

# KRAJSKÝ ÚŘAD JIHMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

---

Č. j.: JMK 121391/2018

Sp. zn.: S - JMK 47613/2018 OÚPSŘ

Brno 22.8.2018

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje po dobu nejméně 15-ti dnů. Patnáctým dnem od vyvěšení na této úřední desce se písemnost považuje za doručenu.**

## ROZHODNUTÍ VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Stavební úřad Úřadu městysu Jedovnice vydal na základě žádosti podané společností MANSITO alfa, s.r.o., IČ : 045 19 132, Křenová 504/53, 602 00 Brno pod č.j. MJED 4754/2017 ze dne 19.12.2017 podle §79 a §92 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, v platném znění do 31.12.2017 (dále také stavební zákon) územní rozhodnutí o umístění stavby: **„Novostavba bytového domu rezidence Měšťanka - včetně sjezdu z místní komunikace, zpevněných pochůzných a pojezdných ploch, opěrných zdí, 3 ks přípojky vody, přípojky splaškové kanalizace, přípojky dešťové kanalizace a vsakovacích objektů, přeložky VO, přeložky telekomunikačních rozvodů“**, na pozemcích p.č. 321, 322, 324, 292/1, 995/1, vše k.ú. Křtiny (dále také bytový dům).

Proti výše uvedenému rozhodnutí podal Městys Křtiny, IČO: 002 80 429 Křtiny 26, 679 05 Křtiny v zastoupení Mgr. Ing. Jánem Bahýlem, advokátem ČAK 14697, Římská 12, 120 00 Praha, Karel Kocman, Křtiny 210, 679 05 Křtiny, Lucie Čechová, Křtiny 57, 679 05 Křtiny, Ing. Otakar Rada, Křtiny 57, 679 05 Křtiny, Miroslav Šipka, Křtiny 209, 679 05 Křtiny, Hubert Zouhar, Křtiny 233, 679 05 Křtiny, Ivana Zouharová, Křtiny 233, 679 05 Křtiny, Roman Moskovský, Křtiny 215, 679 05 Křtiny, Vlasta Moskovská, Křtiny 215, 679 05 Křtiny, Ing. Pavel Kolář, Křtiny 113, 679 05 Křtiny, Mgr. Anna Kotenová, Křtiny 109, 679 05 Křtiny, Vlasta Kovářová, Křtiny 89, 679 05 Křtiny, Zdeněk Kovář, Křtiny 89, 679 05 Křtiny, Zdeněk Zdráhal, Křtiny 109, 679 05 Křtiny, Eva Adamcová, Křtiny 14, 679 05 Křtiny, Jiří Dressler, Křtiny 197, 679 05 Křtiny, Robert Lošťák, Křtiny 199, 679 05 Křtiny, Jitka Lošťáková, Křtiny 199, 679 05 Křtiny, RNDr. Boris Adámek, Křtiny 198, 679 05 Křtiny, Mgr. Věra Kovářová, Křtiny 196, 679 05 Křtiny, Petr Kovář, Křtiny 196, 679 05 Křtiny, Yvonne Dostálová, Kovácká 9, Černovice, 618 00 Brno, MUDr. Zdenka Švédová, bytem Křtiny 231, 679 05 Křtiny odvolání.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, nejbližší nadřízený správní orgán ve smyslu ustanovení § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále také správní řád), v rámci své působnosti dané § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, je ve smyslu § 89 odst. 1 správního řádu příslušným odvolacím orgánem.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu na základě podaných odvolání po přezkoumání napadeného rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu

## **ruší**

rozhodnutí stavebního úřadu Úřadu městyse Jedovnice č.j. MJED 4754/2017 ze dne 19.12.2017 dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu a věc vrací stavebnímu úřadu Úřadu městyse Jedovnice k novému projednání.

## **Odůvodnění**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále také odvolací orgán) obdržel spisovou dokumentaci prostřednictvím stavebního úřadu Úřadu městyse Jedovnice (dále také stavební úřad či správní orgán I. stupně).

Dne 1.1.2018 nabyl účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (nový stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Podle bodu 10., Čl. II, Přejícná ustanovení, zákona č. 225/2017 Sb. platí, že správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů. Protože odvolací řízení činí s řízením na prvním stupni jeden celek, postupoval Krajský úřad Jihomoravského kraje ve smyslu citované právní úpravy a napadené rozhodnutí přezkoumával ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném a účinném do 31.12.2017.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu se prvotně zabýval otázkou, zda odvolání byla podána účastníky řízení a zda byla uplatněna včas. Jak je ze zaslané spisové dokumentace zřejmé, rozhodnutí ve sledované věci bylo účastníkům řízení vymezených ustanovením § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona doručováno veřejnou vyhláškou. Rozhodnutí dle vyznačených údajů o zveřejnění bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městyse Jedovnice dne 21.12.2017, sejmuto bylo dne 9.1.2018. Počátek běhu 15 denní lhůty pro podání odvolání tak připadl na den 5.1.2018, konec lhůty pro podání odvolání uplynul dnem 22.1.2018.

Úřad městyse Jedovnice obdržel odvolání Městyse Křtiny, IČO 002 80 829, Křtiny 26, 679 05 Křtiny podané v zastoupení Mgr. Ing. Bahýlem dne 16.1.2018, společné odvolání Karla Kocmana, Křtiny 210, 679 05 Křtiny, Lucie Čechové, Křtiny 57, 679 05 Křtiny, Ing. Otakara Rady, Křtiny 57, 679 05 Křtiny, Miroslava Šipky, Křtiny 209, 679 05 Křtiny, Huberta Zouhara, Křtiny 233, 679 05 Křtiny, Ivany Zouharové, Křtiny 233, 679 05 Křtiny, Romana Moskovského, Křtiny 215, 679 05 Křtiny, Vlasty Moskovské, Křtiny 215, 679 05 Křtiny, Ing. Pavla Koláře, Křtiny 113, 679 05 Křtiny, Mgr. Anny Kotenové, Křtiny 109, 679 05 Křtiny, Vlasty Kovářové, Křtiny 89, 679 05 Křtiny, Zdeňka Kováře, Křtiny 89, 679 05 Křtiny, Zdeňka Zdráhala, Křtiny 109, 679 05 Křtiny, Evy Adamcové, Křtiny 14, 679 05 Křtiny, Jiřího Dresslera, Křtiny 197, 679 05 Křtiny, Roberta Lošťáka, Křtiny 199, 679 05 Křtiny, Jitky Lošťákové, Křtiny 199, 679 05 Křtiny, RNDr. Borise Adámka, Křtiny 198, 679 05 Křtiny, Mgr. Věry Kovářové, Křtiny 196, 679 05 Křtiny, Petra Kováře, Křtiny 196, 679 05 Křtiny obdržel dle otisku podacího razítka Úřad městyse Jedovnice dne 17.1.2018. Odvolání Yvonne Dostálové, Kovácká 9, Černovice, 618 00 Brno, MUDr. Zdenky Švédové, bytem Křtiny 231, 679 05 Křtiny obdržel Úřad městyse Jedovnice dne 17.1.2018.

Všechny jmenované osoby byly stavebním úřadem zahrnuty do okruhu účastníků řízení. Odvolání tedy podali účastníci řízení v zákonem stanovené lhůtě. Jedná se o odvolání včasá.

Jak je ze zaslané spisové dokumentace zřejmé, dne 28.12.2016 Úřad městyse Jedovnice, stavební úřad obdržel žádost společnosti MANSITO alfa s.r.o., Křenová 504/53, 602 00 Brno o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům rezidence Měšťanka na p.č. 321, 322, k.ú. Křtiny, stavba určená k bydlení s 50 byty, včetně sjezdu z místní komunikace. Přeložky vodovodní a kanalizační přípojky, přeložky veřejného osvětlení, zaslepení plynovodní přípojky, zrušení přípojky telekomunikace“.

V souladu s ustanovením § 44 odst. 1 správního řádu bylo dnem podání žádosti k příslušnému správnímu orgánu ve věci rozhodnout zahájeno správní řízení.

Stavební úřad opatřením č.j. MJED 346/2017 ze dne 21.1.2017 vyzval žadatele k odstranění nedostatků podané žádosti do 30.3.2017 a řízení usnesením č.j. MJED 345/2017 ze dne 21.1.2017 přerušil.

Stavební úřad následně opatřením č.j. MJED 1511/2017 ze dne 23.6.2017 oznámil veřejnou vyhláškou stanovenému okruhu účastníků zahájení územního řízení o umístění stavby: „Novostavba bytového domu rezidence Měšťanka“ včetně sjezdu z místní komunikace, zpevněných pochůzných a pojezdných ploch, opěrných zdí, 3 ks přípojky vody, přípojky splaškové kanalizace, přípojky dešťové kanalizace a vsakovacích objektů, přeložky telekomunikačních rozvodů na pozemcích p.č. 3211 (správně p.č. 321 – pozn. odvolacího orgánu), 322, 324, 292/1, 995/1, vše k.ú. Křtiny. Současně stanovil konání veřejného ústního jednání na den 1.8.2017.

Součástí zaslaného spisového materiálu byla předložená dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, vypracovaná autorizovaným architektem Ing. arch. Ludvíkem Křenkem (ČKA 02 837).

Mimo dalších dokumentů bylo jako součást spisového materiálu odvolacímu orgánu předloženo také souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické sanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 56823/2016/BK/HOK ze dne 7.11.2016, závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje č.j. HSBM- 2-60-8/2-POKŘ-2016 ze dne 20.9.2016, vyjádření Archeologického ústavu akademie věd České republiky č.j. ARÚB/5762/17 ze dne 1.11.2017, č.j. ARUB/3459/2017 ze dne 4.7.2017, rozhodnutí Úřadu městyse Křtiny č.j. 620/2017/MK ze dne 31.5.2017 o povolení kácení dřevin, rozhodnutí o pobolení sjezdu na místní komunikaci vydané silničním správním úřadem Úřadu městyse Křtiny pod č.j. 1076/2016/MK ze dne 24.10.2016, souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Blansko č.j. MBK 10715/2017/ŽP/Su ze dne 15.3.2017 podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, v platném znění (dále také lesní zákon), stanovisko Městského úřadu Blansko, odboru životního prostředí č.j. 34520/2016/ŽP/Su ze dne 19.9.2016 podle § 77 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění, stanovisko Městského úřadu Blansko, odboru životního prostředí č.j. MBK 44536/2016/ŽP/Su ze dne 9.12.2016, závazné stanovisko Městského úřadu Blansko, odboru životního prostředí č.j. MBK 36335/2016/460 ze dne 5.10.2016 – souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Dále bylo doloženo vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí s tím, že sledovaný záměr nepodléhá hodnocení dle zákona č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životního prostředí, v platném znění, vyjádření společnosti Vodárenská akciová společnost, a.s., ze dne 21.11.2016, č.j. 2515/16, vyjádření společnosti České

radiokomunikace č.j. UPTS/OS/157104/2016 ze dne 7.12.2016, UPTS/OS/180235/2017 ze dne 17.10.2017, vyjádření společnost RWE Distribuční sužby, s.r.o., Plynárenská 1, 602 00 Brno, č.j. 5001464778 ze dne 7.3.2017, vyjádření společnosti E. ON Česká republika č.j. J14119-16142616 ze dne 29.9.2016, č.j. J35461/13007214, vyjádření Policie ČR ze dne 3.10.2016, č.j. KRPB-216949-2/ČJ-2016, vyjádření společnost Česká telekomunikační infrastruktura č.j. 568940/17 ze dne 22.3.2017, vyjádření Mendelovy univerzity v Brně č.j. 18323/2016-43660-Le ze dne 16.11.2016, č.j. 18323/2016-43660-Pro ze dne 29.12.2016, souhlas Městys Křtiny ze dne 6.3.2017 s přeložkou dvou sloupů veřejného osvětlení, souhlas Městys Křtiny s kanalizační a vodovodní přípojkou č.j. 1200/2016 ze dne 2.11.2016, souhlas Městys Křtiny s umístěním vsakovacího zařízení č.j. 1349/2017/MK ze dne 18.10.2017 a další.

Z provedeného ústního jednání dne 1.8.2017 byl sepsán protokol se záznamem námitek podaných účastníky řízení.

Stavební úřad opatřením č.j. MJED 3963/2017 ze dne 20.10.2017 oznámil účastníkům pokračování územního řízení o umístění stavby s tím, že jim v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu umožnil vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí před jeho vydáním.

Této možnosti využil Městys Křtiny dopisem doručeným správnímu orgánu I. stupně dne 15.11.2017, dále pak Karel Kocman, bytem Křtiny 210.

Stavební úřad po zhodnocení podkladů řízení přistoupil k vydání rozhodnutí č.j. MJED 4754/2017, ze dne 19.12.2017, kterým ve smyslu ustanovení § 79 a 92 stavebního zákona sledovaný soubor staveb „Novostavba bytového domu rezidence Měšťanka“ na pozemcích p.č. 321, 322, 324, 292/1, 995/1, k.ú. Křtiny umístil. Rozhodnutí ve věci bylo jeho účastníkům doručováno veřejnou vyhláškou.

Proti vydanému rozhodnutí podali odvolání účastníci řízení Městys Křtiny, Křtiny 26, 679 05 Křtiny v zastoupení Mgr. Ing. Jánem Bahýlem, advokátem ČAK 14697, Římská 12, 120 00 Praha, Karel Kocman, Křtiny 210, 679 05 Křtiny, Lucie Čechová, Křtiny 57, 679 05 Křtiny, Ing. Otakar Rada, Křtiny 57, 679 05 Křtiny, Miroslav Šipka, Křtiny 209, 679 05 Křtiny, Hubert Zouhar, Křtiny 233, 679 05 Křtiny, Ivana Zouharová, Křtiny 233, 679 05 Křtiny, Roman Moskovský, Křtiny 215, 679 05 Křtiny, Vlasta Moskovská, Křtiny 215, 679 05 Křtiny, Ing. Pavel Kolář, Křtiny 113, 679 05 Křtiny, Mgr. Anna Kotenová, Křtiny 109, 679 05 Křtiny, Vlasta Kovářová, Křtiny 89, 679 05 Křtiny, Zdeněk Kovář, Křtiny 89, 679 05 Křtiny, Zdeněk Zdráhal, Křtiny 109, 679 05 Křtiny, Eva Adamcová, Křtiny 14, 679 05 Křtiny, Jiří Dressler, Křtiny 197, 679 05 Křtiny, Robert Lošťák, Křtiny 199, 679 05 Křtiny, Jitka Lošťáková, Křtiny 199, 679 05 Křtiny, RNDr. Boris Adámek, Křtiny 198, 679 05 Křtiny, Mgr. Věra Kovářová, Křtiny 196, 679 05 Křtiny, Petr Kovář, Křtiny 196, 679 05 Křtiny, Yvonne Dostálová, Kovácká 9, Černovice, 618 00 Brno, MUDr. Zdenka Švédová, bytem Křtiny 231, 679 05 Křtiny.

Stavební úřad opatřením č.j. MJED 374/2018 ze dne 16.2.2018 veřejnou vyhláškou seznámil účastníky řízení s obsahem podaných odvolání a umožnil jim ve lhůtě 10 dnů podat svá vyjádření. Této možnosti využila společnost MNASITO alfa s.r.o., Křenová 504/53, 602 00 Brno.

Následně stavební úřad přílohou dopisu č.j. MJED 925/2018 ze dne 21.3.2018 postoupil spisový materiál ve výše uvedené věci Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odbor územního plánování stavebního řádu k dalšímu řízení.

Ze spisové dokumentace a z odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí ve věci vyplynulo, že stavební úřad Úřadu městyse Jedovnice jako podklad rozhodnutí provedl **závazná stanoviska** odboru životního prostředí Městského úřadu Blansko **č.j. MBK 36335/2016/460 ze dne 5.10.2016** a **MBK 10715/2017/ŽP/Su ze dne 15.3.2017** vydaná ve věci umístění shora uvedené stavby.

V předmětné věci Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu na základě posouzení obsahu podaného odvolání Městyse Křtiny zjistil, že směřuje také proti obsahu výše uvedených závazných stanovisek odboru životního prostředí Městského úřadu Blansko **č.j. MBK 36335/2016/460 ze dne 5.10.2016** a **MBK 10715/2017/ŽP/Su ze dne 15.3.2017**.

Dle ustanovení § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění do 31.12.2017 platí, že pokud odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.

Na podkladě uvedených skutečností Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako příslušný odvolací orgán, opatřením č.j. JMK 67919/2018 ze dne 11.5.2018 a č.j. JMK 67841/2018 ze dne 11.5.2018 vyžádal ve smyslu ustanovení § 149 odst. 4 správního řádu jejich potvrzení nebo změnu odborem životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, nadřízeným orgánem odboru životního prostředí Městského úřadu Blansko.

O této skutečnosti Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu vyrozuměl účastníky řízení dopisem č.j. JMK 72909/2018 ze dne 21.5.2018 s tím, že po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který je příslušný k vydání závazného stanoviska, lhůta pro vydání rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu ve věci podaného odvolání neběží.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu obdržel ve sledované věci dne 4.6.2018 **potvrzení souhlasného závazného stanoviska Městského úřadu Blansko (č.j. MBK 10715/2017/ŽP/Su ze dne 15.3.2017)** Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí pod č.j. JMK 78528/2018 ze dne 31.5.2018. Dne 12.7.2018 Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu obdržel rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí č.j. JMK 99406/2018 ze dne 9.7.2018, kterým bylo ve zkráceném přezkumném řízení **závazné stanovisko Městského úřadu Blansko, odboru životního prostředí č.j. MBK 36335/206/460 ze dne 5.10.2016 zrušeno.**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu opatřením č.j. JMK 106526/2018 ze dne 20.7.2018 vyznamenal účastníky o pokračování odvolacího řízení a zároveň jim ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu dal **možnost do 7 dnů ode dne doručení tohoto dopisu vyjádřit se ke všem podkladům rozhodnutí před jeho vydáním**. Účastníci řízení se k doplněným podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu dopisem č.j. JMK 98066/2018 ze dne 3.7.2018 uplatnil podnět k provedení opatření ve smyslu ustanovení § 80 odst. 4 správního řádu Ministerstvem pro místní rozvoj z důvodu prodloužení lhůty pro vydání rozhodnutí v odvolacím řízení. Ministerstvo pro místní rozvoj dopisem č.j. MMR – 32660/2018-83/2065 ze dne 16.8.2018 lhůtu pro vydání rozhodnutí v odvolacím řízení stanovilo na 60 dnů ode dne doplnění posouzení závazných stanovisek.

Jak vyplývá z právní úpravy řádného opravného prostředku, zejména § 89 odst. 2 správního řádu, odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Podle ustanovení § 90 písm. e) stavebního zákona platí, že v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Zákon 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění platném do 30.6.2017 (dále zákona o ochraně ZPF) ve svém § 9 odst. 1 stanovuje, že k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr, který vyžaduje odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, nelze povolit podle zvláštních právních předpisů (např. stavebního zákona – pozn. odvolacího orgánu) bez tohoto souhlasu, s výjimkou případů uvedených v odstavci 2. Při posouzení odnětí orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro cílový záměr.

Podle ustanovení § 15 písm. j) zákona o ochraně ZPF obec s rozšířenou působností uděluje podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, má-li být dotčena zemědělská půda o výměře menší nebo rovné 1 ha, a u dočasného odnětí nebo trvalého odnětí s dočasným odvodem vydává u souhlasů jím vydaných potvrzení o ukončení rekultivace podle § 11b odst. 2 téhož zákona.

Podle § 21 odst. 3 zákona o ochraně ZPF stanoviska vydávaná podle tohoto zákona jako podklad pro rozhodnutí nebo jiné úkony podle stavebního zákona jsou závazným stanoviskem podle správního řádu a nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení.

Jak již bylo v předcházejícím textu uvedeno, Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu na základě posouzení obsahu podaného odvolání zjistil, že odvolání směřuje také proti obsahu **závazného stanoviska Městského úřadu Blansko, odboru životního prostředí č.j. MBK 36335/206/460 ze dne 5.10.2016, kterým byl udělen souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro sledovaný stavební záměr.**

Postupem dle ustanovení § 149 odst. 4 správního řádu bylo tedy závazné stanovisko předáno k posouzení nadřízeným správním orgánem správního orgánu, a to odborem životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí pak rozhodnutím č.j. JMK 99406/2018 ze dne 9.7.2018 závazné stanovisko **Městského úřadu Blansko, odboru životního prostředí č.j. MBK 36335/206/460 ze dne 5.10.2016** zrušil pro jeho nezákonnost.

Stavební úřad výrokovou částí odvoláním napadeného územního rozhodnutí o umístění stavby bodem č. 18, zakotvil povinnost splnění podmínek závazného stanoviska **Městského úřadu Blansko, odboru životního prostředí č.j. MBK 36335/206/460 ze dne 5.10.2016**, které se ukázalo být nezákonným a jako nezákonné bylo pravomocně v průběhu odvolacího řízení zrušeno (viz výše). Z uvedeného důvodu tedy nezbývá než výrokovou část odvoláním napadeného rozhodnutí označit za nevykonatelnou.

Stejně tak nelze odhlédnout od skutečnosti, že zrušením závazného stanoviska ve věci sledované stavby nebyl (nemohl být) hodnocen soulad záměru s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů zakotvený v § 90 písm. e) stavebního zákona.

Dle ustanovení § 68 odst. 1 správního řádu má rozhodnutí obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Ve výrokové části (§ 68 odst. 2 správního řádu) správní orgán uvede řešení otázky, která je předmětem řízení, právní ustanovení, podle nichž bylo rozhodováno, a označení účastníků podle § 27 odst. 1 správního řádu. Účastníci, kteří jsou fyzickými osobami, se označují údaji umožňujícími jejich identifikaci (§ 18 odst. 2 správního řádu); účastníci, kteří jsou právnickými osobami, se označují názvem a sídlem. Ve výrokové části se uvede lhůta ke splnění ukládané povinnosti, popřípadě též jiné údaje potřebné k jejímu řádnému splnění a výrok o vyloučení odkladného účinku odvolání (§ 85 odst. 2 správního řádu). Výroková část rozhodnutí může obsahovat jeden nebo více výroků; výrok může obsahovat vedlejší ustanovení.

V odůvodnění se dle ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí stavební úřad hodnotil podklady pro vydání rozhodnutí a soulad umísťované stavby s právními předpisy.

Posuzování záměru žadatele stavebním úřadem upravuje mimo dalších také § 90 stavebního zákona. V intencích tohoto zákonného ustanovení je povinností správního orgánu posoudit soulad žádosti:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Jak bylo výše uvedeno, ustanovení § 90 písm. a) stavebního zákona obsahuje povinnost stavebního úřadu posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací lokality. V případě nesouladu záměru žadatele s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona, nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí podle § 92 odst. 2 stavebního zákona zamítne.

Územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba bytového domu rezidence Měšťanka včetně sjezdu z místní komunikace, zpevněných pochůzných a pojezdných ploch, ...“ bylo vydáno v době, kdy byl pro správní území městyse platný územní plán obce (ÚPO) Křtiny ve znění následně vydaných změn. Lokalita, ve které je stavba umístována, byla předmětem změny K5.05, která nabyla účinnosti dne 11.11.2015. Změnou K5.05 byla na východním okraji městyse vymezena plocha přestavby jako plocha smíšená obytná – specifická – SOx, která využívá plochu areálu staré školy.

Pro funkční plochu SOx jako nově vymezený typ plochy s rozdílným způsobem využití byly změnou K5.05 stanoveny v kapitole f) textové části následující podmínky jejího využití (regulativy funkčního využití):

Hlavní využití

*není stanoveno*

Přípustné využití:

- *bydlení – bytové domy*
- *občanské vybavení – sociální péče, školství,....*
- *související občanské vybavení*
- *veřejná prostranství*
- *zeleň*
- *související dopravní a technická infrastruktura*



#### Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity, stanovené v souvisejících právních předpisech

#### Podmínka:

- akusticky chráněné prostory lze v návaznosti na plochu sportoviště (školní hřiště) umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, což musí být doloženo nejpozději v rámci územního řízení

Pro plochu změny K5.05 jako plochu přestavby byly v kapitole c)3 dále stanoveny následující specifické podmínky jejího využití:

#### obsluha území

- dopravní infrastruktura
  - dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace – v rámci plochy K5.05 umožnit vymezení veřejného prostranství dle platné legislativy
  - parkování a odstavení vozidel řešit v rámci plochy K5.05, příp. v ploše navazujícího veřejného prostranství
- technická infrastruktura
  - zásobování vodou, plynem a el. energií – řešit napojením na stávající systém
  - odkanalizování – řešit splaškový sběrač
  - dešťové vody – v max. míře kumulovat nebo zasakovat na pozemku
  - střet s TI (radioreléový paprsek) řešit v navazujících řízeních

#### ochrana zdravých životních podmínek

- respektovat podmínky definované pro plochu K5.05 v kap. f)
- ochrana lesa
- střet s OP lesa řešit v navazujících řízeních

#### prostorové uspořádání, ochrana krajinného rázu

- výšková regulace zástavby
  - v případě rekonstrukce budovy staré školy – zachovat výšku římsy a hřebene střechy stávající zástavby
  - v případě novostavby hlavní budovy – max. 3 NP s možností podkroví za podmínky že bude podkroví ustoupeno od veřejného prostranství (ve směru pohledu od kostela Jména Panny Marie)
  - o ostatní stavby a přístavby – max. 1 NP s možností podkroví
- intenzita využití pozemku – zastavění nadzemními stavbami – max. 45%
- v rámci plochy řešit zeleň s funkcí kompoziční a odpočinkovou.

Stavební úřad v územním rozhodnutí uvedl výčet všech výše citovaných podmínek, nikoliv však již správní úvahy z hlediska splnění jednotlivých podmínek v rámci umísťovaného záměru, které ho vedly k závěru, že umístění stavby není v rozporu s ÚPO Křtiny (změnou K5.05). Ke splnění dílčích

podmínek (zastavěnost pozemku, podlažnost ve vztahu k pojmům podkroví a ustupující podlaží) se vyjadřuje pouze v rámci vypořádání námitek účastníků řízení.

-9-

Z územního rozhodnutí ani z dokumentace pro územní rozhodnutí přitom není zřejmé, zda podlaží označené jako 1. podzemní podlaží splňuje podmínky ČSN 73 4301 – Obytné budovy pro podzemní podlaží a může tedy být za takové podlaží považováno. Stavební úřad se touto otázkou nezabýval, přestože její zodpovězení má zásadní vliv na posouzení souladu stavby s ÚPO, konkrétně z hlediska přípustné výšky zástavby a zastavěnosti pozemku.

Stavba navrženého bytového domu (jak ji popsal stavební úřad ve vypořádání námitek) „*se sestává z 5 částí, vždy prostřední část objektu ustupuje směrem k lesu, sklon střechy je situován nižší částí ke kostelu. V obytném podkroví, třech částích, které vystupují směrem ke kostelu, je součástí bytu lodžie, která je ovšem přestřešena konstrukcí střechy*“.

Co se týče „ustupujícího podlaží“, stavební úřad uvádí, že definice tohoto pojmu není v žádném právním předpisu zakotvena. Nicméně existuje definice doporučená Asociací pro urbanismus a územní plánování ČR, kterou je možné podpůrně využít (*Ustupující podlaží je nadzemním podlažím, jehož hrubá podlažní plocha je menší než hrubá podlažní plocha nadzemního podlaží pod ním, resp. obvodová stěna ustupujícího podlaží v některém směru "ustupuje" od svislé roviny obvodové stěny níže položeného podlaží minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.*). I bez využití této definice je však zřejmé, že „ustoupení“ prostředních částí objektu není totéž, co požadované ustoupení podkroví (což neztotožňuje ani stavební úřad), části předstupující směrem ke kostelu působí jako kompaktní „věže“, které ani opticky nejsou „odlehčeny“ lodžie. Naopak předstupující části jsou i vzhledem k přestřešení lodžii pohledově jednolité a nejvyšší patro, uváděné jako podkroví, rozhodně nepůsobí ustupujícím dojmem ve vztahu k celistvé hmotě „věží“.

Z ÚPO, resp. jeho předmětné změny, lze dovodit, že výšková regulace zástavby byla stanovena z hlediska žádoucího prostorového uspořádání s ohledem na ochranu krajinného rázu. Kritéria a omezení pro přípustnou stavbu tedy logicky byla nastavena pro obdobnou cílovou podobu jak v případě rekonstrukce budovy staré školy, tak v případě novostavby hlavní budovy cca na jejím místě. Jestliže tedy požadavek pro rekonstrukci zní zachovat výšku římsy a hřebene střechy stávající zástavby, požadavek pro novostavbu „*max. 3 NP s možností podkroví za podmínky že bude podkroví ustoupeno od veřejného prostranství*“ nepochybně cílí k dosažení podobného objemového řešení, nikoliv k řešení diametrálně odlišnému. Touto optikou tedy mělo být na novostavbu (resp. na požadavek „ustupujícího podkroví“) nahlíženo při posuzování souladu záměru se stanovenými podmínkami výškové regulace.

V době po vydání územního rozhodnutí došlo k nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace městyse Křtiny, a to územního plánu Křtiny. Výše uvedený a citovaný ÚPO Křtiny ve znění následně vydaných změn pozbyl platnosti. Pro rozhodnutí odvolacího orgánu je určující územně plánovací dokumentace platná v době vydání jeho rozhodnutí, tedy územní plán (ÚP) Křtiny, který nabyl účinnosti dne 01.01.2018. Z hlediska posouzení souladu umístění stavby s nyní platnou územně plánovací dokumentací konstatujeme následující:

V předmětné lokalitě (v převážné části dřívější plochy SOx) je v ÚP vymezena plocha **BH – Plochy bydlení – v bytových domech**. Pro plochy s rozdílným způsobem využití BH jsou v ÚP Křtiny stanoveny následující podmínky využití:

-10-

**Hlavní využití:**

Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením v bytových domech.

**Přípustné využití:**

pozemky bytových domů, související dopravní a technická infrastruktura, pozemky veřejných prostranství, pozemky veřejného občanského vybavení, pozemky sídelní zeleně.

**Nepřípustné využití:**

činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné využití:**

související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o pozemek menší než 200 m<sup>2</sup>, a že není riziko narušení pohody bydlení

další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

v případě záměru na umístění hlavní stavby (pro bydlení v bytových domech) do vzdálenosti 50 m od okraje lesa respektovat podmínku, že její minimální vzdálenost stavby od okraje lesa musí být větší, než průměrná výška přilehlého lesního porostu v době těžby, minimálně však 20 m

**Podmínky prostorového uspořádání:**

výšková regulace zástavby:

stabilizované území

- stávající zástavba – respektovat stávající výškovou hladinu zástavby
- nová zástavba – max. 2 NP s podmínkou, že druhé nadzemní podlaží bude navrženo jako částečně ustupující (ve směru pohledů od kostela Jména Panny Marie), případně jako podkrovní.

intenzita využití:

- zastavění nadzemními stavbami – max. 45%
- v rámci plochy BH řešit zeleň s funkcí kompoziční a odpočinkovou

**Je zřejmé, že posuzovaný záměr (obsahující minimálně 3 plná NP) je s ÚP Křtiny v rozporu z hlediska výškové regulace zástavby, a to bez ohledu na to, zda nejspodnější podlaží bude považováno za podlaží podzemní či nadzemní, a nejvyšší podlaží za podkrovní. V tomto kontextu je bezpředmětné současné posuzování intenzity využití území a splnění dalších regulativů dle předloženého záměru.**

Stavební úřad v odůvodnění územního rozhodnutí o umístění stavby sice zmínil regulativy dané ÚP Křtiny pro sledované území, bez podrobného hodnocení jejich vlivu na umístěvanou stavbu však

konstatoval, že „umístění stavby není v rozporu se zájmy územního plánování“. Provedené hodnocení tak nezbyvá než označit za nepřezkoumatelné zejména pro absenci splnění limitů výškové regulace stavby daných ÚP Křtiny (viz předcházející text odůvodnění tohoto rozhodnutí).

-11-

Na základě výše uvedených skutečností Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu postupoval v intencích ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu, kdy napadené rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a vrátil věc správnímu orgánu I. stupně k novému projednání, při kterém je vázán právním názorem odvolacího orgánu. Přijatý postup [podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu] tak zohledňuje zachování možnosti účastníků řízení k uplatnění řádného opravného prostředku (odvolání) proti rozhodnutí správního orgánu I. stupně, vydaného na základě nového projednání podané žádosti.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu na základě výše uvedených skutečností tedy dospěl k závěru, že je důvodné odvoláním napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit správnímu orgánu I. stupně k novému projednání.

K námitkám v odvolání uvedeným:

Vzhledem k výrokové části tohoto rozhodnutí a důvodům, které vedly k přijetí v něm uvedeného závěru (zrušení závazného stanoviska, nesoulad záměru s ÚP Křtiny), je další podrobné hodnocení námitek odvolání za daného stavu věcí právně nerozhodné. Blíže viz předcházející text odůvodnění tohoto rozhodnutí. Dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu je věc vracena stavebnímu úřadu Úřadu městyse Jedovnice k novému projednání. V rámci něj účastníci řízení mohou uplatňovat svoje námitky, které podléhají posouzení správním orgánem I. stupně.

Na základě výše uvedených skutečností bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

#### **Poučení o opravném prostředku**

Podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí o odvolání nelze dále odvolat.

Ing. arch. Eva Hamrlová  
vedoucí odboru

Počet stran rozhodnutí: 14  
Počet příloh/listů příloh: 0/0

Rozdělovník

Obdrží účastníci řízení – jednotlivě

- MANSITO alfa, s.r.o., Křenová 504/53, 602 00 Brno

- Městys Křtiny, Křtiny 26, 679 05 Křtiny zastoupený Mgr. Ing. Jánem Bahýlem, advokátem, ČAK 14697, Římská 12, 120 00 Praha
- Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

-12-

**Obdrží účastníci řízení prostřednictvím veřejné vyhlášky vyvěšené na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje, kdy patnáctým dnem od vyvěšení na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje se písemnost považuje za doručenu:**

- pozemky a stavby ve vlastnictví osob jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena: p.č. 304/1, p.č. 293/1, p.č. 304/18, p.č. 304/3, p.č. 293/2, p.č. 293/3, p.č. 304/6, p.č. 294, p.č. 307/5, p.č. 304/7, p.č. 295, p.č. 307/4, p.č. 305/5, p.č. 305/4, p.č. 303, p.č. 302, p.č. 318, p.č. 319, p.č. 320, p.č. 323, p.č. 926/1, p.č. 292/2, p.č. 994/1, p.č. 1128/1, p.č. 291, p.č. 289, p.č. 287, p.č. 285, p.č. 283, p.č. 284, p.č. 279, p.č. 277, p.č. 328, p.č. 276, p.č. 275, p.č. 273, p.č. 271, p.č. 269, p.č. 268, p.č. 265, p.č. 257/2, p.č. 263, p.č. 259/1, p.č. 258/1, p.č. 258/4, p.č. 258/3, p.č. 259/2, p.č. 331, p.č. 330, p.č. 334, p.č. 333, p.č. 335, p.č. 338, p.č. 337/1, p.č. 341, p.č. 343, vše k.ú. Křtiny
- vlastníci a správci technické infrastruktury:
  - E.ON Česká republika, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice
  - Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
  - GridServices s.r.o., Plynářská 499/1, 602 00 Brno
  - Vodárenská akciová společnost, a.s., divize Boskovice, 17. listopadu 14 680 19 Boskovice
  - České radiokomunikace, a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha

Dále obdrží:

- Úřad městyse Jedovnice, stavební úřad, Havlíčkovo nám. 71, 679 06 Jedovnice

Dále obdrží k vyvěšení na úřední desce a ke zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup:

- Úřad městyse Jedovnice, Havlíčkovo nám. 71, 679 06 Jedovnice
- Úřad městyse Křtiny, Křtiny 26, 679 05 Křtiny
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kancelář hejtmana, oddělení organizační, zde

Rozdělovník pokračuje na další straně.

Vyvěšeno dne .....

Sejmuto dne .....

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne .....