



KUPAX01C6JXX

**Krajský úřad
Pardubického kraje
odbor majetkový, stavebního řádu
a územního plánování
oddělení stavebního řádu**

Č.j.: KUPA-23132/2024/133/OMSŘÚP/Hř-3
Sp.zn.: KUPA-23132/2024

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“), jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 89 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), ve spojení s ust. § 178 odst. 2 správního řádu a ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění, rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu v řízení o odvolání Martina Farky, bytem Býšť 211, p. Býšť, zastoupeného Mgr. Karlem Hunešem, advokátem ev.č. ČAK 20006, ARROWS advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Praha 5, Smíchov, Plzeňská 3350/18, ze dne 30.09.2024, doručeném Městskému úřadu Holice téhož dne, proti rozhodnutí Městského úřadu Holice, stavebního úřadu, ze dne 27.08.2024, č.j. MUHO/21715/2024, sp. zn. MUHO 04545/2024/SÚ/Se, t a k t o :

Rozhodnutí Městského úřadu Holice, stavebního úřadu, ze dne 27.08.2024, č.j. MUHO/21715/2024, sp. zn. MUHO 04545/2024/SÚ/Se, kterým bylo výrokem I. podle ust. § 82 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, vydáno rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc. č. 363/1, 353, 350/47, 349/2, 350/1, 350/48, 223/2, 231/1, 350/50 v kat. území Býšť, a výrokem II. stanoveny podmínky pro dělení pozemků,

s e r u š í

a věc se vrací k novému projednání stavebnímu úřadu.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

MUDr. Věra Blažková, nar. 02.08.1949, Lelkova č.p. 873/48, Jundrov, 637 00 Brno 37
Desiderium s.r.o., K Novému dvoru č.p. 897/66, Praha 4 - Lhotka, 142 00 Praha 411

Odůvodnění:

Krajský úřad Pardubického kraje obdržel dne 04.11.2024 písemnost Městského úřadu Holice, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 04.11.2024, čj. MmP

136422/2024, sp. zn. SÚ 38524/2023/KC, ve věci předložení odvolání ve smyslu § 88 odst. 1 správního řádu k provedení odvolacího řízení, a to odvolání Martina Farky, bytem Býšť 211, p. Býšť, zastoupeného Mgr. Karlem Hunešem, advokátem ev.č. ČAK 20006, ARROWS advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Praha 5, Smíchov, Plzeňská 3350/18, ze dne 30.09.2024, doručeném Městskému úřadu Holice téhož dne, do rozhodnutí stavebního úřadu, ze dne 27.08.2024, č.j. MUHO/21715/2024, sp. zn. MUHO 04545/2024/SÚ/Se, kterým bylo výrokem I. podle ust. § 82 a ust. § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ust. § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), vydáno rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc. č. 363/1, 353, 350/47, 349/2, 350/1, 350/48, 223/2, 231/1, 350/50 v kat. území Býšť a výrokem II. stanoveny podmínky pro dělení pozemků (dále rovněž jen „napadené rozhodnutí“).

V souladu s organizačním řádem, kterým jsou vymezeny náplně činnosti odborů a oddělení Krajského úřadu Pardubického kraje, je příslušný k provedení tohoto odvolacího řízení odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“).

Odvolání posoudil odvolací orgán nejprve po formální stránce a zjistil, že odvolání směřuje, jak již bylo shora uvedeno, do rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 27.08.2024, č.j. MUHO/21715/2024, sp. zn. MUHO 04545/2024/SÚ/Se, a že toto odvolání splňuje náležitosti podle ust. § 81, § 82 a § 83 správního řádu.

Odvolací orgán zjistil, že Martinu Farkovi, nar. 12.07.1969, bytem Býšť 211, p. Býšť (dále jen „odvolatel“), bylo napadené rozhodnutí doručeno veřejnou vyhláškou dne 13.09.2024, a odvolací lhůta, která je podle ust. § 83 odst. 1 správního řádu stanovena jako 15denní, pro něj končila dne 28.09.2024. Vzhledem k tomu, že konec odvolací lhůty připadl na sobotu, je v souladu s ust. § 40 správního řádu posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den, tj. 30.09.2024. Odvolání podal odvolatel prostřednictvím svého zástupce, Mgr. Karla Huneše, advokáta ev.č. ČAK 20006, ARROWS advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Praha 5, Smíchov, Plzeňská 3350/18 (dále jen „zástupce odvolatele“), dne 30.09.2024, z čehož vyplývá, že toto podání bylo učiněno v zákonné lhůtě, osobou k tomu oprávněnou (zástupcem účastníka řízení) a odvolání bylo směřováno do dosud nepravomocného správního rozhodnutí. Odvolací správní orgán tak posoudil odvolání jako včasné a přípustné.

V návaznosti na výše uvedené odvolací orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu z hlediska souladu s právními předpisy, správnost rozhodnutí přezkoumal v rozsahu námitek a s přihlédnutím k veřejnému zájmu. Za tímto účelem se podrobně seznámil s dostupným spisovým materiálem, který se věci týká, přitom zjistil ve vztahu k napadenému rozhodnutí, že jeho vydání předcházely následující skutečnosti rozhodné pro posouzení v odvolacím řízení:

Ze spisového materiálu vyplývá, že dne 16.02.2024 podali společnost Desiderium s.r.o., se sídlem Praha 4 - Lhotka, K Novému dvoru č.p. 897/66, zastoupená jednatelem Vladimírem Kropáčkem, a MUDr. Věra Blažková, nar. 02.08.1949, bytem Brno, Jundrov, Lelkova č.p. 873/48 (dále oba jen „žadatelé“), žádost o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování předmětných pozemků. Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení. K žádosti byl předložen geometrický plán č. 1282-853/2022 ověřený dne 13.02.2023 úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Milošem Kynčlem.

Stavební úřad opatřením ze dne 06.03.2024, č.j. MUHO/06207/2024, oznámil podle § 87 odst. 1 stavebního zákona známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení územního řízení, ve kterém upustil od ústního jednání. K projednání žádosti zvolil formu stanovení lhůty 15 dní ode dne doručení tohoto opatření, ve které mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány závazná stanoviska.

Ve stanovené lhůtě dne 20.03.2024 nahlédl do spisu účastník řízení, Jiří Hromek, bytem Býšť 92, p. Býšť, vlastník sousedních pozemků parc. č. 366/1 a parc.č. 365 kat. území Býšť, a jak z provedeného záznamu vyplývá vznesl připomínku, že dle navrženého dělení není při hranici pozemku parc.č. 365 kat. území Býšť zohledněn pruh zeleně odsouhlasený územní studií, že v tomto místě není pozemek zohledněn, a že se jedná o oddělení stávající zástavby.

Dne 20.03.2024 obdržel stavební úřad námítky účastníka řízení, Ericha Neugebauera, bytem Hradec Králové, Kukleny, Krunertova 627/30, vlastníka sousedního pozemku parc. č. 348/3 v kat. území Býšť, ve kterých uvádí, že dělení pozemků a řešení komunikací s napojením na stávající komunikaci č. 298 neodpovídá aktuálně probíhající úpravě této křižovatký na kruhový objezd a zaústění další komunikace celý prostor zkomplikuje a žádá proto o posouzení celého řešení auditorem, doložení normových hodnot pro rozhledy a zejména zřízení přechodu pro chodce, dále žádá doložení projektu retenčního objektu, který bude vycházet z reálné studie odtokových poměrů v lokalitě, jelikož celá oblast má špatné vsakovací poměry, a aby realizace zelených a retenčních ploch byla uvedena jako podmínka kolaudace komunikací. Dále namítá, že z navrhovaného řešení není jasné využívání stávající polní cesty mezi budoucí výstavbou a veřejnou zelení. V případě využití k automobilovému spojení není v severním rohu jeho pozemku dostatečný prostor. Dále upozorňuje, že dešťová voda z veřejného prostranství na pozemku č. 1362 je historicky svedena na pozemky uvažovaného záměru, jak bude tento problém a vsakování dešťové vody z komunikací řešeno. Žádá také o informaci o tom, jaký bude mít vliv na připojení takového množství vody na kapacitu a režim čističky odpadních vod, o doložení stanoviska provozovatele vodovodního řádu, že jeho kapacita tohoto řádu je dostačující a o doložení stanoviska ČEZ Distribuce, a.s., o dopadu uvažovaného záměru na elektrickou síť, zda nedojde k omezení možnosti připojení solárních elektráren stávajících obyvatel. Závěrem uvádí, že tyto námítky uplatňuje již nyní, aby se předešlo k těžko řešitelným problémům stávajících občanů.

Dne 26.04.2024 bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování, Městského úřadu Holice, stavebního úřadu (dále jen „orgán územního plánování“), sp.zn. MUHO/08091/SÚ/02, č.j. MUHO/11081/2024/SÚ/Pol. V tomto závazném stanovisku byla stanovena podmínka pro uskutečnění záměru - *Doplnění pásu izolační zeleně podél pozemků parc. č. 366/1, 365 v k. ú. Býšť, tato podmínka bude respektována v dalším stupni PD (DUR)*. Zároveň dne 26.04.2024 byl pod č.j. MUHO/17381/2024 doplněn další podklad žádosti o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování předmětných pozemků obsahující zakres s vyznačením oddělení nového pozemku (označeného jako parc. č. 363/20) o šířce 4 m podél pozemku parc. č. 365 v kat. území Býšť, aby byl splněn požadavek vyplývající z výše uvedeného stanoviska orgánu územního plánování.

Sdělením ze dne 01.07.2024, č.j. MUHO/17378/2024, stavební úřad účastníkům řízení před vydáním rozhodnutí umožnil seznámit se s jeho podklady a vyjádřit se k nim ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu s tím, že po uplynutí 10 dnů ode dne doručení tohoto sdělení ve věci rozhodne.

K podkladům rozhodnutí se prostřednictvím svého zástupce dopisem doručeným stavebnímu úřadu dne 17.07.2024 vyjádřil odvolatel. Ve vyjádření zástupce odvolatele uvedl, že odvolatel je vlastníkem pozemků parc. č. 350/41 a parc. č. 317 v kat. území Býšť, které bezprostředně navazují na lokalitu, která je předmětem řízení o vydání územního rozhodnutí o dělení a scelování předmětných pozemků, že nesouhlasí s navrženým dělením dle předloženého geometrického plánu včetně jeho případné aktualizované verze na základě doplněného náčrtu, a že bude provedeným rozdělením pozemků negativně dotčen na svém vlastnickém právu k výše uvedeným nemovitostem. Dále uvádí, že v souvislosti s následnou výstavbou rodinných domů v lokalitě bude zásadně ovlivněna pohoda bydlení odvolatele a jeho rodiny, v této souvislosti lze předpokládat, že na několik let zde dojde k enormnímu navýšení nákladní dopravy, a že odvolatel není ochoten toto snášet, s tím, že je přesvědčen, že se jedná o nepřiměřený zásah do vlastnického práva. Závěrem zástupce odvolatele uvádí, že provedením navrženého rozdělení pozemků, nemovitosti ve vlastnictví odvolatele ztratí zcela svůj charakter, kdy doposud poskytovaly možnost klidného bydlení, a že

odvolatel má zároveň obavu, že rozdělením pozemků a následnou nejednotnou a nestejnorodou výstavbou, může dojít k narušení vodních poměrů v předmětné lokalitě, pozemky v této lokalitě totiž plní významnou retenční funkci.

Stavební úřad neprováděl v řízení další úkony a dne 27.08.2024 pod č.j. MUHO/21715/2024 vydal rozhodnutí o dělení a scelování předmětných pozemků parc. č. 363/1, 353, 350/47, 349/2, 350/1, 350/48, 223/2, 231/1, 350/50 v kat. území Býšť, kde ve výroku I. popsal navrhované dělení a ve výroku II. stanovil podmínky pro toto dělení pozemků. Rozhodnutí odůvodnil, vyjádřil se k podaným námitkám a účastníky řízení poučil o možnosti podat proti rozhodnutí odvolání.

Proti vydanému rozhodnutí stavebního úřadu se odvolatel prostřednictvím svého zástupce podáním doručeným Městskému úřadu Holice dne 30.09.2024 odvolal. V odvolacích důvodech zástupce odvolatele uvádí skutečnosti, které uvedl již ve svém dopise doručeném stavebnímu úřadu dne 17.07.2024, jak je výše uvedeno, kterým se vyjádřil k podkladům rozhodnutí. V další části svého odvolání uvádí, že v odůvodnění chybí dostatečné zvážení dopadů na krajinný ráz a ochranu životního prostředí. Vzhledem k tomu, že se jedná o velký zásah do území, je nutné zohlednit že významná změna ve struktuře zástavby může mít negativní dopad na okolní ekosystém, přírodní hodnoty a krajinný ráz a je možné odvolání podat s argumentem, že záměr neodpovídá skutečnému charakteru území, znamená výrazné a nepřiměřené rozšíření stávající zástavby a bude mít negativní vliv na kvalitu života a prostředí v oblasti. V odvolání je dále vyjádřen nesouhlas s tvrzením správního orgánu, že dělení a scelování pozemků samo o sobě nepředstavuje zásah do krajinného, urbanistického či architektonického rozměru daného území. I když správní orgán argumentuje, že jde pouze o změnu geodetických údajů v katastru nemovitostí, dělení pozemků je prvním a zásadním krokem k realizaci záměru územního rozvoje, je jím vytvářen základní předpoklad pro budoucí stavební aktivity, které významně ovlivní charakter území a kvalitu života okolních vlastníků. Dále se v odvolání uvádí, že dělení pozemků vytváří podmínky, které zásadně ovlivňují, kde a jak budou budoucí stavby realizovány, což má přímý vliv na okolí, včetně zvýšení imisí, zatížení dopravy a změn ve vodním režimu, a že návrh na dělení pozemků vychází z územní studie, kterou odvolatel považuje za nevhodnou pro charakter dané oblasti, že dělení pozemků je prvotním stupněm realizace záměru podle této studie, která podle našeho názoru nerespektuje krajinný a urbanistický ráz daného území a tvrzení správního orgánu, že samotné dělení nemá vliv na architektonický a urbanistický rozměr, zcela ignoruje fakt, že tento proces je počátkem celého rozvojového záměru, který může mít významné dopady na stávající urbanistické hodnoty. V závěru odvolání odvolatel prostřednictvím svého zástupce uvádí, že při vydání rozhodnutí o dělení pozemků je třeba si uvědomit, že tento krok vytváří předpoklady pro změny, které budou mít dlouhodobý a zásadní dopad na urbanistický a environmentální charakter celé lokality a navrhuje, aby napadené rozhodnutí bylo přezkoumáno a zrušeno a věc byla vrácena správnímu orgánu I. stupně k dalšímu řízení.

Písemností ze dne 01.10.2024, č.j. MUHO24588/2024, vyzval stavební úřad dle ust. § 86 odst. 2 správního řádu účastníky řízení k vyjádření se k podanému odvolání, pro tento úkon stanovil lhůtu 5 dnů ode dne doručení této výzvy a zaslal jim stejnopis podaného odvolání.

K podanému odvolání obdržel stavební úřad dne 07.10.2024 písemné vyjádření žadatele, společnosti Desiderium s.r.o., Praha, ve kterém uvádí, že nesouhlasí s odvolacími důvody a návrhy, napadené rozhodnutí považuje za správné a v souladu s právními předpisy a navrhuje, aby odvolací orgán odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil. Následně dopisem doručeným stavebnímu úřadu dne 10.10.2024 žadatel své vyjádření k odvolání doplnil. V tomto doplnění předně zdůrazňuje skutečnost konstatovanou v napadeném rozhodnutí a odvolatelem nijak nerozporovanou, že dělení a scelování pozemků je dle územního plánu obce Býšť v lokalitě vymezené jako plocha bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), že mu přijde nelogické, aby odvolatel namítal pro sebe údajně negativní dopady případné budoucí výstavby, když se jedná o záměr výstavby na území, kde

dle územního plánu je právě taková výstavba předpokládána. Jak žadatel dále uvádí, tyto námitky měl odvolatel uplatnit při pořizování územního plánu či jeho změn, případně schvátování územní studie a podle žadatele je nepřipadné namítat případnou výstavbu v oblasti, která je určena k zástavbě, a námitky odvolatele v tomto směru jsou pro posouzení napadeného rozhodnutí nedůvodné. Dále má žadatel za to, že odvolatel uplatňuje své námitky v nesprávném řízení, resp. předčasně, a námitky odvolatele uplatněné jako odvolací důvody podle svého obsahu mají být vypořádány (tedy i uplatněny) až v řízení o umístění a povolení případných staveb, v tomto řízení o žádosti o dělení a scelování pozemků nemají své místo ani důvod. Jak žadatel dále uvádí, zcela se ztotožňuje s právním názorem vysloveným správním orgánem v odůvodnění napadeného rozhodnutí, s odkazem na rozhodnutí Ústavního soudu (usnesení sp. zn. II. ÚS 683122 ze dne 22.03.2022) a už předtím jednoznačně formulovaným závěrem Nejvyšším správním soudem (rozsudek č.j.7 As 2L7/202L-43 ze dne 03.03.2022), a to, že:

- „ ... rozhodnutí o dělení pozemků není rozhodnutím o umístění ani o povolení stavby, tímto rozhodnutím se stavba neumísťuje ani nepovoluje, a není tedy možné jako námitku uvádět hrozbu imisí ze stavby, když se věcně jedná o zcela jiný proces, konkrétně o proces rozhodnutí o dělení pozemků.
- Samotné dělení představuje proces úpravy souboru geodetických informací uvedených v katastru nemovitostí, tedy změnu průběhu hranic v grafické podobě (nepředstavuje však změnu imisních poměrů, dopravních poměrů, odtokových poměrů atp.).
- Nutno dodat, že pouhým dělením pozemku nedochází ani k zásahu do krajinného, urbanistického či architektonického rozměru daného území, jak rovněž tvrdila stěžovatelka. K takovým zásahům může dojít až případnou budoucí výstavbou.
- Z uvedených důvodů nelze souhlasit ani s tím, že součástí návrhu na dělení pozemků by mělo být i řešení vodních či hydrogeologických poměrů, popř. dalších důsledků budoucích staveb.”

Žadatel v závěru svého vyjádření konstatuje, že odvolatel v odvolání vyslovuje jiný právní názor, avšak nevysvětluje, proč by měl mít přednost před citovaným právním názorem zastávaným nejvyššími soudními institucemi (prostý nesouhlas není argumentem), že z jeho pohledu se jedná o jednoznačně vyřešenou právní otázku a není důvod se od citovaného názoru odchýlit ani v tomto případě a navrhuje, aby odvolací orgán odvolání jako nedůvodné zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil.

Následně bylo dopisem doručeným odvolacímu orgánu dne 04.11.2024, jak již odvolací orgán uvedl výše, postoupeno odvolání spolu s napadeným rozhodnutím a se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení.

Základní zásady činnosti správních orgánů stanoví ve svých ustanoveních hlava II. části I. správního řádu, konkrétně ust. § 2 - § 8. Povinnost postupovat v řízení v souladu se zákony a ostatními právními předpisy ukládá stavebnímu úřadu zásada legality zakotvená v ust. § 2 odst. 1 správního řádu, z níž dále vychází zásada materiální pravdy zakotvená v ust. § 3 téže právní normy, která stanoví povinnost správního orgánu zvolit takový postup, při kterém bude zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v ust. § 2 správního řádu.

Odvolací orgán přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí, jak již shora uvedl, v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu. Odvolací orgán přezkoumává podle tohoto ustanovení soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, v plném rozsahu s právními předpisy. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem (věcná správnost). Při přezkoumávání řízení, které předcházelo vydání odvoláním napadeného usnesení, nepřihlíží odvolací orgán k takovým vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na jeho soulad s právními předpisy, popřípadě na jeho věcnou správnost. Odvolací orgán je ve smyslu principů odvolacího řízení povinen zjistit důsledně skutečný stav věci a postupovat tak nezávisle na hodnocení stavebního úřadu.

Vzhledem k tomu, že odvolatel v odvolání odkazuje na skutečnost, že návrh vychází z územní studie, kterou odvolatel zpochybňuje, považuje za nevhodnou, nerespektující krajinný a urbanistický ráz území a tato studie je podkladem vydaného výše uvedeného souhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování, požádal odvolací orgán nadřízený orgánu územního plánování, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen „KrÚ OÚP“), interním sdělením č.j. KUPA 23132/133/2024/OMSŘI/Hř-2 ze dne 17.01.2025 dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování. Dne 17.02.2025 obdržel odvolací orgán závazné stanovisko KrÚ OÚP ze dne 17.02.2025, č.j. KUPA-2084/2025-3, kterým se závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 26.04.2024, č.j. MUHO/11081/2024/SÚ/Pol, sp.zn. MUHO/08091/SÚ/02, potvrzuje.

KrÚ OÚP se ve svém závazném stanovisku ztotožnil se závěrem závazného stanoviska orgánu územního plánování, že záměr je v souladu s územním plánem a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. K tomu zároveň uvedl následující skutečnosti: Záměrem je dělení a scelování pozemků, které se nacházejí v zastavitelné ploše Z7-By, která je dle Územního plánu Býšť (dále jen „ÚP“) určena jako plocha s rozdílným způsobem využití BV – plocha bydlení v rodinných domech – venkovské (dále jen „plocha BV“). Územní plán stanovil jako hlavní využití plochy BV bydlení v rodinných domech s chovatelským pěstitelským zázemím pro samozásobení, místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně a dětská hřiště. Dělení a scelování pozemků není vyloučeno. V zastavěném území místní části Býšť, kde se záměr nachází, je stanovena minimální výměra pozemků 700 m², mohou zde být umístovány přízemní objekty s obytným podkrovím a střechy sedlové, valbové, polovalbové a stanové s minimálním sklonem střechy 15 %. Záměr tuto podmínku dle dostupných podkladů splňuje, neboť vznikající pozemky určené pro zastavění jsou navrhovány s výměrou v rozmezí 700 m² - 1 307 m². Předmětem posuzovaného záměru je dělení a scelování pozemků vycházející z územní studie rozvojového území Z7-By-BV (dále jen „ÚS Z7“) nikoliv umístění jednotlivých staveb. ÚS Z7 byla pořízena na základě požadavku územního plánu ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona a možnost jejího využití byla schválena dne 27. 9. 2023. Dokumentace záměru byla vypracována v souladu s ÚS Z7. Jedinou odchylkou od ÚS Z7 je doplnění dokumentace (zákres s vyznačením oddělení nového pozemku označeného jako parc. č. 363/20 o šířce 4 m podél pozemku parc. č. 365 v kat. území Býšť doplněný dne 26.04.2024), které je v souladu s územním plánem, neboť stanovené regulativy jsou dodrženy.

Jak dále KrÚ OÚP ve svém závazném stanovisku uvádí, orgán územního plánování v rámci posouzení záměru určil relevantní cíle a úkoly územního plánování. Za relevantní považoval udržitelný rozvoj území, účelné využití prostorového uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Krajský úřad se ztotožňuje s vyhodnocením orgánu územního plánování, podle kterého záměr respektuje stávající prostorové uspořádání území a jeho charakter. Dle definice uvedené v ust. § 19a stavebního zákona se charakter území určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci. Záměr se nachází v jižní části obce Býšť ve stejnojmenné místní části v zastavitelné ploše Z7-By vymezené územním plánem jako plocha BV, která navazuje na zastavěné území s převažující funkcí bydlení. V okolí se nachází samostatné rodinné domy a dvojdomy umístěné na pozemcích uspořádaných většinou do pravidelného rastru, což odpovídá i záměru. Velikost pozemků stávající zástavby v ploše BV v okolí záměru se pohybuje v rozmezí 600 – 2 949 m² s převahou výměr do 1 000 m², čemuž odpovídá i záměr. Z výše uvedených důvodů se KrÚ OÚP neztotožnil s názorem odvolatele, že záměr nerespektuje charakter území. Územní plán stanovil urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství a podmínky pro provedení

změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Mezi priority koncepce rozvoje území obce stanovené územním plánem patří stanovení podmínek pro optimální plošný a prostorový rozvoj obce s prioritou vytvoření nabídky ploch pro bydlení a související vybavenosti a dalších souvisejících aktivit a návrh ploch pro rozvoj bydlení. Pro naplnění těchto priorit byly na území obce vymezeny zastavitelné plochy BV. Dělení a scelování pozemků za účelem výstavby rodinných domů je v souladu s uvedenými prioritami. Funkční plochy byly do Územního plánu Býšť, který nabyl účinnosti dne 23. 3. 2011, ve velké míře převzaty z původních územně plánovacích dokumentací a postupně doplňovány. V blízkosti záměru jsou územním plánem vymezeny další zastavitelné plochy. Zastupitelstvo obce v samostatné působnosti rozhoduje o pořízení územního plánu, schvaluje zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a vydává územní plán. ÚP vymezil zastavitelnou plochu Z7-By v nynější podobě a také zastavitelné plochy Z4-By a Z6-By, zastupitelstvo obce vydalo Změnu č. 1 územního plánu Býšť (účinná od 13. 2. 2018) a Změnu č. 2 územního plánu Býšť (účinná od 1. 12. 2020). Ani jedna z uvedených změn územního plánu nezmenšila zastavitelnou plochu Z7-By, naopak byla v rámci Změny č. 2 územního plánu Býšť vymezena nová zastavitelná plocha Z19-By. Z výše uvedeného je patrný přetrvávající zájem obce Býšť na rozvoji bydlení na jeho území. Změnu měřítka zástavby přinese každá větší lokalita, ovšem během procesu pořízení územního plánu nebylo zjištěno, že by změna v území nebyla akceptovatelná.

KrÚ OÚP k námitce odvolatele ohledně nevhodnosti územní studie pro charakter území uvádí, že ÚS Z7 byla pořízena, jak je výše uvedeno, na základě požadavku územního plánu. Orgán územního plánování jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona pořídil ÚS Z7 na žádost obce Býšť, přičemž prověřil soulad ÚS Z7 s územním plánem a dle ust. § 30 odst. 5 stavebního zákona schválil možnost jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území. Jak KrÚ OÚP v odůvodnění svého závazného stanoviska rozvedl, charakter území je stanoven především vymezením v územně plánovací dokumentaci, tudíž územní studii, která je v souladu s územním plánem, a je souladná i z hlediska charakteru území. KrÚ OÚP v závěru odůvodnění svého závazného stanoviska uvedl, že dospěl k závěru, že závazné stanovisko orgánu územního plánování je věcně správné a z tohoto důvodu toto stanovisko potvrdil.

Odvolací orgán v odvolacím řízení dále posoudil rozsah podaného odvolání a další skutečnosti uvedené v jeho odůvodnění. Zabýval se i správností napadeného rozhodnutí v souladu s § 89 správního řádu. Při přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán zjistil pochybení, která způsobují jeho nezákonnost.

Odvolací orgán je v odvolacím řízení povinen přezkoumat, zda odvoláním napadené rozhodnutí splňuje veškeré formální a věcné požadavky právních předpisů. V rámci tohoto přezkoumání se zabýval i otázkou správného určení okruhu účastníků řízení a dospěl k následujícím závěrům.

Podle ust. § 85 odst. 1 stavebního zákona účastníky územního řízení jsou podle písm. a) žadatel a podle písm. b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Dále podle ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona jsou účastníky územního řízení také podle písm. a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, a podle písm. b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Podle údajů evidovaných v katastru nemovitostí jsou na dotčených pozemcích, na listu vlastnictví ve veřejném seznamu (konkrétně na pozemcích parc. č. 363/1, 353, 350/47, 350/48, 223/2, 231/1, 350/50 v kat. území Býšť) zapsána ještě jiná věcná práva. Odvolací orgán s ohledem na výše uvedené, na ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, konstatuje, že stavební úřad nevymezil správně okruh účastníků řízení, kdy do okruhu nezahrnul výše uvedené osoby, které mají k těmto nemovitostem jiná věcná práva; a to

zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení. V případě těchto účastníků územního řízení není jejich postavení jako účastníků (svědčí-li jim zástavní právo k nemovité věci zapsované v katastru nemovitostí), ve smyslu ust. § 85 odst. 2 písm. a) již ničím podmíněno, jsou vždy účastníky řízení, bez splnění jakékoliv další podmínky.

Jak je v ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona současně uvedeno, jsou tzv. hlavními účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu vždy také účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Jedná se tedy o dotčené osoby, na které se pro společenství práv a povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu, tedy takové osoby, o jejichž právech a povinnostech se jedná. Tito hlavní účastníci mají některá práva navíc oproti ostatním účastníkům územního řízení: např. jsou vymezeni ve výrokové části rozhodnutí (viz § 68 odst. 2 správního řádu), doručuje se jim vždy jednotlivě oznámení o zahájení územního řízení a územní rozhodnutí (zatímco ostatním účastníkům územního řízení mohou být tyto akty ve stanovených případech doručovány vyhláškou) a rozhodnutí nemůže nabýt právní moci, pokud jim není oznámeno, a to ani uplynutím roční lhůty podle § 84 odst. 1 správního řádu.

Na základě výše uvedeného pochybení stavebního úřadu, zakládající nezákonnost vydaného napadeného rozhodnutí, se rozhodl odvolací orgán správní věc vrátit k novému projednání s řádně stanoveným okruhem účastníků řízení, neboť citované vady nemohl napravit v rámci odvolacího řízení a na vydané rozhodnutí je třeba nahlížet jako na nepravomocné rozhodnutí, neboť nebyl správně vymezen okruh účastníků řízení.

Z materiálního pojetí účastnictví vyplývá, že účastníkem řízení je každá osoba, která může být rozhodnutí přímo dotčena ve svých právech a povinnostech, a to bez ohledu na to, zda s ní správní orgán jako s účastníkem řízení jedná, či nikoliv. Taková osoba podle ust. § 84 odst. 1 správního řádu, která byla účastníkem, ale rozhodnutí ji nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí dozvěděla, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno posledním z účastníků, kterým ho správní orgán byl oznámil. To však neplatí v případě účastníků podle § 27 odst. 1 správního řádu, neboť pokud není těmto účastníkům oznámeno rozhodnutí, nemůže nabýt právní moci.

Správné vymezení účastníků řízení je tedy jedním z nejdůležitějších předpokladů a podmínek řádně vedeného správního řízení a následně i zákonnosti správního rozhodnutí. Neoznámení rozhodnutí účastníkovi řízení je třeba považovat za jednu z nejzávažnějších procesních vad.

Odvolací orgán se nyní pouze obecně vyjádří k podanému odvolání a námitkám odvolatele.

Ve věci námitek týkajících se nevhodnosti územní studie a tvrzení, že záměr neodpovídá skutečnému charakteru území, a že představuje takové rozšíření stávající zástavby, které je v zásadním nepoměru k současné zástavbě, se odvolací orgán plně ztotožnil se závěry a názory KrÚ OÚP uvedenými v odůvodnění stanoviska, kterým bylo potvrzeno stanovisko orgánu územního plánování.

K námitkám odvolatele týkajících se posouzení vlivu záměru na pohodu bydlení, navýšení nákladní dopravy a narušení vodních poměrů odvolací orgán sděluje, že se stavební úřad s těmito námitkami odpovídajícím způsobem vypořádal v odůvodnění svého rozhodnutí. V této souvislosti s odkazem na vyjádření Nejvyššího správního soudu (v odůvodnění rozsudku č.j.7 As 2L7/202L-43 ze dne 03.03.2022) odvolací orgán uvádí, že rozhodnutí o dělení a scelování pozemků není rozhodnutím o umístění ani o povolení stavby. Tímto rozhodnutím se stavba neumísťuje ani nepovoluje, a není tedy možné jako námitku uvádět obavy imisí ze stavby, když se věcně jedná o zcela jiný proces, konkrétně o proces rozhodnutí o dělení pozemků. Zástupce odvolatele jako nepřiměřený zásah do vlastnických práv odvolatele namítá, že výstavbou rodinných domů bude zásadně ovlivněna pohoda bydlení, dojde k enormnímu navýšení nákladní dopravy a může dojít k významnému narušení vodních poměrů. Tyto důsledky (imise z budoucích staveb, změny v dopravě,

v odtoku vody atp.) nejsou přímo spojeny s rozdělením pozemků. K těmto důsledkům nedojde z důvodu vydání předmětného rozhodnutí o rozdělení pozemků (jímž se určují nové hranice pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku). Ostatně i proto právní úprava explicitně neukládá správním orgánům takové důsledky zkoumat. Ty bude namíste zkoumat až v řízení o umístění a povolení případných staveb. Jak tedy správně dovodil stavební úřad, rozhodnutí o dělení pozemků není rozhodnutím o umístění ani o povolení stavby. Samotné dělení představuje změnu průběhu hranic v grafické podobě (nepředstavuje však změnu imisních poměrů, dopravních poměrů, odtokových poměrů atp.). Nutno dodat, že pouhým dělením pozemků nedochází ani k zásahu do krajinného, urbanistického či architektonického rozměru daného území, jak rovněž uvádí zástupce odvolatele. K takovým zásahům může dojít až případnou budoucí výstavbou.

Odvolací orgán však v rámci odvolacího řízení shledal, jak je výše uvedeno, že stavební úřad nevymezil správně okruh účastníků řízení, kdy do tohoto okruhu nezahrnul osoby, které mají dotčeným nemovitostem jiná věcná práva; a to zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení. Na základě tohoto pochybení zakládajícího nezákonnost vydaného napadeného rozhodnutí, se rozhodl odvolací orgán správní věc vrátit k novému projednání s řádně stanoveným okruhem účastníků řízení, neboť citované vady nemohl napravit v rámci odvolacího řízení a na vydané rozhodnutí je třeba nahlížet jako na nepravomocné rozhodnutí, neboť nebyl správně vymezen okruh účastníků řízení.

V novém projednání věci je stavební úřad vázán právním názorem uvedeným v odůvodnění rozhodnutí o odvolání /ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu/. Stavební úřad bude v novém projednání postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, zejména v souladu se stavebním zákonem a subsidiárně se správním řádem, v novém projednání věci provede veškeré procesní úkony vyžadované právními předpisy a bude postupovat tak, aby byla naplněna zásada materiální pravdy, a aby byly dodrženy i ostatní základní zásady činnosti správních orgánů. Zároveň se bude zabývat skutečností vyplývající z doloženého geometrického plánu, týkající se změny druhu pozemku, kdy se u některých nově oddělovaných částí mění druh pozemku z trvalého travního porostu na ostatní plochu se způsobem využití jako ostatní komunikace, zda se nejedná o změnu vyžadující rozhodnutí o změně využití území. Popis navrhovaného dělení uvedený ve výrokové části napadeného rozhodnutí neodpovídá předloženému geometrickému plánu (oproti geometrickému plánu je v popisu uveden druh pozemku trvalý travní porost) a tento nesoulad způsobuje nepřesnost v projednávané věci. Správní orgán je povinen žádost projednat a rozhodnout dle jejího rozsahu, není oprávněn charakter a rozsah žádosti měnit. V případě, že stavební úřad jako příslušný správní orgán shledá žádost za neúplnou, neobsahující požadované náležitosti, trpící nedostatky či jinými vadami, vyzve v souladu s ust. § 86 odst. 4 stavebního zákona řádu žadatele k doplnění žádosti, k jejímu upřesnění, či k odstranění jejích vad a nedostatků.

Při novém projednání věci stavební úřad nově stanoví okruh účastníků řízení, rovněž podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, tedy hlavních účastníků (viz odkaz na ust. § 27 odst. 1 správního řádu).

Ačkoli platí obecná povinnost doručit účastníkovi řízení v případě doplňování podkladů pro rozhodnutí výzvu ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, po shromáždění všech citovaných podkladů, odvolací orgán neaplikoval toto ustanovení správního řádu, protože věc vrací správnímu orgánu I. stupně k novému projednání a rozhodnutí v souladu se zásadou procesní ekonomie, zásadou hospodárnosti dle ust. § 6 odst. 2 správního řádu.

Odvolací orgán respektoval okruh účastníků řízení tak, jak byl stanovený stavebním úřadem v celém rozsahu, aby nenarušil sled řízení, práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení (§ 4 odst. 4 správního řádu). Účastníky řízení jsou MUDr. Věra Blažková, Desiderium s.r.o., Obec Býšť, a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich - označené čísla pozemků: st. parc. č. 477, parc.

č. 366/1, 393, 350/49, 350/41, 350/42, 350/43, 350/44, 350/45, 225/5, 222/3, 222/5, 226/2, 226/4, 228, 230/1, 348/3, 350/38, 350/18, 350/22, 350/26, 367/4, 362 v kat. území Býšť, Býšť č.p. 294.

Vzhledem k tomu, že zjištěné vady napadeného rozhodnutí a jeho vydání předcházejícího správního řízení jsou takového charakteru, že je nebylo možné v odvolacím řízení bez rizika omezení práv jiných účastníků řízení odstranit, nemohl odvolací orgán postupovat jinak, než napadené rozhodnutí zrušit.

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti rozhodl odvolací orgán tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí o odvolání.

Poučení:

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

Rozhodnutí o odvolání je v právní moci, bylo-li oznámeno všem odvolatelům a účastníkům vymezeným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu

V Pardubicích dne 25.02.2025

Ing. Miroslav Vohlídal
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Radek Hřebík, oprávněná úřední osoba

Obdrží: (doporučeně)

MUDr. Věra Blažková, nar. 02.08.1949, Lejkova č.p. 873/48, Jundrov, 637 00 Brno 37
Desiderium s.r.o., K Novému dvoru č.p. 897/66, Praha 4 - Lhotka, 142 00 Praha 411
Obec Býšť, Býšť 133, 533 22 Býšť

Mgr. Karel Huneš, advokát, ARROWS advokátní kancelář, s.r.o., Plzeňská 3350/18, 150 00
Praha 5 - Smíchov, zastupující Martina Farku, Býšť 211, 533 22 Býšť

Obdrží k vyvěšení na úřední desce:

Městský úřad Holice, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách
Obecní úřad Býšť, Býšť 133, 533 22 Býšť

Krajský úřad Pardubického kraje, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice

Uvedené městský, obecní a krajský úřad se tímto žádají o:

- a) Vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, s potvrzením o dni vyvěšení,
- b) sejmutí tohoto rozhodnutí po 15 dnech od vyvěšení (den vyvěšení se nepočítá, vyvěšení plných 15 dní) s potvrzením o dni sejmutí,
- c) zaslání takto potvrzeného rozhodnutí zpět Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a územního plánování, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Jméno, podpis, razítko oprávněné osoby,
která potvrzuje vyvěšení:

Jméno, podpis, razítko oprávněné osoby,
která potvrzuje sejmutí:

Na vědomí (doporučeně):

Městský úřad Holice, stavební úřad, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách

Vypraveno: