a č. 222 (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 předmětné pozemky v katastrálním území Plačice nacházejí v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití *„Plochy zahrádkářských osad“*, stav (viz obr. č. 1 a 2).

Obr. č. 1 - Výřez z výkresu B.2. Funkční využití území s vyznačením předmětných pozemků



Obr. č. 2 – část legendy k výkresu B.2. Funkční využití území

V rámci výše uvedené Změny č. 25 Územního plánu města Hradec Králové pak byly pro citovanou plochu v Závazné části Územního plánu města Hradec Králové, kapitole označené *„A.11.3. Limity využití území vyjádřené v regulativech“* stanoveny následující regulativy funkčního využití:

„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“*

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 stavby pro individuální rekreaci, respektive pojmu *„zahrádkářská chata“* je mimo jiné 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 pořizování 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, vhledem 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 nenaplňuje 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 pořízení 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 uvedli například následující: *„Závazné stanovisko rovněž uvádí, že na území města je dlouhodobě **doporučována** max. zastavěná plocha objektu do 50 m^2 a tato velikost byla určena jako dostatečná s ohledem na stále se zvyšující nároky na komfort přebývání. Stavba tak sice několikanásobně překračuje tuto plochu, která je však definována jako doporučovaná, **nikoliv závazná**.“*

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 odvolatelem citovaná úvaha: *„na území města je dlouhodobě doporučována max. zastavěná plocha objektu do 50 m^2“*, kterou uvedl

úřad územního plánování v odůvodnění závazného stanoviska k záměru. Od doby nabytí účinnosti Územního plánu města Hradec Králové uplynulo více jak 20 let, kdy pořizovatel mohl pořídit takovou změnu územního plánu, která by regulaci předmětných ploch doplnila nebo upřesnila, popřípadě obsahovala výklad pojmů užívaných v rámci stanovené regulace.

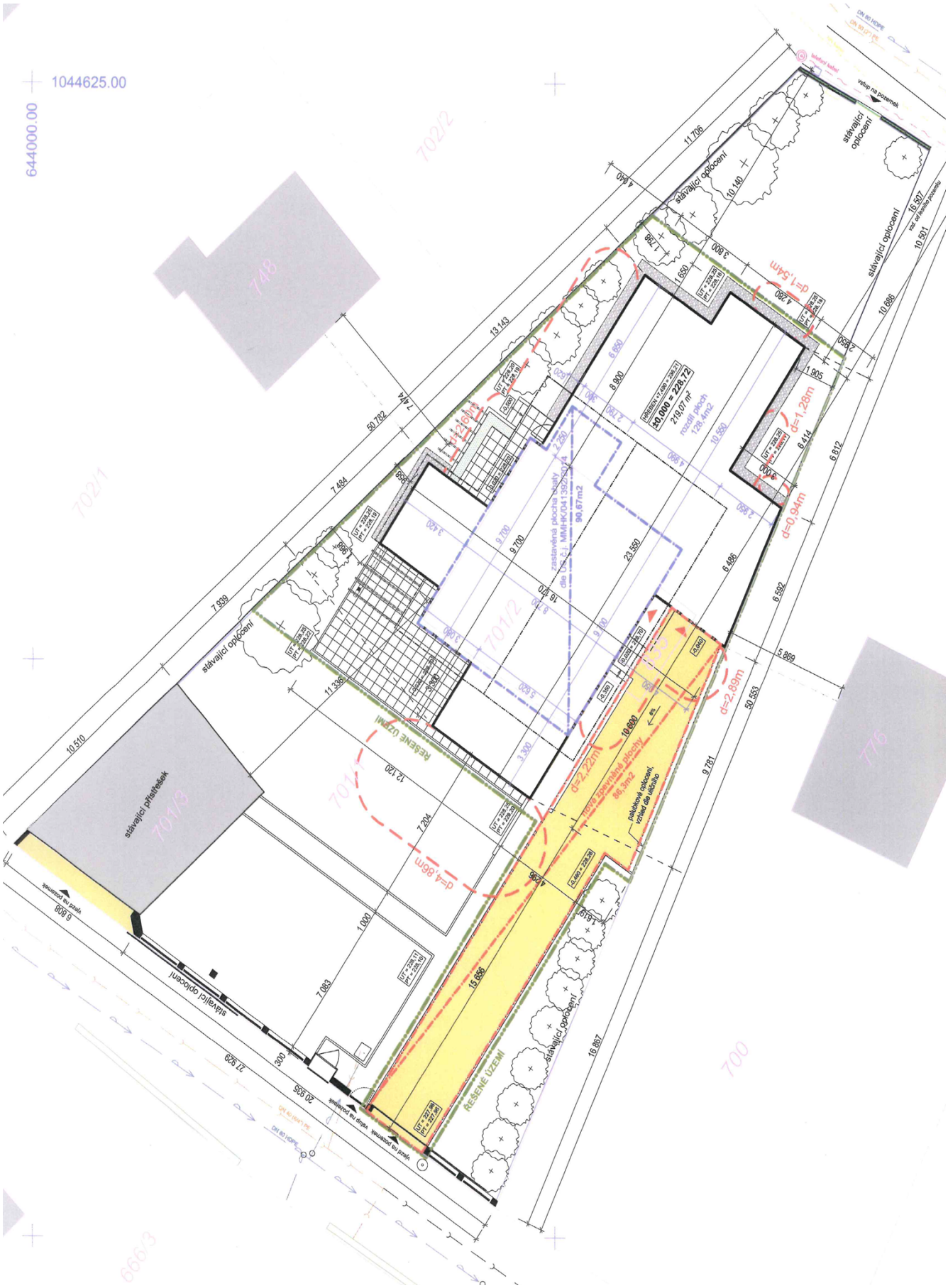
Do dnešního dne tak pořizovatel neučinil a nastala tedy situace, že z obsahu Závazné části Územního plánu města Hradec Králové není zřejmé v případě jakých staveb se jedná o *„stavbu pro individuální rekreaci“*. V platném Územním plánu města Hradec Králové není vytvořen právní nástroj, na jehož základě 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 orgánu 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 nepřiřadil žádná rozlišovací kritéria a konkrétně tyto pojmy nedefinoval, např. stanovením objemu, výšky staveb apod.

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 spisových materiálů předložených odvolacímu orgánu, je zřejmé, že předmětem posuzovaného záměru je změna dokončené stavby – přístavba stavby určené k rekreačnímu užívání o navrhované zastavěné ploše 219 m^2, přičemž stávající zastavěná plocha objektu činí již 90,6 m^2. V rámci záměru jsou dále navrhovány zpevněné plochy v rozsahu 86,3 m^2. Jak již bylo uvedeno výše v rámci popisu záměru, je z dokumentace k záměru mimo jiné patrné následující řešení: *„Objekt je rozšířen do zahrady severním směrem o pobytové místnosti chaty a sociální zázemí v rozsahu povolených zpevněných ploch. V západní části je prostor chaty rozšířen o prádelnu a technické zázemí, ve východní o garážový prostor. V jižní části je část původní terasy obezděna a využita pro zimní zahradu. Dále je doplněno nové schodiště do podkroví, přístavba na úrovni podkroví je řešena v rámci umístění tohoto schodišťového prostoru při severní fasádě. Nad zbylým obestavěným prostorem přístavby v 1.NP je umístěna střešní terasa přístupná z prostoru schodiště.“* (viz obr. č. 3 a 4)



Obr. č. 3 – koordinační situační výkres záměru

Obr. č. 4 – legenda koordinačního situačního výkresu

Z výše uvedeného popisu řešení vyplývá, že se v případě navrhovaného záměru jedná o stavbu, která svým dispozičním řešením spíše odpovídá stavbě pro bydlení typu rodinného domu, definovaného v ustanovení § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů jako stavba pro bydlení *„rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví“*, případně stavbě pro rodinnou rekreaci definované v ustanovení § 2 písm. b) citované vyhlášky jako *„stavbou pro rodinnou rekreaci je stavba, 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“*, a nikoliv výše citované charakteristice stanovené územním plánem pro *„Plochy zahrádkářských osad ZO“*, respektive uvedenému popisu *„stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty“*. Jak je zřejmé z dokumentace k záměru, svědčí o tom zejména počet pobytových místností (2 ložnice, 3 pokoje, pracovna) které dosahují velikosti v průměru 10 m^2, přičemž největší prostor pak dosahuje až velikosti téměř 50 m^2 (obývací pokoj + kk v 1NP). Součástí záměru je rovněž zázemí reprezentované např. třemi koupelnami, WC, prádelnou, zimní zahradou.

Výše uvedené skutečnosti rovněž dokládá i tvrzení úřadu územního plánování obsažené v odůvodnění závazného stanoviska k záměru, a to mimo jiné že *„… v tomto konkrétním případě nelze přijmout toleranci několikanásobného překročení obvyklé výsledné zastavěné plochy stavby o rozloze cca 219 m^2, navíc když stavba svou hmotou hrubě nerespektuje*

objem, měřítko ani proporcionalitu a charakteristické znaky stavby pro rodinnou/individuální rekreaci - zahrádkářské chaty. … Orgán územního plánování dospěl k názoru, že stavba svým architektonickým pojetím vnitřním uspořádáním interiéru jednoznačně vykazuje znaky stavby pro trvalé bydlení, které je v dané funkční ploše nepřípustné.“

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 nevylučují 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“*.

K prvku garáže, která je součástí navrhovaného záměru a v závazném stanovisku k záměru je označena za nepřípustnou, lze uvést následující. Jelikož regulativy dané funkční plochy *„ZO“* neuvádějí, o jaký typ garáže se jedná, lze uvažovat, že v dané ploše jsou nepřípustné jakékoliv stavby garáží, tedy i vestavěné, jako je v tomto případě garáž uvedeného záměru stavby. Dále je tato skutečnost potvrzena tím, že je v kapitole A.11.2.4. Zásady uspořádání ploch pro sport a rekreaci v odstavci d) závazné části Územního plánu města Hradec Králové uvedeno, že *„Na pozemcích zahrádek nepovolovat stavby garáží. Pro zahrádkářské osady se podle místních podmínek mohou povolovat společné odstavné a parkovací plochy pro motorová vozidla.“*

K uvedenému je třeba doplnit, že dle České technické normy Jednotlivé, řadové a hromadné garáže ČSN 73 6058 jsou *„jednotlivé garáže“* definovány jako *„objekt, popř. oddělený prostor, který slouží k odstavení nebo parkování silničních vozidel, má nejvýše tři stání a může mít jeden společný vjezd“*. Pro funkční plochu *„Plochy zahrádkářských osad ZO“*, ve které je záměr navržen, jsou jako nepřípustné využití stanoveny *„garáže“*, nikoliv stavby garáží. Z uvedeného tak vyplývá, že v citované ploše *„ZO“* je nepřípustný jakýkoliv prostor určený pro odstavování vozidel, tedy nejen zmiňovaná garáž, ale rovněž *„stání pro min. 2 automobily“*, které je dle dokumentace k záměru také součástí navrhovaného záměru.

Předmětný záměr tak svým charakterem neodpovídá výše citované regulaci stanovené územním plánem a jeho umístění není tedy ve funkční ploše *„plochy zahrádkářských osad ZO“* přípustné.

Z výše uvedených skutečností tak vyplývá, že se v případě záměru jedná o stavbu, která nenaplňuje znaky stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty, když vykazuje znaky stavby pro bydlení či stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty) a její umístění v *„Plochách zahrádkářských osad ZO“* tak není v souladu s platným územním plánem. 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 nepřípustný.

Soulad z hlediska 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 strukturu stávající okolní zástavby, podmínky v území a zejména jeho stávající charakter a dále zda záměr splňuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Úřad územního plánování v obsahu závazného stanoviska k záměru v rámci výše uvedeného posouzení přezkoumal soulad záměru z hlediska naplňování relevantních cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona a v odůvodnění konstatoval například následující: *„Při hodnocení záměrů či staveb z hlediska cílů a úkolů územního plánování se posuzuje nejen funkční a provozní soulad stavby s náplní funkční plochy vymezené na dotčeném území, ale i jeho architektonické pojetí. V řešeném území by podle ÚPMHK měla být provozována rekreace spojená s pěstitelskou a zahrádkářskou činností. Z hlediska územního plánování a s odkazem na rozlišení funkčních ploch určených pro rekreaci v ÚPMHK („Plochy rekreačních chat a chatových osad“ a „Plochy zahrádkářských osad“) je nezbytné její úrovně rozlišovat. Důvodem je skutečnost, že každá z forem rekreace je spojena s odlišnými druhy staveb, mající svá obvyklá specifika, měřítko a uspořádání. Zahrádkářská/pěstitelská činnost je považována za nejnižší formu rekreace i co do komfortu přebývání (krátkodobé ne sezónní), proto typickým znakem lokalit, jejichž hlavní náplní je zahrádkaření, jsou převládající drobné, plošně nenáročné a konstrukčně jednoduché stavby zahrádkářských chat, které jsou určeny primárně pro úkryt před nepřízní počasí a znovu podotýkáme pro krátkodobý ne však sezónní pobyt. V některých případech, zpravidla pokud jsou stavby plošně menšího rozsahu (méně než 50 m^2), je možné na pozemku se stavbou zahrádkářské chaty umístit přístřešky na nářadí či kůlny pro úkryt zahradního náčiní apod.*

Na území města je dlouhodobě doporučována max. zastavěná plocha objektu do 50 m^2. Tato velikost byla určena jako dostatečná s ohledem na stále se zvyšující nároky na komfort přebývání. Jak již bylo výše uvedeno, hlavním cílem této regulace je především snaha rozlišit stavby zahrádkářských chat od rekreačních a staveb rodinných domů. Standartně obsahují tyto stavby hygienické zázemí a dále je přípustný prostor pro vaření, krátkodobý odpočinek – pobytová místnost, místnost pro skladování či zpracování výpěstků a skladový prostor pro zahradní techniku. …

I přes fakt, že se jedná o území jednotlivých zahrad větších výměr je zásadní skutečnost, že by stavby na nich měly zachovat znaky staveb pro nejnižší formu rekreace – zahrádkářských chat. Orgán územního plánování připouští, že v přiměřené míře lze výjimečně v některých odůvodněných případech akceptovat úměrné odchylky z výše uvedených specifik, ale v tomto konkrétním případě nelze přijmout toleranci několikanásobného překročení obvyklé výsledné zastavěné plochy stavby o rozloze cca 219 m^2, navíc když stavba svou hmotou hrubě nerespektuje objem, měřítko ani proporcionalitu a charakteristické znaky stavby pro rodinnou/individuální rekreaci - zahrádkářské chaty. Uvnitř stavby se v 1NP nacházejí místnosti, jako např.“ prádelna, pracovna, dvě ložnice, obývací pokoj, dvě koupelny, garáž apod. Orgán územního plánování v půdorysu 1NP nedohledal, že by se zde nacházel – „zahradní sklad“, jak se uvádí v úvodu průvodní zprávy. Ve 2NP se pak mmj. nachází druhý obývací pokoj. Orgán územního plánování dospěl k názoru, že stavba svým architektonickým pojetím vnitřním uspořádáním interiéru jednoznačně vykazuje znaky stavby pro trvalé bydlení, které je v dané funkční ploše nepřípustné.“

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 umisťován v nezastavěném území.

Krajský úřad posoudil předmětný záměr dle ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, ze kterého mimo jiné vyplývá, že orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Toto ustanovení je naplňováno územně plánovací dokumentací města Hradec Králové, která nastavila konkrétní podmínky v řešeném území. Jak je patrné z výše uvedených

skutečností týkajících se popisu předmětného záměru a rovněž z obsahu dokumentace k záměru, podmínky nastavené touto územně plánovací dokumentací pro funkční plochu *„Plochy zahrádkářských osad ZO“*, ve které je předmětný záměr navrhován, tento záměr svým charakterem nesplňuje.

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 vyhodnotil především ve vztahu k již existující zástavbě. V rámci tohoto posouzení krajský úřad nahlédl na snímky města Hradec Králové, katastrálního území Plačice, veřejně dostupné na webovém portálu Mapy.cz, kde zjistil, že na předmětných pozemcích je posuzovaný stavební záměr v rozsahu dle dokumentace k záměru (přístavba stávajícího objektu včetně zpevněných ploch) již realizován (viz obr. č. 5).

Obr. č. 5 – letecký snímek předmětné lokality s vyznačením záměru (zdroj: Mapy.cz)

Posouzením charakteru okolní zástavby v dané lokalitě bylo zjištěno, že v území, do kterého je záměr umístěn, převažují původní stavby zahrádkářských chat nejčastěji čtvercového nebo obdélníkového půdorysu, případně s jednotlivými doplňkovými stavbami nebo s drobnými přístavbami, které však rozměrově nepřekračují výměru stanovenou u původních staveb v takovém rozsahu jako je tomu u navrhovaného záměru a rovněž tak bez zpevněných ploch na jednotlivých stavebních pozemcích.

Z výše uvedeného posouzení a vyhodnocení je zřejmé, že záměr neodpovídá stávajícímu charakteru daného území a byl tak zjištěn nesoulad s požadavky ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Zároveň umístěním záměru není naplňován zejména cíl územního plánování formulovaný v ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, tedy že jsou mimo jiné chráněny a rozvíjeny civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a dále úkol vyplývající z ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tedy stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

V době vzniku zahrádkářské osady byl 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 zahrádkářských chat v lokalitě, do které je záměr umisťován. V daném případě tak byla urbanistickou koncepcí vytvořena lokalita samostatně stojících objektů pro individuální rekreaci – zahrádkářských chat, s pravidelnými rozestupy mezi stavbami, které zajišťovaly i nadále zajišťují optimální podmínky pro rekreační využití území, zejména pak pěstitelskou a zahrádkářskou činnost, a vytváření příznivých podmínek pro životní prostředí.

Současně stávající uspořádání staveb a regulace nastavená v platném územním plánu směřují k zabránění „přezastavěnosti" stavebních pozemků zahrádkářských chat dalšími přístavbami, doplňkovými stavbami a zpevněnými plochami, a tím nežádoucímu snížení možnosti využívání těchto pozemků právě pro pěstitelskou a zahrádkářskou činnost. Na předmětných pozemcích je umístěn stávající stavební objekt o výměře 91 m^2 (dle údajů evidence katastru nemovitostí jako stavba pro rodinnou rekreaci (ev. č. 49), situovaná na p. č. st. 701/2 81 m^2 a na p. č. 835 10 m^2). Umístění přístavby dle dokumentace k záměru o výměře 219 m^2 a zpevněných ploch o výměře 86,3 m^2 k již existující stavbě by prakticky představovalo zastavění převážné části předmětných pozemků (viz obr. č. 5), které mají dle platného územního plánu plnit funkci plochy zahrádkářských osad, jenž je určena pro individuální rekreaci osob spojenou s pěstitelskou a zahrádkářskou činností. Vytvoření takovéto situace by tedy bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování vyjádřenými v obsahu Územního plánu města Hradec Králové, definovanými v regulativech pro funkční plochu *„plochy zahrádkářských osad ZO"*.

Jak již bylo vyhodnoceno výše, předmětný záměr nesplňuje požadavky na stanovené funkční využití dané plochy a není tedy v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Dále lze konstatovat, že předmětný záměr rovněž nesplňuje 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. Umístění předmětného záměru do území by tak bylo v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Krajský úřad se v rámci posouzení otázky vyhodnocení předmětného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona se závěrem úřadu územního plánování ztotožňuje. Lze tedy konstatovat, že záměr nesplňuje podmínky nastavené prostřednictvím územního plánu pro předmětné území, neodpovídá jeho charakteru a byl tak zjištěn nesoulad s požadavky ustanovení § 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 námitky uplatněné odvolateli v tomto směru 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.

V rámci přezkoumání závazného stanoviska k záměru se krajský úřad zabýval také dalšími odvolacími námitkami, ve kterých odvolatelé namítají zejména následující.

Odvolatelé v obsahu odvolání odkazují mimo jiné na již výše citované tvrzení úřadu územního plánování obsažené v odůvodnění závazného stanoviska k záměru týkající se *„nedohledání zahradního skladu"* v dokumentaci k záměru, přičemž konstatují, že *„… orgán územního plánování v půdoryse 1NP nedohledal „zahradní sklad" uvedený v úvodu průvodní zprávy a konstatuje, že ve 2NP se mimo jiné nachází druhý obývací pokoj"*.

Nahlédnutím do obsahu dokumentace k záměru krajský úřad zjistil, že pojem *„zahradní sklad"* je použit pouze v názvu stavby v její textové části označené jako *„Přístavba zahrádkářské chaty č.e. 49, zahradní sklad s přístřeškem parkovacího stání na pozemku st. 701/2, na pozemku p.č. 701/1 a p.č. 835 v Hradci Králové, k.ú. Plačice, lokalita Borovinka – dokumentace pro společné povolení"*. Z obsahu jednotlivých kapitol textové části

dokumentace k záměru, popisu záměru v nich obsažených ani z grafické části této dokumentace nevyplývá, že by součástí předmětného záměru byl *„zahradní sklad“*. V odůvodnění podaného odvolání je pak mimo jiné ze strany odvolatelů uvedeno, že *„Následně byla přístavba zahrádkářské chaty a zahradní sklad s přístřeškem pro parkovací stání povoleny Souhlasem s provedením ohlášené stavby ze dne 9.5.2014 pod SZ MMHK/065052/2014 ST1/Vap.“* Z těchto důvodů krajskému úřadu nezbylo než výše uvedenou námitku vyhodnotit jako bezpředmětnou.

Dále pak odvolatelé v obsahu svého podání zmiňují následující: *„Rovněž s ohledem na dobu vzniku platného územního plánu a vzhledem k tomu, že již téměř 10 let je pořizován územní plán nový, je logické, že v případě pochybností či hraničních staveb se pro posouzení souladu stavby s cíli a úkoly územního plánování podpůrně využije také regulativ pro předmětnou plochu dle pořizovaného nového územního plánu.“*

V obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru, v části týkající se posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování úřad územního plánování mimo již výše uvedených skutečností poznamenal, že *„Cílem územního plánování je v územích s vymezenými stabilizovanými funkčními plochami mmj. hájit budoucí očekávané využití. V této souvislosti orgán územního plánování informativně nahlédl do návrhu pořizovaného Územního plánu Hradec Králové, kde zjistil, že je řešené území navržené do plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“. V tomto případě má orgán územního plánování za to, že je zachování funkce vymezené v ÚPMHK pro dané území pro krátkodobou rekreaci s hlavním využitím pro okrasné a užitkové pěstitelské plochy, nezpochybnitelným veřejným zájmem, který je třeba chránit jak vyplývá z ustanovení § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona, a proto by se v území měly vyskytovat pouze stavby odpovídající velikosti.“*

K uvedenému je však třeba dodat, že pořizovaný nový Územní plán Hradce Králové se nachází ve fázi vyhodnocování po veřejném projednání návrhu a nelze předjímat konečnou podobu jakýchkoliv změn v území, které se v tomto návrhu nachází. Připravovaný Územní plán Hradce Králové není v současné době platnou a závaznou územně plánovací dokumentací, a je tedy možné rozhodovat pouze podle platného Územního plánu města Hradec Králové a jeho změn. Naopak fakt, že připravovaný územní plán deklaruje plánovanou změnu funkčního využití území v předmětné lokalitě dokládá, že současné nastavení regulace daného území umístění navrhovaného záměru neumožňuje.

Z výše uvedených důvodů krajský úřad jako příslušný nadřízený orgán územního plánování určil, že záměr *„Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice – změna stavby před dokončením“*, na pozemcích p. č. 701/1, 701/2 a 835 v katastrálním území Plačice, Hradec Králové, je z posuzovaných hledisek nepřípustný.

Na základě posouzení předložených podkladů krajský úřad neshledal nezákonnost v postupu úřadu územního plánování, který závazné stanovisko ze dne ze dne 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No 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 19.10.2022 pod č. j. MMHK/191833/2022/HA/No 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. , v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kanceláří, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, ID DS: tfyaxs3
4. v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kanceláří, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, ID DS: tfyaxs3