



MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ
 Staroměstské nám. 6
 110 15 Praha 1

Adresáti dle rozdělovníku

V Praze dne 17. dubna 2009
 Č.j. 11457/2009 – 83/845

R o z h o d n u t í

Ministerstvo pro místní rozvoj příslušné podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s § 178 odst. 2 správního řádu a § 92a písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozhodlo podle § 90 odst. 1 písm. a) správního řádu v odvolacím řízení, v němž účastníkem podle § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu je K2 invest s.r.o., se sídlem Chrudim IV, Palackého třída 314, takto:

Rozhodnutí Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru majetkového a stavebního řádu, č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/ro ze dne 17. prosince 2008 (ve znění opravného usnesení č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/opr. ze dne 21. ledna 2009), kterým bylo v přezkumném řízení změněno rozhodnutí Městského úřadu Přebouč, odboru stavebního, vodoprávního a dopravy, č.j. ST 170/2008/Zd ze dne 1. července 2008 o umístění stavby, označené jako „bytová zástavba lokalita „Hodinářka“ – I. etapa, Přebouč“, na pozemcích č. parc. 749/3, 916/1, 916/104, 917/1, 1817/1, 1817/4, 1817/9, 1820/1, 1820/3, vše katastrální území Přebouč, tak, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby se zamítá,

s e r u š í.

Přezkumné řízení se současně **z a s t a v u j e.**

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), výše uvedeným rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu, vydaným dne 22. prosince 2008, zčásti změnil výše uvedené rozhodnutí Městského úřadu Přelouč, odboru stavebního, vodoprávního a dopravy (dále jen „stavební úřad“), jenž bylo vydáno ve spojeném územním a stavebním řízení a jímž byla podle §§ 79 a 92 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), k žádosti K2 investiční s.r.o., se sídlem Chrudim, Koželužská 554, IČ 26008921, nyní K2 invest s.r.o., se sídlem Chrudim IV, Palackého třída 314 (dále jen „stavebník“), umístěna a v omezeném rozsahu povolena výše uvedená stavba, respektive soubor staveb, obsahující vyjmenované pozemní (stavební) a inženýrské objekty („SO 1“ až „SO 9“) a zahrnující stavbu dvou „šestipodlažních bytových domů s částečně zapuštěným suterénem“ s plochými střechami, s půdorysnými rozměry 20,15 x 20,10 m a s celkem 29 byty („SO 9 – bytový dům BD A1 a BD A2“).

Krajský úřad v přezkumném řízení změnil zčásti výše uvedené rozhodnutí stavebního úřadu o umístění a o povolení stavby tak, že výrok o umístění stavby nahradil výrokem o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí, a to z důvodu rozporu předmětného záměru s vydanou územně plánovací dokumentací, a tedy porušení § 90 písm. a) stavebního zákona a § 3 správního řádu ze strany stavebního úřadu, a též rozporu vydaného rozhodnutí o umístění stavby s § 43 odst. 5 stavebního zákona.

Současně krajský úřad podle § 99 odst. 1 a 3 správního řádu určil, že účinky výše uvedeného rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci, s odůvodněním, že okolnosti případu neodůvodňují jiné řešení.

Pokud jde o šetření nabytých subjektivních práv, krajský úřad konstatoval, že je značně obtížné srovnávat možnou finanční újmu stavebníka s újmou, která vznikne veřejnému zájmu umístěním stavby v rozporu s územně plánovací dokumentací, jejíž schvalování je veřejnou záležitostí a v níž město (obec) vyjadřuje veřejný zájem na regulaci stavební činnosti v území. Krajský úřad argumentoval, že územně plánovací dokumentace (v daném případě územní plán) představuje cenný a důležitý dokument, jelikož občané obce, která jej pořídí, musí mít právní jistotu v tom, že takovýto dokument schvalovaný za jejich účasti bude respektován a umístěvané stavby s ním nebudou v rozporu. Dále krajský úřad uvedl, že stavebník o probíhajícím přezkumném řízení věděl, že proti usnesení o zahájení přezkumného řízení se neodvolal, tudíž že svá práva účinně nehájil, a jako nepřipustitelnou označil argumentaci stavebníka, že uskutečněním předmětné stavby nevznikne nikomu žádná újma, neboť žádný z účastníků územního a stavebního řízení nevznesl relevantní námitku. Z těchto důvodů dospěl krajský úřad k závěru, že zastavení přezkumného řízení je vyloučeno a že je nutné přistoupit ke zrušení územního rozhodnutí.

S poukazem na zásadu procesní ekonomie obsaženou v § 6 odst. 2 první věta správního řádu pak uvedl, že bylo v daném případě třeba dát přednost změně rozhodnutí před jeho zrušením a vrácením věci stavebnímu úřadu. Krajský úřad uvážil, že je-li stavba (záměr) v rozporu s územně plánovací dokumentací, jak zjistil, je zákonnou povinností správního orgánu žádost zamítnout, aniž by bylo třeba provádět další dokazování (§ 92 odst. 2 stavebního zákona ve vazbě na § 51 odst. 3 správního řádu), s tím, že on sám je schopen učinit si právně

relevantní úsudek o takovémto výsledku (územního) řízení na základě již existujících podkladů a že změnou přezkoumávaného kladného rozhodnutí stavebního úřadu na rozhodnutí negativní nedojde k porušení zásady dvojinstančnosti řízení, vzhledem k tomu, že rozhodnutí podle § 97 odst. 3 správního řádu je rozhodnutím prvostupňovým, jež je možno napadnout řádným opravným prostředkem (odvoláním).

Proti rozhodnutí krajského úřadu podali odvolání město Přelouč a stavebník.

Město Přelouč, zastoupené na základě ustanovení § 103 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, starostkou Irenou Burešovou, v odvolání navrholo, aby odvolací správní orgán napadené rozhodnutí krajského úřadu zrušil a přezkumné řízení zastavil, neboť přezkoumávané rozhodnutí stavebního úřadu o umístění a povolení stavby považuje za vydané v souladu s právními předpisy, zejména s obecně závaznou vyhláškou města Přelouče č. 1/2006, o závazných částech Územního plánu města Přelouče (dále též jen „vyhláška o závazných částech územního plánu“ nebo „obecně závazná vyhláška města Přelouče č. 1/2006“). Uvedlo, že předmětná stavba zahrnující stavbu dvou bytových domů o šesti nadzemních podlažích byla umístěna ve funkční ploše „Plocha bydlení městského typu Bm“, která se nachází na jižním okraji města, sousedí na severní straně s areálem cca 300 řadových garáží, na jižní straně navazuje na stávající skladový areál a na straně východní bezprostředně navazuje na stávající bytovou zástavbu - panelové bytové domy o šesti nadzemních podlažích a na plochu určené územním plánem jako „Plocha bytová B“ – plocha B4, kde územní plán umožňuje až osmipodlažní zástavbu, event. i vyšší jako dominantu, a že stavební úřad vycházel při rozhodování dané věci z ustanovení čl. 3 odst. 4 vyhlášky o závazných částech územního plánu a v něm obsažené definice pojmu „výjimečně přípustné využití“.

Dále citovalo závazné regulativy obsažené v části druhé vyhlášky o závazných částech územního plánu, konkrétně ustanovení čl. 4 Urbanistická koncepce odst. 3, 5, 8, čl. 5 Využití ploch a jejich uspořádání odst. 2, čl. 8 Funkční regulace - Funkční plochy - Urbanizované území bod 4. a čl. 9 Funkční složky - Zásady uspořádání bytové výstavby a občanské vybavenosti písm. d) a argumentovalo, že požadavek stanovený v čl. 4 odst. 3 a 5 byl splněn a že přezkoumávané rozhodnutí o umístění není v rozporu s regulativy prostorového uspořádání území obsaženými v čl. 4 odst. 8 písm. a) a c). Za zásadní považuje v daném případě ustanovení čl. 5 odst. 2, podle něhož je stanovení závazných regulativů pro funkční využití v jednotlivých plochách uvedeno v čl. 8, a čl. 8 bod 4. („Plocha bydlení městského typu Bm“). Důkazem, že předmětná stavba byla umístěna v souladu s vyhláškou o závazné části územního plánu, je podle města Přelouče ta skutečnost, že stavebník postupoval v souladu se zásadami uspořádání bytové výstavby stanovenými v čl. 9 této vyhlášky a zde obsaženým regulativem a koncipoval svůj záměr tak, že výškově navazuje na stávající bytové domy, vytváří lokální dominantu a směrem do krajiny (v jižním směru) výška staveb klesá. Podle města Přelouč nejsou jednotlivé závazné regulativy obsažené v části druhé vyhlášky o závazných částech územního plánu ve vzájemném nesouladu nebo protikladu, ale navzájem se doplňují a upřesňují.

Argumenty uvedené v odůvodnění napadeného rozhodnutí krajského úřadu považuje město Přelouč za nesprávné až účelové. Má za to, že pokud by krajský úřad provedl ohledání na místě, musel by shledat, že výškové uspořádání předmětné stavby je srovnatelné se stávající zástavbou sousedních bytových domů, a dále že krajský úřad nesprávně pochopil význam územního plánu, když tvrdí, že plocha, v níž je předmětná stavba umístěna, a plocha

bytová (stávající sídlištní zástavba) spolu nesousedí. Krajskému úřadu také vytklo, že se nezabýval skutečností, na kterou v průběhu (respektive již při zahájení) přezkumného řízení upozornilo, a to, že byla v daném případě v souladu s citovaným čl. 9 vyhlášky o závazných částech územního plánu zpracována urbanistická studie konceptu řešení, která byla projednána na veřejných zasedáních zastupitelstva města Přelouče, konaných dne 27. září 2007 a dne 22. října 2007, a zastupitelstvo při nich vyjádřilo s předloženou zastavovací studií včetně výškového řešení výstavby v dané lokalitě prezentované stavebníkem souhlas a nikdo z veřejnosti se proti tomuto záměru nepostavil. V závěru odvolání namítlo, že krajský úřad neposuzoval soulad s územním plánem ve všech souvislostech, vybral pouze část textu v ustanovení čl. 4 odst. 8 vyhlášky o závazných částech územního plánu a nepřihlédl k právně rovnocenným jejím ustanovením a tudíž nesprávně posoudil právní stav věci.

Stavebník, zastoupený na základě plné moci ze dne 26. listopadu 2008 JUDr. Tomášem Plavcem, advokátem, se sídlem Chrudim IV, Rooseveltova 335, v odvolání vyjádřil přesvědčení, že napadené rozhodnutí je nesprávné a nezákonné. Předně namítl, že napadené rozhodnutí nesprávně vykládá obecně závaznou vyhlášku města Přelouče č. 1/2006 a nesprávně proto dochází k závěru, že přezkoumávané rozhodnutí je s ní v rozporu, přičemž vytkl krajskému úřadu, že i když v odůvodnění napadeného rozhodnutí deklaruje, že tuto vyhlášku je třeba vykládat jako celek a nevytrhávat její jednotlivé části, v napadeném rozhodnutí tak nečiní. Stavebník namítl, že nelze vykládat každé slovo či větu této vyhlášky jako závazný regulativ, jak činí napadené rozhodnutí. Zdůraznil, že přímo v této vyhlášce je čl. 3 stanoveno, že „závazné části řešení územního plánu jsou vymezeny regulativy územního rozvoje“ a že „regulativy využití funkčních ploch vyjadřují možnosti využití území a umístění staveb“. Z tohoto vymezení dovodil, že závazná regulace je obsažena v čl. 8 (Funkční regulace) a že čl. 4 (Urbanistická koncepce) je pouze vodítkem při rozhodování o povolování staveb. Podle jeho názoru nemůže obstát výklad zastávaný krajským úřadem, že regulace obsažená v čl. 8 je zároveň omezena urbanistickou koncepcí uvedenou v čl. 3., protože v takovém případě by byla obecně závazná vyhláška města Přelouče č. 1/2006 rozporuplná, ustanovení o přípustnosti bytových domů v ploše bydlení městského typu Bm by postrádalo význam a zcela nadbytečné by bylo ustanovení o výjimečné přípustnosti bytových domů v této ploše, majících měřítko okolní zástavby. Dále uvedl, že se měl krajský úřad v přezkumném řízení řídit celkovým duchem a smyslem vyhlášky o závazných částech územního plánu s ohledem na úmysl schvalovatele (tj. zastupitelstva města Přelouče) a že zejména s otázkou výjimečné přípustnosti předmětné stavby postavené v měřítku okolní zástavby se vypořádal krajský úřad zcela nedostatečně.

V dalším bodě odvolání stavebník krajskému úřadu vytkl, že nepostupoval podle § 94 odst. 4 a 5 správního řádu. Uvedl, že z přezkoumávaného rozhodnutí nabyt práva v dobré víře a že pokud by bylo územní rozhodnutí a v návaznosti na to pak stavební povolení zrušeno, vznikly by mu škody ve výši desítek miliónů Kč a že další škody by vznikly občanům, kteří do postupně realizované bytové výstavby investovali své finanční prostředky. Stavebník namítl, že se krajský úřad v odůvodnění svého postupu odkazuje na abstraktní veřejný zájem, který nikdo neprosazuje, kromě jediného stěžovatele, jenž ani není účastníkem řízení. Podle tvrzení stavebníka lze těžko vyjádřit veřejný zájem lépe než rozhodnutím zastupitelstva města Přelouče, které výstavbu schválilo a navíc v současné době projednává návrh na změnu územního plánu, která by odstranila pochyby o možnosti výstavby vícepodlažních bytových domů v dané funkční ploše.

Z výše uvedených důvodů má stavebník za to, že přezkoumávané rozhodnutí stavebního úřadu bylo vydáno v souladu s právními předpisy a že jeho rušení odporuje principům stanoveným v § 94 správního řádu. Navrhl proto s odkazem na § 97 odst. 1 správního řádu, popř. § 94 odst. 4 a 5 správního řádu, aby bylo napadené rozhodnutí v celém rozsahu zrušeno a přezkumné řízení zastaveno.

K odvoláním se vyjádřil Mgr. Bc. Petr Babka, bytem Dobrovského 841, Přelouč, vlastník pozemku č.parc. 924/9 katastrální území Přelouč. O Mgr. Bc. Petru Babkovi bylo usnesením stavebního úřadu č.j. ST 170/2008/Zd ze dne 22. května 2008, potvrzeným v odvolacím řízení rozhodnutím krajského úřadu č.j. SpKrÚ-28621/121/2008/OMSŘ/MV ze dne 30. června 2008 rozhodnuto, že není účastníkem původního územního a stavebního řízení. Nicméně s ohledem na to, že Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, pravomocným rozsudkem sp. zn. 52Ca 39/2008 – 138 ze dne 4. března 2009 zrušil poslední citované rozhodnutí krajského úřadu i usnesení správního orgánu prvního stupně a věc vrátil krajskému úřadu k dalšímu řízení, považuje ministerstvo ve smyslu § 28 odst. 1 první věta správního řádu vyjádření jmenovaného za vyjádření účastníka řízení.

Mgr. Bc. Petr Babka zpochybnil dobrou víru stavebníka a uvedl, že stavebník si musel být vědom rozporu s územně plánovací dokumentací již při zahájení stavby, neboť osobně stavebníka na tento rozpor upozornil již dne 23. července 2008, a nejpozději při zahájení přezkumného řízení, a že stavebník přesto ve stavbě pokračoval, tedy že nelze přihlížet ke škodě, která by stavebníkovi vznikla. Tvrzení stavebníka o hrozící újmě občanům, kteří již do stavby vložili své prostředky, označil za nepravdivé a za projev neznalosti závazkového práva. Argumentaci stavebníka, že veřejný zájem lze spatřovat v kladném rozhodnutí zastupitelstva, označil za nesmyslnou. Uvedl, že zastupitelstvo rozhodovalo v daném případě pouze o prodeji pozemku a že stavebník zjevně není seznámen s dělbou pravomocí mezi samosprávou a státní správou v oblasti územního plánování a stavebního řádu. Dále vyjádřil souhlas se závěrem, který si v dané věci krajský úřad učinil, a vyjádřil názor, že výstavbou předmětných bytových domů vznikne výrazné narušení rázu městské části.

Ve vyjádření k odvolání města Přelouče pak polemizoval s tvrzením, že stavební úřad vycházel z ustanovení čl. 3 odst. 4 vyhlášky o závazných částech územního plánu. Navíc podle jeho názoru nebyly splněny vyhláškou stanovené podmínky pro případné výjimečné přípustné využití území. Obsáhle pak argumentoval, že předmětné stavby 2 bytových domů, respektive celkový záměr stavebníka je systematickým porušením územního plánu a vyjádřil názor, že napadené rozhodnutí krajského úřadu by mělo být jako správné potvrzeno.

Krajský úřad uvedl ve svém stanovisku, předaném podle § 88 odst. 1 správního řádu spolu se spisem Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) jako odvolacímu správnímu orgánu, že napadené rozhodnutí považuje za správné a zákonné a odkázal na jeho odůvodnění. Podotkl, že v průběhu celého územního řízení respektoval způsob doručování zavedený stavebním úřadem a doručoval některým účastníkům řízení veřejnou vyhláškou, nicméně že na základě právního názoru ministerstva vysloveným v rozhodnutí č.j. 885/2009 – 83/95 ze dne 12. února 2009 doručil dodatečně všem účastníkům řízení jednotlivě. Závěrem zmínil výše citovaný rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové.

Ministerstvo ověřilo, že odvolání jsou přípustná, neboť byla podána účastníky řízení proti rozhodnutí, jehož přezkum v odvolacím řízení zákon nevylučuje. Dále ministerstvo zjistilo, že napadené rozhodnutí bylo oběma odvolatelům doručeno shodně dne 23. prosince

2008, obě odvolání byla podána dne 7. ledna 2009 (v poslední den zákonem stanovené patnáctidenní lhůty), tj. včas. Přezkoumalo proto odvoláními napadené rozhodnutí krajského úřadu v rozsahu uvedeném v § 89 odst. 2 správního řádu.

Z předaného spisového materiálu vyplývá, že stavební úřad přezkoumávaným rozhodnutím, vydaným dne 8. července 2008, výrokem pod bodem I. umístil a v rozsahu „SO 5, SO 6, SO 8 a SO 9“ povolil výše uvedenou stavbu na vyjmenovaných pozemcích a pod body II. a III. stanovil podmínky pro její umístění a provedení. Proti rozhodnutí stavebního úřad brojil Mgr. Bc. Petr Babka (o jehož účasti v řízení bylo pravomocně ke dni 1. července 2007 záporně rozhodnuto výše zmíněným usnesením stavebního úřadu ze dne 22. května 2008) podáním, jež krajský úřad posoudil jako stížnost. Dne 6. srpna 2008 pak obdržel krajský úřad podnět Mgr. Bc. Petra Babky, aby bylo zahájeno v dané věci přezkumné řízení.

Krajský úřad po předběžném posouzení věci došel k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí stavebního úřadu bylo vzhledem k nesouladu umístěné stavby s vydanou územně plánovací dokumentací vydáno v rozporu s právními předpisy. Zahájil proto z moci úřední usnesením č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/za ze dne 9. října 2008 přezkumné řízení a následným usnesením č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/za ze dne 10. listopadu 2008 podle § 36 odst. 1 správního řádu prohlásil, že účastníci řízení mohou činit své návrhy v přezkumném řízení do 12. prosince 2008. Mgr. Bc. Petru Babkovi, který se domáhal pozastavení vykonatelnosti přezkoumávaného rozhodnutí podle § 95 odst. 5 správního řádu, krajský úřad přípisem č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/odp. ze dne 14. listopadu 2008 sdělil, že pozastavení vykonatelnosti není v daném případě na místě, jelikož předmětem přezkumu je toliko rozhodnutí o umístění stavby, které není samostatně vykonatelné, a že ohledně stavebního povolení byl stavební úřad vyzván „k řádnému dokončení řízení“. Na závěr přezkumného řízení pak krajský úřad vydal napadené rozhodnutí, jímž přezkoumávané rozhodnutí zčásti změnil ve výroku pod bodem I. způsobem uvedeným výše, nedostatečně přesným a srozumitelným, pokud jde o vedlejší ustanovení výroku pod bodem II. obsahující podmínky pro umístění stavby.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí krajský úřad uvedl, že „oba výroky“ přezkoumávaného rozhodnutí stavebního úřadu č.j. ST 170/2008/Zd ze dne 1. července 2008 nabyly právní moci dne 8. srpna 2008, nicméně že dopisem ze dne 10. října 2008 vyzval stavební úřad k nápravě chybně vyznačené doložky právní moci (vyznačen den 8. srpna 2008), neboť dospěl k závěru, že výrok o povolení stavby z důvodu chybného doručování právní moci nenabyl, pročež vrátil část spisu stavebnímu úřadu k řádnému doručení rozhodnutí účastníkům řízení, a že „v současné době“ je již výrok o povolení stavby v právní moci. Posledně uvedené tvrzení krajský úřad dále nekonkretizoval a otázku právní moci přezkoumávaného rozhodnutí blíže neosvětluje ani obsah předloženého spisu. Nelze tedy postavit najisto, zda, jak a kdy přezkoumávané rozhodnutí stavebního úřadu nabylo právní moci.

Ministerstvo podotýká, že v odvolacím řízení potvrdilo výše citované usnesení krajského úřadu o zahájení přezkumného řízení, napadené odvoláním města Přelouč. Vycházelo při tom ze skutečnosti vyplývající z tehdy předaného spisového materiálu, tj. že předmětem zahájeného přezkumu je rozhodnutí, které nabylo právní moci dne 8. srpna 2008, a konstatovalo, že usnesení o zahájení přezkumného řízení bylo vydáno v zákonem stanovených lhůtách a že vliv na jeho soulad s právními předpisy nemohla mít shledaná vada v jeho oznamování. Jeho věcnou správností se zabývalo podle § 89 odst. 2 správního řádu pouze v rozsahu námitek uvedených v odvolání, kterým bylo napadeno.

Jak výše uvedeno, přezkoumávané rozhodnutí stavebního úřadu bylo vydáno ve spojeném územním a stavebním řízení (tj. ve společném řízení ve smyslu § 140 správního řádu) a obsahuje ve výrokové části pod bodem I. rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení, pod bodem II. podmínky pro umístění stavby a pod bodem III. podmínky pro provedení stavby. V případě, že toto společné rozhodnutí nebylo řádně oznámeno, bylo jako celek nezpůsobilé nabýt právní moci a nesplňovalo zákonnou podmínku pro jeho přezkum v přezkumném řízení (§ 94 odst. 1 správního řádu).

Z povahy věci vyplývá, že v případě společného rozhodnutí o umístění a o povolení stavby je výrok rozhodnutí o umístění stavby podmiňujícím výrokem a výrok stavebního povolení výrokem navazujícím. To znamená, že v tomto smyslu musí výroky takového společného rozhodnutí sdílet svůj osud. Ministerstvo je toho názoru, že tato povaha věci neumožňuje, aby podmiňující rozhodnutí o umístění stavby bylo změněno s účinky jeho zrušení a navazující stavební povolení zůstalo zachováno, jak se v daném případě stalo.

Jak z výše uvedeného vyplývá, krajský úřad před vydáním napadeného rozhodnutí konstatoval, že výrok o umístění stavby i výrok o povolení stavby jsou v právní moci. Vycházejí z této premisy je třeba konstatovat, že krajský úřad rozhodl zachovat stavební povolení, ačkoliv zjistil mj. rozpor rozhodnutí o umístění stavby s ustanovením § 43 odst. 5 stavebního zákona, podle něhož je územní plán závazný nejen pro územní rozhodnutí, které se v něm příkladmo uvádí, ale pro veškeré rozhodování v území, tj. i pro povolování staveb. To znamená, že pokud by krajský úřad důvodně shledal, že přezkoumávané rozhodnutí je nezákonné, pak by muselo zjevně být nezákonné i vydané stavební povolení. Krajský úřad však na řešení této otázky zcela rezignoval.

Podle územního plánu města Přelouče, respektive obecně závazné vyhlášky města Přelouče č. 1/2006, o závazných částech Územního plánu města Přelouče, je území města Přelouče rozděleno na funkční plochy a jsou pro ně stanoveny druhy přípustného a nepřípustného využití území. Společně pro všechny funkční plochy přitom platí, že výjimečně přípustné jsou veškeré stavby, které nejsou označeny jako přípustné nebo nepřípustné (čl. 8 Funkční regulace část Funkční plochy bod B.). V daném případě se stavba nachází ve funkční ploše „Plocha bydlení městského typu Bm3“, která podle citované obecně závazné vyhlášky města Přelouče č. 1/2006 slouží pro bydlení a doprovodné funkce. Jako přípustné stavby v tomto území vyhláška stanoví rodinné domy (včetně „drobných objektů“ s doplňující funkcí k bydlení), bytové domy, stavby pro maloobchod do 400 m² prodejní plochy, stavby pro služby, stavby pro nerušící řemeslné provozy, dětská hřiště a sportovní plochy, garáže v souvislosti s rodinným bydlením, a jako nepřípustné čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou výrobu, hromadné odstavné plochy pro vozidla a hromadné garáže. Pouze příkladným výčtem pak uvádí, co lze v dané funkční ploše považovat za výjimečně přípustné, a to mimo jiné „bytové domy v měřítku okolní zástavby“.

V čl. 5 odst. 3 a 4 obecně závazná vyhláška města Přelouče č. 1/2006 stanoví, že veškeré navrhované funkční využití území musí odpovídat stanovené funkční regulaci, citované výše, a že stavby, které nespádají do kategorie přípustné ani nepřípustné, jsou považovány za výjimečně přípustné a že o umístění takovýchto staveb rozhoduje stavební úřad. Z definice pojmu „výjimečně přípustné využití“ obsažené v čl. 3 odst. 4 této vyhlášky pak rovněž vyplývá, že jde o takové využití území, které není v regulativech funkčních ploch

vyjmenováno jako přípustné nebo nepřípustné, nicméně že musí jít o takové využití, které „nenarušuje základní charakter využití území a doplňuje optimální funkční využití území“.

Regulativ prostorového uspořádání území, stanovený v čl. 4 odst. 8 písm. a) této vyhlášky umožňuje v dané funkční ploše využívat všechny „formy rodinného bydlení“, s tím, že výšku budov omezuje na dvě nadzemní podlaží a podkroví.

K použitému pojmu „forma rodinného bydlení“ ministerstvo podotýká, že citovaná vyhláška o závazných částech územního plánu tento pojem nedefinuje a v čl. 3 odst. 9 uvádí, že pojmy vyhláškou užívané a v ní nevymezené „jsou v souladu s termíny užívanými ve stavebním zákoně a v jeho prováděcích předpisech“. K tomu je třeba uvést, že „forma rodinného bydlení“ není pojmem územního plánování a stavebního řádu. Zde se používá slovní spojení „rodinné bydlení“, respektive „požadavky na rodinné bydlení“, ve vztahu k rodinným domům (§ 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území), popř. „byty pro rodinné bydlení“ ve stavbách pro zemědělství, které lze umísťovat v nezastavěném území obce, která nemá platný územní plán (§ 188a stavebního zákona), a to s omezením na nejvýše tři samostatné byty. Pojem „forma bydlení“ se vyskytuje v jiných právních předpisech, ovšem jako nájemní, vlastnická, popř. skupinová či individuální forma bydlení.

Z posledně citovaného regulativu není jednoznačně zřejmé, zda omezená výška se týká všech staveb přípustných v dané funkční ploše či jen budov využívajících „formy rodinného bydlení“. Vztahování tohoto výškového regulativu i na výjimečně přípustné využití, mezi které výslovně patří bytové domy „v měřítku okolní zástavby“, postrádá vnitřní logiku. Nelze odhlédnout od toho, že pro bytovou výstavbu vyhláška o závazných částech územního plánu stanoví další zásady v čl. 9 (Funkční složky), a to mimo jiné, že bytová výstavba musí být koncipována tak, aby výškově navazovala na stávající bytové domy, přičemž je možné i vytvoření lokální dominanty [viz Zásady uspořádání bytové výstavby a občanské vybavenosti písm. d)]. Oporou pro názor, že citovaná zásada uspořádání bytové výstavby se týká i ploch bydlení městského typu Bm, danou funkční plochu Bm3 nevyjímaje, je text stanovených zásad označený písm. f), jež se týká funkční plochy Bm2c.

Podle názoru ministerstva lze tak na základě výše uvedeného uzavřít, že stavba bytového domu s více než dvěma nadzemními podlažími a podkrovím je v dané funkční ploše výjimečně přípustná, pokud doplňuje optimální funkční využití tohoto území a nenarušuje jeho základní charakter, a že v tomto ohledu je povolena volná úvaha (správní uvážení) stavebního úřadu. Je třeba zdůraznit, že v přezkumném řízení nelze výše zmíněné nejasnosti ohledně stanoveného regulativu prostorového uspořádání přičítat k tíži stavebníka a na vrub jím nabytých práv.

Krajský úřad se pak dostatečně nevypořádal ani s otázkou poměru újmy vzniklé veřejnému zájmu a újmy, která by vznikla stavebníkovi v důsledku napadeného rozhodnutí. S přihlédnutím k tomu, že stanoveným funkčním využitím daného území a jeho základním charakterem je bydlení, výše uvedené skutečnosti zpochybňují, že by v případě újmy veřejnému zájmu, pokud vůbec vznikla, mohlo jít o takovou újmu, že by převážila újmu, která by vznikla stavebníkovi vzhledem ke stavu rozestavěnosti předmětných staveb, zdokumentovanému ve spisu. Krajský úřad se zvážení poměru vzniklé újmy veřejnému zájmu a újmy, která by vznikla stavebníkovi, vůbec nepokusil s odůvodněním, že takové srovnání je značně obtížné.

Ministerstvo tak dospělo k závěru, že krajský úřad při vydání napadeného rozhodnutí nepostupoval v souladu s ustanovením § 3 správního řádu a nezjistil v rozsahu nezbytném pro soulad rozhodnutí s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, zejména zásadou legality (§ 2 odst. 1) a zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a zásadou proporcionality (§ 2 odst. 3), takový stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Jak výše uvedeno, nedostatek právní moci rozhodnutí vylučuje jeho přezkum v přezkumném řízení. Vzhledem k tomu, že bylo výše zmíněným rozsudkem soudu pravomocně zrušeno usnesení o tom, že Mgr. Bc. Petr Babka není účastníkem řízení, je třeba, aby krajský úřad s ohledem na ustanovení § 28 odst. 1 první věta správního řádu posoudil ve smyslu § 37 odst. 1 správního řádu podání Mgr. Bc. Petra Babky, kterými proti rozhodnutí stavebního úřadu brojil, zda z hlediska jejich obsahu nejde o odvolání.

Ministerstvo proto rozhodlo, jak je ve výroku uvedeno.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat (podat rozklad).



Milada Konrádová

Milada Konrádová

**vedoucí oddělení územně a stavebně správního I
v odboru územně a stavebně správním**

Rozdělovník:

Účastníci řízení do vlastních rukou:

1. JUDr. Tomáš Plavec, advokát, Rooseveltova 335, 537 01 Chrudim IV (*zástupce účastníka řízení K2 invest s.r.o.*)
2. Město Přelouč, Masarykovo nám. 25, 535 33 Přelouč
3. Pardubický kraj, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice
4. Mgr. Bc. Petr Babka, Dobrovského 841, 535 01 Přelouč
5. Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
6. VČP Net, s.r.o., Pražská třída 485, 500 04 Hradec Králové
7. ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
8. Telefónica O2 Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 140 22 Praha 4

Dále obdrží (na doručencek):

9. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový a stavebního řádu, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice – *s tím, že spisový materiál bude vrácen po právní moci rozhodnutí*
10. Městský úřad Přelouč, odbor stavební, vodoprávní a dopravy, Masarykovo nám. 25, 535 33 Přelouč

Spis:

11. OÚSS – 83