

**Odbor územního plánování a
stavebního řádu**
Oddělení stavebního řádu

Dle rozdělovníku

datum
7.2.2020

oprávněná úřední osoba
Mgr. Jaromír Čumíček, LL.M.

číslo jednací
KUZL 8933/2020

spisová značka
KUSP 652/2020 ÚP-C

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále též „odvolací správní orgán“) obdržel odvolání R.F, nar. xx.xx.xxxx, bytem xxx (dále jen „odvolatel“), proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení (dále jen „stavební úřad“) vydanému dne 22.8.2019 pod č.j. MMZL 118376/2019. Tímto rozhodnutím stavební úřad podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), schválil v I. výroku rozhodnutí stavební záměr na stavbu

„NÁSTAVBA UBYTOVACÍ JEDNOTKY“

na pozemcích st. p. 8942, parc. č. 1915/47 v katastrálním území Zlín (dále jen „stavba“). Současně ve II. výroku rozhodnutí stanovil podmínku pro umístění stavby, ve III. výroku stanovil podmínky pro její provedení a ve IV. výroku stanovil podmínku pro užívání stavby.

Stavebníkem je I. P., nar. xx.xx.xxxx, bytem xxx.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako příslušný odvolací správní orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených

v odvolání a na základě zjištěných skutečností rozhodl podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu tak, že

podané odvolání

z a m í t á

a rozhodnutí stavebního úřadu č. j. MMZL 118376/2019 ze dne 22.8.2019

p o t v r z u j e.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

I.P., nar. xx.xx.xxxx, xxx, zastoupený Bc. D. Č., xxx

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 22.8.2019 pod č.j. MMZL 118376/2019 rozhodnutí pro výše uvedenou stavbu. Rozhodnutí obsahuje celkem čtyři výroky, ve kterých stavební úřad současně schválil stavební záměr, stanovil podmínku pro umístění stavby, stanovil podmínky pro její provedení a stanovil podmínku pro užívání stavby. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal v zákonné lhůtě odvolání, ve kterém uvedl, že:

*Záměr je umístěn na hranici pozemku v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Podle § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. **Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v jejich bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.** V daném případě bylo rozhodnutím povoleno umístění a povolení záměru na samotnou hranici pozemků parc. č. 1915/5 a st. p. 8942, k.ú. Zlín.*

*V této souvislosti poukazuje odvolatel ve svém odvolání na požadavky na vzájemné odstupy staveb, které musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí, a na minimální odstupové **vzdálenosti dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Odvolatel se při tom obává, že v důsledku Rozhodnutí může dojít ke ztížení naplnění těchto požadavků z jeho strany.*

*Mimo to má odvolatel pochybnost, zda záměr splňuje požadavky uvedené v § 25 odst. 6 citované vyhlášky, neboť v případě umístění stavby až na hranici pozemku musí být **zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.** Splnění této podmínky dle odvolatele **z předložené projektové dokumentace nevyplývá a stavební úřad na tuto námitku žádným způsobem nereagoval, což činí rozhodnutí nepřezkoumatelným.***

Odvolatel žádá odvolací správní orgán o prověření, zda stavební úřad dostatečně posoudil odstupové vzdálenosti rovněž s ohledem na jeho budoucí záměr s tím, zda záměr nepřiměřeně nezasahuje do jeho vlastnického práva.

Odvolatel ve svém podání zdůrazňuje, že mu primárně nejde o bezdůvodné blokování výstavby záměru, ale o nabytí právní jistoty, že na svém pozemku parc. č. 1915/5 v k.ú. Zlín, který sousedí s pozemky, na nichž byla rozhodnutím povolena stavba, bude moci v budoucnu zrealizovat stavbu rodinného domu s garáží. K podání (odvolání) doložil přílohou jako důkaz koordinační situaci se zakreslením návrhu svého rodinného domu s garáží a rovněž podotkl obavu, aby v důsledku rozhodnutí nemusel svůj záměr měnit.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání ostatním účastníkům řízení a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Této možnosti nevyžil žádný z účastníků řízení. Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu usnesení podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu se svým stanoviskem, ve kterém uvedl, že *stavební úřad nezjistil žádné skutečnosti, že by měla být výstavba na pozemcích odvolatele jakkoliv blokována. Případná výstavba na pozemcích odvolatele není nijak limitována, např. umístěním oken, přesahem požárně-nebezpečného prostoru apod. Odvolatel podle stavebního úřadu předložil ke svému odvolání situační výkres svého navrhovaného rodinného domu, ze kterého je zřejmé, že výstavby obou staveb se nebudou vzájemně nijak omezovat. Na předmětnou nástavbu ubytovací jednotky chce odvolatel na hranici pozemků navázat svou stavbou garáže.*

Dále stavební úřad uvedl, že v současné době nelze odvolateli zajistit právní jistotu stavby jeho rodinného domu, neboť společné řízení ve věci nebylo pravomocně ukončeno, a právní jistoty nabyde až v případě vydání pravomocného stavebního povolení (resp. společného rozhodnutí, kterým bude stavba umístěna a povolena).

Co se týká zamezení stékání dešťových vod na pozemek odvolatele, pak lze pouze konstatovat, že z projektové dokumentace jasně a na první pohled vyplývá, že navržená stavba ubytovací jednotky bude zastřešena plochou střechou ohraničenou atikou, tudíž spad vod ze střechy na sousední pozemek, resp. kamkoliv jinam mimo půdorys stavby není technicky možný.

Posouzení včasnosti a přípustnosti odvolání:

Odvolací správní orgán se nejprve zabýval otázkou, zda je podané odvolání odvoláním řádným. Odvolání je řádné tehdy, pokud je podáno v zákonem stanovené lhůtě a k tomu oprávněným subjektem. Dle ust. § 81 odst. 1 správního řádu, může proti rozhodnutí podat účastník řízení odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Odvolatel je vlastníkem sousedního pozemku parc. č. 1915/5 v k.ú. Zlín a je účastníkem řízení. Odvolatel je osobou oprávněnou k podání odvolání. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Z předloženého spisového materiálu bylo zjištěno, že napadené rozhodnutí bylo R. F. oznámeno

9.9.2019. Odvolání bylo u stavebního úřadu podáno dne 20.9.2019, tedy v zákonné patnáctidenní lhůtě. Na základě shora uvedeného odvolací správní orgán uzavírá, že podané odvolání je odvoláním řádným, neboť bylo podáno k tomu oprávněným subjektem a v zákonem stanovené lhůtě.

K předmětné záležitosti odvolací právní orgán nejprve v obecné rovině uvádí, že podle ust. § 76 stavebního zákona lze umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

Podle ust. § 108 stavebního zákona se vyžaduje stavební povolení u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li stavební zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

Podle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání. V případě souboru staveb se stanoví společné, případně specifické podmínky pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při kolaudaci, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby. U staveb dočasných stanoví lhůtu pro odstranění stavby. Ustanovení § 115 odst. 2 stavebního zákona se použije obdobně.

Podle ust. § 94m stavebního zákona stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků;

Podle ust. § 94m stavebního zákona odst. 1 závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4, a námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti; jinak se k nim nepřihlíží. Jestliže dojde k upuštění od ústního jednání, musí být závazná stanoviska dotčených orgánů podle § 4 odst. 4 a námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti uplatněny ve stanovené lhůtě; jinak se k nim nepřihlíží. (2) K závazným stanoviskům a námitkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží. (3) Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které překračují rozsah stanovený v odstavci 4, se nepřihlíží. (4) Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která může být účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může v územním řízení uplatňovat námitky, pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. (5) O podmínkách pro uplatňování námitek podle odstavců 1 až 4 musí být účastníci řízení

v oznámení o zahájení řízení.(6) Námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Podle ust. § 94o stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky a) stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, b) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Dále podle ust. § 90 odst. 2 stavebního zákona posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle §96b

stavebního zákona; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Podle ust. § 94p odst. 2 stavebního zákona není-li stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 94o, stavební úřad žádost zamítne.

Podle ust. § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. Podle odst. 4 téhož § změnou stavby nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby a dále podle § 25 odst. 1 vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami. Podle § 25 odst. 6 téže vyhlášky s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

Podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu je odvolací správní orgán povinen přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, které nemohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Dle ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání. Dospěl přitom k následujícím závěrům:

Dne 24.9.2018 podal stavebník žádost o vydání společného povolení pro výše uvedenou stavbu. Stavební úřad 19.11.2018 oznámil zahájení společného řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Podle ust. § 94o stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu jsou dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru. Stavební úřad stanovil 15 denní lhůtu od doručení oznámení, ve které mohli účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány závazná stanoviska. Současně umožnil účastníkům řízení seznámit se s podklady pro rozhodnutí a dal jim možnost se k nim vyjádřit.

Dne 7.12.2018 podal účastník řízení R. F. námítky do řízení. Stavebník na základě uplatněných námitek požádal 9.1.2019 o přerušení řízení z důvodu přepracování projektové dokumentace a nutnosti doložit nové závazné stanovisko dotčeného orgánu podle zvláštního právního předpisu, tedy Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje. Na základě žádosti stavebníka bylo řízení usnesením vydaným dne 11.1.2019 přerušeno. Dne 13.3.2019 požádal stavebník opět o přerušení řízení ze stejných důvodů a stavební úřad usnesením vydaným dne 21.3.2019 opět řízení přerušil. Stavební úřad po doložení podkladů stavebníkem přípisem ze dne 3.6.2019 dal účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Dne 12.6.2019 podal R. F. námítky do řízení, které 17.6.2019 ještě doplnil. Stavební úřad po doplnění podkladů stavebníkem (4.7.2019 doložení katastrální situace se zakreslením kót) přípisem vydaným dne 9.7.2019 opět dal všem účastníkům možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Této možnosti už účastníci řízení nevyužili.

Odvolacím správním orgánem bylo po přezkoumání správního spisu zjištěno, že v daném případě stavební úřad na základě žádosti stavebníka o vydání společného povolení pro výše uvedenou stavbu vedl ve věci společné řízení. V oznámení o zahájení společného řízení stavební úřad uvedl předmět řízení a účastníky řízení a dotčené orgány poučil o jejich procesních právech a povinnostech, o možnosti podat námítky a závazná stanoviska a o způsobu a rozsahu jejich uplatnění v řízení. Rovněž je poučil o možnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí. Lhůta, kterou stavební úřad stanovil pro uplatnění případných námitek účastníků řízení, byla stavebním úřadem stanovena v souladu s ust. § 94m odst. 3 stavebního zákona. Z napadeného rozhodnutí je zřejmé, že stavební úřad ve společném řízení posoudil, zda je stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v ust. § 94o stavebního zákona, a to s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou

technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona. Stavební úřad dále ověřil zejména, zda jev dokumentace úplná a přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem a ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby. Z napadeného rozhodnutí je zřejmé, že stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je spolu s požadavky vlastníků veřejné infrastruktury do podmínek rozhodnutí. Z předloženého spisu, zejména pak z projektové dokumentace vyplývá, že předmětný záměr je v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Zejména je pak v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. K projektové dokumentaci byla doložena závazná stanoviska dotčených orgánů, které hájí veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, konkrétně bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 6.5.2019 č.j.: HSZL-2462-2/SPD-2019 a souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně ze dne 29.10.2018 sp.zn.: KHSZL/27412/2018/2.5/HOK/ZL/HRA-02. Posouzením, zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, se stavební úřad ve výrokové části rozhodnutí vypořádal, když uvedl připojení inženýrských sítí na stávající objekt skladu vína a napojení stávajícím sjezdem na komunikaci v ul. Pod Stráněmi, čímž uvedl podmínky pro napojení stavby na tuto infrastrukturu. K projektové dokumentaci bylo doloženo souhlasné Koordinované závazné stanovisko vydané Magistrátem města Zlína č. j. MMZL 147571/2017 ze dne 21.12.2017, ve kterém byla zajištěna ochrana veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů (ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana zájmů na úseku odpadového hospodářství, ochrana ovzduší atd.). Pokud se týká souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací, vycházel stavební úřad ze Závazného stanoviska vydaného Magistrátem města Zlína, Oddělením prostorového plánování, střediska územního plánování, jako orgánu územního plánování ze dne 19.7.2018 vydaného pod č. j. MMZL 071787/2018. V tomto závazném stanovisku úřad územního plánování dle ust. § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, přezkoumal podle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, a určil, že záměr je přípustný. Záměr byl orgánem územního plánování posuzován dle platného a účinného Územního plánu Zlína ve znění změny č. 2 s účinností od 12.7.2017. V závazném stanovisku je mj. uvedeno, že předmětný stavební záměr je navržen v ploše „B1“ – bydlení individuálního, ve které je hlavním využitím bydlení v rodinných domech a vilách. Přípustným využitím jsou pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství, pozemky související občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000 m² prodejní plochy). V textové části „Odůvodnění změny č. 1B Územního plánu Zlína“ (schváleného usnesením č. 6/15 Z/2012 ze dne 8.11.2012, nabytí účinnosti 3.6.2012) je pojem „související občanské vybavení“ vymezen jako: „*např. pozemky staveb a zařízení předškolní výchovy, stravování, pozemky budov maloobchodního prodeje, služby (kadeřnické, masérské, ubytovací, ordinace lékaře apod.) hřiště, pozemky dalších staveb a zařízení, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nenarušují negativními vlivy provozu užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí souvisejícího území a nadmístní dopravní vztahy*“. Dále úřad územního plánování ve svém závazném stanovisku mj. konstatuje, že „*vzhledem ke skutečnosti, že předmětem záměru je nástavba stávajícího objektu, která bude sloužit pro službu ubytování, je zřejmé, že tento záměr je v souladu s přípustným využitím, které stanovuje územní plán, tj. pozemky souvisejícího občanského vybavení*“. Lze konstatovat, že předložený záměr, který je v souladu s ÚP, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování“. Pro úplnost odvolací správní orgán uvádí, že záměr byl úřadem územního plánování posuzován podle územního plánu platného v době podání žádosti. Vydané závazné stanovisko se nedostalo do rozporu s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, konkrétně není v rozporu s Územním plánem Zlína ve znění změny č. 3B a 3D účinné od 3.1.2020 a je tak stále platné.

Výrok rozhodnutí byl stavebním úřadem dostatečně odůvodněn. K délce společného řízení odvolací správní orgán doplňuje, že řízení bylo v průběhu dvakrát přerušeno na žádost stavebníka. Po vydání rozhodnutí stavební úřad řešil skutečnost, že jeden z účastníků společného řízení paní J. Ch. zemřela. Z veřejného rejstříku – výpisu z katastru nemovitostí bylo dne 6.1.2020 zjištěno, že účastníkem řízení je na základě usnesení soudu o dědictví nový vlastník sousedního pozemku st. p. 5546 a stavby garáže na něm ev. č. 1999 a parc. č. 1915/7 v k.ú. Zlín, Š. K..

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

R. F., Š. K., statutární město Zlín

Vypořádání s námitkami odvolatele:

Odvolací správní orgán nevyhověl námitce odvolatele, že je záměr v rozporu s § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OPVÚ“), tedy že je znemožněna zástavba sousedního pozemku, případně, že by část stavby řešená stavba nebo její část přesahovala na sousední pozemek odvolatele. Stavební úřad se při posuzování možnosti zástavby sousedních pozemků zabýval otázkou, zda sousední pozemky bude možné zastavět v souladu s platným územním plánem města Zlín a v souladu se stavebním zákonem a jeho platnými prováděcími vyhláškami. Dle územního plánu je sousední pozemek odvolatele v ploše „BI“ – bydlení individuálního, ve které je hlavním využitím bydlení v rodinných domech a vilách. Odvolací správní orgán je toho názoru, že zastavění sousedního pozemku odvolatele je možné v souladu s platným územním plánem i ve chvíli, kdy bude umístěna předmětná stavba. Odvolací správní orgán doplňuje, že posuzoval soulad stavby s ust. § 23 odst. 2 vyhlášky OPVÚ, ale také s § 25 vyhlášky OPVÚ. Při posuzování splnění obecných požadavků na využívání území ve smyslu § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona se zkoumá možnost vlivu umísťované stavby na sousední pozemek podle skutečného stavu a podle stávajícího využití v době rozhodování. K odstupovým vzdálenostem mezi stávajícím objektem skladu vína, který má být nadstaven ubytovací jednotkou a budoucím rodinným domem s garáží stavbou uvádí odvolací správní orgán, že tento záměr není v rozporu s § 25 odst. 2 vyhlášky OPVÚ, neboť nevzniká žádný volný prostor mezi rodinnými domy, resp. nevzniká žádný volný prostor mezi stavbou pro ubytování na stávajícím skladu vína a záměrem odvolatele ke stavbě rodinného domu s garáží. Navrhovaná stavba, která je předmětem společného řízení, je stavbou pro ubytování a není rodinným domem, tím bude pouze stavba navržená odvolatelem na jeho pozemku. Uvedené ustanovení vyhlášky OPVÚ tak nelze v tomto případě uplatnit. Navíc odvolací správní orgán konstatuje, že výše uvedená nástavba bude provedena na již existujícím skladu vína umístěném již v minulosti na hranici pozemku. Podmínka umožnění zástavby sousedního pozemku, obsažená v ust. § 23 odst. 2 vyhlášky OPVÚ je dodržena, protože jeho zastavění je při dodržení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů reálné. Vzhledem k požadavku odvolatele na prověření posouzení správnosti odstupové vzdálenosti s ohledem na jeho budoucí záměr stavby rodinného domu s garáží, si odvolací správní orgán pro zjištění všech okolností od stavebního úřadu vyžádal doplnění informací k záměru odvolatele a ke stávajícímu skladu vína. Ze spisového materiálu předloženého stavebním úřadem je zřejmé, že odvolatel podal žádost o společné řízení pro stavbu rodinného domu s garáží na pozemku parc. č. 1915/5 v k.ú. Zlín, kdy stavební objekt SO 02 Garáž by měla být umístěna až na hranici pozemku s pozemkem st. p. 8942 a parc. č. 1915/47 v k.ú. Zlín s mírným posunem (přesahem) tak, že mezi stavbami nebude žádný volný prostor. Odvolací správní orgán neshledal nešetrnost k zájmům odvolatele, tedy údajné znemožnění zástavby jeho pozemků stavbou rodinného domu s garáží, důvodným.

Odvolací správní orgán konstatuje, že podle požárně bezpečnostního řešení stavby „Nástavba ubytovací jednotky“, které je součástí předložené projektové dokumentace a které je vypracované autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb Ing. L. H., ČKAIT – 1005501, nebude požárně nebezpečný prostor stavby ubytovací jednotky zasahovat na cizí pozemky. K požárně bezpečnostnímu řešení stavby, jehož součástí je i situace se zakreslením požárně nebezpečného prostoru, je doloženo i souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu podle zvláštního právního předpisu HZS ZK KŘ Zlín (schváleno 6.5.2019). Z předložené projektové dokumentace nijak nevyplývá, že by stavba nebo její část měla přesahovat na sousední pozemek. Vzhledem k tomu, že střecha stavby bude lemována atikou, bude zabezpečen odvod dešťových vod bez toho, že by tyto padaly na sousední pozemek, stejně tak je zamezeno spadu sněhu. Odvolací správní orgán proto nevyhovuje námitce odvolatele, že záměr nevyhovuje ust. § 25 odst. 6 vyhlášky OPVÚ. Pokud odvolatel poukazuje ve svém odvolání na požadavky na vzájemné odstupy staveb, které musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí, a na minimální odstupové vzdálenosti, konstatuje odvolací správní orgán, že napadený záměr je v souladu s ust. § 25 odst. 1 vyhlášky OPVÚ. Navrhovaná stavba bude realizována na již existující stavbě skladu vína umístěného v minulosti na hranici s pozemkem odvolatele. Zejména ale platí, že *ustanovení § 25 odst. 6 vyhlášky OPVÚ se vztahuje pouze na „rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu“.* Umístění ostatních staveb na hranici pozemku vyloučeno není za předpokladu, že jsou dodrženy obecné požadavky pro odstupy staveb vymezené v § 25 odst. 1 téže vyhlášky¹, což jak je již výše uvedeno, je splněno. Záměr odvolatele pro jeho budoucí stavbu přiléhající částečně ke stavbě posuzované je při dodržení stavebně právních předpisů reálný, jak je také již jednou shora uvedeno, nicméně odvolateli nelze dopředu zajistit právní jistotu stavby jeho rodinného domu s garáží, neboť právní jistoty nabyde až po řádném projednání jeho záměru stavebním úřadem a až v případě vydání kladného pravomocného společného rozhodnutí pro jeho záměr.

¹ Viz rozsudek NSS č.j. 8 As 37/2013, ze dne 28.3.2013, dostupný ve sbírce rozsudků NSS

Odvolací správní orgán nedošel k závěru podle § 90 odst. 1 správního řádu, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, ani nezjistil skutečnosti podle ust. § 90 odst. 4 správního řádu, která by odůvodňovala zastavení řízení. Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Odvolací správní úřad uzavírá, že stavební úřad postupoval při vydání napadeného rozhodnutí v souladu se stavebním zákonem a záměr stavebníka posoudil správně.

Poučení účastníků:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Otisk úředního razítka

Mgr. Jaromír Čumíček, LL.M.
referent oddělení stavebního řádu
(dokument je opatřen elektronickým podpisem)

Obdrží
Bc. D. Č., xxx, zastupující stavebníka
R. F., xxx
Ing. Š. K., xxx
Statutární město Zlín, IDDS: 5ttb7bs

na vědomí
Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, IDDS: 5ttb7bs