

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Č. j.: JMK 159928/2019

Sp. zn.: S - JMK 123414/2019 OÚPSŘ

Brno 29.11.2019

ROZHODNUTÍ

Městský úřad Hustopeče, stavební úřad, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydal dne 02.08.2019 rozhodnutí č. j. MUH/ 43057/19/470 ze dne 02.08.2019, spis. zn. výst/14688/18/470, kterým podle § 129 odst. 3 stavebního zákona v souladu s § 51 odst. 3 a § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zamítl žádost o dodatečné povolení stavby označené jako „Objekt č. 1 – Sklad náradí, Objekt č. 2 – Ubytovací zařízení s bytem správce a výrobou pizzy, Objekt č. 3 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 4 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 5 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 6 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 7 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 8 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 9 – Oplocení, na pozemku parc. č. KN 2670, 2671, 2672, (druh pozemku – zahrada, pozemek ve vlastnictví vlastníka stavby); 2673 (druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, pozemek ve vlastnictví vlastníka stavby) v katastrálním území Strážčotín“.

Žádost o dodatečné povolení výše uvedené stavby podal dne 28.08.2018 pan [redacted], a to v zastoupení [redacted].

Citované rozhodnutí stavebního úřadu nenabýlo právní moci, neboť se proti němu odvolal pan [redacted] zastoupený na základě plné moci [redacted].

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen „KrÚ“) jako nejbližší nadřízený správní orgán ve smyslu ust. § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), jehož působnost je založena ustanovením § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, je ve smyslu ustanovení § 89 odst. 1 správního řádu příslušným odvolacím orgánem.

KrÚ po přezkoumání napadeného rozhodnutí ve smyslu § 89 odst. 2 správního řádu rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu č. j. MUH/ 43057/19/470, spis. zn. výst/14688/18/470 ze dne 02.08.2019, podle ustanovení § 90 odst. 5 správního řádu

potvrzuje

7.3.2019

a odvolání podané dne 28.08.2018 panem [redacted]
[redacted] zastoupeným [redacted]
[redacted]

zamítá.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu je: [redacted]
[redacted]

Odůvodnění

Povinností odvolacího orgánu, založenou ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu, je přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí pak odvolací orgán přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, se nepřihlíží.

Jestliže odvolací správní orgán dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, rozhodne jedním ze způsobů zakotvených v § 90 odst. 1 správního řádu, v opačném případě odvolání ve smyslu § 90 odst. 5 správního řádu zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

KrÚ se v rámci přezkoumání předloženého, odvoláním napadeného, prvoinstančního rozhodnutí prvořadě zabýval otázkou, zda je předložené odvolání řádné a podané v zákonné odvolací lhůtě. Proti rozhodnutí stavebního úřadu vydanému pod č. j. MUH/ 43057/19/470, spis. zn. výst/14688/18/470 ze dne 02.08.2019 (dále jen „napadené rozhodnutí“) podal odvolání účastník řízení – žadatel pan [redacted] (dále jen [redacted] nebo též „odvolatel“), prostřednictvím zplnomocněného zástupce [redacted] (dále jen [redacted] nebo též „zástupce“). Napadené rozhodnutí bylo [redacted] doručeno dne 05.08.2019 (dle dokladu [redacted]). Odvolací lhůta [redacted] podle ust. § 89 odst. 1 správního řádu odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, přičemž podle písm. c) platí, že případně-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší [redacted] pracovní den. Posledním dnem lhůty pro podání odvolání byl den 20.08.2019. Odvolání bylo [redacted] Městského úřadu Hustopeče pod [redacted] dne 20.08.2019. KrÚ k závěru, že odvolání bylo podáno včas a v souladu s ustanovením § 89 odst. 1 správního řádu.

Ustanovení § 82 odst. 1 správního řádu stanoví, že odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Podle § 82 odst. 2 správního řádu musí odvolání obsahovat mimo jiné i údaj o tom, v čem je spatřován rozpor rozhodnutí, resp. řízení, jež mu předcházelo, s právními předpisy. Odvolací správní orgán přezkoumá odvoláním napadené rozhodnutí včetně předchozího řízení z hlediska souladu s právními předpisy v celém rozsahu. Souladem rozhodnutí s právními předpisy se přitom rozumí i soulad se základními zásadami činnosti správních orgánů, zakotvenými ve správním řádu.

V návaznosti na výše uvedené přistoupil KrÚ v mezích § 89 odst. 2 správního řádu k přezkoumání spisového materiálu a na jeho podkladě k přezkoumání výsledného, odvoláním napadeného rozhodnutí, a to i s ohledem na obsah odvolacích námitek. KrÚ tedy přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy v plném rozsahu a jeho správnost v rozsahu námitek uvedených v podaném odvolání.

Z obsahu odvolání je patrné, že směřuje proti napadenému rozhodnutí a napadá je v celém jeho rozsahu. Odvolatel je zejména toho názoru, že stavební úřad pochybil, když posuzoval soulad stavby, která je předmětem dodatečného povolení stavby podle územního plánu platného v době vydání rozhodnutí.

Skutečností zjištěných z prvoinstančního spisu.

Na základě skutečností zjištěných při kontrolní prohlídce stavby konané dne 10.05.2018 oznámil stavební úřad opatřením č. j. MUH/ 55556/18/470, spis. zn. výst/4136/18/470 ze dne 01.08.2018 v souladu s § 129 odst. 2 stavebního zákona, zahájení řízení o nařízení odstranění stavby, resp. souboru staveb označených jako „Objekt č. 1 – Sklad nářadí, Objekt č. 2 – Ubytovací zařízení s bytem správce a výrobou pizzy, Objekt č. 3 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 4 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 5 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 6 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 7 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 8 – Ubytovací zařízení, Objekt č. 9 – Oplacení, na pozemku parc. č. KN 2670, 2671, 2672, (druh pozemku – zahrada, pozemek ve vlastnictví vlastníka stavby), 2673 (druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, pozemek ve vlastnictví vlastníka stavby) v katastrálním území Strachotín“ (dále jen „stavba“), prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem. Současně vlastníka stavby vyznamenal o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení o nařízení odstranění stavby žádost o dodatečné povolení stavby a poučil ho o podmínkách stanovených v § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona, za kterých lze stavbu dodatečně povolit.

Dne 28.08.2018 podařilo se [redacted] v zastoupení [redacted] žádost o dodatečné povolení stavby.

KrÚ považuje za nezbytné na tomto místě podotknout, že v dané věci, tj. ve správním řízení vedeném k žádosti o vydání dodatečného povolení stavby, již rozhodoval v odvolacím řízení evidovaném pod sp. zn. S-JMK 3458/2019 OSP, kdy rozhodnutím vydaným dne 04.03.2019 pod č.j. JMK 30623/2019 ze dne 27.02.2019, které nabylo právní moci dne 05.03.2019 (dále jen „rozhodnutí č. j. JMK 30623/2019“), zrušil prvoinstanční rozhodnutí vydané stavebním úřadem pod č.j. MUH/97941/18/470 ze dne 11.12.2018, sp. zn.: výst/14688/18/470 a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

V předchozím odvolacím rozhodnutí č. j. JMK 30623/2019 KrÚ podrobně popsal chronologii úkonů provedených stavebním úřadem před vydáním uvedeného odvolacího rozhodnutí, proto zde na jeho text ve zmíněné části odkazuje.

Stavební úřad je ve své činnosti pokyny nadřízeného správního orgánu vázán, proto po nabytí právní moci rozhodnutí č. j. JMK 30623/2019 a vrácení spisového materiálu pokračoval v řízení.

Stavební zákon v § 96b odst. 1 stavebního zákona stanoví, jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Proto stavební úřad opatřením č. j. MUH/ 17936/19/470 ze dne 19.03.2019 požádal příslušný orgán územního plánování, tj. Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování (dále jen „orgán územního plánování MěÚ“) o vydání závazného stanoviska. Ten na základě žádosti stavebního úřadu posoudil stavbu dle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací kraje a obce, z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a na základě tohoto posouzení vydal závazné stanovisko ze dne 17.05.2019 pod zn. S00NX01CVA1V, OÚP/3639/19/448/2, MUH/28375/19/448 (dále jen „závazné stanovisko MěÚ“), ve kterém vyslovil, že z hlediska funkčního využití není záměr jako celek v souladu s Územním plánem Strachotín, účinným od 30.11.2012 ani s požadavky § 18 a 19 stavebního zákona a je tedy nepřipustný.

Z odůvodnění odvolání je zřejmé, že těžiště odvolacích námitek směřuje právě proti posouzení stavby z hlediska jejího souladu s územním plánem. Odvolatel má za to, že stavební úřad nepostupoval v souladu se skutkovým stavem věci, když nezohlednil časové období, ve kterém byla stavba postavena a zda v tomto časovém období byla její výstavba v souladu s územním plánem.

Dle ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu platí, že pokud odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán jeho potvrzení nebo změnu od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Proto KrÚ, jako příslušný odvolací orgán, požádal ve smyslu ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „KrÚ OÚP“), jako orgán nadřízený orgánu územního plánování MěÚ Hustopeče, tj. správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, o jeho potvrzení nebo změnu.

KrÚ OÚP provedl na základě předložených podkladů posouzení závazného stanoviska MěÚ a opatřením č. j. JKM 137061/2019, sp. zn.: S – JMK 135831/2019 ze dne 26.09.2019, které KrÚ obdržel dne 07.10.2019, postupem podle § 149 odst. 5 správního řádu potvrdil závazné stanovisko MěÚ. O uvedených skutečnostech KrÚ (opatřením č.j. JMK 145139/2019 ze dne 09.10.2019) vyrozuměl odvolatele jakožto účastníka řízení prostřednictvím jeho zástupce ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu a umožnil mu vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Této možnosti odvolatel ani jeho zástupce nevyužili.

KrÚ OÚP v odůvodnění závazného stanoviska č. j. JKM 137061/2019 konstatoval následující skutečnosti:

Orgán územního plánování MěÚ přezkoumal soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK).

Předložený záměr se věcí řešených v platné PÚR ČR a ZÚR JMK nedotýká.

Dle ověření KrÚ OÚP posuzovaný záměr PÚR ČR a ZÚR JMK neřeší a pro předmětný záměr ani pro jím dotčené území z nich žádné podmínky ani požadavky nevyplynou.

KrÚ OÚP souhlasí s výše uvedeným vyhodnocením orgánu územního plánování MěÚ, záměr je v souladu s PÚR ČR a ZÚR JMK.

Orgán územního plánování MěÚ přezkoumal soulad záměru s územním plánem Strachotín, účinným od 30.11.2012. V závazném stanovisku uvedl, že se záměr nachází ve stabilizovaných plochách zemědělských prvovýrobních a v návrhové ploše lesoparku ozn. X. Záměrem je rovněž dotčen veřejně prospěšnou stavbou pro technickou infrastrukturu – přeložkou vedení VN. Orgán územního plánování MěÚ dospěl na základě posouzení podmínek pro využití předmětných dotčených ploch stanovených v ÚP Strachotín k závěru, že záměr není v souladu s ÚP Strachotín.

KrÚ OÚP zjistil, že pozemky parc. č. 2670, 2671, 2672 a 2673 se nachází v zastavitelných plochách a nezastavitelných plochách tj., ve stabilizovaných plochách zemědělských prvovýrobních a v návrhové ploše lesoparku ozn. X.

14a – Zemědělská prvovýrobní

charakteristika: zóna neurbanizovaná, sloužící pro zemědělské prvovýrobní hospodaření na vymezených plochách. Tvoří ji zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a poľních cest, vedených zásadně mimo zónu obytnou. Páchnoucí látky z provozu zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích, obtěžujících obyvatelstvo. Zemědělská prvovýroba musí respektovat vymezené plochy zóny ochrany krajiny, ÚSES včetně interakčních prvků.

přípustné využití určují funkční regulativy: Ka, KW, Za, ZE,

podmíněně přípustné t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v krajině: M, Sd, Kz, UZ, Wz, Wm, Zm, Lk, Lo,

- plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu – DT,
- plochy pěšin a stezek pro prostupnost krajiny a turistiku v nezbytném rozsahu,
- plochy pro mobiliář, pěší turistiku a cykloturistiku, sochy, kříže, boží muka,
- ve struktuře ploch malovýrobního charakteru drobné stavby dočasněho charakteru s funkcí pro uskladnění nářadí a úkryt před nepřízní počasí,
- změny kultur jsou přípustné, pokud nedojde ke změně krajinného rázu s negativním dopadem,
- pouze na takto v hlavním výkrese 1b označených plochách: M, SKV, Vz, DL, TB, UR, plochy pro rozhledny SR do výšky 7m,

nepřípustné využití: ostatní (Oa, Ob, OB, Oh, Ov, Ba, Bb, Bd, BS, Sa, Sc, Si, SO, SKb, SKm, Vb, Vč, Vkb, Vp, Vr, Ga, DG, DTP, DW, TE, ZS, Pa, PZ, La),

- jakékoliv činnosti, negativně narušující prioritní funkci,
- nepřípustné jsou způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi,
- významné snižování prostupnosti krajiny rozsáhlým oplocováním,
- nepřípustné jsou terenní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, stabilitu terénu a ráz krajiny.

7a – Lesopark

charakteristika: plocha zeleně ve veřejném prostranství, vázaná na plochy občanské vybavenosti vytvářející hodnotu obytného prostředí sídla, podporující identitu, rázovitost a pospolitost.

přípustné využití určují funkční regulativy: PZ,

podmíněně přípustné – při zajištění souladu s podmínkou zachování a ochrany podstaty a příznivými vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb. v platném znění umístění v prostoru: M, plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu DTP, Lk,

nepřípustné využití: (Oa, Ob, Oh, Ov, Ba, Bb, Bd, BS, Sa, Sc, Sd, Si, SO, SR, SKb, SKm, SKV, Vb, Vč, Vkb, Vp, VO, Vr, Vz, Ga, DG, DL, DT, DE, DW, TB, TE, Ka, KW, Kz, UR, UZ, Wz, Wm, Za, ZE, Zm, ZS, Pa, La, Lo),

- plochy parkování a odstavování vozidel.

Na základě přezkoumání KrÚ OÚP dospěl k závěru, že podle stanovených podmínek pro využití výše uvedených ploch není předložený záměr přípustný.

KrÚ OÚP souhlasí s vyhodnocením orgánu územního plánování MěÚ, že posuzovaný záměr není v souladu s ÚP Strachotín.

Dne 05.09.2019 vydalo Zastupitelstvo obce Strachotín „nový“ územní plán, který nabyl účinnosti dne 25.09.2019. Předmětné pozemky parc. č. 2670, 2671, 2672 a 2673 se nachází ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území – zemědělských ozn. NSz.

Podmínky využití funkční plochy – NSz:

Hlavní využití:

Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s neintenzivním hospodařením na zemědělské půdě, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Přípustné využití:

- Pozemky neintenzivní zemědělské výroby – pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, vinice.
- Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- Pozemky pro cyklotrasy, cyklostezky a stezky pro pěší.
- Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, drobné vodní plochy (mokřady a tůňe).

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby a zařízení pro lesnickou prvovýrobu za podmínky, že:
 - nedojde ke snížení ekologické stability;
 - nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu,
 - budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru.
- Oplocení za podmínky, že
 - neomezí propustnosti krajiny nebo neomezí funkčnost skladebných částí ÚSES,
 - bude určeno pro zemědělské účely.

Nepřípustné využití:

- Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Stavby uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona pro účely rekreace jako hygienická zařízení, ekologická a informační centra s výjimkou podmíněně přípustných.

Podle stanovených podmínek pro využití ploch ozn. NSz není předložený záměr přípustný.

KrÚ OÚP shledal, že z hlediska funkčního využití není posuzovaný záměr v souladu s ÚP Strachotín účinným od 25.09.2019.

Na základě výše uvedených skutečností KrÚ OÚP shledal důvody pro potvrzení závazného stanoviska orgánu územního plánování MěÚ podle ust. § 149 odst. 5 správního řádu krajským úřadem tak, jak uvedl ve výrokové části závazného stanoviska č. j. JKM 137061/2019, sp. zn.: S – JMK 135831/2019 ze dne 26.09.2019.

Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona v řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115 stavebního zákona. Podle § 90 odst. 2 stavebního zákona platí, že stavební úřad 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. Jak již bylo citováno výše, stavební zákon v § 96b odst. 1 stanoví, jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Ve vazbě na předchozí KrÚ k zásadní odvolací námitce vyjádřené v podaném odvolání, kdy cit.: „Stavební úřad měl v daném případě postupovat v souladu se skutkovým stavem věci, kdy měl zjišťovat v kterém časovém období byly stavby stavebníkem postaveny a zda v tomto časovém období byla jejich výstavba v souladu s územním plánem...“ a dále: „...stavby byly na pozemku již v době, kdy se stal vlastníkem těchto staveb a ty nabyly v dobré víře od právního předchůdce, když Obec Strachotín neměla námitky proti stavbám, které byly postaveny v době, kdy územní plán Obce stavby uvedené ve výrokové části povoloval“ konstatuje,

že negativní závazné stanovisko orgánu územního plánování MěÚ, bylo zákonným hlediskem pro zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby.

Pokud se odvolatel dovolává rozhodnutí o žádosti o dodatečné povolení stavby podle stavu k časovému období, ve kterém byly stavby postaveny, je třeba zdůraznit, že dle ustálené judikatury, viz např. rozsudek NSS č. j. 1 As 73/2011, správní orgán rozhoduje o žádosti dle skutkového a právního stavu ke dni rozhodnutí. Orgán územního plánování MěÚ, jakožto dotčený orgán, potažmo stavební úřad tedy musel v dané věci posuzovat žádost o dodatečné povolení stavby dle územně plánovací dokumentace platné ke dni rozhodování a proto nepochybil, když při posouzení přípustnosti stavby vycházel z aktuálně platných podkladů a právních norem.

Jak vyplývá ze shora citovaného obsahu závazného stanoviska KrÚ OÚP, vydalo zastupitelstvo obce Strachotín „nový“ územní plán, který nabyl účinnosti dne 25.09.2019. KrÚ OÚP proto posoudil soulad stavby také s ohledem na aktuálně platnou územně plánovací dokumentaci, tj. její soulad s územním plánem účinným od 25.09.2019. Na základě tohoto posouzení KrÚ OÚP shledal, že z hlediska funkčního využití daného území posuzovaná stavba rovněž není v souladu s Územním plánem Strachotín účinným od 25.09.2019. S odkazem na výše zmíněnou zásadu, podle níž správní orgán rozhoduje o žádosti dle skutkového stavu ke dni rozhodnutí a s ohledem na skutečnost, že odvolací řízení tvoří s řízením prvoinstančním jeden celek, je KrÚ nucen vyslovit fakt, že stavba je v daném území nepřipustná z důvodu nesouladu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací.

Jednou ze základní zásad činnosti správních orgánů je tzv. zásada materiální pravdy vyjádřená v § 3 správního řádu. Tato zásada ve spojení s § 51 správního řádu jasně stanoví, že správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu. Podle § 51 odst. 3 správního řádu neprovádí správní orgán další dokazování, je-li v souladu s § 3 správního řádu zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět.

Takovou skutečností je ve vedeném řízení nesoulad stavby s Územním plánem Strachotín účinným od 25.09.2019, vyslovený v závazném stanovisku KrÚ OÚP, jakožto nadřízeného správního orgánu orgánu územního plánování MěÚ.

Proto KrÚ přistoupil k aplikaci § 6 správního řádu vyjadřujícího tzv. zásadu procesní ekonomie v řízení, dle které správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů a současně postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby co nejméně zatěžuje. Za situace, kdy lze vycházet z nepochybně zjištěného stavu věci, prokázaného jednoznačným závěrem uvedeným v závazném stanovisku KrÚ OÚP, učiněným právě na základě posouzení souladu stavby jak s předchozí, tak i s aktuální územně plánovací dokumentací, nepožadoval KrÚ předložení nového závazného stanoviska MěÚ vydaného na základě aktuálního územního plánu. Takový postup, tzn. ukládání povinnosti obstarat negativní závazné stanovisko, které vzhledem k předem danému výsledku nemůže na stavu věci nic změnit, by bylo přinejmenším neefektivní a neúčelné, a tedy v přímém rozporu s § 6 odst. 1 a 2 správního řádu.

Jak již bylo výše uvedeno zásada hospodárnosti řízení je pak dále upravena § 51 odst. 3 správního řádu. Za situace, kdy byla pro rozhodování ve věci zjištěna podstatná skutečnost, která jednoznačně brání žádosti vyhovět, a tou je fakt, že žádost nesplňuje podmínky stanovené zákonem, by pak provádění dalšího dokazování mohlo být hodnoceno jako přemrštěný formalismus a postup správního orgánu, který je v přímém rozporu se zásadou hospodárnosti správního řízení.

Odvolatel se dále domnívá, že stavební úřad nepostupoval správně když, jak uvádí: „*Stavební úřad předjímal nepřípustnost záměru změny územního plánu, když řádně nevyčkal, jak bude ukončena žádost týkající se návrhu změny územního plánu podaná dne 20.05.2019.*“

Je povinností stavebního úřadu, jakožto správního orgánu vést řízení a rozhodnout o věci v zákonem stanovených lhůtách. Jak již bylo uvedeno výše, v řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje mimo jiné přiměřeně dle § 112 stavebního zákona. Zde jsou v odstavci 3 stanoveny lhůty, ve kterých stavební úřad rozhodne: v jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve lhůtě do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení; ve zvlášť složitých případech stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě do 90 dnů. Odvolatelem navrhované „vyčkání“ na ukončení projednání návrhu změny územního plánu by tedy ze strany stavebního úřadu nebylo správným úředním postupem. Řízení o dodatečném povolení stavby je sice řízením návrhovým, nicméně má přímou vazbu na řízení o nařízení odstranění stavby provedené bez příslušného rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem. Institut správního uvážení nemá při aplikaci ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona místa. Naopak zákon vysloveně stanoví, že stavba prováděná nebo provedená bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, která nebyla ani dodatečně povolena musí být odstraněna. Stavební úřad tak neučiní jen při splnění zákonných podmínek, přičemž jejich naplnění musí stavebník sám v řízení o dodatečném povolení prokázat. Z dikce § 129 odst. 3 stavebního zákona jednoznačně vyplývá, že tíhu důkazního břemene ohledně naplnění podmínek pro dodatečné povolení nese vlastník (stavebník) takové stavby. Nelze považovat za souladnou se zákonem úvahu odvolatele, že stavební úřad měl v řízení vyčkat blíže neurčitou dobu, de facto do okamžiku eventuální, možná pro žadatele příznivější, změny právního rámce, který dodatečné povolení stavby nyní, v době vedeného řízení neumožňuje a teprve poté v řízení pokračovat. V projednávaném případě nebyl pro takový postup dán reálný důvod. Správní orgán zjistil skutečnost, která dle § 51 odst. 3 správního řádu znemožňovala žádosti vyhovět. V návaznosti na vznesenou námitku a s ohledem na výše uvedené dospěl KrÚ k závěru, že stavební úřad postupoval v procesu provedeného řízení ve smyslu platné právní úpravy a námitku neshledal důvodnou.

K námitce poukazující na dobrou víru, cit.: „*...stavby byly na pozemku již v době, kdy se stal vlastníkem těchto staveb a ty nabyl v dobré víře od právního předchůdce...*“, KrÚ uvádí následně.

V obecné rovině platí, dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena. Z uvedeného je zřejmé, že zjednání nápravy dopadá na vlastníka stavby. Tím je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí odvolatel. Stavební zákon neobsahuje ustanovení, na základě kterého je možné konstatovat, že by dobrá víra vlastníka potažmo stavebníka byla důvodem pro zastavení řízení o nařízení odstranění nepovolené stavby. Již z dikce příslušného ustanovení „*...stavební úřad nařídí...*“ vyplývá, že pokud není stavba povolena ani dodatečně, stavební úřad její odstranění nařídí musí.

Dle § 129 odst. 3 stavebního zákona, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví, bude-li stavba dodatečně povolena. Dle § 129 odst. 3 stavebního zákona lze stavbu uvedenou v odst. 1 písm. b) dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že:

- a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,
- b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Pod písmeny a) - c) je uveden výčet předpokladů, které musí být splněny, aby bylo možné stavbu hodnotit jako souladnou s veřejným zájmem a dodatečně ji povolit. Přičemž splněny musejí být vždy všechny předpoklady bez výjimky, stačí, aby jediný z nich nebyl naplněn, a již jde o překážku dodatečnému povolení stavby.

To, zda odvolatel v dobré víře nabytí vlastnictví věci, která trpí vadami, není předmětem řízení vedených podle stavebního zákona. Skutečnost, zda je na stavebním úřadě vydáno příslušné rozhodnutí nebo opatření vyžadované stavebním zákonem, případně vedeno nějaké řízení týkající se předmětných nemovitostí si měl a mohl odvolatel kdykoliv ověřit u prodávajícího (který byl povinen kupujícímu příslušné listiny předat) případně u příslušných správních orgánů. Případná dobrá víra v souvislosti s kupní smlouvou na předmětnou stavbu (soubor staveb) je záležitostí soukromoprávní, která nemá vliv na skutečnost, že se z hlediska stavebního zákona jedná o stavbu nepovolenou.

S ohledem na výše uvedené KrÚ konstatuje, že stavební úřad nepochybně, když postupoval dle díky stavebního zákona, za situace, kdy není zákonem ponechán prostor na správní úvahu stavebního úřadu a nezohlednil odvolatelem namítaná práva nabytá v dobré víře.

Při formulaci výroku rozhodnutí o žádosti o vydání dodatečného povolení stavby stavební úřad odkázal na příslušné právní ustanovení, konkrétně § 149 odst. 4 správního řádu ve spojení s § 51 odst. 3 správního řádu ve smyslu § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona, na jehož základě ve věci, tj. o zamítnutí žádosti, rozhodl.

Správní řád, jakožto obecný procesní předpis, stanoví v § 51 odst. 3, že pokud je zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, správní orgán neprovádí další dokazování a žádost zamítne. Na tuto úpravu navazuje § 149 odst. 3 správního řádu, dle kterého platí, že správní orgán neprovádí další dokazování a žádost zamítne, jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět. Tento důsledek s sebou nepochybně nese i negativní závazné stanovisko, v němž dotčený orgán vyslovením nesouhlasu deklaruje rozpor či nesoulad záměru s veřejnými zájmy hájenými zvláštním právním předpisem.

Jak z předchozího vyplývá, v řešeném případě bylo negativní závazné stanovisko k záměru stavby vydáno orgánem územního plánování MěÚ, což vedlo stavební úřad k rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečném povolení stavby ze dne 28.08.2018, neboť vlastník neprokázal, že stavba není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území.

Vázanost obsahem závazného stanoviska vydaného dotčeným orgánem, jakož i obsahem závazného stanoviska orgánu nadřízeného dotčenému orgánu, který závazné stanovisko vydal, platí nejen pro prvoinstanční stavební úřad, ale rovněž i pro odvolací orgán.

KrÚ OÚP, jako orgán nadřízený orgánu územního plánování MěÚ, na základě žádosti KrÚ podané ve smyslu § 149 odst. 5 správního řádu, závazného stanoviska orgánu územního plánování MěÚ ze dne 28.08.2018 souhlasil, že souhlasí s vyhodnocením orgánu územního plánování MěÚ, že posuzovaný záměr není v souladu s Územním plánem Strachotín, účinným od 30.11.2012.

Jelikož dne 05.09.2019 vydalo Zastupitelstvo obce Strachotín „nový“ územní plán, který nabytí účinnosti dne 25.09.2019, provedl KrÚ OÚP sám, v souladu se zásadou procesní ekonomie řízení, posouzení souladu stavby s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací a zjistil, že z hlediska funkčního využití není posuzovaný záměr v souladu ani s Územním plánem Strachotín účinným od 25.09.2019.

Ve vazbě na předchozí KrÚ k zásadní odvolací námitce vyjádřené v podaném odvolání (viz výše) konstatuje, že negativní závazné stanovisko orgánu územního plánování MěÚ, které bylo potvrzeno závazným stanoviskem KrÚ OÚP, bylo zákonným hlediskem pro zamítnutí žádosti o dodatečném povolení stavby.

Při přezkoumání napadeného rozhodnutí v mezích § 89 odst. 2 správního řádu z hlediska jeho zákonnosti i věcné správnosti zhodnotil KrÚ postup stavebního úřadu v procesu provedeného řízení a při vydání napadeného rozhodnutí. Postup stavebního úřadu byl zkoumán a napadené rozhodnutí bylo posouzeno i v přímé návaznosti na obsah podaného odvolání, které nebylo shledáno důvodným. Na obsah podaného odvolání KrÚ reagoval výše v textu, popsal rovněž svá zjištění a vyjádřil závěry, k nimž při svém postupu v rámci odvolacího řízení dospěl, jakož i důvody, o něž je opírán výrok tohoto odvolacího rozhodnutí. Zjištěné skutečnosti vedly tento odvolací orgán k uplatnění postupu podle § 90 odst. 5 správního řádu, kdy KrÚ napadené rozhodnutí vydané stavebním úřadem potvrdil a podané odvolání zamítl.

Účastníkem tohoto odvolacího řízení je osoba, se kterou stavební úřad s ohledem na způsob rozhodnutí o žádosti jednal, [redacted] (odvolatel).

Poučení o opravném prostředku

Toto rozhodnutí je konečné. 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 doručeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. arch. Eva Hamrlová
vedoucí odboru

Počet stran/listů: 10/5

Počet příloh/listů příloh: -/-

Rozdělovník

Obdrží

[redacted]
- zplnomocněný zástupce [redacted]

Obdrží na vědomí

Městský úřad Hustopeče, stavební úřad, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče