



Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1

prostřednictvím

Krajského úřadu Olomouckého kraje
Odbor strategického rozvoje kraje
Jeremenkova 40a
779 00 Olomouc

Olomouc
4. 4. 2022

Naše sp. zn.: 162/2022

Ke sp. zn.: KÚOK/126670/2021/OSR/856
K č.j.: KÚOK 31543/2022

Stavebnice: Dagmar Macháčová, bytem sídl. Svobody 3556/57, 796 01 Prostějov, Česká republika, dat. nar.: 12. 5. 1971

Právně zast.: JUDr. David Pytela, MBA, LL.M., advokát, advokátní kancelář Litovelská 1349/2b, 77900 Olomouc, registrační číslo ČAK 15969

Odvolání

Proti usnesení KÚOK, Odbor strategického rozvoje kraje ze dne 19.3.2022, č.j. KÚOK 31543/2022

elektronicky

Přílohy:

- Plná moc
- Dále dle textu



I.

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“) vydal dne 19.3.2022 usnesení č.j. KUOK 31543/2022, kterým bylo zahájeno přezkumné řízení ve věci rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Kostelec na Hané (dále jen „Stavební úřad MěÚ“) č.j. KoNH 1757/2021 ze dne 23.4.2021, kterým byla dodatečně povolena stavba označená jako „Rodinný dům a stavba v zahradě rodinného domu“, umístěná na pozemku parc. č. 469/2 v k.ú. Kostelec na Hané (dále jen „záměr“ nebo „stavba“).

Účastnice tímto napadá usnesení Oboru SR ze dne 19.3.2022, č.j. KUOK 31543/2022 (dále jen „napadené usnesení“) v zákonné lhůtě 15 dnů od jeho oznámení tímto **odvoláním**, které odůvodňuje následovně.

II.

Odbor SR KÚOK zahájil přezkumné řízení, neboť došel k závěru, že rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č.j. 1757/2021 ze dne 23.4.2021 bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Stavebnice tento názor nesdílí, a naopak má za to, že rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č.j. 1757/2021 ze dne 23.4.2021 je zákonné a správním orgánem prvního stupně bylo náležitě odůvodněno.

Stavebnice se svou žádostí domáhala dodatečného povolení záměru. Stavební úřad MěÚ v návaznosti zahájil řízení o dodatečném povolení stavby, kdy provedl veškeré úkony nezbytné pro vydání rozhodnutí, vč. ohledání místa dne 15.4.2021. Následně Stavební úřad MěÚ konstatoval, že záměr vyhovuje následujícím požadavkům:

- a) Soulad stavby s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací (*kladné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 24.7.2019, sp. zn.: OÚPPP/763/2019/Ing.Ko je součástí spisu*)
- b) Stavba není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje
- c) Soulad navrhované stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- d) Napojení stavby na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, možnost a způsob napojení, popř. podmínky dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- e) Soulad stavby se zvláštními předpisy a se závaznými stanovisky, popř. rozhodnutím dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popř. s výsledkem řešení

Odbor SR KÚOK přes výše uvedené konstatoval, že dodatečně povolený záměr je navržen v rozporu s vyhláškou o č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OPVÚ“) a tedy i s ust. § 90 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Na dodatečně povolený záměr dopadá ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ, které stanoví: „*Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit **stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující** a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.*“

Odbor SR KÚOK došel dle stavebnice k zcela nesprávnému závěru, že záměr Stavby v zahradě rodinného domu, jak je nazvána v projektové dokumentaci, (dále jako „zahradní domek“) odpovídá charakterem a parametry rodinnému domu. S odkazem na ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ dle něhož nelze umístit na pozemku rodinného domu další rodinný dům, je pak dle SR KÚOK záměr zahradního domku nepřipustný.

Stavebnice má za to, že Odbor SR KÚOK nesprávně posoudil charakter záměru, neboť zahradní domek nemůže jako rodinný dům z hlediska účelu ani stavebnětechnického provedení obstát. Odbor SR KÚOK posoudil charakter záměru neúplně a velmi zkratkovitě, když ve své argumentaci vychází převážně z rozměrů zahradního domku. Zde dochází k závěru, že zahradní domek tvoří „v 1.NP převážně jeden velký společný prostor o ploše 67,63 m² (bez schodiště) rozdělený na kuchyň s jídelním koutem o ploše 26,29 m², pokoj o ploše 30,56 m² a chodbu o ploše 10,78 m². Z tohoto společného prostoru je vstup na záchod o ploše 7,0 m² a do koupelny o ploše 6,13 m² a whirlpoolem o ploše 8,28 m². Ze společného prostoru v přízemí je po schodišti přístup na chodbu o ploše 2,49 m² ve 2. NP. Z této chodby je přístup do pokoje o ploše 25,38 m², pokoje o ploše 17,18 m² a na záchod o ploše 2,05 m². (...) Je přitom evidentní, že Zahradní domek nabízí vyšší komfort jeho užívání, než Rodinný dům a to zejména díky jeho celkově větší podlahové ploše, počtu pokojů, koupelně, vybavené whirlpoolem, která je nadto oddělena od WC a též dalšímu samostatnému WC v patře (...)“.

Samotná skutečnost, že záměr zahradního domku přesahuje svými rozměry stavbu vedlejšího rodinného domu, není dle stavebnice pro charakter záměru rozhodující. Shora uvedená skutková zjištění korespondují s průvodní projektovou zprávou k záměru, dle níž stavba SO 02 zahradní domek má sloužit k relaxaci a odpočinku obyvatel rodinného domu. Uvedené vyplývá jednak z dispozičního řešení záměru zahradního domku (nezanedbatelnou část zastavěné plochy tvoří krytá terasa), tak i vybavení zahradního domku (whirlpool o ploše 8,28 m²).

Odbor SR KÚOK v napadeném usnesení nijak nezohledňuje funkční propojení záměru rodinného domu se záměrem zahradního domku. Záměr zahradního domku je navržen tak, že tento může být využíván pouze vedle rodinného domu. Např. přístup k zahradnímu domku je zajištěn jedinou dlážděnou cestou, kterou je propojen s rodinným domem. Stejně tak odstavná

plocha je na pozemku dotčeném záměrem pouze jedna a přístup k ní vede pouze přes cestu k rodinnému domu. **Zahradní domek proto nelze užívat odděleně od rodinného domu.**

Funkce rodinného domu a zahradního domku se pak vzájemně doplňují, když rodinný dům svými parametry směřuje primárně k uspokojování bytové potřeby členů rodiny. Zahradní domek je naproti tomu koncipován k užívání větším počtem osob (rodinnými příslušníky a hosty). K individuálnímu celoročnímu užívání se zahradní domek nejeví jako vhodný.

Tato skutečnost plně koresponduje s vyjádřením stavebnice, dle níž je účelem záměru zahradního domku vyčlenění společenské a návštěvní funkce z rodinného domu a zachování soukromí osob žijících v rodinném domě.

To, že zahradní domek není stavbou rodinného domu, ale pouze vedlejší, doplňkovou, stavbou podporují tyto skutečnosti:

- Není kdo by v této vedlejší, doplňkové, stavbě měl bydlet. Dcera stavebnice společně se svým přítelem jsou v přípravné fázi stavby vlastního rodinného domu. Přítel dcery stavebnice za tímto účelem již zakoupil pozemek p. č. 2081/4, LV 2530, k. ú. Kostelec na Hané. Dcera stavebnice se svým přítelem si již nechali taktéž předběžně zpracovat vizualizaci svého rodinného domu.

Důkaz:

- List vlastnictví 2530, k. ú. Kostelec na Hané
- Vizualizace rodinného domu dcery stavebnice a jejího přítele
- V nově zřizované části zahradního domku, konkrétně podstatné části nově přistavované přízemní části, je již zabudována vířivka.

Důkaz:

- Foto vířivky

Pro úplnost stavebnice uvádí, že námítky podatelky podnětu k zahájení přezkumného řízení Karin Vrchové směřující proti charakteru stavby a jejím rozměrům jsou zcela irelevantní. Podatelka dovozuje nesprávně (stejně jako Odbor SR KÚOK) na charakter záměru prakticky výlučně z jeho rozměrů. K tomu navíc využívá právní předpis – vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů – který není stavebně-právním předpisem, a proto se na posuzování záměru nepoužije. Konečně podatelka zaměňuje pojmy „zahradní domek“ a „rekreační chata“ jako dva zcela odlišné výsledky stavební činnosti.

Není přitom pravdou, že by charakter stavby zahradního domku vybočoval z okolní zástavby, ať už svojí výškou či vzhledem.

Důkaz:

- Foto okolních domů

S ohledem na výše uvedené skutečnosti má stavebnice za to, že zahradí domek má charakter stavby související s bydlením, a proto je její umístění vedle záměru rodinného domu přípustné.

III.

Stavebnice má za to, že je vhodné podotknout, že p. Vrchu, jakožto zástupce účastníka řízení Karin Vrchové, která podala podnět k zahájení přezkumného řízení, byl účasten všech místních šetření konaných stavebním úřadem, po celou dobu vedení předmětného řízení měl možnost nahlédnutí do spisu, což také několikrát udělal, a v průběhu předmětného řízení se vším souhlasil. Tudíž je zřejmé, že podnět k zahájení přezkumného řízení nebyl podán s ohledem na skutečnost, že by „bylo něco špatně“, ale s ohledem na snahu bez reálného opodstatnění znemožnit stavebnici realizaci záměru za využití formálních prostředků, které právní úprava obsahuje.

IV.

*V intencích shora uvedených skutečností má stavebnice za to, že usnesení Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje ze dne 19.3.2022, č.j. KUOK 31543/2022 je nezákonné a navrhuje, aby bylo odvolacím správním orgánem v souladu s § 90 odst. 1 písm. a) správního řádu **zrušeno** a řízení o přezkumu **zastaveno**.*

Pro případ, že odvolací správní orgán neshledá podmínky pro postup dle § 90 odst. 1 písm. a) správního řádu, stavebnice navrhuje, aby před vydáním rozhodnutí v přezkumném řízení bylo dokazování doplněno o výše specifikované důkazy.

Dagmar Macháčová
právně zast. JUDr. Davidem Pytelou, MBA, LL.M., advokátem