



9312/2024/KHK



KUKHK-11829/UP/2023-14

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

1. zastoupen JUDr. Františkem Divíškem, advokátem, PPS advokáti s.r.o., IČO 27532640, se sídlem Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové
2. – Pražské Předměstí, zastoupena JUDr. Františkem Divíškem, advokátem, PPS advokáti s.r.o., IČO 27532640, se sídlem Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK-11829/UP/2023 (SH)

VYŘIZUJE: Mgr. Simona Hendrichová
ODBOR | ODDĚLENÍ: územního plánování a stavebního řádu /
stavebního řádu
LINKA | MOBIL: 725 576 983
E-MAIL: shendrichova@kr-kralovehradecky.cz

DATUM: 02.02.2024

Počet listů: 30

Počet příloh: 0 / listů: 0

Počet svazků: 5

Sp. znak, sk. režim: 330, A/10

ROZHODNUTÍ

Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, který je příslušným správním orgánem podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s § 13 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), o společném odvolání

podaném v zastoupení
Hradeckou projekční a developerskou kancelář, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO 26000351 dne 15.03.2023.

Předmětné odvolání směřuje proti rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního ze dne 07.03.2023, č.j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp.zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ. Tímto rozhodnutím Magistrát města Hradec Králové, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona zamítl žádost o vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby označené názvem zahrádkářská chata č.evid. 49, na pozemku parc.č. 701/2, 701/1 a 835 v katastrálním území Plačice, a to podle ustanovení § 149 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „*správní řád*“).

Krajský úřad Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále také „*odvolací orgán*“), který je příslušným odvolacím orgánem podle § 89 odst. 1

správního řádu v souvislosti s § 178 odst. 2 správního řádu, přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, podle § 89 odst. 2 správního řádu a podle § 90 odst. 5 správního řádu společné odvolání

podané v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kancelář, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO 26000351 dne 15.03.2023

zamítá

a rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního ze dne 07.03.2023, č.j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp.zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ

potvrzuje.

Účastník řízení, na něhož se toto rozhodnutí vztahuje ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu, jsou

- 1.
- 2.

Odůvodnění

Magistrát města Hradec Králové, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 07.03.2023, č.j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp.zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ zamítl žádost o vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby označené názvem zahrádkářská chata č.evid. 49, na pozemku parc.č. 701/2, 701/1 a 835 v katastrálním území Plačice, a to podle ustanovení § 149 odst. 6 správního řádu.

Prvně je nutno uvést právní předpisy, na základě, kterých bylo napadené rozhodnutí ze dne 07.03.2023, č.j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ vydáno a podle kterých předpisů bylo postupováno i v odvolacím řízení.

Dne 05.10.2022 obdržel stavební úřad žádost o dodatečné povolení stavby, nicméně stavební úřad nezačal před podáním této žádosti řízení o nařízení odstranění stavby. Na tuto situaci pamatuje ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona, kde je ve třetí větě uvedeno, že byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Řízení o odstranění stavby bylo zahájeno dne 12.12.2022, kdy bylo účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1, resp. prvnímu z nich doručeno oznámení o zahájení řízení o nařízení odstranění stavby, tedy se má za to, že dne 12.12.2022 bylo také zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby.

Ke dni 1. ledna 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NStZ“). V jeho § 330 odst. 1 je uvedeno, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

V předmětném řízení bylo proto postupováno podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podpůrně podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (správní řád).

Proti uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu podali společné odvolání

v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kancelář, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO 26000351 dne 15.03.2023 (dále také „odvolatelé“ či „žadatelé“ či „stavebníci“).

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu nejprve zkoumal podané odvolání z hlediska jeho včasnosti a přípustnosti.

Z hlediska přípustnosti podaného odvolání bylo zjištěno, že odvolání bylo podáno žadateli o dodatečné povolení stavby, tedy účastníky řízení a proti rozhodnutí, proti němuž právní úprava podání odvolání nevyklučuje. Jde tedy o odvolání **přípustné**.

Pokud se týká otázky, zda odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě, ze spisové dokumentace věci se týkající odvolací orgán zjistil, že odvoláním napadené rozhodnutí stavebního úřadu bylo doručeno prostřednictvím držitele poštovní licence do datové schránky právního zástupce dne 07.03.2023. Následujícího dne, tedy 07.03.2023, začala běžet patnáctidenní odvolací lhůta, která skončila 22.03.2023. Odvolání zmocněnce žadatelů bylo podáno chybně přímo k odvolacímu orgánu navzdory řádného poučení uvedeného v rozhodnutí stavebního úřadu, nicméně odvolací orgán odvolání postoupil stavebnímu úřadu a jemu bylo tedy doručeno odvolání ještě během odvolací lhůty dne 15.03.2023 a jedná se tak o odvolání s ohledem na ustanovení § 83 odst. 1 a § 40 odst. 1 správního řádu podané v zákonem stanovené patnáctidenní lhůtě, tedy o odvolání **včasné**.

Stavební úřad předložil výše uvedené odvolání spolu se spisovým materiálem podle ustanovení § 88 odst. 1 správního řádu Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Vzhledem ke včasnosti a přípustnosti podaného odvolání odvolací orgán podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy, přičemž správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal 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; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobenou nesprávným úředním postupem.

Prvně se odvolací orgán ve smyslu právě citovaného § 89 odst. 2 správního řádu zabýval otázkou souladu napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy.

Ze spisu spis. zn. č. 182662/2022 ST1/JÍ vyplývá, že ke stavebnímu úřadu byla dne 05.10.2022 podána žádost o dodatečné povolení stavby, stavba byla v žádosti vymezena jako Zahrádkářská chata PRAKTIT – PŘÍSTAVBA ZAHRÁDKÁŘSKÉ CHATY č.evid. 49 na pozemcích parc.č. 701/1, 701/2 a 835 vše katastrální území Plačice.

Jak vyplývá z podání zástupce odvolatelů učiněného dne 12.10.2022, záměr je zachycen v projektové dokumentaci dříve předložené k žádosti o společné povolení. Stavební úřad předal odvolacímu orgánu dokumentaci pro společné povolení označenou jako „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice, stupeň „UR+SP“, zpracovaná Hradeckou projekční a developerskou kancelář, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO: 260 00 351, zodpovědný projektant Ing. Vítek Donát, autorizovaný architekt (ČKA 03 758), s datem 01/2022 (dále jen „dokumentace k záměru“). Textová část dokumentace k záměru je pak označena jako „Přístavba zahrádkářské chaty č.e. 49, zahradní sklad s přístřeškem parkovacího stání na pozemku st. 701/2, na pozemku p.č. 701/1 a p.č. 835 v Hradci Králové, k.ú. Plačice, lokalita Borovinka - dokumentace pro společné povolení“.

Jak vyplývá z dokumentace k záměru, účel užívání je uveden tak, že stavba je určena

k rekreačnímu užívání. Dále je z dokumentace k záměru zřejmé, že se jedná o změnu dokončené stavby - přístavba. Přístavba stávajícího objektu chaty v části přízemí. Záměr je dále v dokumentaci k záměru popsán následovně. Stavební objekt je dobrý, objekt bude zachován – přístavba bude navazovat na stávající objekt. Objekt je rozšířen do zahrady severním směrem o pobytové místnosti chaty a sociální zázemí v rozsahu povolených zpevněných ploch. V západní části je prostor chaty rozšířen o prádelnu a technické zázemí, ve východní o garážový prostor. V jižní části je část původní terasy obezděna a využita pro zimní zahradu. Dále je doplněno nové schodiště do podkroví, přístavba na úrovni podkroví je řešena v rámci umístění tohoto schodišťového prostoru při severní fasádě. Nad zbylým obestavěným prostorem přístavby v 1.NP je umístěna střešní terasa přístupná z prostoru schodiště. V původní části podkroví jsou zachovány pokoje a sociální zázemí. Zastřešení objektu je původní sedlové, s rozšířením v západní části nad prostor prádelny a s částečným přesahem nad prostor venkovní terasy. Zpevněné plochy - nově navrhované zpevněné plochy od vjezdové brány k hlavnímu vstupu do objektu a garáže.

Z dokumentace k záměru pak rovněž vyplývá, že stavba je napojena stávajícími přípojkami na rozvody NN, vody, slaboproud a kanalizaci. Přípojky nejsou stavebními úpravami dotčeny. Dopravně je stavba napojena na komunikaci v ulici Borovinka. Sjezdy i vstupy na pozemek jsou stávající a beze změn. Parkovací stání jsou zajištěna na pozemku stavby. Součástí stavby je garáž pro 1 osobní automobil. Na zpevněných plochách před objektem jsou k dispozici další stání pro min. 2 automobily.

Takto tedy žadatelé o dodatečné povolení stavby vymezili předmět své žádosti, kterou je stavební úřad vázán.

Jak vyplývá ze spisové dokumentace věci se týkající, stavební úřad provedl dne 02.12.2022 úkon ve věci zjištění skutečného stavu věci u stavby označené jako „Zahrádkářská chata PRAKTIT – PŘÍSTAVBA ZAHRÁDKÁŘSKÉ CHATY č.evid. 49 na pozemcích parc.č. 701/1, 701/2 a 835 vše katastrální území Plačice, potřebného pro vydání dodatečného povolení stavby, o kterém sepsal protokol. Z protokolu mimo jiné vyplývá, že se tohoto úkonu zúčastnili odvolatelé a projektant Ing. Vítek Donát. Z tohoto protokolu vyplývá, že stavební úřad nejprve seznámil přítomné s důvodem konání kontrolní prohlídky, zaznamenal, jaké spisy se dochovaly v archivu stavebního úřadu, zaznamenal, že oproti kolaudaci z roku 2011 na stavbě byly provedeny stavební úpravy a přístavba v rozsahu projektové dokumentace k dodatečnému povolení stavby. Rozměry stavby, její rozsah je patrný z přílohy protokolu, který tvoří výkres z projektové dokumentace stavby Koordinační situace, půdorys 1.NP a půdorys 2.NP. Stavební úřad vypsál v protokolu konkrétní změny.

Dne 05.12.2022 opatřením č.j. MMHK/224664/2022 ST1/JÍ, spis. zn. SZ MMHK/224438/2022 ST1/JÍ stavební úřad oznámil podle §129 odst.2 stavebního zákona zahájení řízení o nařízení odstranění stavby nazvané „*přístavba zahrádkářské chaty č.evid. 49, Hradec Králové, Plačice*“ na pozemku parc.č. 701/2, 701/1 a 835 v katastrálním území Plačice, která obsahuje změnu dokončené stavby: stavební úpravy a přístavba objektu, jehož vlastníci jsou odvolatelé. Zároveň stejným opatřením stavební úřad přerušil řízení o nařízení odstranění stavby, jelikož odvolatelé podali žádost o dodatečné povolení stavby.

Podle ustanovení § 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,

Podle ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za

to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

Podle ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze 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. Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení. Bude-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba uvedená v § 119 odst. 1, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 122 odst. 3 na žádost stavebníka současně samostatným výrokem rozhodnout o povolení užívání stavby a případně stanovit podmínky pro její užívání.

Již dne 07.10.2022 stavební úřad ve smyslu ustanovení § 96b odst. 2 stavebního zákona požádal o závazné stanovisko nebo vyjádření dotčené správní úřady Magistrátu města Hradec Králové.

Ve spisové dokumentaci je dále založeno závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022 č.j. MMHK/191833/2022/HA/No, sp.zn. SZ MMHK/185403/2022 s uvedeným závěrem, že stavba s názvem „Zahrádkářská chata Praktičt, parc.č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice – změna stavby před dokončením“ na pozemcích parc.č. st. 701/2, p.č. 701/1 a 835 v k.ú. Plačice je nepřipustná.

Stavební úřad opatřením ze dne 02.01.2023 č.j. MMHK/231711/2022 ST1/JÍ v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu stanovil účastníkům řízení, resp. (pouze) stavebníkovi, před vydáním rozhodnutí sedmidenní lhůtu k možnosti se vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Této možnosti využil odvolatel a podal u stavebního úřadu dne 10.01.2023 vyjádření k podkladům rozhodnutí.

V tomto vyjádření odvolatelé prostřednictvím svého zástupce vyjádřili nesouhlas se závazným stanoviskem Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022 č.j. MMHK/191833/2022/HA/No, sp.zn. SZ MMHK/185403/2022.

Stavební úřad poté dne 16.01.2023 požádal o součinnost Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 správního řádu a § 4 odst. 2 stavebního zákona a orgán územního plánování následně sdělením ze dne 30.01.2023 platnost závazného stanoviska potvrdil.

Odvolací orgán k tomu uvádí, že rozhodnutí podmíněné závazným stanoviskem upravuje správní řád mimo jiné v § 149.

Podle § 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. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčenými orgány.

Podle § 149 odst. 2 správního řádu závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Podle § 149 odst. 6 správního řádu, jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

Za situace, kdy bylo vydáno nesouhlasné závazné stanovisko, nezbylo stavebnímu úřadu než postupovat podle výše uvedeného ustanovení § 149 odst. 6 správního řádu.

Stavební úřad rozhodnutím ze dne 07.03.2023, č.j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp.zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ zamítl žádost o vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby označené názvem zahrádkářská chata č.evid. 49, na pozemku parc.č. 701/2, 701/1 a 835 v katastrálním území Plačice, a to podle ustanovení § 149 odst. 6 správního řádu.

Ze všeho výše uvedeného je zřejmé, že obsah nesouhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování vydaného k předmětnému záměru a pro účely předmětného řízení o dodatečném povolení stavby byl závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu, neboť pro tento odborný podklad neplatí zásada volného hodnocení důkazů (viz. § 50 odst. 4 správního řádu). Pokud tedy tento dotčený orgán shledal z hlediska jím chráněných veřejných zájmů předmětný záměr odvolatele nepřipustným, nastala situace předvídaná právě shora citovanými ustanoveními § 149 odst. 6 správního řádu, tedy důvod pro zamítnutí žádosti.

Stavební úřad tedy v daném případě postupoval procesně správně, když s ohledem na nesouhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu, žádost odvolatele zamítl.

Jak již bylo výše uvedeno, dne 15.03.2023 bylo odvolateli podáno odvolání, ze kterého je patrné, že celým svým obsahem toto odvolání směřuje proti obsahu nesouhlasného závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022 č.j. MMHK/191833/2022/HA/No, sp.zn. SZ MMHK/185403/2022.

Odvolací orgán proto v odvolacím řízení postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu.

Podle § 149 odst. 7 správního řádu, jestliže 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. Tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Pokud nelze závazné stanovisko potvrdit nebo změnit bezodkladně, nadřízený správní orgán potvrdí nebo změní závazné stanovisko nejpozději do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny. K této lhůtě se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvláště složitý případ. Po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který je příslušný k vydání závazného stanoviska, lhůta podle § 88 odst. 1 neběží.

Nadřízeným správním orgánem příslušným k přezkoumání závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 149 odst. 7 správního řádu je podle § 178 odst. 2 správního řádu Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování.

Odvolací orgán si proto opatřením ze dne 19.04.2023 vyžádal ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu od příslušného nadřízeného dotčeného orgánu, kterým je Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále také „krajský úřad“), potvrzení nebo změnu výše uvedeného nesouhlasného závazného stanoviska.

Výše uvedeným opatřením odvolací orgán zároveň krajský úřad požádal o vyjádření k podaným odvolacím námitkám.

Na základě žádosti odvolacího orgánu vydal krajský úřad závazné stanovisko dne 16.06.2023 č. j. KUKHK-15030/UP/2023, kterým krajský úřad jako příslušný nadřízený orgán podle ustanovení § 178 odst. 2 správního řádu, ve vazbě na ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumal závazné stanovisko orgánu územního plánování, Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No, které bylo vydáno ve smyslu ustanovení § 96b stavebního zákona k záměru „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice - změna stavby před dokončením“ se závěrem, že „**Stavba je nepřipustná.**“ a krajský úřad, podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu, jako správní orgán nadřízený správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No vydané k záměru „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice - změna stavby před dokončením“, na pozemcích p. č. 701/1, 701/2 a 835 v katastrálním území Plačice, Hradec Králové **potvrdil**.

V odůvodnění svého závazného stanoviska krajský úřad uvedl následující:

„Krajský úřad obdržel dne 19.04.2023 žádost Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen „oddělení stavebního řádu“ nebo „odvolací orgán“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No, které bylo vydáno Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta (dále jen „závazné stanovisko k záměru“) k záměru „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice - změna stavby před dokončením“, na pozemcích p. č. 701/1, 701/2 a 835 v katastrálním území Plačice, Hradec Králové (dále také „záměr“ nebo „předmětné pozemky“). Oddělení stavebního řádu vede odvolací řízení ve věci rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního (dále jen „stavební úřad“) ze dne 07.03.2023, č. j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp. zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ.

Citovaným rozhodnutím stavební úřad ve smyslu ustanovení § 149 odst. 6 správního řádu zamítl žádost o vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby označené „zahrádkářská chata č. evid. 49, na pozemku parc. č. 701/2, 701/1 a 835 v katastrálním území Plačice“, podanou dne 05.10.2022 stavebníky

v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kancelář, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO: 260 00 351.

Přílohou předmětné žádosti o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska byly kopie následujících podkladů: odvolání ze dne 13.03.2023 včetně plné moci k zastupování, závazné stanovisko k záměru ze dne 19.10.2022 a vyjádření stavebního úřadu ze dne 16.03.2023, č. j. MMHK/060834/2023 ST1/JÍ.

Za účelem posouzení problematiky přezkoumání závazného stanoviska k záměru požádal krajský úřad dopisem ze dne 19.04.2023, č. j. KUKHK-15030/UP/2023 Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta (dále také „úřad územního plánování“) o poskytnutí spisových materiálů dané věci se týkajících. Na základě uvedené žádosti bylo krajskému úřadu dne 05.05.2023 doručeno sdělení úřadu územního plánování ze dne 04.05.2023, zn.

MMHK/095257/2023/HA/NO obsahující informaci, že kompletní spisové materiály dané věci se týkající jsou součástí spisu, který byl stavebním úřadem předán dne 20.03.2023 odvolacímu orgánu. Vzhledem k této skutečnosti si krajský úřad zapůjčil od oddělení stavebního řádu kompletní spisové materiály týkající se dané věci.

Součástí spisových materiálů byla mimo jiné žádost o závazné stanovisko ze dne 07.10.2022, závazné stanovisko k záměru ze dne 19.10.2022 a dokumentace pro společné povolení předmětného záměru, stupeň „UR+SP“, s označením stavby „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice“, zpracovaná Hradeckou projekční a developerskou kanceláří, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO: 260 00 351, zodpovědný projektant Ing. Vítek Donát, autorizovaný architekt (ČKA 03 758), s datem 01/2022 (dále jen „dokumentace k záměru“). Textová část dokumentace k záměru je pak označena jako „Přístavba zahrádkářské chaty č.e. 49, zahradní sklad s přístřeškem parkovacího stání na pozemku st. 701/2, na pozemku p.č. 701/1 a p.č. 835 v Hradci Králové, k.ú. Plačice, lokalita Borovinka - dokumentace pro společné povolení“.

Posouzením předložených spisových materiálů bylo zjištěno, že závazné stanovisko k záměru bylo vydáno na základě dokumentace se stejným datem zpracování a stejnou identifikací projektanta jako výše uvedená dokumentace k záměru, když je v obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru mimo jiné uvedeno, že „K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady: - část dokumentace pro změnu dokončené stavby UR+DSP (01/2022), zpracované společností Hradecká projekční a developerská kancelář s.r.o., se sídlem Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové. Projektová dokumentace byly opatřena autorizačním razítkem ing. Vítky Donáta, ČKA 03758.“

Jak vyplývá z dokumentace k záměru, která je součástí spisových materiálů předaných stavebním úřadem, pro předmětný záměr je stanoven následující účel užívání: „Stavba je určena k rekreačnímu užívání.“ Dále je z dokumentace k záměru zřejmé, že se jedná o „přístavbu zahrádkářské chaty č.e. 49, zahradní sklad s přístřeškem parkovacího stání“. V obsahu dokumentace k záměru je dále uvedena následující charakteristika stavby „Změna dokončené stavby - přístavba. Přístavba stávajícího objektu chaty v části přízemí. ... Objekt je rozšířen do zahrady severním směrem o pobytové místnosti chaty a sociální zázemí v rozsahu povolených zpevněných ploch. V západní části je prostor chaty rozšířen o prádelnu a technické zázemí, ve východní o garážový prostor. V jižní části je část původní terasy obezděna a využita pro zimní zahradu. Dále je doplněno nové schodiště do podkroví, přístavba na úrovni podkroví je řešena v rámci umístění tohoto schodišťového prostoru při severní fasádě. Nad zbylým obestavěným prostorem přístavby v 1.NP je umístěna střešní terasa přístupná z prostoru schodiště. V původní části podkroví jsou zachovány pokoje a sociální zázemí. Zastřešení objektu je původní sedlové, s rozšířením v západní části nad prostor prádelny a s částečným přesahem nad prostor venkovní terasy. Zpevněné plochy - nově navrhované zpevněné plochy od vjezdové brány k hlavnímu vstupu do objektu a garáže.“

Z dokumentace k záměru pak rovněž vyplývá, že „Stavba je napojena stávajícími přípojkami na rozvody NN, vody, slaboproud a kanalizaci. Přípojky nejsou stavebními úpravami dotčeny. Dopravně je stavba napojena na komunikaci v ulici Borovinka. Sjezdy i vstupy na pozemek jsou stávající a beze změn.“ a dále, že „Parkovací stání jsou zajištěna na pozemku stavby. Součástí stavby je garáž pro 1 osobní automobil. Na zpevněných plochách před objektem jsou k dispozici další stání pro min. 2 automobily.“

Závazné stanovisko k záměru bylo vydáno podle ustanovení § 96b stavebního zákona Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta, který je příslušným úřadem územního plánování podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, a to na základě žádosti o vydání závazného stanoviska nebo vyjádření podané dne 10.10.2022 stavebním úřadem k záměru „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice - změna stavby před dokončením“. Závazné stanovisko k záměru, které bylo podkladem pro vydání již

výše uvedeného rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 07.03.2023, č. j. MMHK/051969/2023 ST1/JÍ, sp. zn. SZ MMHK/182662/2022 ST1/JÍ, bylo vydáno s následujícím závěrem: „Stavba je nepřipustná.“

Jak z obsahu žádosti o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska k záměru vyplývá, proti citovanému rozhodnutí stavebního úřadu podali dne 13.03.2023 odvolání

v zastoupení Hradeckou projekční a developerskou kancelář, s.r.o., Antonína Petrofa 2151/1a, 500 09 Hradec Králové, IČO: 260 00 351 (dále jen „odvolatelé“).

Z podkladů předložených spolu s předmětnou žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska k záměru je zřejmé, že odvolatelé „nesouhlasí“ se závěrem závazného stanoviska k záměru. Předmětem podání odvolatelů jsou mimo jiné otázky týkající se souladu záměru jak s platným Územním plánem města Hradec Králové, tak s návrhem pořizovaného Územního plánu Hradec Králové. Námitky odvolatelů tak svým obsahem směřují do obsahu závazného stanoviska k záměru.

Krajský úřad se v první řadě zabýval otázkou, zda byly splněny všechny zákonné požadavky pro vydání závazného stanoviska k záměru a zda předmětné závazné stanovisko splňuje po obsahové stránce všechny náležitosti.

Podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona příslušný orgán územního plánování v závazném stanovisku posoudí, zda je navrhovaný záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Požadavky na obsah závazného stanoviska jsou upraveny ustanovením § 149 odst. 2 správního řádu. Závazné stanovisko obsahuje závaznou část (výrok) a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části závazného stanoviska založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Krajský úřad posoudil obsah závazného stanoviska k záměru z hlediska zákonnosti, tj. z hlediska souladu závazného stanoviska s platnými právními předpisy a se základními zásadami činnosti správních orgánů a rovněž z hlediska jeho věcné správnosti a zjistil následující skutečnosti.

Orgán územního plánování v souladu s ustanovením § 96b odst. 3 stavebního zákona určil, že je záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřipustný.

Závazné stanovisko k záměru obsahuje, v souladu s požadavky výše citovaného ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, závaznou (výrokovou) část a odůvodnění. V odůvodnění závazného stanoviska k záměru je obsaženo vyhodnocení souladu záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (účinnou ke dni 01.09.2021, dále jen „politika územního rozvoje“ nebo „PÚR“), se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 (platnými v době vydání závazného stanoviska k záměru, účinnými ke dni 16.04.2021, dále jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZÚR KHK“), s Územním plánem města Hradec Králové, který byl schválen Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 21.01.2000 a nabyl účinnosti dne 01.03.2000, včetně jeho změn (dále také „Územní plán města Hradec Králové“ nebo „ÚPMHK“), s územně analytickými podklady a s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona.

Soulad s politikou územního rozvoje

Pokud se týká odůvodnění závazné části přezkoumávaného závazného stanoviska k záměru, krajský úřad po jeho posouzení zjistil, že k vyhodnocení záměru z hlediska jeho souladu s politikou územního rozvoje uvedl úřad územního plánování v jeho obsahu následující: „Z platné PÚR nevyplývají pro předmětnou stavbu ani pro řešené území žádné podmínky ani požadavky.“ Krajský úřad se při posouzení závazného stanoviska k záměru rovněž zabýval vyhodnocením souladu záměru s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění (Úplné znění závazné od 01.09.2021), přičemž nedošel k závěru, že by předmětný záměr byl v nesouladu s platnou politikou územního rozvoje.

Soulad se zásadami územního rozvoje

Pokud se týká odůvodnění závazné části přezkoumávaného závazného stanoviska k záměru, krajský úřad po jeho posouzení zjistil, že k vyhodnocení záměru z hlediska jeho souladu se zásadami územního rozvoje úřad územního plánování konstatoval, že „Z hlediska platných ZÚR KHK nevyplývají pro předmětnou stavbu ani pro řešené území žádné podmínky ani požadavky.“ Z hlediska souladu záměru s platnými zásadami územního rozvoje lze konstatovat následující. Od doby vydání závazného stanoviska k záměru nabyla účinnosti Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, kterou vydalo Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje formou opatření obecné povahy dne 27.03.2023, usnesením č. ZK/18/1306/2023, s datem nabytí účinnosti dne 09.05.2023.

Krajský úřad se při posouzení závazného stanoviska k záměru zabýval též vyhodnocením souladu záměru s platnými s platnými Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje - Úplné znění po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, přičemž nedošel k závěru, že by byl předmětný záměr dotčen záměry vyplývajícími ze zásad územního rozvoje a byl s touto územně plánovací dokumentací kraje v nesouladu.

Soulad s Územním plánem města Hradec Králové

K otázce souladu předmětného záměru s Územním plánem města Hradec Králové úřad územního plánování v závazném stanovisku k záměru uvedl následující: „Dle platného ÚPMHK, dle výkresu B. 2. Funkční využití území, se pozemky dotčené stavbou nacházejí v zastavěném území obce, ve stabilizované funkční ploše „Plochy zahrádkářských osad“. Podle Závazné části ÚPMHK A.11., kapitoly - A. 11. 3. Limity využití území vyjádřené v regulativech (dále jen „regulativy“), která řeší náplň funkčního využití území jednotlivých funkčních ploch jde o „Území sloužící pro individuální rekreaci osob, spojenou s pěstitelskou zahrádkářskou činností na pozemcích zpravidla se zahrádkářskými chatami a společným hygienickým sociálním a skladovým zařízením, seskupenými do zahrádkářských osad.“

*Dále pak úřad územního plánování uvedl, že „Mezi stavby uvedené v odstavci A) „Přípustné využití hlavní“ patří mmj.: „**stavby pro rodinnou rekreaci - zahrádkářské chaty**“. To jsou obecně stavby plošně nenáročné a konstrukčně jednoduché, určené pro nejnižší formu rekreace spojené s pěstitelstvím, funkčně určené pro krátkodobé tzn. ne sezónní přebývání, jaké umožňují stavby pro rodinnou rekreaci - rekreační chaty. Posuzovaná stavba vykazuje znaky zcela odlišné (viz níže).*

Mezi stavby zařazené do odstavce C) „Nepřípustné využití“ jsou mmj.: „stavby pro bydlení, rekreační chaty, garáže, stavby pro nakládání s odpady mimo stavby uvedené v přípustném využití“. Dále se sem řadí stavby „ostatní stavby přímo nesouvisející se zahrádkářskou a pěstitelskou činností“, kam se řadí zpevněné plochy. Dle Závazné části ÚPMHK stavby uvedené v „nepřípustném využití“ jsou takové „stavby, jejich změny, změny v užívání a využití území, které neodpovídají přípustnému funkčnímu využití území stanovenému pro danou funkční plochu a nelze je v dané funkční ploše umísťovat a povolovat.

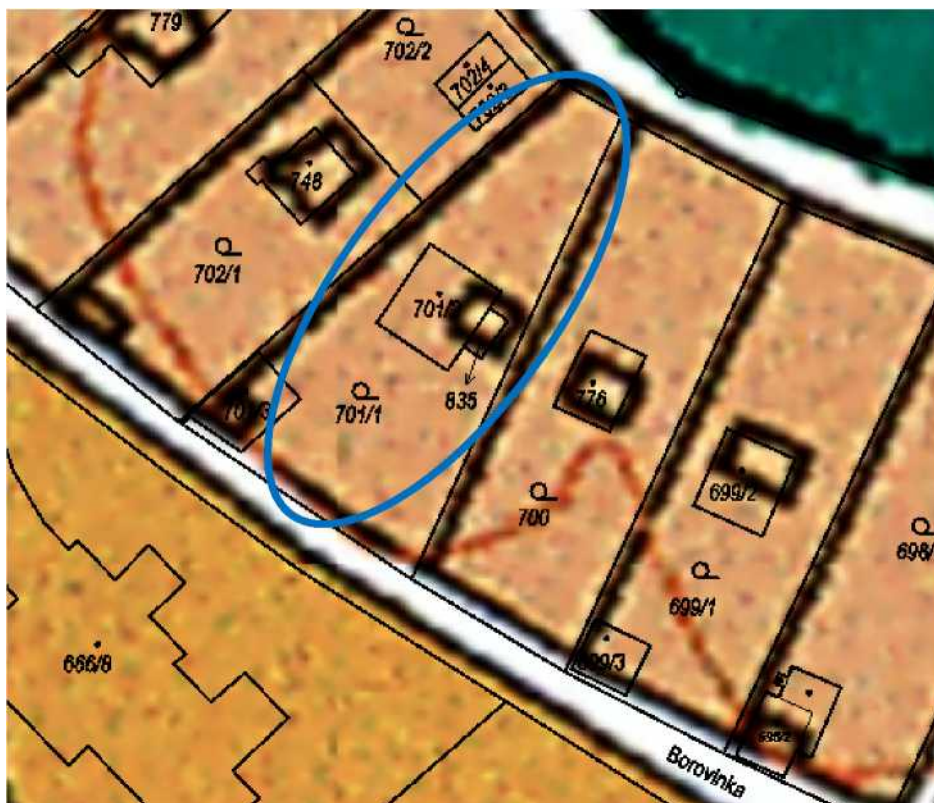
Podle Závazné části ÚPMHK, kapitoly A.11.2.6. Zásady uspořádání dopravního vybavení, ve znění změny ÚPMHK č. 222 musí být všechny stavby na území města Hradec Králové, které jsou zdrojem a cílem dopravy, vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání. ... Z předložené projektové dokumentace vyplynulo, že doprava v klidu je řešena stavbou „garáže“. Toto řešení je v dané ploše nepřipustné.“

*Závěrem úřad územního plánování v obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru z hlediska souladu záměru s platným územním plánem konstatoval, že „**Stavba není v souladu s ÚPMHK.**“*

Krajský úřad záměr rovněž posoudil z hlediska jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové a zjistil následující skutečnosti.

Pro katastrální území Plačice je platný Územní plán města Hradec Králové, který byl schválen Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 21.01.2000 a nabyl účinnosti dne 01.03.2000. Předmětné pozemky jsou dále řešeny Změnou č. 25 Územního plánu města Hradec Králové, která byla schválena Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 25.06.2002. Jejím obsahem byla změna vymezení závazné části Územního plánu města Hradec Králové (limity využití území) a vyhlášení závazné části Obecně závaznou vyhláškou města Hradec Králové č. 1/2002, která nabyla účinnosti dne 18.07.2002. Předmětných pozemků se rovněž dotýká řešení Změny Územního plánu města Hradec Králové č. 222, která byla vydaná formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 22.07.2010. Jejím obsahem byla změna požadavků na množství kapacit pro dopravu v klidu, týkající se celého správního území města Hradec Králové. Z obsahu žádné z dalších změn Územního plánu města Hradec Králové nevyplývá, že by předmětem jejího řešení byla změna funkčního využití předmětných pozemků. Z Územního plánu města Hradec Králové a jeho Změn č. 25 a č. 222 (dále jen „Územní plán města Hradec Králové“), které jsou uloženy k archivaci na krajském úřadu, jemuž byly poskytnuty ve smyslu ustanovení § 165 stavebního zákona, je zřejmé, že byly opatřeny schvalovací doložkou, respektive záznamem o účinnosti.

Dle grafické části Územního plánu města Hradec Králové, výkresu B. 2. označeného jako „Funkční využití území“, se předmětné pozemky v katastrálním území Plačice nacházejí v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy zahrádkářských osad“, stav (viz obr. č. 1 a 2).



Obr. č. 1 - Výřez z výkresu B.2. Funkční využití území s vyznačením předmětných pozemků

STAV	NÁVRH	VÝHLED	STAV	NÁVRH	VÝHLED
NOVÝ	RESTAURA		NOVÝ	RESTAURA	
1.		PLOCHY MĚSTSKÉHO A OBYVNOHO CENTRA	26.+27.		PLOCHY ZELENÉ EKOSTABILIZAČNÍ PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ
2.		ČISTÉ OBYTNÉ PLOCHY VÍCEPÓDLAŽNÍ ZÁSTAVBY	28.		PLOCHY DOBYVACÍ PROSTORŮ
3.		ČISTÉ OBYTNÉ PLOCHY NÍZKOPÓDLAŽNÍ ZÁSTAVBY	29.		PLOCHY ORNÉ PŮDY
4.		SMÍŠENÉ PLOCHY MĚSTSKÉ VÍCEPÓDLAŽNÍ ZÁSTAVBY	30.		PLOCHY LUK A PASTVIN
5.		SMÍŠENÉ PLOCHY MĚSTSKÉ NÍZKOPÓDLAŽNÍ ZÁSTAVBY	31.		PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
6.		SMÍŠENÉ PLOCHY PŘÍMĚSTSKÉ NÍZKOPÓDLAŽNÍ ZÁSTAVBY			BIOKORIDORY, BIOCENTRA
7.		PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB BEZ NEGATIVNÍHO VLIVU NA OKOLÍ			HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE
8.		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÝCH AREÁLŮ S NEGATIVNÍM VLIVEM NA OKOLÍ			HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZONY
9.		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A ZEMĚDĚLSKÝCH SLUŽEB			PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝ OBJEKT
10.		PLOCHY REKREAČNÍCH CHAT A CHATOVÝCH OSAD			PÁSMO HYGIENICKÉOCHRANY MĚSTSKÉ ČOV
11.		SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY			PŘÍRODNÍ PÁNKY A LAMÁTKY, CHOP
12.		PLOCHY ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD			PÁSMO HYGIENICKÉOCHRANY LETIŠTĚ
13.		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ MĚSTSKÉHO A REGION. VÝZNAMU			OCHRANNÁ PÁSMO LETIŠTĚ

Obr. č. 2 - část legendy k výkresu B.2. Funkční využití území

V rámci výše uvedené Změny č. 25 Územního plánu města Hradec Králové pak byly pro citovanou plochu v Závazné části Územního plánu města Hradec Králové, kapitole označené „A.11.3. Limity využití území vyjádřené v regulativech“ stanoveny následující regulativy funkčního využití:

„Plochy zahrádkářských osad ZO

Území sloužící pro individuální rekreaci osob, spojenou s pěstitelskou zahrádkářskou činností na pozemcích zpravidla se zahrádkářskými chatami a společným hygienickým sociálním a skladovým zařízením, seskupenými do zahrádkářských osad.

A) Přípustné využití hlavní:

- stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty
- stavby pro společné skladování, sociální a hygienické zařízení
- drobné okrasné a užitkové pěstitelské plochy

B) Přípustné využití doplňkové:

- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly, kola
- stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- drobná architektura a vodní prvky
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro nakládání s odpady související se zahrádkářskou činností (např. kompost)
- stavby pro technickou vybavenost
- liniové a plošné sadovnické porosty
- osadní klubovny
- sportovní a dětská hřiště
- stavby pro zpracování plodin a produktů zahrádkářských činností (např. moštárny)

C) Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- rekreační chaty
- stavby pro výrobu mimo staveb pro zpracování plodin a produktů zahrádkářských činností (např. moštárny)
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro nakládání s odpady mimo stavby uvedené v přípustném využití území
- ČSPH všech kategorií
- autobazary
- garáže
- stavby pro chov hospodářských zvířat
- ostatní stavby a využití území přímo nesouvisející se zahrádkářskou a pěstitelskou činností
-

Jak vyplývá z výše uvedené regulace funkčního využití, jsou pro „Plochy zahrádkářských osad ZO“ platným Územním plánem města Hradec Králové jako přípustné využití hlavní mimo jiné stanoveny „stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty“ a naopak jako nepřípustné využití jsou stanoveny „rekreační chaty“. V textové části Územního plánu města Hradec Králové ani v právních předpisech stavebního práva není pojem „zahrádkářská chata“ ani „rekreační chata“ definován.

Otázka definice stavby pro individuální rekreaci, respektive pojmu „zahrádkářská chata“ je mimo jiné předmětem odvolacích námitek obsažených v podání odvolatelů. V souvislosti s touto problematikou je třeba poukázat na skutečnost, že zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování

a stavebním řádu (stavební zákon), platný v době pořizování Územního plánu města Hradec Králové, v ustanovení § 139b vymezoval pojmy stavebního řádu. V odst. 5 písm. b) citovaného ustanovení pak definoval, že jednoduchými stavbami jsou „stavby pro individuální rekreaci“. Žádné další členění nebo popis těchto staveb v uvedeném právním předpisu obsažen nebyl. Tehdy platná vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu pak v ustanovení § 3 písm. d) obsahovala následující definici: „stavba pro individuální rekreaci (například rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata) je jednoduchou stavbou, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci“. Blíže specifikaci jmenovaných typů staveb však citovaná vyhláška neobsahovala.

Z výše uvedeného je patrné, že v době, kdy byl Územní plán města Hradec Králové pořizován, předpisy stavebního práva podrobněji nerozlišovaly „stavby pro individuální rekreaci“. Příslušný správní orgán, tedy Magistrát města Hradec Králové (dále také „pořizovatel“), který územně plánovací dokumentaci města Hradec Králové pořizoval, tak byl povinen, pokud chtěl předmětné území regulovat, nastavit konkrétní kritéria pro jednotlivé typy těchto staveb a jednoznačným způsobem je v územním plánu definovat. Aby bylo možné aplikovat rozlišení staveb, musela by závazná část územního plánu obsahovat právní nástroj, který by naplňoval požadavky ustanovení § 3 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), platného v době pořizování Územního plánu města Hradec Králové (nyní ustanovení § 2 správního řádu), který v odst. 1 mimo jiné stanovil, že „Správní orgány postupují v řízení v souladu se zákony a jinými právními předpisy.“ Územní plán je dle stavebního zákona závazný pro rozhodování a bez nastavení konkrétních kritérií pak nenaplnuje požadavky citovaného ustanovení správního řádu.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba konstatovat, že územní plánování je výrazem potřeby společnosti usměrňovat nakládání s územím a jeho částmi a chránit přitom veřejné zájmy. Pravomoc a působnost správního úřadu (orgánu) může stanovit pouze zákon. Opačný postup by byl v rozporu již s článkem 2 odst. 3 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních zákonů, kde se stanoví, že „Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon“.

Správní orgán příslušný k pořízení Územního plánu města Hradec Králové si musel v době jeho pořizování, případně při pořizování jeho následných změn, být vědom, že je nezbytné dodržovat výše zmiňovaný ústavní princip a rovněž tak naplňovat obecná ustanovení Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, konkrétně jeho čl. 2 odst. 2, který stanoví, že „Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.“

Jak již bylo uvedeno výše, územní plán je, podle ustanovení § 43 odst. 5 stavebního zákona, závazný pro rozhodování v území a lze se dovolávat jen toho, co je v něm obsaženo. V daném případě si však Zastupitelstvo města Hradec Králové koncipovalo územní plán v části týkající se regulace území, do kterého má být předmětný záměr umístěn tak, že regulace stanovená pro „Plochy zahrádkářských osad ZO“ umožňuje různou podobu výkladu pojmu „stavby pro individuální rekreaci“. S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze za „stavbu pro individuální rekreaci“ považovat jak „zahrádkářskou chatu“, která je dle regulace stanovené platným územním plánem v předmětném území přípustná, tak „rekreační chatu“, která je naopak stanovena jako nepřípustná.

Odvolatelé v rámci odvolacích námitek uvedli například následující: „Závazné stanovisko rovněž uvádí, že na území města je dlouhodobě **doporučována** max. zastavěná plocha objektu do 50 m² a tato velikost byla určena jako dostatečná s ohledem na stále se zvyšující nároky na komfort přebývání. Stavba tak sice několikrát násobně překračuje tuto plochu, která je však definována jako doporučená, **nikoliv závazná**.“

K uvedenému tvrzení odvolatelů je třeba poznamenat, že příslušný pořizovatel územně plánovací

dokumentace města Hradec Králové však, jak je zřejmé z výše uvedených skutečností, dosud pravidla pro rozhodování v plochách „ZO“ nenastavil. Za dané situace lze konstatovat, že není možné dotvářet kritéria pro rozhodování, aniž by proběhla změna územního plánu. O takové snaze svědčí například odvolatelem citovaná úvaha: „na území města je dlouhodobě doporučována max. zastavěná plocha objektu do 50 m²“, kterou uvedl úřad územního plánování v odůvodnění závazného stanoviska k záměru. Od doby nabytí účinnosti Územního plánu města Hradec Králové uplynulo více jak 20 let, kdy pořizovatel mohl pořídit takovou změnu územního plánu, která by regulaci předmětných ploch doplnila nebo upřesnila, popřípadě obsahovala výklad pojmů užívaných v rámci stanovené regulace.

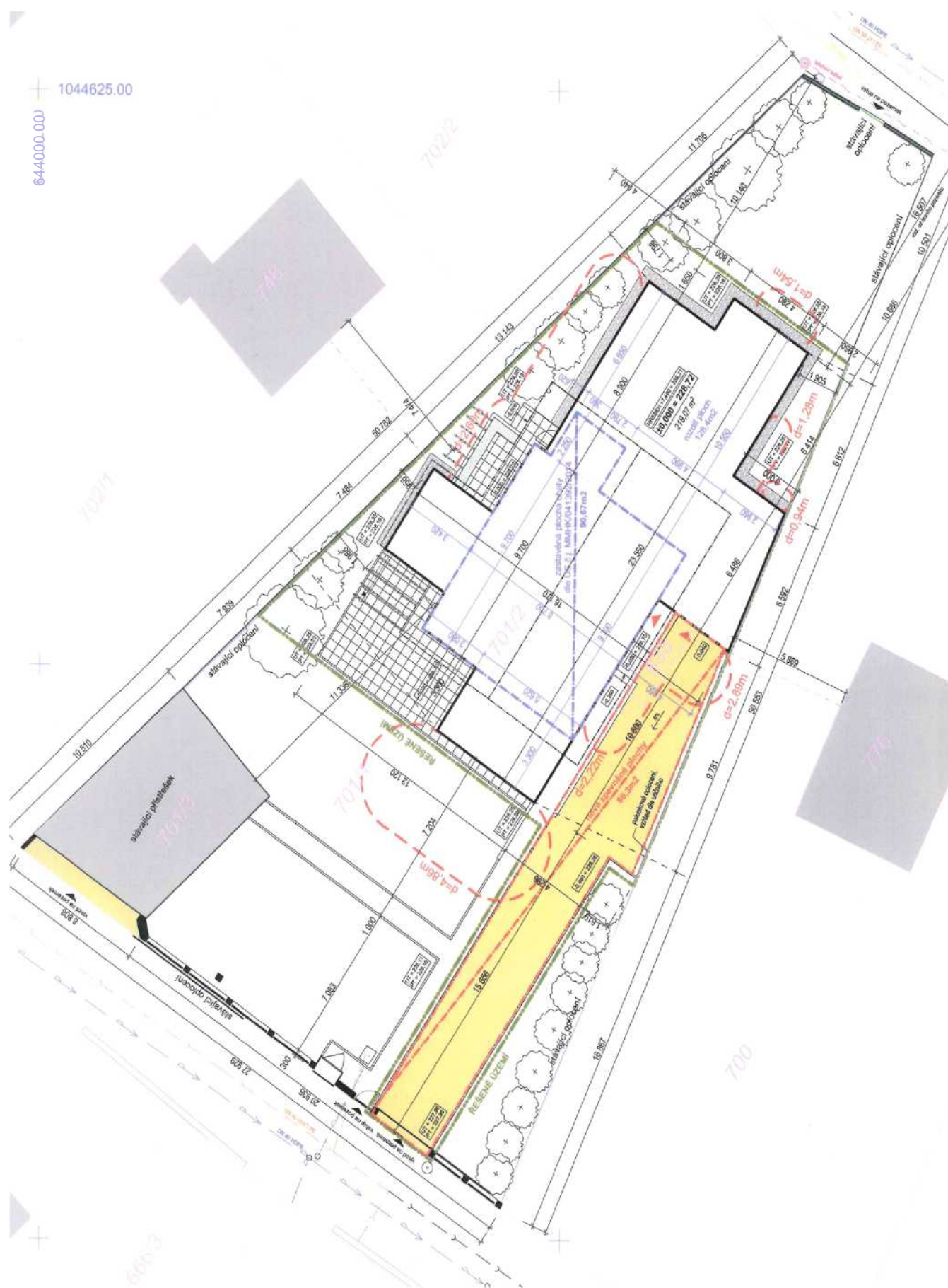
Do dnešního dne tak pořizovatel neučinil a nastala tedy situace, že z obsahu Závazné části Územního plánu města Hradec Králové není zřejmé v případě jakých staveb se jedná o „stavbu pro individuální rekreaci“. V platném Územním plánu města Hradec Králové není vytvořen právní nástroj, na jehož základě by bylo možné identifikovat jednotlivé typy „staveb pro individuální rekreaci“.

K otázce stanovení regulace v územním plánu je třeba poznamenat, že zákonodárce v předpisech stavebního práva platných v době pořizování Územního plánu města Hradec Králové neměl úmysl vytvořit možnost, aby si pořizovatel územního plánu případně zpřesnil podmínky pro následnou regulaci vstupu staveb do území v nástroji územního plánování - Územním plánu města Hradec Králové, způsobem využitelným ve správních řízeních s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů stanovené v § 2 správního řádu (dříve § 3 zákona č. 71/1967 Sb.).

V daném případě je tak na správním uvážení příslušného správního orgánu, k jakému pojmu lze předmětný záměr podřadit. Nelze přitom opomenout, že zahrádkářská chata primárně slouží zahrádkářské činnosti, což vyplývá i z jejího slovního označení, a doprovází tak tedy činnost spojenou s obhospodařováním zahrádek a pěstitelskou činností. Chata tohoto druhu tedy jednak slouží k uskladnění zahradního náčiní, ale také úrody, ale dále také jako úkryt před nepohodou počasí a k odpočinku při zahradničení. Lze tedy očekávat, že chaty tohoto druhu budou oproti rekreačním chatám skromnější, co do prostoru i komfortu. Toto je též podpořeno skutečností, že na území města Hradec Králové se funkční plochy dělí mimo jiné na „Plochy zahrádkářských osad ZO“ a „Plochy rekreačních chat a chatových osad CH“, z čehož je patrná snaha o rozdělení zmiňovaných dvou typů staveb - „zahrádkářská chata“ a „rekreační chata“. Pořizovatel územně plánovací dokumentace města Hradec Králové nevyužil možnost změnit nastavenou regulaci, když jmenovaným typům staveb nepřidal žádná rozlišovací kritéria a konkrétně tyto pojmy nedefinoval, např. stanovením objemu, výšky staveb apod.

Krajský úřad na základě posouzení Územního plánu města Hradec Králové a s ohledem na výše uvedené skutečnosti konstatuje následující.

Z dokumentace k záměru, která je součástí spisových materiálů předložených odvolacímu orgánu, je zřejmé, že předmětem posuzovaného záměru je změna dokončené stavby - přístavba stavby určené k rekreačnímu užívání o navrhované zastavěné ploše 219 m², přičemž stávající zastavěná plocha objektu činí již 90,6 m². V rámci záměru jsou dále navrhovány zpevněné plochy v rozsahu 86,3 m². Jak již bylo uvedeno výše v rámci popisu záměru, je z dokumentace k záměru mimo jiné patrné následující řešení: „Objekt je rozšířen do zahrady severním směrem o pobytové místnosti chaty a sociální zázemí v rozsahu povolených zpevněných ploch. V západní části je prostor chaty rozšířen o prádelnu a technické zázemí, ve východní o garážový prostor. V jižní části je část původní terasy obezděna a využita pro zimní zahradu. Dále je doplněno nové schodiště do podkroví, přístavba na úrovni podkroví je řešena v rámci umístění tohoto schodišťového prostoru při severní fasádě. Nad zbylým obestavěným prostorem přístavby v 1.NP je umístěna střešní terasa přístupná z prostoru schodiště.“ (viz obr. č. 3 a 4)



Obr. č. 3 - koordinační situační výkres záměru

LEGENDA

	KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
PARCELNÍ ČÍSLO	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	NAVRHOVANÝ OBJEKT
	ZAST. PLOCHA OBJEKTU DLE ÚS č.j. MMHK/041392/2014
	STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY POCHOZÍ, DLE ÚS č.j. MMHK/041392/2014
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY POJÍŽDĚNÉ DLE ÚS č.j. MMHK/041392/2014
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY POJÍŽDĚNÉ - NOVÉ NAVRHOVANÉ
	PLOCHY TERAS
	PLOCHY VEGETACE
	VJEZDY A VSTUPY NA POZEMEK
	VSTUPY DO OBJEKTU
	
	

Obr. č. 4 - legenda koordinačního situačního výkresu

Z výše uvedeného popisu řešení vyplývá, že se v případě navrhovaného záměru jedná o stavbu, která svým dispozičním řešením spíše odpovídá stavbě pro bydlení typu rodinného domu, definovaného v ustanovení § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů jako stavba pro bydlení „rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví“, případně stavbě pro rodinnou rekreaci definované v ustanovení § 2 písm. b) citované vyhlášky jako „stavbou pro rodinnou rekreaci je stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“, a nikoliv výše citované charakteristice stanovené územním plánem pro „Plochy zahrádkářských osad ZO“, respektive uvedenému popisu „stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty“. Jak je zřejmé z dokumentace k záměru, svědčí o tom zejména počet pobytových místností (2 ložnice, 3 pokoje, pracovna) které dosahují velikosti v průměru 10 m², přičemž největší prostor pak dosahuje až velikosti téměř 50 m² (obývací pokoj + kk v 1NP). Součástí záměru je rovněž zázemí reprezentované např. třemi koupelnami, WC, prádelnou, zimní zahradou.

Výše uvedené skutečnosti rovněž dokládá i tvrzení úřadu územního plánování obsažené v odůvodnění závazného stanoviska k záměru, a to mimo jiné že „... v tomto konkrétním případě nelze přijmout toleranci několikanásobného překročení obvyklé výsledné zastavěné plochy stavby o rozloze cca 219 m², navíc když stavba svou hmotou hrubě nerespektuje objem, měřítko

ani proporcionalitu a charakteristické znaky stavby pro rodinnou/individuální rekreaci - zahrádkářské chaty. ... Orgán územního plánování dospěl k názoru, že stavba svým architektonickým pojetím vnitřním uspořádáním interiéru jednoznačně vykazuje znaky stavby pro trvalé bydlení, které je v dané funkční ploše nepřipustné.“

K uvedenému je třeba doplnit, že soulad s územně plánovací dokumentací je obvykle dán v případě, že záměr odpovídá hlavnímu využití nebo přípustnému využití, případně podmíněně přípustnému využití, jak je stanoveno územním plánem pro dotčenou plochu, a zároveň není uveden v nepřipustném využití, nebo, v případě koridoru, není vyloučen podmínkami pro využití koridoru, případně ho nevylučují požadavky, kritéria a podmínky pro rozhodování stanovené v zásadách územního rozvoje.

K otázce souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové bylo dále zjištěno, že pro území dotčené záměrem není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) ani územní studie, které by stanovovaly požadavky na regulaci daného území, tedy konkrétní podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb. Pro předmětné území je tedy platná výše citovaná regulace stanovená Územním plánem města Hradec Králové pro plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy zahrádkářských osad ZO“.

K prvku garáže, která je součástí navrhovaného záměru a v závazném stanovisku k záměru je označena za nepřipustnou, lze uvést následující. Jelikož regulativy dané funkční plochy „ZO“ neuvádějí, o jaký typ garáže se jedná, lze uvažovat, že v dané ploše jsou nepřipustné jakékoliv stavby garáží, tedy i vestavěné, jako je v tomto případě garáž uvedeného záměru stavby. Dále je tato skutečnost potvrzena tím, že je v kapitole A.11.2.4. Zásady uspořádání ploch pro sport a rekreaci v odstavci d) závazné části Územního plánu města Hradec Králové uvedeno, že „Na pozemcích zahrádek nepovolovat stavby garáží. Pro zahrádkářské osady se podle místních podmínek mohou povolovat společné odstavné a parkovací plochy pro motorová vozidla.“

K uvedenému je třeba doplnit, že dle České technické normy Jednotlivé, řadové a hromadné garáže ČSN 73 6058 jsou „jednotlivé garáže“ definovány jako „objekt, popř. oddělený prostor, který slouží k odstavení nebo parkování silničních vozidel, má nejvýše tři stání a může mít jeden společný vjezd“. Pro funkční plochu „Plochy zahrádkářských osad ZO“, ve které je záměr navržen, jsou jako nepřipustné využití stanoveny „garáže“, nikoliv stavby garáží. Z uvedeného tak vyplývá, že v citované ploše „ZO“ je nepřipustný jakýkoliv prostor určený pro odstavení vozidel, tedy nejen zmiňovaná garáž, ale rovněž „stání pro min. 2 automobily“, které je dle dokumentace k záměru také součástí navrhovaného záměru.

Předmětný záměr tak svým charakterem neodpovídá výše citované regulaci stanovené územním plánem a jeho umístění není tedy ve funkční ploše „plochy zahrádkářských osad ZO“ přípustné. Z výše uvedených skutečností tak vyplývá, že se v případě záměru jedná o stavbu, která nenaplnuje znaky stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty, když vykazuje znaky stavby pro bydlení či stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty) a její umístění v „Plochách zahrádkářských osad ZO“ tak není v souladu s platným územním plánem. Krajský úřad na základě provedeného posouzení územního plánu a úvahy (jak je uvedeno výše) došel k závěru, že záměr je z hlediska jeho souladu s platným územním plánem nepřipustný.

Soulad z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

Z obsahu závazného stanoviska k záměru je dále zřejmé, že úřad územního plánování posuzoval záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona. V rámci tohoto posouzení zejména hodnotil, jak záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na strukturu stávající okolní zástavby, podmínky v území a zejména jeho stávající charakter a dále zda záměr splňuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Úřad územního plánování v obsahu závazného stanoviska k záměru v rámci výše uvedeného posouzení přezkoumal soulad záměru z hlediska naplňování relevantních cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona a v odůvodnění konstatoval například následující: „Při hodnocení záměrů či staveb z hlediska cílů a úkolů územního plánování se posuzuje nejen funkční a provozní soulad stavby s náplní funkční plochy vymezené na dotčeném území, ale i jeho architektonické pojetí. V řešeném území by podle ÚPMHK měla být provozována rekreace spojená s pěstitelskou a zahrádkářskou činností. Z hlediska územního plánování a s odkazem na rozlišení funkčních ploch určených pro rekreaci v ÚPMHK („Plochy rekreačních chat a chatových osad“ a „Plochy zahrádkářských osad“) je nezbytné její úrovně rozlišovat. Důvodem je skutečnost, že každá z forem rekreace je spojena s odlišnými druhy staveb, mající svá obvyklá specifika, měřítko a uspořádání. Zahrádkářská/pěstitelská činnost je považována za nejnižší formu rekreace i co do komfortu přebývání (krátkodobé ne sezónní), proto typickým znakem lokalit, jejichž hlavní náplní je zahrádkaření, jsou převládající drobné, plošně nenáročné a konstrukčně jednoduché stavby zahrádkářských chat, které jsou určeny primárně pro úkryt před nepřízní počasí a znovu podotýkáme pro krátkodobý ne však sezónní pobyt. V některých případech, zpravidla pokud jsou stavby plošně menšího rozsahu (méně než 50 m²), je možné na pozemku se stavbou zahrádkářské chaty umístit přístřešky na náradí či kůlny pro úkryt zahradního náčiní apod.

Na území města je dlouhodobě doporučována max. zastavěná plocha objektu do 50 m². Tato velikost byla určena jako dostatečná s ohledem na stále se zvyšující nároky na komfort přebývání. Jak již bylo výše uvedeno, hlavním cílem této regulace je především snaha rozlišit stavby zahrádkářských chat od rekreačních a staveb rodinných domů. Standartně obsahují tyto stavby hygienické zázemí a dále je přípustný prostor pro vaření, krátkodobý odpočinek - pobytová místnost, místnost pro skladování či zpracování výpěstků a skladový prostor pro zahradní techniku. ...

I přes fakt, že se jedná o území jednotlivých zahrad větších výměr je zásadní skutečnost, že by stavby na nich měly zachovat znaky staveb pro nejnižší formu rekreace - zahrádkářských chat. Orgán územního plánování připouští, že v přiměřené míře lze výjimečně v některých odůvodněných případech akceptovat úměrné odchylky z výše uvedených specifik, ale v tomto konkrétním případě nelze přijmout toleranci několikanásobného překročení obvyklé výsledné zastavěné plochy stavby o rozloze cca 219 m², navíc když stavba svou hmotou hrubě nerespektuje objem, měřítko ani proporcionalitu a charakteristické znaky stavby pro rodinnou/individuální rekreaci - zahrádkářské chaty. Uvnitř stavby se v 1NP nacházejí místnosti, jako např. „prádelna, pracovna, dvě ložnice, obývací pokoj, dvě koupelny, garáž apod. Orgán územního plánování v půdorysu 1NP nedohledal, že by se zde nacházel - „zahradní sklad“, jak se uvádí v úvodu průvodní zprávy. Ve 2NP se pak mimo jiné nachází druhý obývací pokoj. Orgán územního plánování dospěl k názoru, že stavba svým architektonickým pojetím vnitřním uspořádáním interiéru jednoznačně vykazuje znaky stavby pro trvalé bydlení, které je v dané funkční ploše nepřijatelné.“

Krajský úřad rovněž posoudil otázky týkající se vyhodnocení předmětného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona a dospěl k následujícím závěrům.

Platný územní plán svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj celého správního území města Hradec Králové, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel, čímž jsou naplňovány cíle územního plánování obsažené v ustanoveních § 18 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v daném případě není relevantní, neboť záměr není umísťován v nezastavěném území.

Krajský úřad posoudil předmětný záměr dle ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, ze kterého mimo jiné vyplývá, že orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona

koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Toto ustanovení je naplňováno územně plánovací dokumentací města Hradec Králové, která nastavila konkrétní podmínky v řešeném území. Jak je patrné z výše uvedených skutečností týkajících se popisu předmětného záměru a rovněž z obsahu dokumentace k záměru, podmínky nastavené touto územně plánovací dokumentací pro funkční plochu „Plochy zahrádkářských osad ZO“, ve které je předmětný záměr navrhován, tento záměr svým charakterem nesplňuje.

Krajský úřad se zabýval problematikou posouzení otázky § 18 odst. 4 stavebního zákona, tedy zejména hlediska ochrany civilizačních hodnot a urbanistického a architektonického dědictví. Uvedenou otázku vyhodnotil především ve vztahu k již existující zástavbě. V rámci tohoto posouzení krajský úřad nahlédl na snímky města Hradec Králové, katastrálního území Plačice, veřejně dostupné na webovém portálu Mapy.cz, kde zjistil, že na předmětných pozemcích je posuzovaný stavební záměr v rozsahu dle dokumentace k záměru (přístavba stávajícího objektu včetně zpevněných ploch) již realizován (viz obr. č. 5).



Obr. č. 5 - letecký snímek předmětné lokality s vyznačením záměru (zdroj: Mapy.cz)

Posouzením charakteru okolní zástavby v dané lokalitě bylo zjištěno, že v území, do kterého je záměr umístěn, převažují původní stavby zahrádkářských chat nejčastěji čtvercového nebo obdélníkového půdorysu, případně s jednotlivými doplňkovými stavbami nebo s drobnými přístavbami, které však rozměrově nepřekračují výměru stanovenou u původních staveb v takovém rozsahu jako je tomu u navrhovaného záměru a rovněž tak bez zpevněných ploch na jednotlivých stavebních pozemcích.

Z výše uvedeného posouzení a vyhodnocení je zřejmé, že záměr neodpovídá stávajícímu charakteru daného území a byl tak zjištěn nesoulad s požadavky ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Zároveň umístěním záměru není naplňován zejména cíl územního plánování formulovaný v ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, tedy že jsou mimo jiné chráněny a rozvíjeny civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a dále úkol vyplývající z ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tedy stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

V době vzniku zahrádkářské osady byl založen charakter zástavby v předmětném území, který mu vtiskl nepřehlédnutelný urbanistický a architektonický ráz, přičemž velikost staveb, jejich umístění na pozemku, stavebně technické provedení zohledňovalo velikost pozemků, zajištění základních kompozičních vztahových vazeb jak mezi jednotlivými stavbami s ohledem na užívání vlastního pozemku pro zahrádkářské účely, tak užívání prostoru mezi stavbami např. pro zachování kvality prostředí, zachování soukromí, a určilo objemové řešení zahrádkářských chat v lokalitě, do které je záměr umisťován. V daném případě tak byla urbanistickou koncepcí vytvořena lokalita samostatně stojících objektů pro individuální rekreaci - zahrádkářských chat, s pravidelnými rozestupy mezi stavbami, které zajišťovaly i nadále zajišťují optimální podmínky pro rekreační využití území, zejména pak pěstitelskou a zahrádkářskou činnost, a vytváření příznivých podmínek pro životní prostředí.

Současně stávající uspořádání staveb a regulace nastavená v platném územním plánu směřují k zabránění „přezastavenosti“ stavebních pozemků zahrádkářských chat dalšími přístavbami, doplňkovými stavbami a zpevněnými plochami, a tím nežádoucím snížením možnosti využívání těchto pozemků právě pro pěstitelskou a zahrádkářskou činnost. Na předmětných pozemcích je umístěn stávající stavební objekt o výměře 91 m² (dle údajů evidence katastru nemovitostí jako stavba pro rodinnou rekreaci (ev. č. 49), situovaná na p. č. st. 701/2 81 m² a na p. č. 835 10 m²). Umístění přístavby dle dokumentace k záměru o výměře 219 m² a zpevněných ploch o výměře 86,3 m² k již existující stavbě by prakticky představovalo zastavení převážné části předmětných pozemků (viz obr. č. 5), které mají dle platného územního plánu plnit funkci plochy zahrádkářských osad, jenž je určena pro individuální rekreaci osob spojenou s pěstitelskou a zahrádkářskou činností. Vytvoření takovéto situace by tedy bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování vyjádřenými v obsahu Územního plánu města Hradec Králové, definovanými v regulativech pro funkční plochu „plochy zahrádkářských osad ZO“.

Jak již bylo vyhodnoceno výše, předmětný záměr nesplňuje požadavky na stanovené funkční využití dané plochy a není tedy v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Dále lze konstatovat, že předmětný záměr rovněž nesplňuje požadavky na stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter území podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Umístění předmětného záměru do území by tak bylo v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Krajský úřad se v rámci posouzení otázky vyhodnocení předmětného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona se závěrem úřadu územního plánování ztotožňuje. Lze tedy konstatovat, že záměr nesplňuje podmínky nastavené prostřednictvím územního plánu pro předmětné území, neodpovídá jeho charakteru a byl tak zjištěn nesoulad s požadavky ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

Pokud se týká odvolacích námitek, směřujících k otázce souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové a podmínkami v ní stanovenými, zabýval se jimi krajský úřad v rámci samotného přezkoumání závazného stanoviska k záměru. Odvolací námítka uplatněné odvolateli v tomto směru jsou vypořádány výše v textu odůvodnění tohoto závazného stanoviska, a to zejména v části týkající se vyhodnocení souladu záměru s Územním plánem města Hradec Králové a s cíli a úkoly územního plánování.

V rámci přezkoumání závazného stanoviska k záměru se krajský úřad zabýval také dalšími odvolacími námítkami, ve kterých odvolatelé namítají zejména následující.

Odvolatelé v obsahu odvolání odkazují mimo jiné na již výše citované tvrzení úřadu územního plánování obsažené v odůvodnění závazného stanoviska k záměru týkající se „nedohledání zahradního skladu“ v dokumentaci k záměru, přičemž konstatují, že orgán územního plánování v půdoryse 1NP nedohledal „zahradní sklad“ uvedený v úvodu průvodní zprávy a

konstatuje, že ve 2NP se mimo jiné nachází druhý obývací pokoj“.

Nahlédnutím do obsahu dokumentace k záměru krajský úřad zjistil, že pojem „zahradní sklad“ je použit pouze v názvu stavby v její textové části označené jako „Přístavba zahrádkářské chaty č.e. 49, zahradní sklad s přístřeškem parkovacího stání na pozemku st. 701/2, na pozemku p.č. 701/1 a p.č. 835 v Hradci Králové, k.ú. Plačice, lokalita Borovinka - dokumentace pro společné povolení“. Z obsahu jednotlivých kapitol textové části dokumentace k záměru, popisu záměru v nich obsažených ani z grafické části této dokumentace nevyplývá, že by součástí předmětného záměru byl „zahradní sklad“. V odůvodnění podaného odvolání je pak mimo jiné ze strany odvolatelů uvedeno, že „Následně byla přístavba zahrádkářské chaty a zahradní sklad s přístřeškem pro parkovací stání povoleny Souhlasem s provedením ohlášené stavby ze dne 9.5.2014 pod SZ MMHK/065052/2014 ST1/Vap.“ Z těchto důvodů krajskému úřadu nezbylo než výše uvedenou námitku vyhodnotit jako bezpředmětnou.

Dále pak odvolatelé v obsahu svého podání zmiňují následující: „Rovněž s ohledem na dobu vzniku platného územního plánu a vzhledem k tomu, že již téměř 10 let je pořizován územní plán nový, je logické, že v případě pochybností či hraničních staveb se pro posouzení souladu stavby s cíli a úkoly územního plánování podpůrně využije také regulativ pro předmětnou plochu dle pořizovaného nového územního plánu.“

V obsahu odůvodnění závazného stanoviska k záměru, v části týkající se posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování úřad územního plánování mimo již výše uvedených skutečností poznamenal, že „Cílem územního plánování je v územích s vymezenými stabilizovanými funkčními plochami mmj. hájit budoucí očekávané využití. V této souvislosti orgán územního plánování informativně nahlédl do návrhu pořizovaného Územního plánu Hradec Králové, kde zjistil, že je řešené území navrženo do plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“. V tomto případě má orgán územního plánování za to, že je zachování funkce vymezené v ÚPMHK pro dané území pro krátkodobou rekreaci s hlavním využitím pro okrasné a užitkové pěstitelské plochy, nezpochybnitelným veřejným zájmem, který je třeba chránit jak vyplývá z ustanovení § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona, a proto by se v území měly vyskytovat pouze stavby odpovídající velikosti.“

K uvedenému je však třeba dodat, že pořizovaný nový Územní plán Hradce Králové se nachází ve fázi vyhodnocování po veřejném projednání návrhu a nelze předjímat konečnou podobu jakýchkoliv změn v území, které se v tomto návrhu nachází. Přípravovaný Územní plán Hradce Králové není v současné době platnou a závaznou územně plánovací dokumentací, a je tedy možné rozhodovat pouze podle platného Územního plánu města Hradec Králové a jeho změn. Naopak fakt, že připravovaný územní plán deklaruje plánovanou změnu funkčního využití území v předmětné lokalitě dokládá, že současné nastavení regulace daného území umístění navrhovaného záměru neumožňuje.

Z výše uvedených důvodů krajský úřad jako příslušný nadřízený orgán územního plánování určil, že záměr „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice - změna stavby před dokončením“, na pozemcích p. č. 701/1, 701/2 a 835 v katastrálním území Plačice, Hradec Králové, je z posuzovaných hledisek nepřijatelný.

Na základě posouzení předložených podkladů krajský úřad neshledal nezákonnost v postupu úřadu územního plánování, který závazné stanovisko ze dne ze dne 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No vydal. S ohledem na uvedené není dán právní důvod pro případnou změnu uvedeného závazného stanoviska nebo postup podle ustanovení § 149 odst. 8 správního řádu.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem krajský úřad, jako nadřízený orgán územního plánování, závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta vydané dne 19.10.2022 pod č. j. MMHK/191833/2022/HA/No potvrzuje.“

Na základě potvrzení nesouhlasného závazného stanoviska krajským úřadem tak odvolacímu orgánu s ohledem na citovaný § 149 odst. 6 správního řádu nezbylo než podané odvolání zamítnout a rozhodnutí stavebního úřadu o zamítnutí žádosti odvolatelů o dodatečné povolení stavby potvrdit. Odvolací orgán totiž ve smyslu ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí neobsahuje takové zásadní vady, jež by toto rozhodnutí činily nezákonným. Odvolací orgán neshledal procesní ani věcné pochybení stavebního úřadu, jehož důsledkem by byla nezákonnost vydaného rozhodnutí v řízení o dodatečném povolení stavby. Výroková část rozhodnutí má oporu ve skutkových zjištěních stavebního úřadu a podkladech obsažených ve spisovém materiálu. Odvolací orgán proto rozhodl tak, jak je ve výrokové části tohoto rozhodnutí uvedeno.

Dále odvolací orgán posoudil správnost rozhodnutí v rozsahu odvolateli uplatněných námitek.

Odvolatelé neuvedli ve svém společném odvolání jiné odvolací námítky než směřující proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta vydaného dne 19.10.2022 pod č. j. MMHK/191833/2022/HA/No, tyto námítky byly vypořádány krajským úřadem v závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování č.j. KUKHK-15030/UP/2023 ze dne 16.06.2023, kterým krajský úřad podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu, jako správní orgán nadřízený správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022, č. j. MMHK/191833/2022/HA/No vydané k záměru „Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1, 701/2 a 835 k.ú. Plačice - změna stavby před dokončením“, na pozemcích p. č. 701/1, 701/2 a 835 v katastrálním území Plačice, Hradec Králové potvrdil, proto na odůvodnění závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování č.j. KUKHK-15030/UP/2023 ze dne 16.06.2023 odvolací orgán odkazuje.

Odvolatelé konkrétně uvedli, že orgán územního plánování přezkoumal stavbu podle § 96b odst. 3 stavebního zákona a dospěl k závěru, že stavba je nepřipustná, ale dle odvolatelů při svém posouzení nezohlednil všechny okolnosti, které stavebník považuje za důležité pro prokázání souladu stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Odvolatelé uvedli, že podle platného Územního plánu města Hradec Králové (dále také jen „ÚPMHK“) se pozemky dotčené stavbou nacházejí v ploše, která je součástí zastavěného území obce ve stabilizované funkční ploše nazvané Plochy zahrádkářských osad - ZO. Odvolatelé odcitovali část obsahu územního plánu, resp. regulativy pro předmětné území. Odvolatelé uvedli, že předmětem stavby je přístavba existujícího objektu pro individuální rekreaci, zahrádkářské chaty č. ev. 49. Stávající objekt o zastavěné ploše 84,40 m² je rozšiřován o pobytové, skladové, hygienické a technické místnosti a také o prostor garáže pro zahradní techniku, a to vše v rozsahu, který nepřekračuje rozsah zpevněných ploch umístěných územním souhlasem ze dne 17.03.2014 pod SZ 015847/2014HA/Me ÚS/2364 v rámci původní stavby. Odvolatelé popsali, že územním souhlasem bylo umístěno rozšíření objektu o 6,3 m² na celkových 90,7 m² a umístění zpevněných ploch v celkovém rozsahu 200,5 m². Následně byla přístavba zahrádkářské chaty a zahradní sklad s přístřeškem pro parkovací stání povoleny také souhlasem s provedením ohlášené stavby ze dne 09.05.2014 pod SZ MMHK/065052/2014 STI/Vap. Užívání zahradního skladu bylo povoleno sdělením ze dne 24.06.2014 pod SZ MMHK/105638/2014 STI/Vap. Přístavba zahrádkářské chaty povolená dle souhlasu nebyla realizována. Oplocení, vrty tepelného čerpadla, přípojky a rozvody a zpevněné plochy kolem objektu byly následně provedeny dle územního souhlasu.

Odvolatelé dále uvedli, že před výše uvedenými řízeními byla původní stavba dřívějšího vlastníka povolena kolaudačním rozhodnutím ze dne 19.12.2011. Objem této původní stavby byl na úrovni 1.NP v rozsahu chodby, technické místnosti, sprchovacího koutu s WC, pobytové místnosti a schodiště a na úrovni 2.NP v rozsahu chodby, koupelny s WC, komory, fitness a pobytové místnosti, a to vše včetně domovních rozvodů vody, kanalizace a elektro. Stavební povolení na

tuto stavbu bylo vydáno dne 29.08.2006. Aktuálně celková zastavěná plocha po přístavbě činí 219 m². V rámci platných právních předpisů není uvedena žádná další technická specifikace předurčující, co má či nemá objekt stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty obsahovat či omezení zastavěné plochy takového objektu. Ohledně standardů takového objektu nelze vycházet z obecného vnímání standardů pobytových ploch, neboť tyto se bez pochyby v čase proměňují. Závazné stanovisko také uvádí, že by stavby v území měly zachovat znaky staveb s nejnižší formou rekreace - zahrádkářských chat. Orgán územního plánování připouští, že v přiměřené míře lze výjimečně v některých odůvodněných případech akceptovat úměrné odchylky z výše uvedených specifik, ale v tomto případě nelze přijmout toleranci několikanásobného překročení obvyklé výsledné zastavěné plochy stavby, navíc když stavba svou hmotou hrubě nerespektuje objem, měřítko a proporcionalitu zahrádkářské chaty. Dále se uvádí, že orgán územního plánování v půdoryse 1NP nedohledal „zahradní sklad“ uvedený v úvodu průvodní zprávy a konstatuje, že ve 2.NP se mimo jiné nachází druhý obývací pokoj.

Dále odvolatelé uvedli, že je rovněž nutné konstatovat, že do dispozic původního objektu bylo zasahováno minimálně, což je patrné i z výkresové dokumentace a grafického rozlišení konstrukcí. V rámci 1.NP byla v původním objektu navržena pouze vestavba křivého tělesa a následně pouze úpravy obvodových konstrukcí ve vazbě na vzniklé přístavby. Obývací pokoj nadále zůstává pobytovou místností z doby kolaudace v roce 2011. Ve 2.NP rovněž nedošlo k úpravám vyjma napojení na nový schodišťový prostor. Nutno ale potvrdit, že označení „obývací pokoj“ je uvedeno chybně a je zavádějící, stále se jedná pouze o pobytovou místnost, stejně tak, jako dříve užívané fitness a komora. Stávající prostory 2.NP nejsou vlastníkem využívány, důvodem - stejně jako i realizace severní přístavby-je předpoklad pro aktivnější využití objektu k rekreaci ve stáří.

Odvolatelé dále zmiňují, že je zřejmé, že standardy objektů pro individuální rekreaci, resp. rekreaci obecně, se v současné době především z hlediska hygienického zázemí, komfortu a rozsahu užívání do značné míry přibližují standardům objektů pro bydlení. Potřeba úniku do přírodního prostředí je vzhledem k zrychlujícímu tempu života v městském prostředí akutnější. Zároveň s využitím technologických prostředků a všeobecné digitalizaci dochází k transformaci požadavků na pracovní prostředí s možným využitím „práce z domova“, která je čím dál častější a před rozšířením bezdrátových internetových služeb nebyla prakticky možná. Lidé tak využívají těchto vymožeností i pro práci z rekreačních objektů - ať jde o chalupy, chaty - obecně více a častěji. Tomu odpovídá i snaha o docílení určitého komfortu daného objektu pro aktivnější užívání v produktivním věku. Závazné stanovisko rovněž uvádí, že na území města je dlouhodobě doporučována max. zastavěná plocha objektu do 50 m² a tato velikost byla určena jako dostatečná s ohledem na stále se zvyšující nároky na komfort přebývání. Stavba tak sice několikanásobně překračuje tuto plochu, která je však definována jako doporučovaná, nikoliv závazná. Zahrádkářská chata se v dnešním pojetí určitě odlišuje od zahrádkářské chaty vybudované koncem minulého století, tedy v době, kdy platný územní plán vznikal. Z tohoto hlediska se opravdu stavba může zdát z hlediska funkce hraniční. Není však pochyb o tom, že všechny výše uvedené typy místností, které přístavba obsahuje, byly již v určité redukované podobě také součástí původního objektu pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty, který měl zcela jistě sloužit i pro déletrvající rekreační pobyt, než jen pro pouhé ukrytí před nepřízní počasí. Není tedy důvod, proč by tyto místnosti v rámci přístavby měly být považovány za nesouladné, respektive nepřipustné z hlediska funkčního využití předmětné plochy.

Odvolatelé dále uvedli, že ze stanoviska je zřejmé, že změny v potřebách komfortu jsou v rozhodování rovněž zohledňovány, lze tedy dovodit, že toto zohlednění se vyvíjí rovněž v časovém horizontu a s postupujícím vývojem doby. Velikost zastavěné plochy umístovaných objektů v předmětné ploše není regulována ani v regulativu ani v jiné kapitole závazné části platného územního plánu pro předmětnou plochu. Dle platných právních předpisů tedy není velikost zastavěné plochy v předmětném území regulována. Již dle vydaného stavebního povolení v roce 2006 byla zastavěná plocha objektu akceptována na cca 84,4 m² a tedy i v té době výrazně větší než uvedených dlouhodobě doporučovaných 50 m². Orgán územního

plánování správně uvádí, že úkolem územního plánování je stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na strukturu stávající okolní zástavby, podmínky v území a zejména jeho stávající charakter a dále dohlížet na to, že stavba splňuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a v územích s vymezenými stabilizovanými funkčními plochami také hájit budoucí očekávané využití. Z těchto hledisek také předmětnou stavbu posoudil. Při konkrétním vyhodnocení souladu stavby jak s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání předmětného území, tak z hlediska očekávaného budoucího využití dle pořizovaného nového územního plánu Hradce Králové však navzdory podmínkám prostorového uspořádání v předmětném území dospívá ale orgán územního plánování z neznámých důvodů k opačným závěrům. Z hlediska urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání předmětného území je při pohledu na předmětné území ať už s využitím leteckých snímků, uličních pohledů či prohlídkou na místě jednoznačné, že projednávaná stavba nevybočuje z urbanistické či architektonické struktury stávající okolní zástavby a esteticky většinu okolních staveb jednoznačně předčí. Přístavba využívá tolíko existujících (ve smyslu umístěných) zpevněných ploch a přispívá tak k hospodárnému využití zastavěného území.

Odvolatelé dále specifikují zájmové území, uvádí, že lokalita Borovinka v samotné ploše „zahrádkářských osad - ZO“ je specifickou částí území. Nejedná se o typické území zahrádkářských osad situovaných v uzavřených areálech, kde je i žádoucí charakter a velikost objektů podržet a neměnit tak typickou strukturu pravidelně umístěných velikostně typizovaných zahrádek protnutých cestami do víceméně pravidelných bloků. Takovéto celky jsou v okrajových částech města Hradec Králové stále přítomny. Lokalita Borovinka má spíše charakter uličního prostoru vedeného podél hranice lesního pozemku a kopírující jeho tvar. Nejedná se o uzavřený zahrádkářský blok. V okolí jsou dále situovány rekreační plochy (Plochy rekreačních chat a chatových osad - CH) a plochy obytné (Smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby - PN). K tomu odvolatelé vložili do odvolání letecký snímek řešeného území.

Odvolatelé dále argumentují plánovaným novým územním plánem, když uvádí, že rovněž s ohledem na dobu vzniku platného územního plánu a vzhledem k tomu, že již téměř 10 let je pořizován územní plán nový, je logické, že v případě pochybností či hraničních staveb se pro posouzení souladu stavby s cíli a úkoly územního plánování podpůrně využije také regulativ pro předmětnou plochu dle pořizovaného nového územního plánu. Nakonec odvolatelé dospívají k závěru, že projednávaná stavba je beze sporu v souladu s přípustným využitím dle projednávaného návrhu změny UP a splňuje i další regulativy pro předmětnou funkční plochu. Dle odvolatelů není tedy důvod k pochybnostem o tom, že stavba je v souladu s očekávaným budoucím využitím předmětného území a zároveň ale není v rozporu se stanovenými limity dle stávajícího platného územního plánu, byť z hlediska definice se může zdát hraniční.

Obsah odvolání kromě řady konstatování a popisu řízení týkajících se předmětné stavby již proběhnuvších, jak z výše uvedeného vyplývá, obsahuje čtyři okruhy námitek.

1. Orgán územního plánování nezohlednil při svém posouzení všechny okolnosti.

Závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022 č.j. MMHK/191833/2022/HA/No, sp.zn. SZ MMHK/185403/2022 obsahuje veškeré náležitosti v souladu s požadavky ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu.

Dle tohoto ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Nadřízený dotčený orgán posoudil předmětné závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022 č.j. MMHK/191833/2022/HA/No, sp.zn. SZ MMHK/185403/2022 a dospěl k závěru, že závazné stanovisko je zákonné a správné. V odůvodnění závazného stanoviska k záměru je obsaženo vyhodnocení souladu záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (účinnou ke dni 01.09.2021, dále jen „politika územního rozvoje“ nebo „PÚR“), se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 (platnými v době vydání závazného stanoviska k záměru, účinnými ke dni 16.04.2021, dále jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZÚR KHK“), s Územním plánem města Hradec Králové, který byl schválen Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 21.01.2000 a nabyl účinnosti dne 01.03.2000, včetně jeho změn (dále také „Územní plán města Hradec Králové“ nebo „ÚPMHK“), s územně analytickými podklady a s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona.

Odvolací orgán s takovým závěrem souhlasí. Orgán územního plánování Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta i jeho nadřízený orgán krajský úřad posoudily otázku komplexně a důkladně a námitka, že orgán územního plánování neposoudil všechny okolnosti je nedůvodná. Níže se této otázce odvolací orgán dále věnuje.

2. Odvolatelé dále namítali, že nejsou stanovena technická specifika, co má či nemá objekt stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářská chata obsahovat a nejsou stanovena omezení ohledně zastavěné plochy.

K vypořádání této námítky odkazuje odvolací orgán na závazné stanovisko krajského úřadu ze dne 16.06.2023 sp.zn. KUKHK-15030/UP/2023, kde je tato otázka pečlivě řešena a dotčený orgán, kterému je svěřena ochrana veřejného zájmu spočívající v tom, aby záměry byly v souladu s územně plánovací dokumentací se této otázce věnoval na straně 8 a následujících, viz. výše.

Je třeba zdůraznit, že co se týká pravidel pro rozhodování o přípustnosti záměrů v plochách zahrádkářských osad, je na příslušném dotčeném orgánu státní správy, aby věc posoudil, což se také stalo, jak v závazném stanovisku Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta, tak v závazném stanovisku krajského úřadu. Odvolací orgán s takovým vypořádáním souhlasí a odkazuje na něj.

Odvolací orgán má za to, že dispoziční řešení záměru odpovídá stavbě pro bydlení, případně stavbě pro rodinnou rekreaci, rozhodně však nikoliv zahrádkářské chatě. Zahrádkářská chata má totiž primárně sloužit svému účelu, tedy vytvářet zázemí pro zahrádkářskou činnost. Tato odvolací námitka je tak nedůvodná.

3. Projednávaná stavba nevybočuje z urbanistické a architektonické struktury stávající okolní zástavby a esteticky stavby v okolí předčí, je v souladu se specifickou částí území, lokalitou Borovinka.

Krajský úřad se této otázce věnoval podrobně na straně 14 a následující v závazném stanovisku ze dne 16.06.2023 sp.zn. KUKHK-15030/UP/2023. Ochrana veřejného zájmu z hlediska ochrany civilizačních hodnot a urbanistického a architektonického dědictví je svěřena dotčenému orgánu státní správy, který disponuje odbornými znalostmi k posouzení těchto otázek, odvolací orgán tak odkazuje na závěry tohoto dotčeného orgánu, výše citované. Odvolací orgán nepovažuje za účelné, zde závěry znovu citovat, navíc, pokud jsou výše v tomto rozhodnutí uvedeny. Tato odvolací námitka je nedůvodná.

4. Dle odvolatelů mělo být podpůrně přihlédnuto ke vznikajícímu novému územnímu plánu, dle něhož by byla stavba v souladu s jeho regulativy.

Soulad s územně plánovací dokumentací posoudily dotčené správní orgány státní správy, jak Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, tak jeho nadřízený orgán krajský úřad, shodně dospěly k závěru, že záměr je nepřípustný.

Je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentací se dle § 2 odst. 1 písm. p) stavebního zákona rozumí mimo jiné pouze platný územní plán, projednávaný návrh nového územního plánu nemůže být podkladem pro rozhodování v území, a to ani podpůrně. Tato odvolací námítka je nedůvodná. Odvolací orgán odkazuje také na vypořádání této odvolací námítky v závazném stanovisku krajského úřadu ze dne 16.06.2023 sp.zn. KUKHK-15030/UP/2023, na straně 16.

Odvolací orgán sdělením ze dne 08.09.2023 informoval účastníky řízení o možnosti se před vydáním rozhodnutí ve věci vyjádřit k podkladům rozhodnutí podle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu. Této možnosti využili odvolatelé prostřednictvím svého zástupce a dne 13.09.2023 nahlédli u odvolacího orgánu do spisu věci se týkající.

Následně, jak vyplývá z opatření krajského úřadu ze dne 16.10.2023 sp.zn. KUKHK-32261/UP/2023, dne 02.10.2023 obdržel krajský úřad podání stavebníků označené jako „*Podnět k přezkumu závazného stanoviska Odboru hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové, vedeného jako podkladu pro vydání Rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vydání dodatečného povolení stavby vydaného Magistrátem města Hradec Králové – odborem stavebním*“ a následně byla krajskému úřadu dne 04.10.2023 doručena písemnost podatele označená jako „*Oprava podaného podnětu k přezkumu závazného stanoviska*“ obsahující opravu chybné identifikace závazného stanoviska k přezkumu. Podatel zde mimo jiné uvádí, že žádá „*o přezkum stanoviska Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje doručeného dne 16.6.2023 pod č.j. KUKHK-15030/UP/2023, kterým se potvrzuje dříve vydané nesouhlasné stanovisko Odboru hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové*“. Z obdrženého podání včetně jeho opravy vyplývá, že podatel na základě seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí ve věci odvolání proti výše citovanému rozhodnutí stavebního úřadu, ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu, požádal o přezkum závazného stanoviska krajského úřadu ze dne 16.06.2023, č. j. KUKHK-15030/UP/2023, neboť ho považuje za nezákonné. Jak z obsahu podnětu vyplývá, podatel nesouhlasí se zjištěním, že byl záměr shledán nepřípustným a zpochybňuje způsob posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Jedná se o zcela shodná tvrzení, která byla předmětem odvolacích námitek uplatněných podatelem v rámci odvolání proti výše citovanému rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 07.03.2023 a kterými se tedy již krajský úřad zabýval v rámci odůvodnění závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 16.06.2023, č. j. KUKHK-15030/UP/2023. Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad předložil spis týkající se vydání závazného stanoviska krajského úřadu ze dne 16.06.2023, podnět k přezkumu závazného stanoviska ze dne 02.10.2023 uplatněný podatelem a opravu podaného podnětu ze dne 04.10.2023 svému nadřízenému orgánu, Ministerstvu pro místní rozvoj.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR se tomuto podnětu pečlivě věnovalo a v opatření ze dne 20.12.2023 č.j. MMR-80498/2023-81 uvedlo následující závěr. Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (dále jen „ministerstvo“), jako příslušný nadřízený správní orgán podle § 178 odst. 1 a 2, § 149 odst. 8, ve spojení s § 94 a násl. správního řádu sdělilo, že ve věci podnětu k provedení přezkumného řízení závazného stanoviska krajského úřadu ze dne 16.06.2023, č. j.: KUKHK-15030/UP/2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 19.10.2022, č.j.: MMHK/191833/2022/HA/No k záměru označenému jako „*Zahrádkářská chata Praktik, parc. č. 701/1,701/2 a 835 k.ú. Plačice – změna stavby před dokončením*“, na pozemcích st. p. č. 701/2, p.č. 701/1, a 835 v k.ú. Plačice neshledalo důvody k zahájení přezkumného řízení. Ministerstvo konstatovalo, že správní úvahy krajského úřadu ve věci přezkumu souladu záměru s územně plánovací dokumentací vydanou obcí, jsou v předmětném závazném stanovisku krajského úřadu dostatečně odborně popsány a plně v souladu s právními předpisy.

Ačkoliv bylo toto opatření ministerstva ze dne 20.12.2023 č.j. MMR-80498/2023-81, jak vyplývá z předmětného rozdělovníku, zasláno i právnímu zástupci odvolatelů, z opatrnosti odvolací orgán sdělením ze dne 20.12.2023 opětovně informoval účastníky řízení o možnosti se před vydáním rozhodnutí ve věci vyjádřit k podkladům rozhodnutí podle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu. Této možnosti využili odvolatelé prostřednictvím svého zástupce a dne 03.01.2024 nahlédli u odvolacího orgánu do spisu věci se týkající a následně dne 16.01.2024 podali vyjádření se k podkladům rozhodnutí. Z tohoto podání vyplývá opětovně nesouhlas s obsahem závazného stanoviska krajského úřadu ze dne 16.06.2023, č. j. KUKHK-15030/UP/2023. Konkrétně odvolatelé dospěli k závěru, že toto závazné stanovisko krajského úřadu je vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné, a tudíž nezákonné a že z takto nepřezkoumatelného závazného stanoviska krajského úřadu nelze vycházet a nelze jej považovat za závazné pro správní orgán.

Odvolatelé namítají, že krajský úřad ve svém závazném stanovisku cituje Závaznou část Územního plánu města Hradec Králové dále jen „ÚPMHK“), která, ve znění změny č. 25 ÚPMHK, pro předmětné pozemky, resp. pro funkční využití předmětných pozemků, v kapitole „A.11.3. Limity využití území vyjádřené v regulativech“ stanovuje následující regulativy funkčního využití: „*Plochy zahrádkářských osad ZO - Území sloužící pro individuální rekreaci osob, spojenou s pěstitelskou zahrádkářskou činností na pozemcích zpravidla se zahrádkářskými chatami a společným hygienickým sociálním a skladovým zařízením, seskupeným do zahrádkářských osad.*“ Odvolatelé zdůraznili slovo „zpravidla“, které dle jejich názoru znamená, že nikoliv vždy a v každém případě je využití spojeno se zahrádkářskými chatami. Využití je tak možné i nikoliv jen a pouze se zahrádkářskými chatami. Odvolatelé namítají, že tímto aspektem se ovšem závazné stanovisko krajského úřadu vůbec nezabývá a tuto skutečnost nijak nevypořádává, ačkoliv se jedná o aspekt, který nelze pominout a který nasvědčuje přípustnosti záměru odvolatelů.

Odvolací orgán k tomuto odkazuje na podrobné odůvodnění závazného stanoviska krajského úřadu a navíc uvádí, že výklad je třeba provádět v kontextu znění celého regulativu předmětných pozemků, kde je zároveň mimo jiné uvedeno jako nepřípustné využití stavby pro bydlení, rekreační chaty. Z výše uvedeného regulativu se tedy podává, že na předmětných pozemcích mohou být, a zároveň však nemusí být, umístěny zahrádkářské chaty, avšak nepřípustné, tedy nemohou být umístěny stavby pro bydlení, a dokonce ani rekreační chaty. Krajský úřad ve svém závazném stanovisku hodnotí záměr odvolatelů a dospívá k závěru, že se jedná o stavbu, která svým dispozičním řešením spíše odpovídá stavbě pro bydlení typu rodinného domu, případně stavby pro rodinnou rekreaci, nikoliv však zahrádkářské chatě. Ke stejnému závěru dospívá i ministerstvo v opatření ze dne 20.12.2023 č.j. MMR-80498/2023-81, které uvedlo, že zahrádkářská chata v zahrádkářské osadě o zastavěné ploše 219 m², není svým rozsahem zcela typickou zahrádkářskou chatou, která slouží jako zázemí pro pěstitelskou a zahrádkářskou činnost. Jak ministerstvo uvedlo, celková zastavěná plocha tak tvoří více jak polovinu všech souvisejících pozemků, které by měly, dle výše uvedené definice, sloužit zejména pěstitelské a zahrádkářské činnosti, respektive toto využití by mělo být dominantní. Z projektové dokumentace je však zřejmé, že dominantní funkci představuje stavební objekt č. ev. 49 a jeho doprovodné stavby. Ministerstvo je shodně s krajským úřadem toho názoru, že záměr, respektive přístavba předmětné zahrádkářské chaty, svým architektonickým řešením, dispozicí místností, a objemem zástavby naplňuje více znaky rodinného domu či stavby pro rodinnou rekreaci, tedy využití, která jsou v předmětné ploše nepřípustná. S těmito závěry se odvolací orgán ztotožňuje.

Odvolatelé opětovně v tomto podání akcentují, že pojem „zahrádkářská chata“ ani pojem „rekreační chata“ není právním předpisem definovaným právním pojmem a právním předpisem není ani stanovena závazná výměra zastavěné plochy či objemu pro takovou stavbu. Pro „zahrádkářskou chatu“ pak není stanovena maximální plošná výměra ani v závazné části ÚPMHK. Odvolatelé uvedli, že dle krajského úřadu je zřejmé, že pořizovatel ÚPMHK dosud pravidla pro rozhodování o dotčených plochách nenastavil a nestanovil ani jednoznačný výklad pojmů v rámci stanovené regulace, a dle názoru krajského úřadu je proto na správním uvážení příslušného správního orgánu, zde správního orgánu vydávajícího závazné stanovisko podle ustanovení § 149 správního řádu, k jakému pojmu lze posuzovaný záměr podřadit, avšak s tímto

názorem krajského úřadu se odvolatelé neztotožnili. K tomu odvolatelé zdůrazňují, že vydávání závazných stanovisek je výkonem veřejné moci, při níž příslušný orgán nesmí postupovat libovolně. Odvolatelé mají za to, že se krajský úřad dopouští projevu libovůle a pro podporu výše uvedeného odkázali na dle nich zcela aplikovatelné závěry z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 30 A 78/2019-115 ze dne 08.04.2021, ve kterém Krajský soud v Hradci Králové rovněž posuzoval výklad pojmu „zahrádkářské chaty“ v závazném stanovisku podle ÚPMHK.

K odkazu na výše zmíněný rozsudek krajského soudu a jeho závěry je třeba především uvést, že rozsudkem Nejvyššího správního soudu - senátu (ostatní) ze dne 05.08.2021, sp. zn. 6 As 136/2021 - 28 [ASPI ID: UD589932CZ] byl tento rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. dubna 2021 č. j. 30 A 78/2019 - 115 zrušen. A to právě z toho důvodu, že Nejvyšší správní soud uvedl, že žalobce v žalobě neuvedl ničeho, z čeho by bylo možné dovodit, že žalobce zpochybňoval soulad stavby s územním plánem, a proto Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že krajský soud závěry ohledně posuzování souladu s územním plánem vůbec neměl vyslovit.

K uvedenému odvolací orgán dále uvádí, že nadřízený dotčený orgán postup krajského úřadu posoudil a zjistil, že správní úvahy krajského úřadu ve věci přezkumu souladu záměru s ÚPMHK, jsou v závazném stanovisku krajského úřadu dostatečně odborně popsány a plně v souladu s právními předpisy.

Odvolací orgán má za to, že závěry v závazném stanovisku krajského úřadu jsou přezkoumatelným způsobem odůvodněny, odůvodnění splňuje požadavky správního řádu, především ve smyslu jeho § 149 odst. 2 a jakoukoliv libovůli krajského úřadu odvolací orgán odmítá, resp. nemá za to, že k jakékoliv libovůli ze strany krajského úřadu při vydávání jeho závazného stanoviska došlo. Je třeba i připomenout, že orgán územního plánování neposuzuje pouze soulad s územně plánovací dokumentací, ale zároveň má právo, resp. povinnost zohlednit hledisko uplatňování cílů a úkolů územního plánování vymezených v ustanovení § 18 a v § 19 stavebního zákona. Těmto otázkám se přezkoumatelným způsobem dotčený orgán státní správy podrobně věnoval a své úvahy řádně odůvodnil, což o žádné libovůli za takové situace nesevřdí.

V souvislosti s tvrzením krajského úřadu, dle kterého má být na správním uvážení příslušného správního orgánu, k jakému pojmu má být záměr podřazen, s čímž odvolatelé nesouhlasí, upozorňují tito dále na rozpornost závazného stanoviska krajského úřadu. Konkrétně odvolatelé uvedli, že na str. 8 závazného stanoviska krajského úřadu je ve vztahu k námitce účastníků řízení, kterou tito namítali nezákonnost odůvodnění závazného stanoviska, kterým byl záměr účastníků řízení zamítnut pouze z důvodu nedodržení „doporučované“ půdorysné plochy záměru, je krajským úřadem výslovně uvedeno, že „za situace, kdy pořizovatel územně plánovací dokumentace města Hradec Králové, dosud pravidla pro rozhodování o plochách „ZO“ nenastavil, není možné dotvářet kritéria pro rozhodování, aniž by proběhla změna územního plánu.“ Odvolatelé tedy nesouhlasí s tím, že závazné stanovisko krajského úřadu tak na jednom místě zapovídá jakékoli dotváření kritérií pro rozhodování o realizaci dotčených staveb, přičemž na dalším místě správnímu orgánu v rámci správního uvážení dotváření kritérií při podřazování záměru pod jednotlivé typy staveb výslovně povoluje.

Dle názoru odvolacího orgánu odůvodnění předmětného závazného stanoviska je nutno chápat jako jeden celek. Odůvodnění závazného stanoviska musí jako celek účastníkům řízení umožňovat seznatelnost úvah dotčeného správního orgánu státní správy, které byly relevantní pro hodnocení přípustnosti záměru, a tím přezkoumatelnost samotného závazného stanoviska z hlediska jeho zákonnosti a věcné správnosti. Odvolací orgán má za to, že odůvodnění závazného stanoviska krajského úřadu se věnuje svěřené otázce ochrany veřejného zájmu po odborné stránce velmi pečlivě a podrobně. Pokud by byly shledány nedostatky v zákonnosti vydaného závazného stanoviska krajského úřadu, tedy že bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, ministerstvo by shledalo důvody pro zahájení přezkumného řízení, to se však nestalo a ministerstvo důvody pro zahájení přezkumného řízení neshledalo.

Odvolací orgán neshledal jediný důvod k tomu, aby došel k závěru, že ze závazného stanoviska krajského úřadu ze dne 16.06.2023 č. j. KUKHK-15030/UP/2023 nelze vycházet a nelze jej považovat za závazný podklad pro správní rozhodování v tomto odvolacím řízení.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému tedy odvolací orgán rozhodl, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nelze dále odvolat.

z p. Mgr. Simona Hendrichová
právníčka odboru územního plánování a stavebního řádu

Na vědomí

Magistrát města Hradec Králové, odbor stavební + spisy