

Krajský úřad Libereckého kraje

Odbor územního plánování a stavebního řádu
U Jezu 642
460 01 Liberec

V Praze dne 27. 5. 2021

Podatel: Obec Jeřmanice, IČO: 467 44 959, se sídlem Pastervní 274, 463 12 Jeřmanice

Zastoupena: Mgr. Martinem Mládkem, ev. č. ČAK 9960, advokátem ve společnosti INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Ostrovní 2064/5, 110 00 Praha 1

Podnět k provedení přezkumného řízení podle ust. § 149 odst. 8 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu („Správní řád“)

I.
Úvod

██████████, IČO: ██████████, se sídlem ██████████, ██████████, ██████████ („**Žadatel**“) požádal Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování jako orgán územního plánování („**Orgán ÚP**“) žádostí ze dne 27. 5. 2020 o vydání závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve věci záměru spočívajícího ve výstavbě těchto stavebních objektů a provozních souborů v rámci výstavby haly pro výrobu a skladování na pozemku p. č. ██████████, k. ú. ██████████:

- SO 101 Přeložka vedení VN 35 kV
- SO 102 Přeložka kabelu ČD – Telematika
- SO 103 Hrubé terénní úpravy
- SO 104 Skladová a výrobní hala so 105 Základy nádrží na požární vodu a strojovna SHZ
- SO 106 Vrátnice
- SO 107 Přístřešek na kola motocykly
- SO 108 Komunikace a zpevněné plochy
- SO 109 Dešťová kanalizace
- SO 110 Přípojka dešťové kanalizace
- SO 111 Splašková kanalizace
- SO 112 Přípojka splaškové kanalizace
- SO113 Prodloužení vodovodu
- SO 114 Areálový rozvod vody
- SO 115 Přípojka vodovodu
- SO 116 Kabelová přípojka sdělovacího vedení
- SO 117 Kabelová přípojka VN 35 kV
- SO 118 Venkovní rozvody NN a datové rozvody
- SO 119 Venkovní osvětlení
- SO 120 Oplocení

- SO 121 Terénní a sadové úpravy
- SO 122 Zařízení staveniště

(to vše dohromady také jako „Záměr“)

Orgán ÚP následně ve věci žádosti Žadatele vydal dne 10. 7. 2020 závazné stanovisko č. j. UP/7110/102006/20/Pa – UPUP CJ MML 136212/20 („**Stanovisko Orgánu ÚP**“), ve kterém vyjádřil, že je Záměr přípustný.

Důkaz:

- *Závazné stanovisko orgánu územního plánování (Příloha č. 1)*

Výše uvedené souhlasné Stanovisko Orgánu ÚP považuje Podatel za nezákonné, neboť Stanovisko Orgánu ÚP v podstatných částech nevychází ze správných a pravdivých skutečností.

II. Odůvodnění

V části II. odůvodnění Stanoviska Orgánu ÚP je uvedeno, že Záměr je v souladu s územním plánem obce Jeřmanice, který nabyl účinnosti dne 31. 12. 2011 („**Územní plán**“). Má tomu tak být jak z hlediska funkčního, tak z hlediska dodržení podmínek prostorového uspořádání, když se má jednat o halu pro výrobu o maximální výšce 13,2 m a soubor staveb souvisejících s hlavním využitím ploch. S tímto tvrzením však nemůže Podatel souhlasit, jelikož **Orgán ÚP neposoudil správně maximální výšku Záměru.**

Záměr je v rozporu s Územním plánem, jelikož **nerespektuje maximální výšku staveb stanovenou Územním plánem.**

Funkční využití plochy, do které je Záměr umístován (plocha VP.4), je Územním plánem stanoveno jako „Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné“.

Na těchto plochách mohou být umístěny stavby, jejichž hlavní využití je průmyslová a řemeslná výroba. Přípustné využití těchto ploch je pak mj. pro stavby pro administrativu, správu a skladování či stavby a zařízení plnicí doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní.

Dále pro tyto plochy dle kapitoly F.2.1 závazné části Územního plánu pro prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu platí, že výška umístovaných staveb nesmí přesáhnout 18 m. A to pouze za předpokladu, že umístovaná stavba nenaruší ráz krajiny.

Způsob určení výšky stavby je definován v kapitole F.1.5. Územního plánu. Platí, že výška stavby či staveb se definuje jako nejvyšší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu rostlého terénu navazujícího na stavbu. Rostlým terénem se rozumí původní povrch terénu¹.

¹ Skutečnost, že se rostlým terénem rozumí terén původní, nikoliv terén vzniklý terénními úpravami lze dovodit mj. z následujících rozsudků:

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28.11.2018, čj. **50 A 55/2018 – 45**: „*Kontrolní prohlídka ze 6. 9. 2017 byla provedena za účelem ověření tvrzení žalobkyně o tom, že část stavby přesahující výšku 150 cm, byla odstraněna. K tomu však nedošlo, pouze násypem okrasné kůry byl účelově navýšen terén. Při kontrolní prohlídce byl pořízen náčrt stavby, ze kterého vyplývá, že měření bylo vztaženo k podlaze rodinného domu v prvním nadzemním podlaží a že skutečná výška stavby od neupraveného terénu (tj. mínus 0,19 m) činí ve zděné části oplocení minimálně 172 cm a v části oplocení opatřené drátěným pletivem minimálně 193 cm.*“

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 9.10.2012, čj. **47 A 18/2012 - 98**, č. 2775/2013 Sb. NSS: „*Stavební výkresy jsou založeny na principu, kdy se stanoví základní výšková kóta ±0,000 a její přesná nadmořská výška (zde 371,93 m.n.m. v baltském*

Dle výkresu č. D.104.3 „Podélný a příčný řez“ („Výkres“) dosahuje výška Záměru po atiku 13,020 m. Po započítání technologických zařízení dosahuje Záměr výšky 15,670 m. Tato výška je však Žadatelem a Orgánem ÚP měřena nikoliv od původního povrchu terénu, tj. rostlého terénu, ale od terénu, který má vzniknout terénními úpravami plánovanými v souvislosti s realizací Záměru.

Z Výkresu lze dále dovodit výškový rozdíl mezi základní výškou Záměru 482,150 a nejnižším bodem původního (rostlého) terénu. Tento výškový rozdíl činí v bodě 1 Záměru 9,72 m. Po sečtení této výšky a výšky Záměru zjistíme, že **Záměr je vysoký 22,74 m** (při započtení technologických zařízení pak dosahuje výška Záměru dokonce **25,39 m!**).

Záměr tedy překračuje maximální povolenou výšku staveb v ploše VP.4 minimálně o 4,74 m. Záměr tedy není v souladu s Územním plánem.

Jelikož Orgán ÚP nevycházel při vydání Stanoviska Orgánu ÚP z výšky Záměru od rostlého terénu, ale od upraveného terénu, došlo k chybnému posouzení výšky Záměru. Proto byl Orgánem ÚP chybně konstatován soulad Záměru s Územním plánem.

Nadto je Záměr takového charakteru, jenž by představoval velmi výraznou a dominantní stavbu. Rozhodně nejde o stavbu, kterou by šlo harmonicky začlenit do krajinného rázu a architektonického výrazu obce Jeřmanice. Podatel má tedy za to, že **není ani naplněna podmínka stanovená v kapitole F.2.1 Územního plánu**. Provedení výstavby Záměru by jednoznačně způsobilo narušení rázu krajiny obce Jeřmanice.

I v tomto ohledu nebyla v rámci Stanoviska Orgánu ÚP řádně posouzena skutečnost, zda je Záměr v souladu s Územním plánem, když charakter Záměru zcela zjevně nekoresponduje s krajinným rázem a architektonickým výrazem obce Jeřmanice, když by jeho provedení znamenalo výrazné narušení rázu krajiny obce.

Důkaz:

- Územní plán obce Jeřmanice, který nabyl účinnosti dne 31. 12. 2011 (Příloha č. 2)
- Výkres D.104.3 „Podélný a příčný řez“ (Příloha č. 3)

III. Závěr

Vzhledem k tomu, že:

- a) výška Záměru byla v rámci Stanoviska Orgánu ÚP nesprávně posouzena a je v rozporu s Územním plánem;
- b) realizace Záměru by znamenala výrazné narušení rázu krajiny obce Jeřmanice;

systemu po vyrovnání). Za výchozí kótu byla stanovena úroveň podlahy 1.NP a všechny ostatní výškové kóty jednotlivých částí domu jsou odvozeny od ní. Pokud se ke konkrétní výškové kótě přičte nadmořská výška základní výškové kóty, lze získat nadmořskou výšku tohoto konkrétního bodu... Pokud pak má za to, že snad neodpovídá kótace rostlého terénu realitě, soud porovnáním s údaji v turistické mapě dané lokality zjistil, že v situačním plánu zachycené kóty odpovídají mapovým podkladům velmi věrně, neboť v místech kudy prochází vrstevnice 370 m.n.m. jsou na výkresu údaje kolem hodnoty 369,5 m.n.m., tj. o něco málo dokonce nižší, což jsou hodnoty pro argumentaci žalobkyně nedostatečnou hloubkou 1.PP ještě výhodnější než údaj zachycený na mapě. Soud nezjistil ani žádný nesoulad mezi kótací nadmořské výšky rostlého terénu u stěn domu na situačním výkresu a kótací výšky terénu na výkresech řezů domem, neboť ty se po započtení nadmořské výšky základní výškové kóty shodují.“

V obou výše citovaných rozsudcích je pro určení výšky stavby rozhodující rostlý terén, tj. terén původní. Zejména pak v rozsudku sp. zn. 50 A 55/2018 je zcela jasně konstatováno, že ani terénní úpravy nemohou mít vliv na výšku stavby, neboť ta se vždy měří od původního terénu.

je Podatel přesvědčen, že Stanovisko Orgánu ÚP se zakládá na nesprávných a nepravdivých skutečnostech, a z tohoto důvodu je nezákonné.

S ohledem na výše uvedené Podatel žádá, aby Krajský úřad Libereckého kraje v rámci přezkumného řízení podle § 149 odst. 8 Správního řádu Stanovisko Orgánu ÚP pro nezákonnost zrušil.

Podatel ve smyslu § 94 a násl. Správního řádu žádá, aby byl do 30 dnů od podání tohoto podnětu informován o způsobu jeho vyřízení.

Mgr. Martin Mládek
advokát

Přílohy:

- *Závazné stanovisko orgánu územního plánování (Příloha č. 1)*
- *Územní plán obce Jeřmanice, který nabyl účinnosti dne 31. 12. 2011 (Příloha č. 2)*
- *Výkres D.104.3 „Podélný a příčný řez“ (Příloha č. 3)*
- *Plná moc (Příloha č. 4)*