

MZ/2009/18

DOŠLO:

15. 04. 2009

MILKSTONE PARTNERS, a.s.

Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor územního plánování a stavebního řádu
Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno

Č.j. JMK 23278/2009

SpZn. S-JMK 23278/2009/OÚPSŘ

Brno 10.4.2009

ADRESÁTI : dle rozdělovníku

ROZHODNUTÍ

Obecní úřad Střelice, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) vydal rozhodnutí č.j. St. 1444/05 ze dne 5.12.2008, kterým podle ustanovení § 39 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, zamítl žádost navrhovatele na vydání územního rozhodnutí pro stavbu: „Obytný soubor Rezidence Moravské zahrady, I.etapa“, včetně komunikací, chodníků, veřejných řadů a přípojek inženýrských sítí, terénních a sadových úprav na pozemcích p.č. 981/1, 981/2, 981/3, 981/4, 981/5, 981/6, 981/7, 981/8, 981/9, 981/10, 981/11, 981/12, 981/13, 981/14, 981/15, 981/16, 981/20, 981/26, 981/31, 981/32, 981/33, 981/52, 981/53, 981/54, 981/55, 981/56, 981/57, 981/58, 981/59, 981/60, 981/61, 981/62, 981/63, 981/64, 981/65, 981/66, 981/67, 981/68, 981/69, 981/70, 981/71, 981/72, 981/73, 981/74, 981/75, 981/80, 981/81, 981/82, 981/83, 981/84, 981/85, 981/86, 981/87, 981/88, 981/89, 981/90, 981/91, 981/92, 981/93, 981/94, 981/95, 981/96, 981/97, 981/98 v kat.území Omice a na pozemcích parc.č. 942/1, 967/1, 986, 981/26, 981/51, 981/97, 981/89 v kat. území Omice, které jsou dotčeny komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Navrhovatelem byla společnost REZIDENCE – MORAVSKÉ ZAHRADY a.s., Armádní 282, 664 41 Omice, IČ 262 28 572, dle plné moci zastoupená společností HQ-PLUS s.r.o., Chotovická 1788/10, 180 00 Praha 8, IČ 604 63 481.

Proti citovanému rozhodnutí stavebního úřadu podal odvolání účastník řízení Nemofond, a. s., IČ 27610586, se sídlem Na Václavce 3196/42, 150 00 Praha 5 prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce JUDr. Tomáše Ptáčka, advokáta, se sídlem Loretánské nám. 109/3, 118 00 Praha 1.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KrÚ“) v rámci své působnosti stanovené v § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích v platném znění a jako odvolací orgán příslušný podle § 58 odst. 1 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) s odkazem na ustanovení § 179 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, přezkoumal napadené rozhodnutí v celém rozsahu, se zřetelem ke všem námitkám uvedeným v odvolání.

Na základě tohoto posouzení rozhodl KrÚ takto:

Odvolání firmy Nemofond, a. s., IČ 27610586,
se sídlem Na Václavce 3196/42, 150 00 Praha 5

z a m í t á

a napadené rozhodnutí stavebního úřadu č.j. St. 1444/05 ze dne 5.12.2008 se podle ustanovení § 59 odst 2 správního řádu

p o t v r z u j e .

O d ů v o d n ě n í :

Dnem 1.1.2006 nabyl účinnosti zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, který v § 179 odst. 1 stanoví, že řízení, která nebyla pravomocně skončena před účinností tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních předpisů. KrÚ proto v souladu s tímto ustanovením nového správního řádu pokračoval po dni 1.1.2006 v řízení o odvolání podle právních předpisů dosavadních, tj. podle zákona č. 71/1967 Sb., platného a účinného do 31.12.2005 (dále jen „správní řád“).

Dne 1.1.2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který v ustanovení § 190 odst. 3 stanoví, že řízení zahájená přede dnem účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. KrÚ proto v souladu s tímto ustanovením přezkoumával soulad napadeného rozhodnutí s právním předpisem dosavadním, tj. se zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném do 31.12.2006 (dále jen „stavební zákon“), včetně souvisejících předpisů prováděcích jako je vyhl.č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění platném do 31.12.2006 (dále je „ÚSR“).

Povinností odvolacího orgánu je přezkoumat rozhodnutí napadené odvoláním v celém rozsahu v souladu s ustanovením § 59 odst. 1 správního řádu. Není při tom vázán návrhy účastníků uváděnými v odvolání. Opravným prostředkem – odvoláním, se ve správním řízení realizuje zásada dvojinstančnosti řízení, zakotvená v ustanovení § 53 správního řádu. Účelem odvolání jako opravného prostředku ve správním řízení je přezkoumání rozhodnutí vydaného správním orgánem jak po stránce skutkové, tak po stránce právní, nezávisle na zjištění a hodnocení orgánu I. stupně.

Jestliže odvolací orgán po přezkoumání rozhodnutí v celém rozsahu dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu se zákony a ostatními právními předpisy nebo že je nesprávné, rozhodne jedním ze způsobů zakotvených v § 59 správního řádu, je-li to vhodnější zejména z důvodů rychlosti nebo hospodárnosti, odvolací orgán dle § 59 odst.3 rozhodnutí zruší a věc vrátí správnímu orgánu, který je vydal, k novému rozhodnutí.

KrÚ se v rámci přezkoumání předloženého, odvoláním napadeného, prvoinstančního rozhodnutí prvořadě zabýval otázkou, zda je předložené odvolání řádné a podané v zákonné odvolací lhůtě.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu č.j. St. 1444/05 ze dne 5.12.2008 (dále jen „napadené rozhodnutí“) podal odvolání účastník územního řízení Nemofond, a. s., IČ 27610586, se sídlem Na Václavce 3196/42, 150 00 Praha 5 prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce JUDr. Tomáše Ptáčka, advokáta, se sídlem Loretské nám. 109/3, 118 00 Praha 1. Účastníku řízení Nemofond a.s. bylo doručeno územní rozhodnutí dne 10.12.2008. Jeho zplnomocněnému zástupci JUDr. Tomáši Ptáčkovi opomněl stavební úřad rozhodnutí doručit a tímto pochybením porušil ust. § 25 odst. 3 správního řádu. Přesto účastník řízení Nemofond, a.s., prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce JUDr. Tomáše Ptáčka, advokáta podal odvolání, které dal dne 23.12.2008 k poštovní přepravě prostřednictvím České pošty a. s. V odvolání uvedl, že odvolání odvolateli bylo doručeno

10.12.2008. Obecní úřad Střelice obdržel odvolání, dle otisku podacího razítka, dne 5.1.2009. Vzhledem k tomu, že pochybení stavebního úřadu nemělo vliv na dotčení procesních práv účastníka řízení, neboť účastník řízení Nemofond, a.s., prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce, stihl podat odvolání v zákonem stanovené lhůtě. KrÚ s ohledem na procesní ekonomii k doslání toto rozhodnutí právnímu zástupci Nemofondu, a.s., nepřistoupil, neboť to by na odvolací řízení či na dotčení práva tohoto účastníka řízení nemělo žádný další vliv. KrÚ na podkladě uvedených údajů dospěl k závěru, že odvolání Nemofondu, a.s., je odvoláním přípustným a podaným včas.

KrÚ přistoupil k přezkoumání předloženého spisového materiálu, který mu byl doručen 16.2.2009 a jako příslušný odvolací orgán zjistil zejména následující :

Stavební úřad, na základě provedeného správního řízení (dle žádosti navrhovatele z 22.12.2005), vydal rozhodnutí č.j. St 1444/2005/Char ze dne 20.2.2007, kterým podle § 39 stavebního zákona umístil stavbu „Obytný soubor Rezidence Moravské zahrady, I.etapa, v k.ú.Omice“ na poz.p.č. p.č. 981/1, 981/2 a dalších (uvedeny i pozemky PK) v k.ú.Omice. Umisťovaná stavba byla rozdělena na jednotlivé stavební objekty SO 01 Příprava území, SO 02 Komunikace, SO 03 Kanalizace dešťová, SO 04 Kanalizace splašková, SO 05 Jímka splaškové kanalizace, SO 06 Vodovod, SO 07 Plynovod NTL + RS VTL – NTL, SO 08 Kabelový rozvod NN, SO 09 rozvod slaboproudu, SO 10 Veřejné osvětlení, SO 11 Terénní úpravy, chodníky, sadové úpravy, SO 12 Oplocení, SO 13 Přeložka RS plynu VTL – STL, SO 28 až SO 47 RD č.28 + přípojky až RD č.47 + přípojky. V rámci odvolacího řízení bylo citované rozhodnutí stavebního úřadu rozhodnutím KrÚ č.j. JMK 61202/2007 ze dne 28.6.2007 podle ustanovení § 59 odst. 3 správního řádu zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání a rozhodnutí. Citované rozhodnutí KrÚ nabylo právní moci dne 9.7.2007. KrÚ v něm mimo jiné v odůvodnění vyslovil názor, že stavební úřad vydal své rozhodnutí v rozporu s územně plánovací dokumentací, jímž je územní plán obce Omice, a dále, že nevycházel ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

Po obdržení spisového materiálu stavební úřad oznámil pokračování územního řízení opatřením č.j. St.-1444/2005/2007/Char ze dne 3.9.2007 a stanovil termín místního šetření na den 4.10.2007. Opatřením ze dne 14.9.2007 stavební úřad změnil termín ústního jednání spojeného s místním šetřením na den 9.10.2007. Poté dne 31.10.2007 vydal výzvu a rozhodnutí č.j. St.-1444-II/2005/2007, kterým řízení přerušil na dobu 90-ti dnů k doplnění dokladů. Na základě žádosti navrhovatele ze dne 14.12.2007 vydal rozhodnutí č.j. St-1525/2007Char ze dne 3.1.2008, jímž prodloužil lhůtu, určenou svým rozhodnutím o přerušení řízení ze dne 31.10.2007, do 30.6.2008. Rozhodnutí o prodloužení lhůty bylo napadeno odvoláním. KrÚ jej v odvolacím řízení rozhodnutím č.j. JMK 27873/2008 ze dne 10.4.2008 pro nezákonnost zrušil. Toto rozhodnutí KrÚ nabylo právní moci dne 15.4.2008 .

V průběhu územního řízení dne 10.9.2007 účastník řízení Moravské Zahrady a.s.,Pekařská 28, Brno, podal žalobu u Krajského soudu v Brně proti rozhodnutí KrÚ č.j. JMK 61202/2007 ze dne 28.6.2007. KrÚ opatřením č.j. JMK 19248/2008 ze dne 7.2.2008 vyžádaný spisový materiál postoupil Krajskému soudu Brno. Žalobce vzal dne 10.4.2008 žalobu proti rozhodnutí KrÚ v celém rozsahu zpět a Krajský soud v Brně řízení o žalobě zastavil usnesením č.j. 29 Ca 170/2007-41 ze dne 11.4.2008. To nabylo právní moci dne 25.4.2008.

Dále účastník řízení Moravské Zahrady a.s.,Pekařská 28, Brno, podal podnět u Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) k přezkoumání pravomocného rozhodnutí KrÚ č.j. JMK 61202/2007 ze dne 28.6.2007. MMR si následně vyžádalo od KrÚ příslušný spisový materiál. Ten sdělením ze dne 18.2.2008 MMR informoval, že spisové materiály, jak

prvoinstančního tak i odvolacího správního orgánu, byly jeho opatřením ze dne 7.2.2008 postoupeny Krajskému soudu v Brně.

Po vrácení spisového materiálu krajským soudem KrÚ opatřením ze dne 30.5.2008 postoupil spisový materiál MMR. MMR ve svém sdělení č.j. 19345/2008-83/1149 ze dne 26.6.2008 pisateli podnětu uvedlo, že nelze dle ust. § 94 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, přezkoumávat rozhodnutí odvolacího správního orgánu vydaná v odvolacím řízení, jestliže již bylo při novém projednání věci vydáno nové rozhodnutí, protože stavební úřad v předmětném řízení po novém projednání návrhu vydal územní rozhodnutí č.j. St.-1444-1/2005/2007/Char ze dne 26.5.2008, kterým znovu umístil stavbu nazvanou „Obytný soubor Rezidence Moravské zahrady, I. etapa, v k.ú.Omice“ na poz. p. č. p.č. 981/1, 981/2 a dalších v k.ú.Omice. V rámci odvolacího řízení bylo citované rozhodnutí stavebního úřadu rozhodnutím KrÚ č.j. JMK 96880/2008 ze dne 25.8.2008 podle ustanovení § 59 odst. 3 správního řádu zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání a rozhodnutí. Citované rozhodnutí KrÚ nabylo právní moci dne 1.9.2008. KrÚ v něm mimo jiné v odůvodnění vyslovil, že stavební úřad vydal toto rozhodnutí (jak již uvedl KrÚ ve svých předchozích rozhodnutích, věci se týkajících) v rozporu s územně plánovací dokumentací, jímž je územní plán obce Omice, a dále, že návrh nebyl v souladu s projektovou dokumentací, která zčásti nebyla zpracována oprávněnou osobou a že stavební úřad při vydání rozhodnutí nevycházel ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

Po obdržení spisového materiálu stavební úřad oznámil pokračování územního řízení opatřením č.j. St.-1444/05 ze dne 23.10.2008 a stanovil termín pro uplatnění námitek a připomínek k návrhu územního rozhodnutí do 28.11.2008. Připomínky podal účastník řízení Nemofond, a.s. prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce JUDr. Tomáše Ptáčka, advokáta. K vyjádření byla přiložena plná moc k zastupování jmenovaného. V připomínce účastník řízení uvedl cit.: „*Pokud by stavební úřad došel k závěru, že navrhovaná stavba není v souladu s územním plánem obce Omice, bude nezbytné, aby se stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí vypořádal se závěrem obce Omice, že navrhovaná stavba je v souladu s územním plánem. Dále bude nezbytné, aby se stavební úřad vypořádal s rozporu mezi výše uvedeným stanoviskem obce Omice ze dne 3.7.2008 a následnými úkony obce Omice v dalším průběhu řízení, které jsou s tímto stanoviskem v rozporu.*“ Dále podal vyjádření navrhovatel zastoupen společností HQ-PLUS s.r.o. Ve svém podání uvedl cit.: „*Stávající územní plán nezahrnuje plochu bývalého vojenského útvaru Omice poté, kdy při jeho vypracování nebyl znám stav zastavitelnosti území. ... Žadatel nesouhlasí s názorem nadřízeného správního orgánu, že plocha vojenského areálu má stanoveny podmínky funkčního využití, neboť teoreticky přisuzované funkční využití (plocha vojenského útvaru) zjevně zaniklo spolu s útvarem, kdy nyní je nutno posuzovat faktický nevojenský charakter využití daného území a to v kontextu posouzení tehdejšího způsobu využití území. Tímto zjevně není plocha výroby, neboť armáda nic nevyráběla. Faktickým využitím je možné pouze bydlení, neboť vojenský areál v dané části sloužil jako plocha pro zajištění dočasného bydlení vojáků. Z tohoto pohledu možného využití, tedy bydlení, byl také areál od armáda zakoupen...“*

KrÚ již v odůvodnění rozhodnutí č.j. JMK 96880/2008 ze dne 25.8.2008 uvedl, že soulad s územně plánovací dokumentací je příslušný posoudit v územním řízení v souladu s ust. § 37 stavebního zákona stavební úřad. Pokud je názor odvolacího orgánu v odvolacím řízení jiný než stavebního úřadu, vysloví svůj názor v odvolacím rozhodnutí a poté je prvoinstanční správní orgán jeho názorem vázán. Obec v územním řízení jako účastník dává své připomínky nebo námítky k projednávanému návrhu. Žádný zákon účastníkům řízení nezakazuje měnit v průběhu územního řízení svá stanoviska.

Následně stavební úřad vydal rozhodnutí č.j. St. 1444/05 ze dne 5.12.2008, kterým návrh na vydání územního rozhodnutí pro předmětnou stavbu zamítl. Toto rozhodnutí stavebního úřadu bylo napadeno odvoláním (viz výše).

Stavební úřad opatřením č.j. St. 1444/05 ze dne 12.1.2009 vyzval ostatní účastníky řízení o podaném odvolání, současně je vyzval, aby se k jeho obsahu ve stanovené lhůtě vyjádřili. Této možnosti využil účastník řízení Vítězslav Vrbka a dne 2.2.2009 k odvolání podal vyjádření. Následně stavební úřad podané odvolání včetně souvisejícího spisového materiálu postoupil KrÚ, jako příslušnému odvolacímu orgánu.

KrÚ k průběhu řízení uvádí následující:

Stavební úřad po obdržení návrhu dne 22.12.2005 na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby vyzval navrhovatele o doplnění podkladů, neboť návrh neposkytoval dostatečný podklad pro posouzení umístění navrhované stavby, a dále v souladu s ust. § 35 odst. 3 stavebního zákona rozhodnutím č.j. St.-1444/2005/Char ze dne 25.1.2006 územní řízení přerušil. V tomto rozhodnutí o přerušení řízení navrhovatele poučil cit.: „Pokud nebudou nedostatky podání ve stanovené lhůtě odstraněny, řízení bude zastaveno.“ Ve stanovené lhůtě navrhovatel nedoložil žádné doklady. Dne 25.4.2006 byla předložena stavebnímu úřadu plná moc pro zastupování navrhovatele pro HQ-PLUS s.r.o., se sídlem Chotovická 1788/10, Praha 8. Dne 20.12.2006 zástupce navrhovatele doložil požadované doklady kromě snímku z katastrální mapy. Ve svém dopise uvádí, že dokládá snímek z katastrální mapy, v doložených podkladech se však ve spisovém materiálu nachází pouze kopie části geometrického plánu 282-293/1997, která je zčásti nečitelná.

Jak KrÚ již uvedl v předcházejícím odvolacím rozhodnutí č.j. JMK 96880/2008 z 25.8.2008 návrh na umístění předmětné stavby neměl náležitosti dle ust. § 3 odst. 3 a 4 ÚSŘ, část dokumentace nebyla zpracována oprávněnou osobou a samotná projektová dokumentace obsahovala rozporné údaje. Nejpodstatnějším pochybením stavebního úřadu v předchozím projednání věci bylo, že územní rozhodnutí ze dne 26.5.2008 o umístění předmětné stavby bylo vydáno v rozporu s územně plánovací dokumentací, tj. v rozporu s územním plánem obce Omice.

KrÚ v rozhodnutí č.j. JMK 61202/2007 ze dne 28.6.2007 vyslovil, že se stavební úřad dopustil pochybení, když se nezabýval vymezením okruhu účastníků územního řízení. V nově vydaném napadeném rozhodnutí stavební úřad opět stanovený okruh účastníků řízení neodůvodnil. Za účastníky územního řízení uvedl: Rezidence Moravské zahrady, a.s., Nemofond, a.s., Milestone Partners, a.s., Obce Omice, Vítězslava Vrbku, Lesy ČR, s.p., Ředitelství silnic a dálnic ČR, Jihomoravská plynárenská, a.s., E.ON ČR, a.s., Telefónica 02 Czech Republic, a.s., Vodárenská akciová společnost, a., Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje. Dále jako účastníky uvedl jejich zástupce, Mgr. Lud'ka Šikolu, advokáta a Mgr. Jiřího Hrubana, advokáta. Byť stavební úřad své pochybení v novém projednání a v pokračování územního řízení nenapravitel, s ohledem na skutečnost, že návrh byl stavebním úřadem pro jeho nesoulad s územně plánovací dokumentací zamítnut, okruh účastníků odvolacího řízení KrÚ ponechal stejný, jako stavební úřad, pouze ověřil v evidenci katastru nemovitostí vlastnictví pozemků pod předmětnou stavbou. Vlastníky těchto výše uvedených pozemků byli účastníci řízení Nemofond, a.s., Moravské zahrady, a.s., Milestone Partners, a.s. a Rezidence – MORAVSKÉ ZAHRADY a.s, neboť tyto účastníci spolu s obcí Omice jsou neopomenutelnými účastníky územního řízení dle ust. § 34 odst. 1 stavebního zákona. KrÚ pouze upozorňuje, že zástupce obce Omice JUDr. Jiří Hruban měl plnou moc pouze pro řízení ve věci odvolání k rozhodnutí č.j. St. -1444-1/2005/2007/Char, proto

odvolací rozhodnutí doručuje jen obci Omice. Předmětem řízení bylo umístění výše uvedené stavby v bývalém vojenském areálu Omice. Byť některé pozemky nebyly doposud v návrhu upřesněny, z výkresové části, kde je označena ve výkresech č. D2a, D2b, D3, D4 (v měř 1:1000) červenou čarou hranice řešeného území, je naprosto zřejmé, že jedná o pozemky bývalého vojenského areálu a dle územního plánu se jedná o stávající „plochy vojenského útvaru“, jejichž vlastníky jsou výše uvedení účastníci řízení.

V ust. § 37 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno, že podkladem pro vydání územního rozhodnutí je územně plánovací dokumentace. V ust. § 37 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno, že stavební úřad v územním řízení posoudí návrh především z hlediska péče o životní prostředí a potřeb požadovaného opatření v území a jeho důsledků; přezkoumá návrh a jeho soulad s podklady podle odstavce 1 a předchozími rozhodnutími o území. Posoudit soulad návrhu s územně plánovací dokumentací je prvotním úkolem stavebního úřadu v územním řízení. S ohledem na zásadu hospodárnosti řízení, zakotvenou v ust. § 3 odst. 3 správního řádu, tedy bez zbytečného zatěžování osob včetně vzniku zbytečných nákladů, bylo nadbytečné vyzývat navrhovatele k doplnění návrhu, neboť jiné než zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu by bylo v tomto případě nezákonné, neboť návrh nebyl v souladu s územně plánovací dokumentací, t.j. s územním plánem obce Omice (dále ÚPO Omice).

KrÚ k věci uvádí dále:

Ve výroku napadeného rozhodnutí stavební úřad návrh na vydání výše uvedené stavby dle ust. § 39 stavebního zákona zamítl. V úvodu zrekapituloval průběh provedeného správního řízení a následně se zabýval posouzením tohoto návrhu v souladu s ust. § 37 stavebního zákona, a to především jeho souladem s územně plánovací dokumentací - ÚPO Omice. Na základě tohoto posouzení dospěl k názoru, že záměr není v souladu s touto územně plánovací dokumentací.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí stavební úřad neuvedl svoji úvahu, kterou byl veden při stanovení okruhu účastníků. KrÚ k stanovenému okruhu účastníků územního řízení vyjádřil svoje stanovisko - viz výše.

KrÚ po prozkoumání spisového materiálu se ztotožnil se závěry stavebního úřadu uvedenými v odůvodnění napadeného rozhodnutí a to, že výše uvedený **návrh** na vydání rozhodnutí o umístění stavby **není v souladu s schválenou územně plánovací dokumentací**.

Obec Omice má schválený územní plán obce (ÚPO), který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Omice dne 22. 6. 1999 a jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou - Vyhláška č. 1/1999, dále pak schválenou změnou č. 1, která byla schválena Zastupitelstvem obce Omice dne 7. 11. 2001. Územně plánovací dokumentace byla rozpracována jako územní plán sídelního útvaru, ale v průběhu zpracování návrhu řešení dne 1.7.1998 vstoupila v platnost novela zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), provedená zákonem č.83/1998 Sb., která v přechodných a závěrečných ustanoveních uložila „*územně plánovací dokumentaci rozpracovanou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona podle něho upravit, projednat a schválit*“. Proto byla územně plánovací dokumentace dokončena jako územní plán obce dle požadavků této novely stavebního zákona a jejích prováděcích předpisů.

Návrh ÚPO Omice byl upraven, následně projednán a schválen dle platné legislativy. ÚPO Omice tedy řeší celé správní území obce Omice a splňuje všechny požadavky kladené na ÚPO legislativou platnou od 1. 7. 1998, včetně stanovení hranic současně zastavěného území a navrženého zastavěného území (tedy zastavitelného území), a to ve výkresech č. 2 a 3 a vymezení

veřejně prospěšných staveb v samostatném výkrese (č. 10). Dle stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování (Okresní úřad Brno-venkov, odbor regionálního rozvoje, č.j. 3035/99-Ha ze dne 21. 6. 1999) návrh ÚPO Omice splňuje požadavky uvedené v § 25 stavebního zákona ve znění platném v době vydání stanoviska. Po schválení návrhu ÚPO Omice zastupitelstvem obce a vydání obecně závazné vyhlášky - Vyhláška č. 1/1999 ze 22.6.1999 neexistuje tedy žádný důvod, proč by ÚPO Omice byl v části území či v celém rozsahu neplatný. Výše uvedená navrhovaná stavba je situována do lokality nyní již zrušeného vojenského areálu, kde je zachováno několik objektů, které sloužily armádě.

Z hlediska nesouladu návrhu se schválenou územně plánovací dokumentací KrÚ konstatuje :

Dle výkresu č. 2 - Funkční využití území schváleného ÚPO Omice (měřítko 1 : 5 000) je navrhovaná stavba umístěna do plochy vojenského útvaru (označené jako stávající). Dále z tohoto výkresu vyplývá, že dotčená lokalita je vymezena jako plocha lehké výroby - dlouhodobá rezerva. Plocha vojenského útvaru nemá dále upřesněny regulativy funkčního využití území. V době schválení ÚPO Omice se jednalo o stávající vojenský prostor se specifickým využitím pro armádu, vymezení plochy jako dlouhodobé rezervy lehké výroby vychází z neurčitosti doby, kdy armáda tyto prostory uvolní. V textové části v kap. 4.2.4. Výroba, výrobní služby a skladování je uvedeno: „*Návrh ÚPN rovněž počítá s rezervou pro plochy lehké výroby a skladování. Jedná se o plochy stávajícího vojenského prostoru v oblasti Omického lesa, které by měla armáda uvolnit. Zde se nabízí využití stávajících objektů pro podnikatelské aktivity.*“ Územní plán obce však neobsahuje pouze funkční využití ploch, dle vyhlášky č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, jeho neméně důležitou součástí je také „urbanistická koncepce“. Tato problematika je řešena v ÚPO Omice v kap. 4. Základní koncepce řešení. Zde je komplexně vymezena koncepce rozvoje obce Omice. Z hlediska rozvoje bydlení je uvedeno, že návrh ÚPO Omice zachovává původní charakter zástavby obce. Je navržena nová výstavba rodinných domů jednak v prolukách, jednak na volných parcelách. Nová struktura obytné výstavby navazuje na stávající uliční síť nebo ji doplňuje. Z hlediska rozvoje výroby je zde uvedeno, že nové plochy lehké výroby a skladování jsou navrženy v prostoru Kývalky, pro umístění lehké výroby a skladování se ve výhledu počítá s využitím stávajících ploch vojenského prostoru.

Použitý pojem rezervy či výhledu upřesňuje článek 2 Vyhlášky č. 1/1999 - Rozsah platnosti. Bod 2. článku 2 zní: „*Návrhovým obdobím územního plánu obce Omice je rok 2014. ÚPN zahrnuje i rezervy pro dlouhodobý výhled. K zástavbě výhledových rezervních ploch je možno přistoupit až po vyčerpání návrhových (tj. rozvojových ploch) nebo schválenou změnou územního plánu.*“ Dle článku 4 Základní zásady uspořádání území Vyhlášky č. 1/1999 je v bodu 4.4.2. Plochy pro rozvoj výroby a skladování vymezena také plocha stávajícího vojenského prostoru v oblasti Omického lesa - výhledová rezerva ploch pro rozvoj výroby a skladování. Dle článku 8 Funkční regulace Vyhlášky č. 1/1999 jsou v bodu 8.1.4. Plochy výroby, skladování a zemědělských provozů pro areály výroby a skladů jako nepřípustný druh funkčního využití území uvedený stavby pro bydlení. Tato obecně závazná vyhláška byla ve smyslu §29 odst. 3) zákona č.50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů závazným podkladem pro rozhodování v území. Podle zákona č.83/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů se územní plány vydávají jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Obecně závazné vyhlášky vydané podle minulých právních úprav se považují za opatření obecné povahy (§ 188 odst. 4). Pokud není záměr v souladu s vydaným územním plánem, nezbyvá stavebnímu úřadu jiná možnost než žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že schválený ÚPO Omice, jehož závazná část byla vyhlášena Vyhláškou č. 1/1999 neřeší obytnou zástavbu jako přípustné využití pozemků v dané lokalitě, a to hned z několika důvodů:

- schválený ÚPO Omice vymezuje danou lokalitu jako stávající plochu vojenského útvaru a současně z hlediska dlouhodobějšího hlediska jako plochu lehké výroby - dlouhodobá rezerva, přičemž pro areály výroby a skladů jsou stavby pro bydlení nepřipustný druh funkčního využití.
- schválený ÚPO Omice v kap. 4. Základní koncepce řešení (urbanistická koncepce) nepočítá s bytovou výstavbou v daném prostoru, ve výhledu zde počítá s umístěním lehké výroby a skladování
- dle Vyhlášky č. 1/1999 je k zástavbě výhledových rezervních ploch možno přistoupit až po vyčerpání navržených rozvojových ploch nebo schválenou změnou územního plánu. V daném případě podmínka vyčerpání navržených rozvojových ploch je bezpředmětná, protože plocha je navrhována pro jiné funkční využití, a změna územního plánu neproběhla.
- dle Vyhlášky č. 1/1999 je vymezena plocha stávajícího vojenského prostoru v oblasti Omického lesa jako výhledová rezerva ploch pro rozvoj výroby a skladování; pro areály výroby a skladů jsou jako nepřipustný druh funkčního využití území uvedeny stavby pro bydlení.

V odvolací orgán se ztotožňuje s argumentací stavebního úřadu uvedenou v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 3., kde uvádí, že se jedná o výhledovou rezervu plochy pro rozvoj výroby a skladování, jak vyplývá z Vyhlášky č.1/1999 bodu 4.4.2, navíc územní plán nepřipouští, aby areály výroby a skladů byly funkčně využity pro stavby pro bydlení, územní plán nepočítá s bytovou výstavbou v uvedené lokalitě a dle grafické části schváleného územního plánu je vojenský areál vymezen mimo hranice zastavitelného území, na základě těchto skutečností dospěl stavební úřad k závěru, že výše uvedený záměr není v souladu s územně plánovací dokumentací.

KrÚ dále uvádí:

Ve Vyhlášce č. 1/1999, je uvedeno cit.: „*urbanizované plochy jsou graficky znázorněny ve výkresu č. 2 - Funkční využití území (celé k. ú.)*“. To znamená, že textová a grafická část ÚPO Omice jsou vzájemně provázány a urbanizované plochy je třeba identifikovat v grafické části jako plochy vymezené hranicí zastavěného území nebo navrženého zastavěného území (zastavitelného území). Dle výkresu č. 2 - Funkční využití území je vojenský areál vymezen mimo hranice zastavitelného území. V době, kdy byl územní plán zpracováván, nebylo možné zjistit zastavěnost areálu.

Dále je třeba uvést, že Vyhláška č.1 specifikuje *Uspořádání území – území je rozděleno na:*

- *plochy stávající – stabilizované, tj. plochy bez větších plánovaných změn využití*
- *plochy návrhu ÚPN – plochy rozvojové*
- *plochy výhledových rezerv – plochy rozvojové.*

V grafické části jsou plochy návrhu ÚPN uvedeny jako plochy zastavitelné na rozdíl od ploch výhledových rezerv, které jsou proto plochami nezastavitelnými. Z vyhodnocení textové části ÚPO, grafické části ÚPO a Vyhlášky č.1/1999 jednoznačně vyplývá, že funkční plocha vojenského areálu je plochou nezastavitelnou.

Plocha vojenského útvaru je stanovena jako funkční plocha vojenského útvaru bez stanovení jiného přípustného, nepřipustného nebo podmíněného funkčního využití. V případě území určených pro obranu státu, kterým je i plocha vojenského útvaru v Omicích, nebylo možné řešit jiné funkční využití. To ovšem neznamená, že pro takovou plochu neplatí schválený ÚPO a že se o jejím využití bude rozhodovat, jako kdyby žádná územně plánovací dokumentace neexistovala. V § 10 odst. 1 stavebního zákona je na začátku odstavce uvedeno, že územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci. Ta je stanovena v ÚPO Omice v kap. 4. Základní koncepce řešení. Kapitola je podrobně rozebrána už v předcházejícím textu a jednoznačně z ní vyplývá, že ÚPO Omice nepředpokládá obytnou zástavbu v lokalitě

vojenského areálu, rozvoj obytné zástavby je navržen v jiných prostorech. Z této skutečnosti vyplývá zásadní nesoulad záměru se základní koncepcí řešení ÚPO Omice a tedy s celou územně plánovací dokumentací.

Pouze na okraj KrÚ dodává, že změna vlastnického práva (přechod vlastnictví ze státu na soukromou fyzickou nebo právnickou osobu) je důvodem pro pořízení změny ÚPO, proto je nutné nejprve pořídit změnu ÚPO, která stanoví k jakému jinému funkčnímu využití je možné území využít. A pak následně i daný záměr v souladu s ÚPO v území umístit. Na toto upozornil KrÚ obec Omice svým přípisem ze dne 12.9.2008.

Pokud se týká změny č. 2 ÚPO Omice, dílčí změny č. 25, řešící změnu využití ve vojenském areálu, tato byla následně referendem zamítnuta. O pořízení územního plánu, resp. jeho změny rozhoduje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon). Důvod pořízení změny je tedy čistě záležitostí zastupitelstva obce.

Shrnutí k souladu návrhu s územně plánovací dokumentací: Stavba „Obytného souboru Rezidence Moravské zahrady, I.etapa“ není v souladu s platným ÚPO Omice z výše uvedených důvodů. Studii využití území předloženou navrhovatelem nelze v rámci tohoto územního řízení použít jako jiný podklad, protože dle § 37 odst. 1 stavebního zákona je podkladem pro vydání územního rozhodnutí územně plánovací dokumentace (platný ÚPO Omice). Opět na okraj KrÚ poznamenává, že SÚ citovaná studie využití území není územně plánovacím podkladem, je pouze dokumentací investora, která dokládá celý investorův záměr.

K námitkám uvedeným v odvolání Nemo fondu, a.s., zastoupeného advokátem JUDr. Tomášem Ptáčkem, KrÚ uvádí:

III. *Odvolatel má za to, že otázka souladu navrhované stavby s platným územním plánem obce Omice nemohla být řádně posouzena, pokud se stavební úřad nevypořádal na jedné straně se závažnými nedostatky platného územního plánu a na straně druhé s vyjádřením obce Omice ze dne 3.7.2008.*

IV. *Obec při vydání územního plánu výše uvedené ustanovení (§ 10 zákona č. 50/1976 Sb.) porušila, neboť z územního plánu není patrné, jaké je přípustné využití území vojenského areálu. Formální výklad, podle kterého by měl být areál využit k „vojenským účelům“, je s ohledem na skutečnost, že Armády ČR areál jako nepotřebný převedla soukromým subjektům již před více než šesti lety, zcela absurdní. .. Platný územní plán obce tedy nespĺňuje požadavky stanovené stavebním zákonem. Obec Omice si je nedostatků územního plánu vědoma, což je patrné i z opakovaně projednávaných změn územního plánu v oblasti bývalého vojenského areálu.“*

V. *Stavební úřad však posoudil daný záměr pouze na základě územního plánu, jehož neúplnost pro danou lokalitu je nesporná. Stavební úřad v napadeném nezohlednil výše uvedené nedostatky územního plánu a založil tak své rozhodnutí na nesprávném právním posouzení podkladů pro rozhodnutí.*

VI. *Stavební úřad se v odůvodnění napadeného rozhodnutí k námitce odvolatele stanoviskem obce ze dne 3.7.2008 zabýval, z jeho textu však na rozdíl od odvolatele dovodil, že „z vyjádření obce nevyplývá, že stavba je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací“. Tento závěr stavebního úřadu je podle názoru odvolatele v přímém rozporu s textem předmětného stanoviska. Jestliže obec ve svém stanovisku konstatovala, že navrhované řešení vychází ...z platné územně plánovací dokumentace, nelze tento obrat interpretovat jinak, než že obec deklarovala soulad projektu s platným územním plánem.*

V době schválení ÚPO Omice se jednalo o stávající vojenský prostor se specifickým využitím pro armádu, vymezení plochy jako dlouhodobá rezerva lehké výroby vychází z neurčitosti doby, kdy armáda tyto prostory uvolní. K výše definovanému funkčnímu vymezení dotčené lokality KrÚ konstatoval, že žádná změna dotýkající se využití dotčené lokality nebyla schválena ani vydána, zadání dílčí změny Z25 nebylo Zastupitelstvem obce Omice schváleno, navíc pořízení této změny bylo v místním referendu občany obce Omice zamítnuto.

Stavební úřad je povinen se řídit vydaným a schváleným územním plánem. K nesouladu návrhu s územně plánovací dokumentací uvedl KrÚ své stanovisko - viz výše. Pokud navrhované změny územního plánu nejsou schváleny a vydány, nelze podle nich posuzovat soulad návrhu s touto územně plánovací dokumentací. Nedostatky územního plánu může odstranit pouze obec, a to vydáním schválených změn územního plánu nebo vydáním nového územního plánu. Nedostatky územního plánu nemůže však odstranit stavební úřad v rámci územního řízení na předmětnou stavbu. KrÚ zaslal obci Omice dne 12.9.2008 pod č.j. JMK 119818/2008 výzvu, ve které ji na změnu podmínek v uvedené lokalitě upozornil a současně ji vyzval, aby provedla nápravu a ve smyslu § 5 odst. 6 stavebního zákona pořídila změnu ÚPO Omice dotýkající se využití území bývalého vojenského prostoru.

KrÚ uvádí, že soulad s územně plánovací dokumentací je příslušný posoudit v územním řízení v souladu s ust. § 37 stavebního zákona stavební úřad (toto již uvedl KrÚ v odůvodnění svého rozhodnutí č.j. JMK 96880/2008 ze dne 25.8.2008). Obec v územním řízení jako účastník dává své připomínky nebo námítky k projednávanému návrhu a žádný zákon účastníkům řízení nezakazuje měnit v průběhu řízení svá stanoviska. Pokud následující stanovisko účastníka řízení vetuje předchozí, platí jeho následující či poslední stanovisko. Pokud se navrhovatel domnívá, že mu takovým postupem obce vznikla škoda, je nutno ji řešit, nedojde-li k dohodě, prostřednictvím soudu. Ve stanovisku obce Omice uvedeném v protokolu z ústního jednání spojeného s místním šetřením dne 1.2.2007 je cit.: *„Podmínka realizace předpokládá, že území jako změna „Z 25“ bude schválena ÚP jako lokalita pro bydlení, což v tuto chvíli není.“* Ve svém odvolání z 8.3.2007 proti územnímu rozhodnutí ze dne 20.2.2007 obec Omice opětovně vyjádřila, že do doby projednávání návrhů změn ÚPD nelze předjímat rozhodnutí jejího zastupitelstva. V odvolání k územnímu rozhodnutí ze dne 26.5.2008 obec Omice prostřednictvím zplnomocněného zástupce (pro odvolací řízení) uvádí cit.: *„To, že navrhovaná stavba není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací dokládá mj. fakt, že zastupitelstvo obce Omice rozhodlo na svém zasedání konaném dne 30.8.2006 usnesením č. 9/3008/06 o zařazení plochy bývalého vojenského prostoru jako změnu Z.25, do pojednávaného návrhu změn územně plánovací dokumentace jako plochu pro bydlení. V tomto smyslu se pak v obci konalo dne 20.10.2007 místní referendum, přičemž jeho účelem bylo posouzení změn navrhovaného územního plánu obce označených jako Z.7, Z.22, a Z.25. k navrhované změně Z.25 zněla otázka referenda: Souhlasíte, aby zastupitelstvo obce Omice při vydávání územního plánu podniklo v samostatné působnosti kroky ke schválení lokality Z.25 pro výstavbu rodinných domů? Výsledek hlasování, tedy že ke změně navrhovaného územního plánu obce označené jako Z25 dojít nemá, byl pak zveřejněn ještě téhož dne, tedy 20.10.2007. Toto stanovisko mohlo být stavebnímu úřadu bezpochyby známo, ale ve vyjádření obce jako účastníka řízení se neobjevuje, neboť bylo beze změny převzato vyjádření z řízení o vydání předchozího (zrušeného) územního rozhodnutí (tj. ze dne 4.7.2006 jak výše vysvětleno). V podrobnostech je z větší části možno odkázat na původně podané odvolání ze dne 8.3.2007 a jehož důvody je odvolací orgán seznámen.“*

Stavební úřad neodůvodňuje ve svém rozhodnutí změnu stanovisek a vyjádření jednotlivých účastníků řízení. To mu ostatně ani nepřísluší, neboť toto nepatří mezi náležitosti rozhodnutí, které jsou uvedeny v ust. § 46 a § 47 správního řádu. Jak KrÚ výše uvedl, soulad s územně

plánovací dokumentací posuzuje v územním řízení dle ust. § 37 stavebního zákona výhradně stavební úřad.

KrÚ se tedy s námitkami uvedenými v odvolání neztotožnil.

Na podkladě prostudování předloženého spisového materiálu včetně napadeného rozhodnutí dospěl KrÚ k závěru, že napadené rozhodnutí stavebního úřadu vydané pod č.j. St. 1444/05 ze dne 5.12.2008 není v rozporu s právními předpisy, rovněž ho KrÚ neshledal nesprávným. V postupu stavebního úřadu nebyly shledány takové vady, které by měly vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy a které by tak vedly k jeho zrušení. Proto bylo rozhodnuto, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení o opravném prostředku:

Podle ustanovení § 59 odst. 4 správního řádu se proti rozhodnutí o odvolání nelze dále odvolat.



Ing. arch. Eva Hamrlová
vedoucí odboru
v.z. Ing. Věroslava Prskavcová

Rozdělovník

Obdrží:

Účastníci řízení:

HQ-PLUS s.r.o., Chotovická 1788/10, 182 00 Praha 8 – *zástupce navrhovatele*

Rezidence Moravské zahrady, a.s., Armádní 282, 664 41 Omice

JUDr. Tomáš Ptáček, advokát se sídlem Loretánské nám. 109/3, 118 00 Praha 1 -
zplnomocněný zástupce Nemofond, a.s., Na Václavce 3196/42, 150 00 Praha 5

Milestone Partners, a.s., Na Václavce 42, 150 00 Praha 5

Moravské zahrady, a.s., Pekařská 28, 602 00 Brno

Obce Omice, Tetčická 51, 664 41 Troubsko

Mgr. Luděk Šikola, advokát, Dvořákova 13, 602 00 Brno - *zplnomocněný zástupce Vítězslava Vrbky, Nádražní 16, 664 41 Omice*

Lesy ČR, s.p., LS, Zámecká ul. 6, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Ředitelství silnic a dálnic ČR, správa Brno, Šumavská 33, 659 09 Brno

Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno

E.ON ČR, a.s., Lannova 205/16, 370 49 České Budějovice

Telefónica 02 Czech Republic, a.s., Jana Babáka 2733/11, 662 90 Brno

Vodárenská akciová společnost, a.s., divize Brno-venkov, Soběšická 156, 638 01 Brno

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, oblast Brno, Ořechovská 35, 602 00 Brno

Obdrží na vědomí:

Obecní úřad Střelice, stavební úřad, Náměstí Svobody 111/1, 664 47 Střelice (spisová dokumentace bude vrácena po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí)

IČ
70888337

DIČ
CZ70888337

Telefon
541651111

Fax
541651369

E-mail
posta@kr-jihomoravsky.cz

Internet
www.kr-jihomoravsky.cz