

Zveřejnění poskytnutých informací dle § 5 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Žádost č. 39/2023 ze dne 1.8.2023

Postup stavebního úřadu ve věci stavby zahradního domku

Vyřizoval: Odbor stavební a životního prostředí

TEXT ODPOVĚDI

Magistrát města Karviné, Odbor stavební a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 01.08.2023 žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen zákon 106/1999 Sb.), ve věci stavby zahradního domku, oplocení a bazénu u staveb řadových rodinných domů v lokalitě nad Dubinou, v Karviná-Mizerově.

Z úřední činnosti je stavebnímu úřadu známo, že se žádost týká stavby zahradního domku na pozemku parc. č. 2005/40 v katastrální území Karviná-město související se stavbou rodinného domu č.p. 174, ul. Nad Dubinou č.o 41, Karviná-Mizerov, stavby oplocení v hranici s pozemkem parc. č. 2005/42 v katastrálním území Karviná-město, a stavby bazénu na parc. č. 2005/42 v katastrální území Karviná-město u stavby rodinného domu č.p. 175, ul. Nad Dubinou č.o 43, Karviná-Mizerov.

Stavební úřad k části vaší žádosti uvádí, že tato svým obsahem není žádostí podle zákona o svobodném přístupu k informacím, kdy ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4 tohoto zákona „*Povinnost poskytovat informace se netýká dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací*“. Ve Vašem případě jsou zde uvedeny dotazy na postup stavebního úřadu v předmětné věci.

Stavební úřad je povinen v předmětné věci postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona.

Dle ustanovení § 79 odst. 2 stavebního zákona **nevyžadují** rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas dle písm.:

f) opěrné zdi do výšky 1 m nebo **oplocení do výšky 2 m, které nehraničí** s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše,

o) stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m **na pozemku rodinného domu** nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, **je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m**, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,

p) bazén do 40 m² zastavěné plochy **na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu** nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný

v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.

Výše uvedená kritéria pro jednotlivé stavby musí být splněna současně.

Pokud stavby nesplní byť jedno z kritérií uvedených v předchozím odstavci, vyžadují rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas.

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 79 odst. 2 písm. f) a p) stavebního zákona neřeší soulad umísťovaných staveb s územně plánovací dokumentací (územním plánem), splňuje stavba oplocení stavba bazénu výše uvedená kritéria, a proto se jedná o stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas. Současně tyto stavby nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebního úřadu.

Stavba zahradního domku **nesplňuje** všechna výše uvedená kritéria – odstupovou vzdálenost od hranic pozemků a současně soulad s územně plánovací dokumentací, tj. se současně platným Územním plánem Karviné. Dle výkresu I.2 Hlavní výkres úplného znění Územního plánu Karviné po vydání změny č. 1, 2 a 3 je předmětný pozemek (parc. č. 2005/40 v katastrální území Karviná-město) umístěn mimo jiné v zastavitelné ploše Z160, ve změnové ploše veřejné zeleně ostatní – ZO, kde je předmětná stavba **nepřípustná**.

K části žádosti cit.: „*Žádám Vás tedy o sdělení, na základě jakého stanoviska, výkladu, rozhodnutí správního soudu či metodického pokynu krajského úřadu apod. jste dospěli k tomuto závěru a o jeho zaslání.*“ konec citace, stavební úřad uvádí, že v obdobném případě (stavba zahradního domku umístěná v rozporu s územně plánovací dokumentací, stavba oplocení umístěná v záplavovém území) vydal na základě odvolání vlastníka Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dnes Odbor krajský stavební úřad) rozhodnutí ze dne 13.03.2023 pod sp. zn. ÚPS/21099/2022/Buč, které nabylo právní moci dne 15.03.2023. Stavební úřad ve skutkově obdobných případech postupuje v souladu s názorem nadřízeného správního orgánu, kterým je vázán.

Příloha: rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu (dnes Odbor krajský stavební úřad) ze dne 13.03.2023 pod sp. zn. ÚPS/21099/2022/Buč, s anonymizovanými údaji o fyzických osobách



KRAJSKÝ ÚŘAD
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ
28. října 117, 702 18 Ostrava



Čj.: MSK 102154/2022
Sp. zn.: ÚPS/21099/2022/Buč
330. A10
Vyřizuje: Ing. Jana Bučková
Odbor: Odbor územního plánování a stavebního
řádu
Telefon: 595 622 673
Fax: 595 622 126
E-mail: posta@msk.cz
Datum: 2023-03-13

Rozhodnutí

Krajský úřad Moravskosleského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 89 odst. 1 a ust. § 11 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a za použití ust. § 90 odst. 1 písm. b) téhož zákona

r u š í

rozhodnutí Magistrátu města Karviné, odboru stavebního a životního prostředí **č. j.: SMK/032592/2022, sp.zn.: SMK/078251/2021/OSŽP/Ni, ze dne 10. 5. 2022**, kterým podle ust. § 129 odst. 1 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nařídil odstranění stavby *zahradního domku a části stavby betonového oplocení v délce 3,4 m (z jeho jižní strany)*, jejímu vlastníkovi Aleně Čábiové, [redacted], **a věc vrací tomuto správnímu orgánu k novému projednání.**

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Alena Čábiová, [redacted]

Odůvodnění

Z postoupeného spisu v dané věci Krajský úřad Moravskosleského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako příslušný odvolací orgán (dále jen „odvolací orgán“), zjistil následující:

Dne 16. 6. 2021 Magistrát města Karviné, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), obdržel anonymní podnět k prošetření staveb na pozemku parc. č. 815/3 v k. ú. Karviná-město u rodinného domu č. p. 759 s tím, že se *na něm nachází stavba zahradního domu a stavba oplocení v aktivní zóně záplavového území provedené bez povolení.*

Tel.: 595 622 222 IČ: 70890692
Fax: 595 622 126 DIČ: CZ70890692
ID DS: 8x6bxsd Č. účtu: 1650676349/0800



Elektronický podpis - 13.3.2023
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Renata Chrástková
Vydal : PostSignum Qualified CA, A
Platnost do : 25.3.2026 17:14:22 00970130

Opatřením ze dne **12. 7. 2021** stavební úřad vyzval vlastníky pozemku parc. č. 815/3, kterými jsou Anton Čábi a Alena Čábiová, [redacted] k účasti na kontrolní prohlídce dne 19. 8. 2021. Z protokolu z této kontrolní prohlídky vyplývá, že stavební úřad zjistil, že na pozemku ve vzdálenosti 2,7 m od hranice sousedního pozemku byla provedena stavba zahradního domku o půdorysných rozměrech 6,1 x 3,6 m a výšky cca 2,7 m. Stavba obsahuje jednu místnost pro uskladnění zahradního nábytku a náradí, je napojena el. kabelem na el. rozvody stávajícího rodinného domu, je zcela dokončena a užívána. Dále zjistil, že na daném pozemku je provedeno betonové oplocení v délce 16 m a výšky 2 m ve vzdálenosti 0,25-0,3 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 815/9 a je zcela dokončeno. V závěru kontrolní prohlídky stavební úřad zaznamenal, že vlastníkem stavby je Alena Čábiová a stavebníkem Ing. Lukáš Čábi, [redacted], který současně na základě plné moci ze dne 22. 5. 2020 v této věci zastupuje Alenu Čábiovou.

Dne **5. 10. 2021** se stavební úřad v rámci součinnosti obrátil na Magistrát města Karviné, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), s žádostí o vydání závazného stanoviska v uvedené věci. K této žádosti úřad územního plánování vydal dle 13. 10. 2021 pod č. j.: SMK/130209/2021 závazné stanovisko s tím závěrem, že výše uvedený záměr je nepřipustný. Výrok závazného stanoviska opřel o zjištění, že stavby umístěné dle úplného znění Územního plánu Karviné po vydání změny č. 1 (dále jen „ÚP“ nebo „územní plán“) v zastavěném území, ve stabilizované ploše smíšené obytné městské - SM, sice odpovídají hlavnímu využití i přípustnému využití plochy, avšak stavba zahradního domku a jižní část oplocení leží v záplavovém území Q₁₀₀, přičemž v záplavovém území (území Q₁₀₀ mimo aktivní záplavovou zónu) jsou přípustné jen stavby sloužící ke snižování ohrožení živelnými pohromami a ve stabilizovaných plochách je přípustná údržba stávajících objektů, výstavba liniových staveb dopravní a technické infrastruktury.

V návaznosti na uvedené stavební úřad opatřením ze dne **19. 10. 2021** podle ust. § 129 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámil zahájení řízení o odstranění stavby *zahradního domku a stavby betonového oplocení v délce 3,4 m (z jeho jižní strany)* jeho vlastníkovi. Vlastníka stavby současně poučil o tom, že podle ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona jsou právnické a fyzické osoby povinny při provádění a užívání stavby respektovat záměry územního plánování. Dále mimo jiné odkázal na znění ust. § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, podle kterého stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovi pozemků, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám. Stavební úřad současně účastníky řízení poučil o tom, že podle ust. § 36 odst. 1 správního řádu jsou oprávněni navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí.

Opatřením ze dne 10. 1. 2022 se stavební úřad obrátil v rámci součinnosti na Magistrát města Karviné, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný vodoprávní úřad (dále jen „vodoprávní úřad“), s žádostí o vydání stanoviska k aktuálnímu rozsahu záplavového území na uvedeném pozemku. Dne 13. 1. 2022 stavební úřad obdržel sdělení vodoprávního úřadu, ze kterého vyplývá že na části předmětného pozemku bylo opatřením vodoprávního úřadu č. j. MMK/040538/2010 ze dne 19. 3. 2010 stanoveno záplavové území vodního toku Mlýnka v Karviné, které nabylo účinnosti dne 1. 4. 2010 a je nadále platné. Současně vodoprávní úřad odkázal na přiloženou mapovou dokumentaci stanoveného záplavového území. Vodoprávní úřad současně upozornil že využití území v zaplavovaném území Q₁₀₀ je dáno platným Územním plánem Karviné ve znění změny č. 1 a č. 3, který je pro rozhodování v území závazný v souladu s ust. 43 odst. 5 stavebního zákona. Následně stavební úřad opatřením ze dne 31. 1. 2022 dal v souladu s ust. 36 odst. 3 správního řádu účastníkům řízení možnost

vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil. Dne 21. 4. 2022 stavební úřad provedl kontrolní prohlídku, při které ověřil, že předmětné stavby nebyly odstraněny.

Po provedeném řízení stavební úřad vydal rozhodnutí č. j.: **SMK/032592/2022, sp. zn.: SMK/078251/2021/OSŽP/Ni ze dne 10. 5. 2022**, kterým podle ust. § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona nařídil odstranění stavby *zahradního domku a části stavby betonového oplocení v délce 3,4 m (z jeho jižní strany)*, jejímu vlastníkovi Aleně Čabiové. Výrok rozhodnutí stavební úřad opřel o zjištění, že se jedná o stavby, které sice nevyžadují žádné rozhodnutí vyžadované stavebním zákonem nebo opatření toto rozhodnutí nahrazující, ale jsou umístěny v rozporu s územním plánem a jsou tedy zrealizovány v rozporu s ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona, ve kterém je stanoveno, že právnické a fyzické osoby jsou povinny při provádění a užívání staveb respektovat záměry územního plánování.

Uvedené rozhodnutí napadla Alena Čabiová, prostřednictvím svého zástupce Ing. Lukáše Čábi (dále jen „odvolatel“), **odvoláním ze dne 1. 6. 2022**, v němž vyjádřila nesouhlas s vydaným rozhodnutím, přičemž uvedla jednotlivé důvody svého nesouhlasu. (Text odvolacích námitek je uveden v následující části odůvodnění toho rozhodnutí.

Opatřením ze dne 2. 6. 2022 stavební úřad v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu vyzval účastníky řízení, aby se k podanému odvolání vyjádřili. Uvedené možnosti nevyužil žádný z účastníků řízení. Opatřením ze dne 21. 7. 2022 stavební úřad předal spis odvolacímu orgánu, který je obdržel dne 26. 7. 2022.

Odvolací orgán se nejprve zabýval posouzením odvolání z hlediska jeho přípustnosti a včasnosti podle ust. § 81 odst. 1 a ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Z ust. § 81 odst. 1 správního řádu vyplývá, že *proti rozhodnutí může podat odvolání pouze účastník řízení*. V této souvislosti odvolací orgán zjistil, že odvolání podal účastník řízení, jedná se tedy o odvolání přípustné. Současně na základě dokladů o doručení založených ve spisu vyhodnotil odvolací orgán odvolání za včasné. Odvolací orgán dále posoudil odvolání v návaznosti na požadavky v ust. § 82 odst. 2 správního řádu a dospěl k závěru, že podané odvolání obsahuje potřebné náležitosti.

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

Výrok rozhodnutí o odvolání odvolací orgán opírá o následující posouzení věci.

Úvodem je třeba obecně uvést, že řízení o odstraňování staveb upravuje ust. § 129 stavebního zákona. Podle jeho odst. 1 písm. b) **stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu tohoto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena**. Podle ust. § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona **stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovi pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám**.

Stavební zákon obsahuje výčet staveb, které **nepodléhají režimu stavebního zákona** a lze je realizovat bez příslušného oprávnění vydaného stavebním úřadem (územního souhlasu, územního rozhodnutí, ohlášení stavby, stavebního povolení). Tyto stavby se často označují jako „stavby ve volném režimu“. Výčet záměrů, které nevyžadují územní souhlas ani územní rozhodnutí je upraven v ust. § 79 odst. 2 stavebního zákona. Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu upravuje ust. § 103 téhož zákona. Za důležité považuje odvolací orgán v této souvislosti současně uvést, že skutečnost, že **příslušná stavba nepodléhá režimu stavebního zákona neznamená, že pro její realizaci není potřeba souhlasu či oprávnění podle jiného právního předpisu nebo že nemusí být splněny další kritéria obsažená ve stavebním zákoně a platná pro všechny druhy staveb (např. § 152 odst. 1, § 169 odst. 1).**

V projednávaném případě stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že stavba **zahradního domku** nevyžaduje podle ust. § 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, neboť se jedná o stavbu do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s 1 nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu, která souvisí nebo podmiňuje bydlení, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemku nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu. Současně tato stavba podle ust. § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Co se týče stavby **oplocení** stavební úřad uvedl, že podle ust. § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona oplocení nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas územní souhlas, neboť oplocení je do výšky 2 m, nehraničí s veřejně přístupnými pozemky pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a nachází se v zastavěném území. Současně podle ust. § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavba oplocení nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Na základě uvedeného posouzení stavební úřad dospěl k závěru, že se jedná o stavby (stavba zahradního domku a jižní část oplocení), které nevyžadují žádné rozhodnutí vyžadované stavebním zákonem nebo opatření toto rozhodnutí nahrazující, ale jsou umístěny v rozporu s územním plánem a jsou tedy zrealizovány *v rozporu s ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona, ve kterém je stanoveno že jsou právnícké a fyzické osoby povinny při provádění a užívání staveb respektovat záměry územního plánování. Odvolací orgán se s provedeným posouzením a závěry stavebního úřadu neztotožňuje.*

K posouzení stavby **zahradního domku** uvádí odvolací orgán následující:

Podle ust. **§ 79 odst. 2 písm. o)** stavebního zákona *rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžaduje stavba do 25 m zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.* Z uvedeného ustanovení vyplývá, že do tzv. „volného režimu“ spadají jen takové stavby, které splňují **všechny uvedené předpoklady kumulativně**. V daném případě bylo prokázáno, že stavba zahradního domku sice splňuje většinu vedených požadavků, avšak **není v souladu s územně plánovací dokumentací**, tzn. že se jedná o stavbu, kterou nelze považovat za stavbu ve „volném režimu“, tedy stavbu nepodléhající režimu stavebního zákona. V takovém případě se jedná o stavbu realizovanou bez příslušného oprávnění, kterou je stavební úřad povinen projednat v řízení

o odstranění stavby vedeném podle ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona, kde se uvádí, že stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

V projednávaném případě stavební úřad **v případě stavby zahradního domu postupoval v rozporu se stavebním zákonem**, když oznámil zahájení řízení o odstranění stavby dle ust. § 129 odst. 4 stavebního zákona, který ale upravuje zcela odlišnou situaci, a to případy, kdy stavební úřad nenařídí odstranění stavby ve volném režimu, pokud nebylo prokázáno porušení právních předpisů nebo vlastník porušení právních předpisů dodatečně napravil. Dále postupoval v rozporu se zákonem, když vydal rozhodnutí, kterým nařídil odstranění stavby zahradního domku podle ust. § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, a tedy postupoval podle právní úpravy upravující nařízení odstranění stavby ve volném režimu, přestože se o stavbu spadající do volného režimu nejednalo.

K posouzení stavby **oplocení** uvádí odvolací orgán následující:

Podle ust. **§ 79 odst. 2 písm. f)** stavebního zákona *rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše*. Vzhledem k tomu, že stavba oplocení v daném případě splňuje uvedené předpoklady, je třeba takové oplocení považovat za stavbu ve volném režimu; v tomto se odvolací orgán se stavebním úřadem ztotožňuje. Z ust. § 129 odst. písm. d) stavebního zákona vyplývá, že i v případě stavby ve volném režimu, tedy stavby, která nepodléhá režimu stavebního zákona, lze naříditi její odstranění, ale pouze je-li taková stavba **prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy**. Pokud stavební úřad takový rozpor neshledá, nemá ve stavebním zákoně oporu v tom, aby řízení o odstranění stavby vedl a nakonec nařídil odstranění takové stavby.

V projednávaném případě stavební úřad výrok rozhodnutí opřel o zjištění, že se jedná o stavbu ve volném režimu, ale současně se jedná o stavbu umístěnou **v rozporu s územním plánem**, a tedy stavbu **realizovanou v rozporu s ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona**, dle kterého jsou právnické a fyzické osoby povinny při provádění a užívání respektovat záměry územního plánování. **S tímto závěrem se odvolací orgán nezotožňuje**. Účelem řízení o nařízení odstranění stavby dle ust. § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona je zajištění nápravy zjištěných rozporů s právními předpisy (například jiným ustanovením stavebního zákona, zákonem o lesích zákonem, o vodách, o státní památkové péči apod.). Právní předpis je normativní právní akt, který je jednostranně vydán orgánem veřejné moci a který obsahuje jednu, zpravidla ale více právních norem jako obecně závazných pravidel chování nebo jejich složek. Územní plán se však vydává ve formě opatření obecné povahy, tedy smíšeného správního aktu, který stojí mezi obecně závazným právním předpisem a individuálním rozhodnutím. V případě územního plánu se totiž jedná o akt, který má sice konkrétně vymezený předmět (regulaci území obce), nicméně směřuje vůči neurčitému počtu adresátů. Územní plán tedy nelze považovat za právní předpis. Současně je nutno uvést, že dle zmiňovaného ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona platí obecná povinnost, aby **právnícké, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné moci při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovali záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e)] stanovené prováděcími právními předpisy**. Stavební zákon v jiných ustanoveních, např. v již výše zmiňovaném ust. § 79 odst. 2 písm. o), posouzení staveb z hlediska souladu s **územně plánovací dokumentací**, tedy i s územním plánem dané obce, přímo definuje, což znamená, že zákonodárce rozlišuje mezi oběma pojmy. Z napadeného rozhodnutí není zřejmá úvaha stavebního úřadu, z níž by vyplývalo, že územně plánovací dokumentaci lze podřadit či ztotožnit s pojmem „záměry územního plánování“.

Ze spisu současně vyplývá, že stavba oplocení se nachází v záplavovém území. V takovém případě je třeba odkázat na znění ust. § 17 odst. 1 písm. c) zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), kde se uvádí, že *souhlas vodoprávního úřadu je třeba ke stavbám, zařízením nebo činnostem, k nimž není třeba povolení podle tohoto zákona, které však mohou ovlivnit vodní poměry, přičemž ust. § 67, které stanovuje omezení v záplavových územích, tím není dotčeno.* Pokud příslušný vodoprávní úřad dospěje k názoru, že realizovaným oplocením nebudou podstatně ovlivněny odtokové poměry v záplavovém území, bude jeho souhlas jediným veřejnoprávním oprávněním, které bylo potřeba pro realizaci oplocení. V takovém případě bude na místě postup stavebního úřadu dle ust. § 129 odst. 4 stavebního zákona, kde je uvedeno, že *u stavby podle odst. 1 písm. d) stavebního zákona stavební úřad nenařídí odstranění stavby, pokud nebylo prokázáno porušení právní předpisů nebo vlastník porušení právních předpisů dodatečně napravit; stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví usnesením poznamenaným do spisu.* V opačném případě, tzn. pokud by souhlas vodoprávního úřadu vydán nebyl, bude se patrně jednat o stavbu realizovanou v rozporu s právními předpisy (§ 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona), a to konkrétně v rozporu s vodním zákonem. V daném případě je tedy nezbytná součinnost s vodoprávním úřadem ve výše uvedeném smyslu.

Dále se odvolací orgán zabýval obsahem podaného odvolání.

- Odvolatel v souvislosti se stavbou zahradního domku (boudy) uvádí, že v roce 1982 jeho rodiče koupili pozemek s původní boudou (kolnou, viz kupní smlouva), přičemž stavební úřad nekontaktoval rodiče ohledně odstranění této stavby ani nevydal rozhodnutí o nařízení odstranění této stavby. Původní stavba byla v havarijním stavu, byla narušena statika, střecha objektu byla napadena dřevokaznou houbou. Z tohoto důvodu bylo nutné provést novou stavbu na původním místě, aby nedošlo k destrukci boudy a poranění osob, kteří boudu používají. Půdorys a výška nového objektu je menší než původní stavba. Nová stavba se nachází v půdorysu původní stavby nejedná se o stavbu nové boudy na zelené louce, nýbrž o přestavbu původní boudy v havarijním stavu na novou boudu v bezvadném stavu, přičemž účel stavby zůstává stejný, to znamená objekt pro skladování zahradního nářadí a pomůcek pro údržbu zahrady. Rozměry stavby a odstupové vzdálenosti od hranice pozemků vyhovují stavu, že se jedná o drobnou stavbu a není důvod vyžadovat stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Uvádí, že chápe že se musí zohlednit záplavová oblast určená dle Územního plánu města Karviné, avšak podle jeho názoru je nutné podotknout, že minimálně 50 let v této lokalitě žádné záplavy nebyly. Proto má taky pochybnosti o tom, zda je záplavová mapa vůbec aktuální a odpovídá realitě. Rovněž vznáší otázku, co by se stalo s původní boudou v havarijním stavu v případě záplav. Podle jeho názoru by škody na majetku byly větší, než v případě na nové boudy, která má větší odolnost vůči tekoucí vodě a poškození než původní stavba. Na tuto skutečnost by se mělo rovněž přihlížet. Poukazuje rovněž, že přílohou rozhodnutí o nařízení odstranění stavby je situace staveb na podkladu katastrální mapy, ze které je evidentní, že objekty na parc. č. 815/17 a 815/14 se nachází rovněž v záplavové oblasti. Tyto objekty byly postaveny později, než byla postavena původní bouda, vznáší tedy dotaz, jak se postupovalo k udělení stavebního povolení k těmto objektům a jak je možné, že ty objekty stojí v záplavové oblasti. Pozastavuje se nad tím, že pokud provedl rekonstrukci/přestavbu zahradního domku (boudy) na původním místě a v menším rozsahu, jak je možné, že má nařízeno novou boudu odstranit.

K názoru odvolatele o realizaci stavby na stejném místě a že nejedná o novou stavbu na zelené louce odvolací orgán uvádí, že pokud vlastník stavby stavbu odstraní a na jejím místě vystaví stavbu novou, byť stejných či menších rozměrů a stejného využití, pohlíží se na tuto stavbu jako na stavbu novou, tj. stavbu, která musí splňovat požadavky stavebního zákona. Tento závěr odpovídá ustálené judikatuře. Skutečnost, že v daném případě došlo k odstranění původní stavby a realizaci stavby nové, je zcela zřejmé z doložené

fotodokumentace. Z tohoto hlediska je třeba postup stavebního úřadu považovat za správný a odvolání za nedůvodné.

Pokud odvolatel zastává názor, že jde o drobnou stavbu a není důvod vyžadovat stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, je třeba uvést, že stavební zákon nezná pojem „drobná stavba“, který byl používán v předchozí úpravě stavebního zákona účinné do 31. 12. 2006. Otázkou, zda se podle současné právní úpravy stavebního zákona jedná o stavbu, která nepodléhá režimu stavebního zákona, se stavební úřad i odvolací orgán zabýval v předchozí části tohoto odůvodnění.

Co se týče vznesených pochybností ohledně vymezení rozsahu záplavové oblasti, je třeba uvést, že záplavová území jsou vymezována vodoprávním úřadem na návrh správce toku. Pokud má odvolatel pochybnost o správnosti či vhodnosti apod. jeho vymezení, jedná se o otázku, která spadá do kompetence příslušného vodoprávního úřadu, a tedy nepřísluší toto posuzovat obecným stavebním úřadem.

Pokud odvolatel poukazuje na obdobné stavby na sousedních pozemcích, a to rovněž v záplavové oblasti, odvolací orgán je nucen uvést, že v rámci tohoto řízení se odvolací orgán nemůže zabývat stavbami, které nebyly předmětem odvolacího řízení. Odvolatel se však může samostatně se svým podnětem k přešetření těchto staveb obrátit na stavební úřad.

- Co se týče stavby nového betonového plotu odvolatel až v odvolání uvádí, že betonový plot zasahuje pouze 2 m do záplavové oblasti, přičemž tato skutečnost vůbec nemůže ohrozit nebo omezit územní plán nebo povodí Odry. Odvolatel pak uvádí důvody, proč byl betonový plot postaven (optické oddělení od sousedního pozemku, akustické oddělení, zamezení náletu plevelných travin ze sousedního pozemku). Podle § 82 odst. 4 správního řádu platí, že „K novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním.“ Je tedy zřejmé, že odvolací orgán k těmto námitkám nemusí přihlížet.

Nad rámec pak odvolací orgán uvádí, že jelikož napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc vrácena k novému projednání, lze případné námitky vztahující se k zásahu oplocení do záplavové oblasti uplatnit v rámci nového projednání věci. Současně je třeba uvést, že i když důvody, které vedly odvolatele k realizaci stavby oplocení lze považovat za relevantní, v případě, že se jedná o stavbu (odclonění od sousedního pozemku lze řešit i jiným způsobem než stavbou), musí tato splňovat požadavky stavebního zákona.

Po přezkoumání rozhodnutí podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu dospěl odvolací orgán k závěru, že napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, a proto je nutné v souladu s § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu toto rozhodnutí zrušit a věc vrátit stavebnímu úřadu k novému projednání. V novém projednání věci bude stavební úřad povinen postupovat v souladu s právním názorem odvolacího orgánu.

V souladu s ust. § 69 odst. 2 správního řádu odvolací orgán tímto uvádí jména a příjmení účastníků řízení: Alena Čábiová, Anton Čábi.

Poučení

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

Ing. Renata Chrátková
vedoucí oddělení stavebního řádu
odbor územního plánování a stavebního řádu

Rozdělovník

Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou):

- Alena Čábiová, [redacted] zastoupena na základě plné moci
- Ing. Lukášem Čábi, [redacted]
- Anton Čábi, [redacted]

Na vědomí:

Magistrát města Karviné, odbor stavební a životního prostředí, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát (datová schránka)