

KRAJSKÝ ÚŘAD



JIHOČESKÝ KRAJ

|                           |  |           |
|---------------------------|--|-----------|
| MĚSTYS<br>ŠEVĚTÍN         |  | U.úsp.:   |
| okres České Budějovice    |  | Zprac.:   |
| Čís. j.: U.M.Šev-350/2017 |  | Ukl. zn.: |
| Došlo: 21. 03. 2017       |  | 330       |

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ,  
STAVEBNÍHO ŘÁDU A INVESTIC  
ODDĚLENÍ STAVEBNÍHO ŘÁDU

č. j.: KUJCK 32898/2017  
č. spis: OREG/11529/2017/rasi

datum: 20. 3. 2017

vyřizuje: Ing. Radek Šilha

telefon: 386 720 340



## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

## ROZHODNUTÍ

**Výroková část:**

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 19. 1. 2017 odvolání, která mu předal Magistrát města České Budějovice, stavební úřad. Předložená odvolání jsou všechna datována dnem 3. 11. 2016 a byla podána **Pavlem Dvořákem**, nar. 12. 1. 1948, Vítěn 150, 373 63 Vítěn, společně s **Hanou Dvořákovou**, nar. 24. 8. 1956, Vítěn 150, 373 63 Vítěn, **Jindřichem Jindrou**, nar. 7. 10. 1989, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, **Annou Wotrubovou**, nar. 22. 11. 1943, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, **Pavlem Havlíčkem**, nar. 24. 8. 1991, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, společně s **Bc. Lucií Machalovou**, nar. 17. 4. 1992, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, **Radkem Ludvíkem**, nar. 23. 11. 1983, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, společně s **Bc. Kateřinou Ludvíkovou**, nar. 1. 11. 1989, Třída Čs. armády 846, 391 81 Veselí nad Lužnicí, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, **Petrem Vlčkem**, nar. 26. 9. 1972, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, společně s **Bc. Radkou Vlčkovou**, nar. 24. 3. 1978, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, a **Společenstvím vlastníků domu Zahradní 415 v Ševětíně**, IČ 022 33 576, Zahradní 415, 373 63 Ševětín, (dále také „odvolatelé“), proti rozhodnutí ze dne 10. 10. 2016 č. j. SU/5364/2016-13, spis. zn. SU/5364/2016 Pích, jehož výrokem ozn. I. byla s odkazem na § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, umístěna stavba „**RODINNÝ DŮM, zpevněné plochy, oplocení a přípojky technické infrastruktury (kanalizace dešťová, kanalizace splašková, vodovodní přípojka a přípojka elektro)**“ na pozemcích parc. č. 260/1, 262, 857/1 v katastrálním území Ševětín. Vedlejším výrokem ozn. II. byly stanoveny podmínky pro umístění stavby.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, přezkoumal napadené rozhodnutí č. j. SU/5364/2016-13 ze dne 10. 10. 2016, které vydal Magistrát města České Budějovice, stavební úřad, v rozsahu podle § 89 odst. 2 správního řádu a rozhodl takto:

Podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu se napadené rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice, stavebního úřadu, č. j. SU/5364/2016-13 ze dne 10. 10. 2016 ruší a věc se vrací k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.

Účastníci odvolacího řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

**Ing. Michal Zeman**, nar. 31. 5. 1975, Plzeňská 595/43, 370 04 České Budějovice.

U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, tel.: 386 720 111, fax: 386 351 900  
e-podatelna: posta@kraj-jihocesky.cz, identifikátor DS: kdib3rr, www.kraj-jihocesky.cz

### **Odůvodnění:**

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (dále jen „odvolací orgán“), zjistil ze spisového materiálu vážícího se k napadenému rozhodnutí, který mu byl předán spolu s výše uvedeným odvoláním, tento skutkový stav.

Dne 13. 7. 2016 obdržel Magistrát města České Budějovice, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), od Ing. Michala Zemana, Plzeňská 595/43, 370 04 České Budějovice, současně žádost o vydání územního souhlasu pro „novostavbu rodinného domu, přípojek technické infrastruktury, sjezdu na pozemní komunikaci“ na pozemcích parc. č. 260/1, 262, 857/1 v k. ú. Ševětín a ohlášení uvedeného stavebního záměru. K žádosti o vydání územního souhlasu a ohlášení žadatel přiložil vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, závazná stanoviska dotčených orgánů a dokumentaci zpracovanou Ing. Jiřím Šinoglem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT 0101915.

Dne 11. 8. 2016 vydal stavební úřad usnesení, jehož výroky s odkazem na § 96a odst. 4 stavebního zákona rozhodl, že záměr bude projednán v územním řízení a že podané ohlášení nemá právní účinky. Stavební úřad totiž zjistil, že žádost o vydání územního souhlasu nesplňuje podmínky pro jeho vydání, neboť k žádosti nebyly doloženy souhlasy osob, které mají společnou hranici s pozemky, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn. Jedná se o pozemky parc. č. 759, 270/8, 270/2, 260/2, 266/1, 254/4, 261, 857/6, 270/14, 857/1, 857/8 a 254/1 vše v k. ú. Ševětín.

Písemností ze dne 19. 8. 2016 oznámil stavební úřad zahájení územního řízení s tím, že na den 23. 9. 2016 nařídil konání ústního jednání. Stavební úřad v této písemnosti poučil účastníky řízení a dotčené orgány o koncentrační zásadě, tzn., že své námítky a závazná stanoviska mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání. Současně stavební úřad vyzval účastníky, aby se nejpozději při ústním jednání vyjádřili k podkladům rozhodnutí. Jelikož se v daném případě jednalo o řízení s velkým počtem účastníků, doručoval stavební úřad oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, tzn., že účastníkům podle 27 odst. 1 správního řádu bylo doručováno jednotlivě a účastníkům podle § 27 odst. 2 správního řádu bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Stavební úřad podle § 87 odst. 3 stavebního zákona v oznámení o zahájení řízení a v dalších písemnostech doručovaných veřejnou vyhláškou identifikoval účastníky podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

Z protokolu vyhotoveného při ústním jednání vyplývá, že se jej kromě referenta stavebního úřadu zúčastnil pouze žadatel.

Stavební úřad závěrem územního řízení vydal rozhodnutí č. j. SU/5364/2016-13 ze dne 10. 10. 2016, jehož výrokem ozn. I. s odkazem na § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, umístil stavbu „RODINNÝ DŮM, zpevněné plochy, oplocení a přípojky technické infrastruktury (kanalizace dešťová, kanalizace splašková, vodovodní přípojka a přípojka elektro)“ na pozemcích parc. č. 260/1, 262, 857/1 v katastrálním území Ševětín. Vedlejším výrokem ozn. II. stavební úřad stanovil podmínky pro umístění stavby.

Dne 4. 11. 2016 obdržel stavební úřad jednotlivé písemnosti ze dne 3. 11. 2016 označené „Námítky účastníka k územnímu rozhodnutí...“, které podali Pavel Dvořák a Hana Dvořáková, Společenství vlastníků domu Zahradní 415 v Ševětíně, Radka Vlčková a Petr Vlček, Anna Wotrubová, Jindřich Jindra, Bc. Kateřina Ludvíková a Radek Ludvík, Bc. Lucie Machalová a Pavel Havlíček. Stavební úřad tyto písemnosti posoudil podle jejich obsahu, přičemž shledal, že se jedná o odvolání směřující do výše uvedeného územního rozhodnutí.

Stavební úřad opatřením ze dne 23. 11. 2016 vyzval účastníky řízení o podaném odvolání a v souladu s § 86 odst. 2 správního řádu je také vyzval, aby se k tomuto odvolání ve stanovené lhůtě 10 dnů ode dne doručení této výzvy vyjádřili. K podanému odvolání se vyjádřil pouze žadatel.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu (autoremedura), předal opatřením vydaným dne 11. 1. 2017 podané odvolání spolu se spisovým materiálem a svým stanoviskem k podanému odvolání odvolacímu orgánu. Podané odvolání, včetně příslušného spisového materiálu, bylo odvolacímu orgánu doručeno dne 19. 1. 2017.

### **Posouzení přípustnosti a včasnosti podaných odvolání:**

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaných odvolání, a to pokud jde o jejich přípustnost a včasnost. Odvolací orgán shledal, že odvolání byla podána oprávněnými subjekty ve smyslu § 81 odst. 1 správního řádu (odvolatelé jsou účastníky řízení ve smyslu § 27 správního řádu)

U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, tel.: 386 720 111, fax: 386 351 900  
e-podatelna: posta@kraj-jihocesky.cz, identifikátor DS: kdib3rr, www.kraj-jihocesky.cz

a že bylo podáno v rámci odvolací lhůty dle § 83 odst. 1 správního řádu. Pokud se týká odvolatelů, tak všichni byli účastníky předmětného územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, tj. byli osobami, jejichž vlastnické právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jednotlivá odvolání podali Pavel a Hana Dvořákové, Jindřich Jindra, Anna Wotrubová, Pavel Havlíček a Bc. Lucie Machalová, Radek Ludvík a Bc. Kateřina Ludvíková, Petr Vlček a Bc. Radka Vlčková a Společenství vlastníků domu Zahradní 415 v Ševětíně. Jelikož se v daném případě jednalo o řízení s velkým počtem účastníků, doručoval stavební úřad těmto osobám veřejnou vyhláškou (účastníci podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona byli v písemnostech stavebního úřadu identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí). Předmětné územní rozhodnutí bylo na úřední desce Magistrátu města České Budějovice (úřední deska správního orgánu, který je stavebním úřadem) vyvěšeno dne 20. 10. 2016 a sejmuto dne 7. 11. 2016. Dle § 25 odst. 2 správního řádu je písemnost doručena patnáctým dnem po jejím vyvěšení, tzn., že rozhodnutí bylo těmto účastníkům řízení doručeno dne 4. 11. 2016. Od tohoto dne plynula patnáctidenní lhůta pro podání odvolání. Všechna podaná odvolání byla podána shodně dne 4. 11. 2016. Jelikož se v daném případě jedná o odvolání přípustná a včasná, je možné o nich rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v § 90 správního řádu.

#### **Přezkum napadeného rozhodnutí:**

Odvolací orgán nepovažoval za důvodné svolávat v rámci odvolacího řízení ústní jednání a ani seznamovat účastníky řízení se spisovým materiálem ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, neboť o odvolání bylo možno rozhodnout pouze na základě spisového materiálu správního orgánu prvního stupně (tzn., že nedošlo k žádnému doplnění spisu). Okruh účastníků tohoto odvolacího řízení byl vymezen shodně, jako v řízení prvostupňovém. Účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je Ing. Michal Zeman, účastníkem podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je Městys Ševětín, účastníky podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou osoby, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, tj. pozemky st. p. 759, parc. č. 254/1, 254/4, 260/2, 261, 266/1, 270/2, 270/8, 857/1, 857/6, 857/8 a stavba č. p. 415, která se nachází na pozemku st. p. 759 vše v k. ú. Ševětín, Česká telekomunikační infrastruktura a. s., Radouňská montážní s. r. o. a E.ON Česká republika, s. r. o. Odvolací orgán doplňuje, že Městys Ševětín je také účastníkem ve smyslu § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, neboť je vlastníkem pozemku parc. č. 857/1 v k. ú. Ševětín, na kterém má být požadovaný záměr také umístěn. Stejně tak E.ON Česká republika, s. r. o., je účastníkem podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, neboť má jiné věcné právo k pozemku parc. č. 857/1 v k. ú. Ševětín.

Pokud se týká doručování písemností v územním řízení, odvolací orgán podotýká, že stavební úřad nadbytečně doručoval České telekomunikační infrastrukturu a. s., Radouňské montážní s.r.o. a E.ON Česká republika jednotlivé úkony v řízení taktéž do datové schránky, neboť se jednalo o účastníky ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, kterým bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Odvolací orgán bude těmto účastníkům doručovat pouze prostřednictvím veřejné vyhlášky. Vzhledem k tomu, že v prvoinstančním řízení bylo s účastníky řízení stanovenými podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jednáno formou veřejné vyhlášky dle § 144 správního řádu, včetně oznámení prvoinstančního rozhodnutí, je podle § 25 odst. 2 správního řádu ve spojení s § 144 odst. 6 správního řádu rozhodnutí o odvolání pro tyto účastníky řízení doručováno veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce Krajského úřadu - Jihočeského kraje. Vyvěšení rozhodnutí odvolacího orgánu na úředních deskách Magistrátu města České Budějovice a Úřadu Městysu Ševětín je pak pouze informativní.

Odvolací orgán v odvolacím řízení přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, a to v zákonem stanoveném rozsahu dle § 89 odst. 2 správního řádu. V řízení druhého stupně může odvolací orgán přezkoumávat jen to, co bylo předmětem řízení v prvním stupni. Správní orgán v odvolacím řízení přezkoumává odvoláním napadené rozhodnutí a řízení, pokud jeho vydání předcházelo, z hlediska souladu s právními předpisy v celém rozsahu. Pokud jde o věcnou správnost napadeného rozhodnutí, činí tento přezkum pouze v rozsahu námitek uvedených v odvolání, nad jejich rámec pak jen tehdy, pokud to vyžaduje veřejný zájem, neboť je povinností správních orgánů, tj. i odvolacího orgánu, ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu dbát na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejnými zájmy. Při přezkoumávání postupů, které vydání rozhodnutí předcházely, je dále odvolací orgán povinen respektovat hledisko procesní ekonomie, tzn. nepřihlížet k takovým vadám, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho věcnou správnost. Odvolací orgán proto dále posuzoval podané odvolání podle § 82 odst. 1 správního řádu, které stanoví, že odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Podle § 82 odst. 2 správního řádu musí odvolání obsahovat mimo jiné i údaj o tom, v čem je spatřován rozpor rozhodnutí, resp. řízení,

jež mu předcházelo, s právními předpisy. Tvzením odvolatele vyjádřeným v odvolání však není odvolací orgán vázán a odvoláním napadené rozhodnutí včetně předchozího řízení přezkoumává, jak jsme již výše uvedli, z hlediska souladu s právními předpisy v celém rozsahu. Souladem rozhodnutí s právními předpisy se přitom rozumí i soulad se základními zásadami činnosti správních orgánů, zakotvenými ve správním řádu. Pokud není v odvolání jednoznačně uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, resp. jeho výrokovou část, pak platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Vzhledem k předmětnému správnímu řízení poznamenává odvolací orgán, že podá-li stavebník současně žádost o územní souhlas podle § 96 odst. 3 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona, které splňuje požadavky § 96 a § 105 stavebního zákona, vydá stavební úřad společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. V opačném případě, tj. dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost o územní souhlas nebo ohlášení stavebního záměru nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas, rozhodne usnesením o provedení územního řízení (toto usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat). Podané ohlášení stavebního záměru nemá v tomto případě právní účinky, což stavební úřad stavebníkovi sdělí. Žádost o územní souhlas se považuje za žádost o vydání územního rozhodnutí, a pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti o údaje a podklady přiměřeně k povaze záměru. Územní řízení jako takové je upraveno v části třetí, hlavě III, dílu 4 a 5, stavebního zákona. Územní rozhodnutí o umístění stavby, jakožto meritorní rozhodnutí ve věci samé, je upraveno v § 79 odst. 1 stavebního zákona, přičemž jeho obsahové náležitosti jsou uvedeny v § 92 odst. 1 stavebního zákona. Postup při vydání územního rozhodnutí se řídí § 87 až 92 stavebního zákona. Stavební úřad při posuzování záměru žadatele v územním řízení posuzuje kritéria uvedená v § 90 stavebního zákona. V tomto ustanovení je taxativně stanoveno posouzení záměru, zda je v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Pokud stavební úřad dojde k závěru, že lze žádosti o umístění stavby vyhovět, tzn., že vyhovuje kladeným požadavkům, vydá územní rozhodnutí o umístění stavby, v jehož výroku současně stanoví podmínky pro umístění stavby. V opačném případě postupuje dle § 92 odst. 2 stavebního zákona, tj. žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.

Odvolací orgán přezkoumal napadené rozhodnutí v souladu s § 89 odst. 2 správního řádu, přičemž dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí i samotný postup orgánu I. stupně vykazuje vady, které je nezbytné napravit. V souvislosti s tímto závěrem se přitom zabýval i otázkou, zda je možné tyto vady napravit cestou změny napadeného rozhodnutí, nicméně dospěl k závěru, že v daném případě to možné není, a proto přistoupil k jeho úplné negaci a vrácení celé záležitosti zpět orgánu I. stupně k novému projednání.

Odvolací orgán dospěl k závěru, že nezákonnost napadeného rozhodnutí je způsobena jeho zmatečností a nedostatečným odůvodněním. Hlavním důvodem, proč odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušuje a věc vrací k novému projednání, je skutečnost, že se stavební úřad nedostatečně věnoval otázce, zda požadovaný záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tzn., zda je záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90 písm. c) stavebního zákona. V odůvodnění napadeného rozhodnutí stavební úřad totiž pouze uvedl, že umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu. Odvolací orgán uvádí, že mezi obecné požadavky na výstavbu patří mj. obecné požadavky na využívání území stanovené v příslušné vyhlášce. V této věci odvolací orgán uvádí, že záměrem žadatele je umístit stavbu rodinného domu o dvou nadzemních podlažích (bez obytného podkroví), zastřešeného sedlovou střechou o zastavěné ploše 124,26 m<sup>2</sup> a maximální výšce hřebene 8,58 m od čisté podlahy v 1.NP na pozemku parc. č.260/1 v k. ú. Ševětín (vytápění má být zajištěno prostřednictvím tepelného čerpadla vzduch – voda). Součástí rodinného domu má být přípojka vody a splaškové kanalizace na pozemcích parc. č. 260/1, 262 a 857/1, vnitřní rozvod NN, vnitřní dešťová kanalizace zaústěná ve vsakovací jímce o objemu 4 m<sup>3</sup>, zpevněné plochy ze zámkové dlažby včetně odstavného stání pro 2 OA a oplocení na pozemcích parc. č. 260/1, 262 vše v k. ú. Ševětín. Pokud se týká umístění navrhované stavby rodinného domu, má být umístěn mj. ve vzdálenosti 3,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 270/8 v k. ú. Ševětín, resp. 2,5 m v části rodinného domu, kde se nachází sklad. Současně má být umístěn ve vzdálenosti 7,5 m, resp. 8,5 m od pozemku st. p. 759 v k. ú. Ševětín, na kterém se nachází bytový dům s polozapuštěným přízemím se sklepy a garážemi a dalšími 4

obytnými party. Výše uvedené odvolací orgán poznamenal, neboť z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a ani z odůvodnění napadeného rozhodnutí není patrné, zda jsou splněny požadavky na odstupové vzdálenosti upravené v § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). V § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je obecně stanoveno, že vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Konkrétně pro danou situaci se dále uplatní odstavec 4 výše uvedeného ustanovení, kde je uvedeno, že jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Odvolací orgán poznamenává, že sice v navrhované stavbě rodinného domu se směrem ke zmíněné stavbě bytového domu nenacházejí okna z obytných místností, nicméně ve stavbě bytového domu směrem ke stavbě navrhovaného rodinného domu se tato okna nacházejí. Pro kladné rozhodnutí o podané žádosti bylo tedy nezbytné, aby bylo mj. prokázáno, že je tento požadavek splněn. Ve věci bytového domu odvolací orgán doplňuje, že je jeho fasáda, která směřuje ke stavbě umístované rodinného domu, členitá, neboť každé podlaží je oproti nižšímu odskočeno, čímž vznikají terasy. Zde odvolací orgán podotýká, že součástí předložené dokumentace je sice světelná studie, která obsahuje vizualizaci umístění těchto sousedních staveb, nicméně v žádné části dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nejsou uvedeny výšky jednotlivých podlaží bytového domu, na základě kterých by bylo možné posoudit požadavky na odstupové vzdálenosti. Pokud by se ukázalo, že požadavky na odstupové vzdálenosti splněny nejsou, bylo by nezbytné pro kladné vyřízení žádosti o umístění stavby rodinného domu projednání výjimky z § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., což je možné za splnění podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona. Pouhé konstatování obsažené v průvodní zprávě, že je stavba navržena mj. v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. je zcela nedostačující. Odvolací orgán poznamenává, že výše popsané pochybení nemohl napravit v rámci odvolacího řízení.

Odvolací orgán podotýká, že celkově je odůvodnění napadeného rozhodnutí nedostatečné ve vztahu ke splnění umístované záměru s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona, neboť stavební úřad pouze uvedl, že „zjistil, že uskutečněním záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.“ S ohledem na výše uvedené konstatování lze shledat, že se stavební úřad otázkou, zdali požadovaný záměr splňuje požadavky uvedené v § 90 stavebního, de facto nezabýval. Skutečnost, že účastníci řízení v rámci prvoinstančního řízení nevznесли žádné námitky, není přitom podstatná. Ve vztahu k posouzení, zda je záměr žadatele v souladu s § 90 písm. a) stavebního zákona, tj. s vydanou územně plánovací dokumentací, odvolací orgán zjistil, že dotčené území řeší Územní plán Ševětín (nabyl účinnosti dne 18. 10. 2010), dle kterého se pozemek na kterém má být požadovaný návrh umístěn nachází v zastavitelné ploše ozn. SO.11, která je plochou smíšenou obytnou. V dotčené ploše je pak jako jedno z hlavních využití uvedena výstavba rodinných domů o dvou nadzemních podlažích. Navrhovaný záměr splňuje také požadavky přípustné zastavitelnosti. Výše uvedený územní plán je dále upraven Změnou č. 1 a 2, které ovšem neřeší plochu, v rámci které má být umístěna předmětná stavba. Ve věci nedostatečného odůvodnění napadeného rozhodnutí je nutné také uvést, že stavební úřad řádně neodůvodnil okruh účastníků územního řízení. Pokud se týká odůvodnění napadeného rozhodnutí, shledává odvolací orgán za nedostačující, že stavební úřad v jeho části, kde se zabýval vymezením účastníků územního řízení, pouze obecně uvedl účastníky územního řízení, tak jak jsou stanoveni v § 85 stavebního zákona. K tomu sice dodal, že je významnou povinností stavebního úřadu v územním řízení individualizovat okruh jeho účastníků s tím, že jde o subjektivní posouzení, které přísluší provést stavebnímu úřadu podle okolností konkrétního případu, nicméně pak následovalo již pouze zařazení účastníků řízení do kategorií uvedených v § 85 stavebního zákona. Odvolací orgán podotýká, že proto, aby bylo rozhodnutí přezkoumatelné, je nezbytné, aby bylo řádně odůvodněno. V odůvodnění stavební úřad uvede jednotlivé úvahy, které jej vedly k vydání rozhodnutí, a to nejen ve věci splnění požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, ale také dalších nezbytných součástí územního rozhodnutí jako je např. odůvodnění okruhu účastníků řízení, vyhodnocení podkladů rozhodnutí, vypořádání se se vznesenými námitkami apod.

Odvolací orgán také shledal, že v napadeném rozhodnutí není dostatečně popsáno umístění součástí navrhované stavby rodinného domu. Stavební úřad totiž ve výroku ozn. I., kterým danou stavbu včetně

U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, tel.: 386 720 111, fax: 386 351 900  
e-podatelna: posta@kraj-jihocesky.cz, identifikátor DS: kdib3rr, www.kraj-jihocesky.cz

jejích součástí umístil, přesně definoval pouze umístění stavby rodinného domu, přičemž u dalších součástí (tj. přípojky vody, přípojky splaškové kanalizace, vnitřních rozvodů NN a dešťové kanalizace zakončené vsakovací jímkou, zpevněných ploch včetně odstavného stání pro 2 OA a oplocení) pouze uvedl, na jakém pozemku mají být umístěny bez uvedení prostorového určení s tím, že odkázal na situační výkres v měřítku 1:250. V podmínce č. 1 výroku ozn. II. pak uvedl, že stavba bude umístěna v souladu se situačním výkresem. Odvolací orgán podotýká, že v takovém případě měl stavební úřad přiložit situační výkres coby nedílnou součást napadeného rozhodnutí. Odvolací orgán konstatuje, že i některé další podmínky obsažené ve výroku ozn. II., kterým byly stanoveny podmínky pro umístění stavby, působí zmatečně. Zde odvolací orgán poukazuje na podmínku č. 5, ve které stavební úřad uvedl, že podle předložené žádosti bude likvidace dešťových vod zajištěna vsakovací jímkou. K tomu dodal, že podle § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu nejméně 0,4, přičemž splnění požadavku bude doloženo výpočtem. Odvolací orgán poznamenává, že je nezbytné, aby splnění zmíněného požadavku bylo prokázáno už v rámci územního řízení. Za výše uvedeného postupu by mohla nastat situace, že by bylo rozhodnuto o umístění stavby, nicméně teprve až ve stavebním řízení by bylo prokázáno, že tento požadavek splněn není. V dokumentaci sice není uveden výpočet, zda bude splněn požadavek na vsakování dešťových vod, nicméně z výkresu č. 2 – koordinační situace, kde jsou vyčísleny zastavěné plochy, vyplývá, že celkově budou pozemky parc. č. 260/1 a 262 v k. ú. Ševětín zastavěny rodinným domem a zpevněnými plochami o ploše cca 154 m<sup>2</sup>, přičemž celková plocha pozemků, které budou náležet ke stavbě rodinného domu je 1000 m<sup>2</sup>, tzn., že výše uvedený požadavek splněn bude. V podmínce č. 8 pak stavební úřad zmatečně uvedl, že projektová dokumentace pro stavební povolení bude obsahovat mj. výkresy elektroinstalace, vody, kanalizace, topení a dalších rozvodů, jichž se budou úpravy areálu týkat. Odvolací orgán poznamenává, že předmětem územního řízení je umístění stavby rodinného domu spolu s doprovodnými stavbami, jako jsou např. přípojky na sítě technické infrastruktury a zpevněné plochy.

Ve věci postupu stavebního úřadu ve vedeném územním řízení má odvolací orgán připomínku k tomu, že stavební úřad v písemnosti ze dne 19. 8. 2016, prostřednictvím které oznámil zahájení územního řízení, nejprve poučil o koncentrační zásadě, přičemž k tomu dodal, že v rámci nařízeného ústního jednání ukončí fázi shromažďování podkladů pro vydání rozhodnutí s tím, že tímto postupem dává účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu. Odvolací orgán podotýká, že výše uvedeným způsobem nelze seznámení účastníků řízení s podklady rozhodnutí, neboť teprve v době provedení ústního jednání bude mít stavební úřad shromážděné podklady pro rozhodnutí, přičemž až poté musí účastníkům řízení dát možnost seznámit se s podklady rozhodnutí. Z výše uvedeného vyplývá, že stavební úřad ztotožnil lhůtu k podání námitek, závazných stanovisek a připomínek s lhůtou pro seznámení s podklady pro vydání rozhodnutí. Odvolací orgán podotýká, že stavební úřad může prostřednictvím oznámení o zahájení řízení poučit o možnosti vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí, nicméně v takovémto případě je na místě, aby stavební úřad určil lhůtu pro seznámení s podklady, která by začala běžet uplynutím koncentrační lhůty.

#### **Obsah námitek uvedených v podaných odvoláních:**

Odvolací orgán dále podle požadavků § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumával správnost napadeného rozhodnutí též v rozsahu námitek uvedených v podaných odvoláních, které stavební úřad obdržel shodně dne 4. 11. 2016. Odvolací orgán uvádí, že stavební úřad obdržel 7 samostatných odvolání podaných Pavlem a Hanou Dvořákovými, Jindřichem Jindrou, Annou Wotrubovou, Pavlem Havlíčkem a Bc. Lucíí Machalovou, Radkem Ludvíkem a Bc. Kateřinou Ludvíkovou, Petrem Vlčkem a Bc. Radkou Vlčkovou a Společenstvím vlastníků domu Zahradní 415 v Ševětíně. K obsahu podaných odvolání lze konstatovat, že v 6 odvoláních byly podány totožné námítky týkající se 1) výšky hřebene, 2) situování domu na pozemku a 3) umístění tepelného čerpadla. V jednom odvolání byly vzneseny námítky týkající se 1) umístění tepelného čerpadla a 2) případné instalace krbových kamen. Ve věci výše uvedených námitek je nezbytné podotknout, že v rámci prvoinstančního řízení nebyly vzneseny žádné námítky, přičemž účastníci řízení začali brojit teprve až proti vydanému rozhodnutí. Odvolací orgán podotýká, že ve správním řízení platí zásada koncentrace, jejímž účelem je, aby výstavba nebyla mařena námítkami vznesenými např. až po proběhnutí stavebním úřadem stanovené lhůty pro uplatnění námitek (viz písemnost ze dne 19. 8. 2016). S námitkou, která nebyla v územním řízení včas vznesena, nelze proto nakládat později, a to v průběhu odvolacího řízení, neboť odvolací správní orgán nemůže v odvolacím řízení přezkoumávat to, co nebylo předmětem prvoinstančního řízení, jako v daném případě.

V odvolání odvolatelé namítli, že z důvodu výšky hřebene navrhované stavby rodinného domu, která je + 8,58 m, dojde ke snížení „oslunění a osvitů“ v bytě v 1. NP a 2. NP, které mají okna orientována právě

směrem k této stavbě. Odvolatelé pak v této věci uvedli, že požadují vypracování studie, která by prokázala, že nedojde k zastínění a snížení komfortu bydlení.

Odvolací orgán k výše uvedené námitce poznamenává, že žadatel k podané žádosti (o vydání územního souhlasu a ohlášení stavby) přiložil jím vypracovanou světelnou studii ze dne 10. 6. 2016, jejíž předmětem bylo posouzení vlivu navržené novostavby rodinného domu na proslunění bytu v 1. NP bytového domu Zahradní č. p. 415, a to podle požadavků normy ČSN 73 4301 – Obytné budovy. Z vypracované studie vyplývá, že umístěním navrhované stavby nedojde k zastínění bytu v 1.NP nad míru přípustnou, neboť ve výše zmíněné normě je stanoveno minimální oslunění 90 minut, přičemž ve světelné studii je prokázáno, že oslunění daného bytu bude 3 hodiny a 30 minut. Vyhodnocení minimální doby proslunění bylo provedeno za pomoci vizualizace a dále pomocí diagramu zastínění. Z výsledku světelné studie lze dovodit, že jestliže je splněn požadavek na proslunění bytu v 1.NP je nesporné, že budou splněny požadavky na proslunění bytu nacházejícím se v 2.NP.

Dále bylo namítnuto, že v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí je uvedeno, že daná stavba bude vzdálena od hranice pozemku parc. č. 270/8 v k. ú. Ševětín 2,5 m, resp. 3,5 m. Odvolatelé poznamenali, že s tímto umístěním nesouhlasí z důvodu snížení komfortu bydlení. Při takovémto umístění dojde k narušení soukromí na terase jednotky v bytovém domě (terasa je situována pouze na západ, tj. směrem k navrhované stavbě), a proto požadují, aby byla navrhovaná stavba posunuta co nejvíce od hranice s bytovým domem.

Odvolací orgán v první řadě podotýká, že navrhovaná stavba rodinného domu je sice umísťována ve vzdálenosti 2,5 m, resp. 3,5 m od pozemku parc. č. 270/8 v k. ú. Ševětín, nicméně stavba bytového domu se na tomto pozemku nenachází. Stávající bytový dům Zahradní č. p. 415 se nachází na pozemku st. p. 759 Ševětín, a to ve vzdálenosti 7,5 m, resp. 8,5 m, od navrhované stavby rodinného domu. V této věci je dále nezbytné připomenout, že ve stěně navrhovaného rodinného domu směřující k terasám bytového domu Zahradní č. p. 415 nejsou žádná okna obytných místností. V předmětné stěně navrhovaného rodinného domu se nacházejí pouze okna z technické místnosti, koupelny, WC a ze schodišťového prostoru. Podkroví není obytné. Z výše uvedeného je zřejmé, že umístěním navrhované stavby nemůže dojít ke snížení komfortu a ztrátě soukromí na terasách bytového domu Zahradní č. p. 415. V této věci je možné doplnit, že bytový dům se nachází v zastavěné části obce, kde jsou Územním plánem Ševětín vymezeny smíšené obytné plochy, přičemž pouze pozemky parc. č. 260/1 a 262 v k. ú. Ševětín nejsou doposud zastavěny. V daném případě se tak jedná o pozemky, které jsou Územním plánem Ševětín předurčeny pro umístění stavby k bydlení. Jestliže se s tímto odvolatelé neztotožňují, měli proti tomu brojit v době pořizování výše uvedeného územního plánu. Odvolací orgán k tomu podotýká, že navrhovaný rodinný dům svými parametry splňuje požadavky stanovené ve výše uvedeném územním plánu.

Odvolatelé poznamenali, že při umístění tepelného čerpadla vzduch – voda, tedy směrem k jejich bytovému domu bude docházet k narušování soukromí vlivem „emisí a imisí“ z této jednotky. Odvolatelé požádali, aby byla jednotka tepelného čerpadla umístěna na severní straně navrhovaného rodinného domu.

Odvolací orgán uvádí, že jedním z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS Jčk“) č. j. KHSJC 16481/2016/HOK CB-CK ze dne 20. 6. 2016, coby příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví. Odvolací orgán podotýká, že ve výše uvedeném závazném stanovisku KHS Jčk vyslovila souhlas s požadovaným záměrem, jehož součástí je také tepelné čerpadlo, přičemž stanovila, že pro provoz tepelného čerpadla musí být proveden zkušební provoz, v rámci něhož bude ověřeno, že hluk šířící se z tohoto technického zdroje nepřekračuje hygienické limity stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, pro jednotlivé chráněné prostory, a to po dobu denní i noční. Zde je možné doplnit, že podmínky pro užívání stavby se stanovují až ve stavebním povolení. K výše podané odvolací námitce stavebník konstatoval, že si je vědom toho, že pro vyloučení negativních vlivů tepelného čerpadla na okolí je stanoven zkušební provoz, přičemž v případě, že by tepelné čerpadlo nesplňovalo hygienické limity, bude muset být zjednána náprava. Ve věci výše uvedeného závazného stanoviska odvolací orgán poukazuje na skutečnost, že je v něm uvedeno, že pro daný záměr byla vypracována Ing. Michalem Zemanem hluková studie ze dne 16. 6. 2016, na základě níž bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko, nicméně je nutné uvést, že tato hluková studie není součástí předloženého spisového materiálu.

V jednom z podaných odvolání byl také vysloven nesouhlas se zabudováním krbových kamen, přičemž odvolatelé se obávají omezení větrání z důvodu kouře, který jim bude vnikat do ložnice. Odvolací orgán k této námitce poznamenává, že v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí není řešen vztah

U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, tel.: 386 720 111, fax: 386 351 900  
e-podatelna: posta@kraj-jihocesky.cz, identifikátor DS: kdib3rr, www.kraj-jihocesky.cz

komína navrhovaného rodinného domu vůči sousední stavbě bytového domu Zahradní č. p. 415, což má za následek, že nelze posoudit, zda komín splňuje požadavky ČSN 73 4201 Komíny a kouřovody – Navrhování, provádění a připojování spotřebičů paliv.

#### **Právní názor odvolacího orgánu:**

Stavební úřad se bude muset v rámci nového projednání věci vyvarovat všech výše uvedených vad a nedostatků. Odvolací orgán upozorňuje, že poté, co toto rozhodnutí o odvolání nabude právní moci a věc bude vrácena stavebnímu úřadu, bude tento povinen opakovaně projednat podanou žádost s tím, že vyzve žadatele, aby předloženou dokumentaci doplnil o údaje, na základě kterých bude možné posoudit splnění požadavků na odstupové vzdálenosti, posouzení vlivu navrženého komínového tělesa na sousední budovy a hlukovou studii, která byla předložena KHS Jčk. Odvolací orgán připomíná, že stavební úřad může v oznámení o zahájení územního řízení poučit účastníky řízení o možnosti vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí, nicméně k tomu musí stanovit lhůtu, která začne běžet uplynutím koncentrační lhůty. Stavební úřad by měl dále navržený záměr opakovaně posoudit z hlediska splnění požadavků platných právních předpisů. Ve vydaném rozhodnutí musí stavební úřad mj. dostatečně popsat umístění předmětné stavby včetně jejích součástí, přičemž jestliže ve věci umístění stavby odkáže na situační výkres, musí být nedílnou součástí tohoto rozhodnutí. Vydané rozhodnutí musí být taktéž řádně odůvodněno, s tím, že závěry, včetně úvah, na jejichž základě k nim bylo dospěno, musí být přezkoumatelným způsobem popsány v odůvodnění rozhodnutí. Stavební úřad nesmí opomenout, že zhodnocení splnění všech požadavků uvedených v § 90 stavebního zákona tvoří stěžejní část odůvodnění územního rozhodnutí. Odvolací orgán doplňuje, že stavební úřad je v odůvodnění rozhodnutí rovněž povinen přezkoumatelným způsobem vypořádat případně vznesené námitky účastníků řízení.

Vzhledem k výše uvedenému bylo rozhodnuto, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

#### **Poučení účastníků:**

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

#### **Ing. Luboš Průcha**

pověřený vedením odboru regionálního rozvoje,  
územního plánování, stavebního řádu a investic

#### **Rozdělovník:**

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů na úředních deskách Krajského úřadu - Jihočeského kraje, Magistrátu města České Budějovice a Úřadu Městys Ševětín a dále zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 25 odst. 2 správního řádu).

Úřední deska:

21. 03. 2017

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....



Dálkový přístup:

21. 03. 2017

Zveřejněno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí:

U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, tel.: 386 720 111, fax: 386 351 900  
e-podatelna: posta@kraj-jihocesky.cz, identifikátor DS: kdib3rr, www.kraj-jihocesky.cz

**Obdrží pro vyvěšení na úřední desce:**

***K vyvěšení a podání zprávy Krajskému úřadu - Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, o datu vyvěšení a sejmutí:***

- Krajský úřad - Jihočeský kraj, -zde-
- Magistrát města České Budějovice – kancelář tajemníka - nám. Přemysla Otakara II. 1, 370 92 České Budějovice
- Úřad Městysu Ševětín, náměstí Šimona Lomnického 2, 373 63 Ševětín.

**Doručí se:**

**Účastníkům řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona (dodejky)**

- Ing. Michal Zeman, Plzeňská 595/43, 370 04 České Budějovice
- Městys Ševětín, náměstí Šimona Lomnického 2, 373 63 Ševětín.

**Účastníkům řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (veřejná vyhláška)**

osobám, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich:

- pozemky st. p. 759, parc. č. 254/1, 254/4, 260/2, 261, 266/1, 270/2, 270/8, 857/1, 857/6, 857/8 v k. ú. Ševětín
- stavba č. p. 415, která se nachází na pozemku st. p. 759 v k. ú. Ševětín
- Česká telekomunikační infrastruktura a. s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha
- Radouňská montážní s.r.o., Horní Radouň 51, 378 43 Horní Radouň
- E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice.

**Na vědomí:**

- Magistrát města České Budějovice, stavební úřad, Kněžská 19, 370 92 České Budějovice.