

KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Naše čj. PK-RR/97/20
Spis. zn. ZN/525/RR/19
Počet stran/listů: 20/10
Počet příloh: 0

Vyřizuje: Mgr. Darina Plzáková
Datum: 16. 1. 2020

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále jen „odvolací orgán“), jako správní orgán věcně a místně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů a podle § 10, 11 odst. 1 písm. b) a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) **obdržel k vyřízení dne 11. 11. 2019 odvolání Jiřího Mareše**, nar. 9. 4. 1954, trvale bytem Nad Křížkem 1100/3, Černice, 326 00 Plzeň 26, **a dále odvolání společnosti LUKR CZ, a. s., IČO 25212541, sídlo Pallova 44/12, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1, obě směřující proti rozhodnutí o umístění stavby (územnímu rozhodnutí) vydanému Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, ze dne 20. 8. 2019 pod čj. MMP/228275/19 (sp. zn. SZ MMP/040450/19/KBO).**

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní (dále jen „stavební úřad“), vydal dne 20. 8. 2019 pod čj. MMP/228275/19 podle § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a podle § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění rozhodnutí o umístění stavby „Plzeň Černice – lokalita Višňovka“ (dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 287 (ostatní plocha), parc. č. 288/2 (ostatní plocha), parc. č. 288/8 (orná půda), parc. č. 292/2 (ostatní plocha), parc. č. 293/1 (ostatní plocha), parc. č. 293/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/1 (zahrada) a parc. č. 1919/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Černice. Výrokem ad II. byly stanoveny podmínky pro umístění stavby pod bodem 1. až 5. Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení podala dne 7. 2. 2019 společnost Wittmann Gama, a. s., IČO 26377373, sídlo V Lomech 1836/11, Bolevec, 323 00 Plzeň 23, zastoupená společností PRO ARCH PLZEŇ spol. s r. o., IČO 61173916, sídlo Boettingerova 2902/26, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1.

Odvolací orgán přezkoumal podle § 89 odst. 2 správního řádu odvoláními napadené rozhodnutí o umístění stavby vydané výše specifikovaným stavebním úřadem a rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

rozhodnutí Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, čj. MMP/228275/19 (sp. zn. SZ MMP/040450/19/KBO), vydané dne 20. 8. 2019 se ruší a věc se vrací správnímu orgánu, který o ni rozhodoval v prvním stupni řízení, k novému projednání.

Účastníkem odvolacího řízení je podle § 27 odst. 1 správního řádu společnost Wittmann Gama, a. s., IČO 26377373, sídlo V Lomech 1836/11, Bolevec, 323 00 Plzeň 23, zastoupená společností PRO ARCH PLZEŇ spol. s r. o., IČO 61173916, sídlo Boettingerova 2902/26, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1.

Odůvodnění

Odvolací orgán ze spisového materiálu zjistil, že společnost Wittmann Gama, a. s., IČO 26377373, sídlo V Lomech 1836/11, Bolevec, 323 00 Plzeň 23, zastoupená společností PRO ARCH PLZEŇ spol. s r. o., IČO 61173916, sídlo Boettingerova 2902/26, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1 (dále jen „žadatel“) podala dne 7. 2. 2019 na místně a věcně příslušný stavební úřad žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Plzeň Černice – lokalita Višňovka“ na pozemku parc. č. 287 (ostatní plocha), parc. č. 288/2 (ostatní plocha), parc. č. 288/8 (orná půda), parc. č. 292/2 (ostatní plocha), parc. č. 293/1 (ostatní plocha), parc. č. 293/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/1 (zahrada) a parc. č. 1919/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Černice. Stavbou dotčené pozemky parc. č. 287 a 1919/2 jsou ve vlastnictví Statutárního města Plzeň, pozemky parc. 288/2 a 288/8 ve vlastnictví MUDr. Miroslava Macha, pozemek parc. č. 293/2 v podílovém spoluvlastnictví JUDr. Miroslava Macha a společnosti G Assets & Real Estates a. s., pozemek parc. č. 293/1 a 292/2 v podílovém spoluvlastnictví MUDr. Miroslava Macha, Michaela Hubky a společnosti G Assets & Real Estates a. s., a pozemek parc. č. 337/1 v podílovém spoluvlastnictví Michaela Hubky, MUDr. Judity Machové a Ing. Jiřího Gregora. Listy vlastnictví jsou součástí předloženého spisu. Všichni vlastníci pozemků dotčených stavbou udělili žadateli písemný kvalifikovaný souhlas se záměrem podle § 184a stavebního zákona.

Podle projektu se jedná o umístění stavby, která obsahuje: jeden bytový dům, devět rodinných domů, přístřešek pro nádoby na odpad, kapličky, komunikace a zpevněné plochy, vodovodní řad a kanalizační stoky včetně přípojek, plynovod, sdělovací rozvody, veřejné osvětlení, oplocení, sadové úpravy a opěrné (ohradní) stěny. Volně stojící rodinné domy s plochou střechou a výškou 3,55 m jsou jednopodlažní objekty obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 8,5 x 17,75 m a výšky 3,55 m (celkem 4 domy) a o rozměrech cca 7,1 x 17,8 m a výšky 3,55 m (celkem 5 domů). Součástí každého rodinného domu bude zahradní sklad výšky 2,6 m, přístřešek výšky 2,6 m, přístřešek pro parkování osobních automobilů výšky 2,6 m, pergola, opěrná stěna o maximální výšce 3 m a oplocení. Bytový dům bude volně stojící čtyřpodlažní objekt s plochou střechou o rozměrech cca 66,47 x 11,9 m (bez teras) a výšky 9,5 m nad úrovní podlahy 1. NP. Zastavěná plocha bytového domu bude 892 m². Bytový dům bude umístěn na pozemku parc. č. 337/1 v k. ú. Černice a bude obsahovat 19 bytových jednotek a 20 vnitřních (podzemních) stání pro automobily v 1. PP. Součástí bytového domu bude přístřešek na popelnice, trafostanice výšky 2,7 m a celkem sedm zahradních skladů. Střešní plášť skladů bude tvořit terasa bytového domu. Součástí bytového domu bude oplocení v délce 160 m. Součástí stavby budou dále kapličky o rozměrech 4 x 5,7 m a výšky 5,7 m, přístřešek na odpad o rozměrech 5 x 7,4 m a výšky 2,7 m, oplocení tří typů výšky cca 1,6 m (pozn. dřevo směrem k veřejným prostorům, kov jako oplocení terasových zahrad a zahrad bytového domu a pletivo mezi rodinnými domy).

V rámci veřejné technické a dopravní infrastruktury dojde k vybudování komunikace a zpevněných ploch celkem o ploše 2665 m², chodníků a ploch pro pěší z betonové dlažby (149 m²), parkovacích stání z betonové dlažby (324 m²), asfaltové komunikace (1134 m²), komunikace a zpevněných ploch – mlat/dlažba (1017 m²) a chodníkového přejezdu z dlažby o 41 m². V rámci inženýrských sítí dojde k vybudování vodovodního řadu napojeného na stávající veřejný řad v Tulipánové ulici, který bude veden ve veřejně přístupných plochách. Jednotlivé vodovodní přípojky budou ukončeny vodoměrnými šachtami za hranicí nově vzniklých stavebních parcel (trasa vedení a vodovodních řadů včetně napojení a odstupových vzdáleností je zakreslena v koordinační situaci – výkres č. C.2 z 11/2017). Kanalizační řad – splašková kanalizace bude napojen na stávající řad (stoku) na severozápadním okraji řešené lokality v ulici Ke Kačí louži. Na kanalizační řad budou osazeny odbočky s přípojkami pro napojení nově vzniklých stavebních parcel. Trasa vedení kanalizačních řadů včetně napojení a odstupových vzdáleností je zakreslena v koordinační situaci – výkres č. C.2 z 11/2017. Dešťová kanalizace bude odvádět srážkové vody z komunikace, rodinných domů a bytového domu do retenčního objektu o minimálním objemu 59 m³. Odtud budou srážkové vody regulovaně odváděny do jednotné stoky. Na kanalizaci budou vysazeny odbočky s přípojkami pro napojení nově vzniklých parcel a uličních vpustí. Rodinné domy budou mít zelené střechy, dešťové vody budou na jednotlivých stavebních parcelách individuálně akumulovány. Trasa vedení kanalizačních řadů včetně napojení a odstupových vzdáleností je zakreslena v koordinační situaci – výkres č. C.2 z 11/2017. Nový plynovod bude napojen na řad v Tulipánové ulici a bude rozdělen do tří samostatných větví bez možnosti prodloužení. Celková trasa plynovodu bude uložena v zemi bez trasového uzávěru. Celkem bude vysazeno 25 ks nových plynovodních přípojek na hranici pozemků, které zde budou ukončeny HUP kulovým uzávěrem. Celková délka plynovodu bude 289 m a délka přípojek celkem 136 m (186 m včetně svislých částí). V Tulipánové ulici bude provedeno napojení na rozvody veřejného osvětlení (VO), které bude zabezpečeno výbojkovými svítlidly na třístupňových stožárech. Délka kabelové trasy bude 218 m, vznikne celkem 8 nových stožárů. Dále budou provedeny vnitřní podzemní rozvody pro každý rodinný dům a bytový dům. Nově vybudovaná dopravní a technická infrastruktura, pozemky veřejných ploch a komunikací včetně zpevněných ploch a zeleně nebudou po jejich realizaci předány do majetku města Plzně. Dojde k demontáži vzdušného vedení VO. Území dotčené vlivy stavby de facto koresponduje s vymezením okruhu účastníků územního řízení podle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Záměr je umisťován do zastavěného území, do plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“. Ve vymezené ploše je možné umisťovat: stavby a zařízení pro bydlení (např. rodinné domy, bytové domy aj.), veřejná prostranství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dotčené stavbou jsou součástí lokality 8_5 Černice – Selská náves, pro kterou jsou stanoveny následující požadavky:

- rozvíjet rezidenční charakter lokality,
- chránit a rozvíjet hodnoty památkové rezervace lidové architektury původní vsi,
- chránit a rozvíjet rostlou vesnickou strukturu zástavby,

- dostavět volné proluky, kdy zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a svou výškou bude odpovídat výšce okolní zástavby.

Věcně a místně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona vydal k záměru ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona a ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu souhlasné závazné stanovisko, které je součástí koordinovaného stanoviska Magistrátu města Plzně čj. MMP/300806/18 ze dne 4. 2. 2019. Ve svém výstupu úřad územního plánování mj. uvedl, že je záměr v souladu s platným územním plánem města Plzně a dále v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje. Záměr umísťuje bytový dům, jednotlivé rodinné domy a související dopravní a technickou infrastrukturu, kdy je tento druh staveb uveden jako stavby hlavní či přípustné v této ploše. Podmínka zachování přímého pěšího propojení na ulici Ke Kačí louži a dále na Selskou návěs přes pozemek parc. č. 288/2, a to bez podélného parkovacího stání, byla zapracována do projektové dokumentace doložené k žádosti. Pro rodinné domy, které budou osazeny na dělených pozemcích, ale nebudou součástí společného povolení, bude použit regulativ vycházející z vizualizace. Vizualizace je součástí PD (pozn. jedná se zejména o tři samostatné rodinné domy v jihovýchodní části dělených pozemků). Objekty budou situovány po vrstevnici, budou obdélníkového tvaru a svými proporcemi budou odpovídat původní zástavbě. Zastřešení objektů bude sedlovou střechou. Umístěním bytového domu a rodinných domů bude naplněn požadavek na rozvíjení rezidenčního charakteru lokality. Záměr objemově (půdorysně a výškově) navazuje na okolní zástavbu. Umístění záměru je v souladu s koncepcí rozvoje lokality a ochrany a rozvoje jejích hodnot.

Orgán územního plánování posoudil dále soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 stavebního zákona. Záměr podle jeho vyjádření neovlivňuje negativně předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Záměr účelně a komplexně řeší využití a prostorové uspořádání zájmového území. Úřad územního plánování zhodnotil stav území a konstatoval, že předložený záměr respektuje přírodní hodnoty a účelně zhodnocuje území s ohledem na veřejné zájmy a soudržnost obyvatel. Úřad územního plánování dále prověřil urbanistickou strukturu a měřítko stávající zástavby včetně jejího umístění a konstatoval, že záměr je v souladu s požadavky na koncepci rozvoje daného území, s požadavky na urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. Záměr respektuje stávající prostorové uspořádání území, řešení záměru odpovídá stávajícímu uspořádání a řešení okolních staveb. Záměr rovněž naplňuje požadavek na kvalitní bydlení a rozvoj sídelní struktury.

Ke stavbě bylo dále vydáno závazné stanovisko odboru dopravy MMP (zajištění souhlasu s připojením na komunikaci ulice Tulipánové a povolení zvláštního užívání; neboť se jedná o komunikaci a inženýrské sítě v soukromém vlastnictví, v takovém případě se souhlas nevydává), koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Plzně, jehož součástí je mj. souhlasné závazné stanovisko odboru stavebně správního MMP jakožto příslušného orgánu územního plánování (podrobněji viz výše v textu), odboru životního prostředí MMP v oblasti odpadového hospodářství, na úseku ochrany ovzduší – požadavky dotčeného orgánu byly zohledněny a zaneseny do podmínek pro umístění stavby – viz bod 4., a na úseku ochrany zemědělského půdního fondu –

otázka trvalého vyjmutí zemědělské půdy ze ZPF (požadavky dotčeného orgánu vyplývající z jeho souhlasu podle § 9 odst. 8 zákona ČNR č. 334/1992 Sb. byly promítnuty do podmínek pro umístění stavby – bod 3. písm. a) až e)). Magistrát města Plzně vydal k záměru dále podle § 154 správního řádu vyjádření k ochraně ostatních veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů, a to na úseku dopravy (vyjádření podle zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů), na úseku ochrany státní památkové péče (vyjádření podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů) a na úseku bezpečnosti, prevence kriminality a krizového řízení MMP. K záměru vydala závazné stanovisko bez podmínek také Policie ČR – dopravní inspektorát, Krajská hygienická stanice pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni a v neposlední řadě Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje. Vlastníci veřejné technické infrastruktury v zájmové lokalitě vydali k záměru žadatele vyjádření nebo stanovisko k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem (vyjádření k výskytu stávajících vedení a tras inženýrských sítí včetně ochranných a bezpečnostních pásem). Žadatel doložil vyjádření společnosti CETIN, a. s., ČEZ Distribuce, a. s., Povodí Vltavy, a. s., GridServices, s. r. o., Plzeňská teplárenská/Správa informačních technologií Plzeň, Vodárna Plzeň, a. s., Vodafone Czech Republic, a. s., T-Mobile Czech Republic, a. s., PMDP, a. s., UPC Česká Republika s. r. o., PilsFree, z. s., SITEL spol. s r. o., Dial Telecom, a. s., České Radiokomunikace, a. s., ČD Telematika, a. s., Telco Pro Services, a. s., aj. Stávající vedení inženýrských sítí v místě stavby nebo v blízkém okolí jsou zakreslena v grafické části projektové dokumentace a vyjmenována v její textové části.

Žadatel předložil projektovou dokumentaci pro územní řízení vypracovanou oprávněnou osobou, Ing. Josefem Hruškou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, z 11/2017, včetně výkresové a dokladové části. Součástí žádosti byla plná moc k zastupování žadatele obecným zmocněncem, společností PRO ARCH PLZEŇ spol. s r. o. ze dne 2. 2. 2018, která splňuje požadavky uvedené v § 33 odst. 1 a 2 správního řádu. Požárně bezpečnostní řešení stavby vypracovala Ing. Yveta Jílková, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb, v 6/2018. Hlukovou studii pro daný záměr zpracoval Jan Kydlíček. Správní poplatek v částce celkem 30 000 Kč byl k výzvě stavebního úřadu uhrazen dne 15. 7. 2019.

Podáním žádosti bylo zahájeno územní řízení. Stavební úřad po prostudování jemu předložených podkladů shledal, že žádost není úplná, a vyzval žadatele k doplnění. Žadatel měl ve lhůtě do 31. 5. 2019 zejména odstranit tyto nedostatky:

- doplnit žádost o uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo vydaným územním rozhodnutím přímo dotčeno (§ 86 stavebního zákona),
- doplnit platnou Smlouvu o uzavření budoucích smluv se společností ČEZ Distribuce, a. s. (stávající dokument byl platný při předložení dokladu o právu umístit stavbu do 11. 4. 2019),
- doplnit platné vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a. s. (stávající vyjádření bylo platné do 16. 1. 2019),
- doplnit platné vyjádření Plzeňských městských dopravních podniků, a. s. (stávající vyjádření bylo platné do 6. 11. 2018),

- doplnit platné vyjádření Správy veřejného statku Plzeň k veřejnému osvětlení – VO (stávající vyjádření bylo platné do 3. 11. 2018).

Žadatel byl současně upozorněn na to, nebudou-li nedostatky ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno. Řízení bylo přerušeno. Žadatel podklady ve stanovené lhůtě doplnil. Stavební úřad dne 2. 5. 2019 oznámil podle § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájení územního řízení, ve kterém upustil od ústního jednání. Písemnost byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Plzně po dobu 15 dnů. Účastníci mohli uplatnit námitky proti záměru a dotčené orgány předkládat závazná stanoviska do 15 dnů ode dne doručení tohoto oznámení. K později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto. Účastníci řízení mohli dále nahlížet do podkladů rozhodnutí a byli poučeni o způsobu uplatňování námitek a o tzv. koncentrační zásadě. Ve lhůtě pro podání námitek uplatnila společnost LUKR CZ, a. s., a Jiří Mareš.

Stavební úřad vydal po projednání záměru v územním řízení dne 20. 8. 2019 pod čj. MMP/228275/19 územní rozhodnutí č. 6473, kterým podle § 79 a 92 stavebního zákona a podle § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. rozhodl o umístění stavby "Plzeň Černice - lokalita Višňovka" na pozemcích parc. č. 287 (ostatní plocha), parc. č. 288/2 (ostatní plocha), parc. č. 288/8 (orná půda), parc. č. 292/2 (ostatní plocha), parc. č. 293/1 (ostatní plocha), parc. č. 293/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/1 (zahrada) a parc. č. 1919/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Černice. Ve výroku ad I. popsal druh a účel umísťované stavby, umístění stavby na pozemku včetně prostorového řešení stavby (tedy jednotlivých staveb – bytového domu, devíti rodinných domů včetně přípojek, kapličky, přístřešku na odpad, oplocení, komunikací a zpevněných ploch, vodovodního řádu, kanalizačního řádu a plynovodu). Dále vymezil území dotčené vlivy stavby, které víceméně odvodil od okruhu účastníků územního řízení podle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Ve výroku ad II. stanovil podmínky pro umístění stavby pod bodem 1. až 5. V odůvodnění rozhodnutí shrnul průběh řízení od podání žádosti včetně doplnění podkladů k výzvě stavebního úřadu ze dne 4. 3. 2019 až po vydání rozhodnutí ve věci samé. Stavební úřad odůvodnil vyhovění podané žádosti a vypořádal se s námitkami účastníků řízení uplatněných k záměru žadatele v rámci tzv. koncentrace. V závěru rozhodnutí doplnil poučení o možnosti se proti jeho výstupu v zákonné lhůtě 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení odvolat k věcně a místně příslušnému správnímu orgánu, který rozhodnutí v projednané věci vydal. Tohoto práva využila a proti územnímu rozhodnutí se odvolala společnost LUKR CZ, a. s., a Jiří Mareš.

Za subjekt, na který se vztahuje územní rozhodnutí čj. MMP/228275/19 ze dne 20. 8. 2019 o umístění stavby „Plzeň Černice – lokalita Višňovka“ na pozemku parc. č. 287 (ostatní plocha), parc. č. 288/2 (ostatní plocha), parc. č. 288/8 (orná půda), parc. č. 292/2 (ostatní plocha), parc. č. 293/1 (ostatní plocha), parc. č. 293/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/1 (zahrada) a parc. č. 1919/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Černice, označil stavební úřad společnost Wittmann Gama, a. s., IČO 26377373, sídlo V Lomech 1836/11, Bolevec, 323 00 Plzeň 23, zastoupenou společností PRO ARCH PLZEŇ spol. s r. o., IČO 61173916, sídlo Boettingerova 2902/26, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1.

Proti územnímu rozhodnutí čj. MMP/228275/19 ze dne 20. 8. 2019 o umístění stavby „Plzeň Černice – lokalita Višňovka“ na pozemcích v katastrálním území Černice se podáním ze dne 2. 9. 2019 odvolal Jiří Mareš, nar. 9. 4. 1954, trvale bytem Nad Křížkem 1100/3, Černice, 326 00 Plzeň 26 (dále jen „odvolatel 1“) a podáním ze dne 5. 9. 2019 se odvolala společnost LUKR CZ, a. s., IČO 25212541, sídlo Pallova 44/12, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1 (dále jen „odvolatel 2“).

Obě odvolání byla spolu se spisovým materiálem a stanoviskem stavebního úřadu postoupena ke dni 11. 11. 2019 podle § 88 odst. 1 správního řádu k vyřízení odvolacímu orgánu. K odvolacím námitkám Jiřího Mareše i společnosti LUKR CZ, a. s., se odvolací orgán vyjádřil dále v textu.

Odvolací orgán soustředil k přezkoumání odvoláním napadeného územního rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, veškerý dostupný spisový materiál od orgánu státní správy, který předmětnou záležitost posuzoval v prvním stupni řízení. Odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny všechny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat. Odvolání proti rozhodnutí ve věci může podle § 81 a násl. správního řádu podat účastník řízení ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a to u správního orgánu, který napadené rozhodnutí ve věci vydal. Územní rozhodnutí č. 6473 vydané Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, pod čj. MMP/228275/19 dne 20. 8. 2019 ve věci umístění stavby „Plzeň Černice – lokalita Višňovka“ na pozemcích v k. ú. Černice bylo Jiřímu Marešovi oznámeno doručením do vlastních rukou ve smyslu § 19 odst. 5 ve vazbě na § 72 odst. 1 správního řádu dne 1. 9. 2019. Odvolání podal osobně na podatelnu Magistrátu města Plzně dne 2. 9. 2019, o čemž svědčí datum podacího razítka v horním levém rohu této listiny. Odvolání splňuje obecné náležitosti podání dle § 37 odst. 2 správního řádu i specifické náležitosti podle § 82 odst. 2 správního řádu. Odvolací orgán proto dospěl k závěru, že byly splněny podmínky uvedené v § 81 odst. 1 a 83 odst. 1 správního řádu, a odvolání Jiřího Mareše směřující do napadeného územního rozhodnutí bylo učiněno v zákonné lhůtě osobou k tomu oprávněnou.

Územní rozhodnutí č. 6473 vydané Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, pod čj. MMP/228275/19 dne 20. 8. 2019 ve věci umístění stavby výše popsané na pozemcích v k. ú. Černice bylo společnosti LUKR CZ, a. s., oznámeno doručením do datové schránky dne 20. 8. 2019. Odvolání podala společnost LUKR CZ, a. s., datovou schránkou na elektronickou podatelnu Magistrátu města Plzně dne 4. 9. 2019, o čemž svědčí dodejka z datové schránky doslaná stavebním úřadem ke dni 27. 11. 2019. Odvolání bylo v listinné podobě zaevidováno na podatelnu Magistrátu města Plzně dne 5. 9. 2019. Odvolání splňuje obecné náležitosti podání dle § 37 odst. 2 správního řádu i specifické náležitosti ve smyslu § 82 odst. 2 správního řádu (tj. údaje o tom, čeho se odvolatel podaným odvoláním domáhá a co navrhuje). Odvolací orgán proto dospěl k závěru, že byly splněny podmínky uvedené v § 81 odst. 1 a 83 odst. 1 správního řádu, a odvolání společnosti LUKR CZ, a. s., směřující do napadeného územního rozhodnutí bylo učiněno v zákonné lhůtě subjektem k tomu oprávněným.

Vzhledem k rozsahu odvolacích námitek Jiřího Mareše, jež jsou prezentovány v jeho odvolání ze dne 2. 9. 2019 a kterými napadá zejména nesoulad záměru s jednotlivými podmínkami Územního plánu města Plzně, lokality 8.5 Černice – Selská náves, se odvolací orgán obrátil se žádostí o přezkum závazného stanoviska orgánu územního plánování vypravenou dne 27. 11. 2019 v souladu s § 149 odst. 5 správního řádu na nadřízený správní orgán, tj. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje (oddělení územního plánování). O postupu odvolacího orgánu byli účastníci odvolacího řízení písemně vyrozuměni.

Odvolatel, Jiří Mareš, v odvolání mimo jiné uvedl, že monoblok bytového domu o rozměrech cca 66,47 x 11,9 m (bez teras) výšky 9,5 m od 1. NP, tedy 12,5 m při pohledu od památkové rezervace nesplňuje požadavek na ochranu a rozvoj hodnot památkové rezervace lidové architektury původní vsi. V bodu ad 2) odvolatel namítá, že monoblok bytového domu (dále jen „BD“) nesplňuje požadavek na ochranu a rozvoj vesnické struktury zástavby. V bodu ad 3) odvolatel namítá, že monoblok BD nesplňuje požadavek na ochranu na dostavění volných proluk, kde by měla zástavba svým měřítkem doplnit stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a svou výškou odpovídat výšce okolní zástavby. Podle Jiřího Mareše monoblok BD výrazně přesahuje rozměry stávajících nemovitostí. V bodu ad 4) odvolatel namítl, že monoblok bytového domu nesplňuje podmínku ochrany MKR C8/OP 2 – tedy požadavek zachovat pohledově západní okraj Černic se zajímavou polohou návesní vsi, regulovat výšky a objekty dostaveb a přestaveb. V bodu ad 5) dodal, že monoblok BD nesplňuje podmínku ochrany MKR C8/OP 3 – v zastavěných plochách a plochách přestavby vyloučit možnost výstavby objektů měřítkově a rozměrově se vymykajících z měřítka stávající zástavby. V zastavitelných plochách zástavby rodinných domů je zapotřebí preferovat výstavbu na pozemcích 800 – 1200 m². Z důvodu kvalifikovaného posouzení těchto odvolacích námitek z pohledu územního plánování se odvolací orgán rozhodl pro postup dle § 149 odst. 5 správního řádu, jak uvedl výše.

K tomuto postupu odvolací orgán doplňuje, že směřují-li uplatněné odvolací námítky ze své povahy proti obsahu závazného stanoviska vydaného k záměru, jenž je předmětem posouzení v návrhovém řízení, je na místě, aby odvolací orgán postupoval dle § 149 odst. 5 správního řádu, a to i tehdy, pokud účastník řízení závazné stanovisko výslovně nenapadá. Tento právní názor vyslovil Nejvyšší správní soud již ve svém rozsudku ze dne 23. 9. 2010 pod čj. 5 As 56/2009 – 63 (pozn. rozsudek publikován ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu pod č. 2167/2011). Dle výkladu soudu je v případě odvolání proti správnímu rozhodnutí, které je podmíněno závazným stanoviskem dotčeného orgánu, upraven postup přezkoumání závazného stanoviska v § 149 odst. 4 (nyní odst. 5) správního řádu. Podle tohoto ustanovení platí, jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, požádá odvolací správní orgán o přezkum takového závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Účelem je zajistit, aby odvolací námítky směřující proti závaznému stanovisku dotčeného orgánu, podléhaly odbornému posouzení ze strany orgánu nadřízeného dotčenému orgánu, který na rozdíl od odvolacího orgánu disponuje odpovídajícími odbornými znalostmi. To samozřejmě nemění nic na skutečnosti, že konečné rozhodnutí o odvolání náleží odvolacímu orgánu. Přezkumné stanovisko orgánu nadřízeného dotčenému orgánu je

jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí o odvolání. Odvolací orgán je povinen obstarat si k posouzení odvolacích námitek, které směřují proti závaznému stanovisku, patřičné a adekvátní podklady, které jsou dostatečným základem pro vydání rozhodnutí v odvolacím řízení (§ 3 správního řádu).

V rámci přezkumu závazného stanoviska posuzuje oslovený nadřízený správní orgán obsah závazného stanoviska jak z hlediska jeho zákonnosti, zejména z hlediska jeho souladu se zásadami činnosti správních orgánů (§ 2 – 6 správního řádu), tak z hlediska věcné správnosti, tedy z hlediska toho, zda závazné stanovisko mělo být s ohledem na veřejné zájmy, které má příslušný dotčený správní orgán chránit, vydáno v té podobě, v jaké bylo vydáno (odkaz na výklad JUDr. Josefa Vedrala, Správní řád – Komentář, 2. vydání, BOVA POLYGON, Praha 2012). Nadřízený správní orgán současně vypořádá námítky odvolatele v rovině napadeného veřejného zájmu, neboť odvolací orgán, pro nějž se stane výstup nadřízeného správního orgánu jedním z podkladů rozhodnutí v odvolacím řízení, nemůže nahradit chybějící odbornou skutkovou úvahu vlastní úvahou.

Dne 6. 1. 2020 vydal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje (oddělení územního plánování), pod čj. PK-RR/63/20 opatření, kterým napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování – Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, vydané podle § 96b odst. 3 ve vazbě na § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, jenž je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Plzně ze dne 4. 2. 2019 pod čj. MMP/300806/18 (sp. zn. SZ MMP/300806/18) na stavbu „Plzeň – Černice – lokalita Višňovka“ v celém rozsahu zrušil. Krajský úřad ve svém výstupu mj. uvedl, že z hlediska územního plánu města Plzně se lze ztotožnit s údaji uvedenými v přezkoumávaném závazném stanovisku. Záměr se nachází v lokalitě 8_5 Černice – Selská náves, v plochách smíšených obytných.

Z hlediska lokality 8_5 Černice – Selská náves jsou v přezkoumávaném závazném stanovisku uvedeny celkem čtyři prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu jejích hodnot z pěti prezentovaných v územním plánu města Plzně:

- rozvíjet rezidenční charakter lokality,
- chránit a rozvíjet hodnoty památkové rezervace lidové architektury původní vsi,
- chránit a rozvíjet rostlou vesnickou strukturu zástavby,
- dostavět volné proluky, kdy zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a svou výškou bude odpovídat výšce okolní zástavby,
- chránit a posilovat veřejné prostranství návsi.

Orgánem územního plánování byl podle nadřízeného správního orgánu vyhodnocen pouze první bod, se kterým je podle přezkoumávaného závazného stanoviska záměr v souladu, neboť je naplněn požadavek na rozvíjení rezidenčního charakteru lokality. Následně bylo jen konstatováno, že záměr objemově (půdorysně a výškově) navazuje na okolní zástavbu. Přičemž není podle nadřízeného správního orgánu řádně zdůvodněno, jak k tomuto závěru orgán územního plánování dospěl a z jakých okolností vycházel. Na základě „pouhého“ konstatování je stanovisko orgánu územního plánování vydané k záměru de facto nepřezkoumatelné. Podle § 149 odst.

2 správního řádu musí být v odůvodnění závazného stanoviska uvedeny důvody, o které se opírá obsah závazného stanoviska, a úvahy, kterými se orgán územního plánování řídil při výkladu územního plánu. Z hlediska umístění záměru do ploch smíšených obytných lze podle nadřazeného správního orgánu souhlasit s uvedenou úvahou, jelikož hlavní využití pro plochy smíšené obytné jsou „stavby a zařízení pro bydlení (např. bytové domy, rodinné domy aj.)“. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování byl soulad záměru nadřazeným správním orgánem shledán opět na základě pouhého konstatování orgánu územního plánování, že záměr respektuje stávající prostorové uspořádání území, řešení záměru odpovídá stávajícímu uspořádání a řešení okolních staveb. Rovněž v případě souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování by měl orgán územního plánování uvést konkrétnější správní úvahy, kterými se při posouzení řídil.

V poslední části svého výstupu se krajský úřad věnoval vypořádání námitek odvolatele, Jiřího Mareše, uvedených v jednotlivých bodech odvolání. Z této části výstupu čj. PK-RR/63/20 si odvolací orgán dovolil citovat v části svého rozhodnutí věnovanému vypořádání odvolacích námitek (viz dále v textu).

Výstup Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje (oddělení územního plánování), čj. PK-RR/63/20 ze dne 6. 1. 2020 byl odvolacímu orgánu postoupen ke dni 7. 1. 2020. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem neseznamoval odvolací orgán postupem podle § 36 odst. 3 správního řádu účastníky odvolacího řízení s novým podkladem rozhodnutí, neboť by takové počínání odvolacího orgánu nebylo s ohledem na další kroky stavebního úřadu v rámci projednání nového projednání záměru hospodárné ani v souladu s procesní ekonomikou odvolacího řízení a zásadami správního rozhodování obsaženými v Hlavě I. správního řádu (§ 2 – 6). Účastníci budou mít možnost se s podklady rozhodnutí seznámit u orgánu prvního stupně, kterému bude spis vrácen hned po nabytí právní moci rozhodnutí odvolacího orgánu.

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

Vzhledem k výsledku přezkoumání napadeného závazného stanoviska, tedy výstupu Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, čj. PK-RR/63/20 ze dne 6. 1. 2020, kterým bylo závazné stanovisko orgánu územního plánování (Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního) v celém rozsahu zrušeno, odvolací orgán územní rozhodnutí č. 6473 ve věci umístění stavby „Plzeň Černice – lokalita Višňovka“ na pozemku parc. č. 287 (ostatní plocha), parc. č. 288/2 (ostatní plocha), parc. č. 288/8 (orná půda), parc. č. 292/2 (ostatní plocha), parc. č. 293/1 (ostatní plocha), parc. č. 293/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/1 (zahrada) a parc. č. 1919/2 (ostatní plocha) v k. ú. Černice vydané stavebním úřadem pod čj. MMP/228275/19 ze dne 20. 8. 2019 k žádosti společnosti Wittmann Gama, a. s.,

zastoupené společností PRO ARCH PLZEŇ s. r. o., ze dne 7. 2. 2019 zrušil a věc vrátil prvostupňovému správnímu orgánu k novému projednání.

Svůj právní názor k věci opírá odvolací orgán o následující skutečnosti:

Podle § 92 stavebního zákona schvaluje stavební úřad vydaným územním rozhodnutím navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby; tato dokumentace musí být zpracována vždy u stavebních záměrů podle § 103 odst. 1 písm. e) bodů 4 až 8. V rozhodnutí stavební úřad stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon. Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona, nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne. Územní rozhodnutí se doručuje podle § 87 odst. 1 až 3 stavebního zákona. Okruh účastníků územního řízení vymezí stavební úřad ve smyslu § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. V případě doručování územního rozhodnutí veřejnou vyhláškou se v něm účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru. Obsahové náležitosti územního rozhodnutí stanoví prováděcí právní předpis (vyhláška č. 503/2006 Sb.). Námitky účastníků řízení musí být podle § 89 odst. 1 stavebního zákona uplatněny nejpozději při ústním jednání (tzv. koncentrace řízení), jinak se k nim nepřihlíží. Dojde-li k upuštění od konání ústního jednání ve věci, musí být závazná stanoviska dotčených orgánů podle § 4 odst. 2 stavebního zákona a námitky účastníků řízení uplatněny ve lhůtě stanovené stavebním úřadem; jinak se k nim nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách k záměru žadatele uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které překračují rozsah stanovený v § 89 odst. 4 stavebního zákona, se nepřihlíží. Osoba, která může být účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona, může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. O podmínkách uplatňování námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

Podle § 90 stavebního zákona stavební úřad v územním řízení posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona (míněno stavebního zákona) a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, dále s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, a v neposlední řadě v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů vydaných podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že byl v odvolacím řízení (sp. zn. ZN/525/RR/19) zrušen jeden ze stěžejních podkladů prvostupňového správního řízení o umístění navrhované stavby

na pozemcích v k. ú. Černice, nebyly splněny všechny zákonem stanovené požadavky dle povahy a účelu záměru k vyhovění žádosti a vydání kladného rozhodnutí ve věci, a proto nezbylo odvolacímu orgánu, než odvoláním napadené územní rozhodnutí ze dne 20. 8. 2019 čj. MMP/228275/19 zrušit a věc vrátit stavebnímu úřadu k novému projednání.

Žadatel doložil projektovou dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou ve smyslu autorizačního zákona (zákon č. 360/1992 Sb.), závazná stanoviska dotčených orgánů k ochraně veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů, vyjádření nebo stanoviska vlastníků inženýrských sítí o výskytu stávajících vedení tras podzemního vedení a další podklady založené ve spise, jež pro umístění stavby dle její povahy požaduje stavební zákon a jeho prováděcí právní předpisy. Záměr je sice v souladu s platným Územním plánem města Plzně, jak deklaroval sám orgán územního plánování věcně a místně příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona (Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní) ve svém závazném stanovisku, avšak v odvolacím řízení bylo na podkladě odvolání vedlejšího účastníka, Jiřího Mareše, závazné stanovisko orgánu územního plánování zrušeno.

Odvolací orgán postupoval dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu a rozhodl tak, jak je vidno z výroku jeho rozhodnutí shora.

Odvolací orgán přezkoumal věcnou správnost napadeného rozhodnutí v rozsahu odvolacích námitek Jiřího Mareše (odvolatel 1) a dále v rozsahu odvolacích námitek společnosti LUKR CZ, a. s. (odvolatel 2).

K odvolání vedlejšího účastníka územního řízení, Jiřího Mareše, uvádí následující:

Odvolatel, Jiří Mareš, se odvolal proti rozhodnutí o umístění stavby Plzeň – Černice, lokalita Višňovka ve výrokové části „Bytový dům“ z těchto důvodů: Dle podmínek Územního plánu města Plzeň, lokality 8.5 Černice – Selská náves jsou stanoveny tyto podmínky:

1) Chránit a rozvíjet hodnoty památkové rezervace lidové architektury původní vsi – Monoblok bytového domu o rozměrech 66,47 x 11,9 m (bez teras) výšky 9,5 m od 1. NP, tedy 12,5 m při pohledu od památkové rezervace toto nesplňuje.

2) Chránit a rozvíjet rostlou vesnickou strukturu zástavby – Monoblok bytového domu (dále též „BD“) opět nesplňuje.

3) Dostavět volné proluky, kdy zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a svou výškou bude odpovídat výšce okolní zástavby – Monoblok BD nesplňuje a výrazně přesahuje rozměry stávajících nemovitostí.

4) Podmínka ochrany MKR C8/OP 2 – zachovat pohledově západní okraj Černic se zajímavou polohou návesní vsi, regulovat výšky a objekty dostaveb a přestaveb – Monoblok BD 66,47 x 11,9 m tuto podmínku nesplňuje.

5) Podmínka ochrany MKR C8/OP 3 – v zastavěných plochách a plochách přestavby vyloučit možnost výstavby objektů měřítkově a rozměrově se vymykajících z měřítka stávající zástavby. V zastavitelných plochách zástavby rodinných domů preferovat výstavbu na pozemcích 800 – 1200 m² (tuto podmínku Monoblok BD nesplňuje).

Vzhledem k tomu, že odvolací námitky směřovaly v převážné části proti posouzení souladu záměru žadatele s regulativy územního plánu města Plzně, přistoupil odvolací orgán k přezkumu závazného stanoviska věcně a místně příslušného orgánu územního plánování vydaného ke stavbě v prvním stupni řízení podle § 96b odst. 3 stavebního zákona ve vazbě na § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona a ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu. O výsledku přezkoumání závazného stanoviska informoval odvolací orgán výše v textu. Neboť se výstup Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje (oddělení územního plánování), stal podkladem odvolacího řízení, posoudil a vyhodnotil jej odvolací orgán co do obligatorních náležitostí dle § 149 odst. 2 správního řádu ve vazbě na § 68 odst. 3 správního řádu. Odvolací orgán konstatuje, že výstup krajského úřadu je podle jeho mínění úplný, srozumitelný a určitý a splňuje požadavky platné právní úpravy uvedené v § 149 odst. 2 správního řádu (viz odkaz na rozsudek Krajského soudu v Plzni čj. 30 A 79/2015-82 ze dne 30. 6. 2016). Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje (oddělení územního plánování), jakožto příslušný nadřízený správní orgán vedle posouzení napadeného závazného stanoviska rovněž kvalifikovaně vypořádal odvolací námitky související s namítaným nesouladem stavby s regulativy územního plánu. Odvolací orgán toto vyjádření plně respektuje, neboť by sám nebyl kompetentní a odborně způsobilý námitky odvolatele ve věcné rovině adekvátně a přilehavě vypořádat.

Odvolatel závěrem svého podání doplnil, že doufá, že Krajský úřad Plzeňského kraje zvrátí stanovisko odboru stavebně správního Magistrátu města Plzně o vydání územního rozhodnutí, a pomůže tak zachránit jednu ze tří památkových rezervací lidové architektury v Plzni.

Neboť je odvolací orgán vázán podklady odvolacího řízení, které si opatřil za účelem zjištění skutkového stavu věci bez důvodných pochybností (§ 3 správního řádu) a dále za účelem uspokojení odvolacích námitek, jež byly obsahem podaného odvolání Jiřího Marše ze dne 2. 9. 2019 směřujícího do územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, nemohl rozhodnout jinak než tak, jak je vidno z výroku jeho rozhodnutí shora. Nadřízený správní orgán – Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje (oddělení územního plánování), zrušil v celém rozsahu odvoláním napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané k záměru žadatele v prvním stupni řízení, proto se odvolací orgán při rozhodování o podaném odvolání včetně napadeného rozhodnutí nemohl zásadně odchýlit od právního názoru vysloveného krajským úřadem v rámci posouzení stavby s územně plánovací dokumentací. Odvolací orgán rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu o zrušení územního rozhodnutí č. 6473 vydaného pod čj. MMP/228275/2019 dne 20. 8. 2019 a po nabytí právní moci jeho rozhodnutí bude kompletní spis vrácen k novému projednání orgánu prvního stupně.

K odvolání vedlejšího účastníka územního řízení, společnosti LUKR CZ, a. s., uvádí následující:

Odvolatel, společnost LUKR CZ, a.s., se odvolal proti územnímu rozhodnutí č. 6473 ze dne 20. 8. 2019 na stavbu „Plzeň – Černice, lokalita Višňovka“, a to z důvodu, že se stavební úřad nedostatečně vypořádal s tím, že je povolená výstavba těsně vedle památkové zóny a zcela naruší a zničí pohled "záhumní" na památkovou zónu, který je v dané lokalitě zásadní a významný a který stavební úřad roky zarputile hájil.

Najednou, v rámci této komerční výstavby, která tento pohled nenávratně zničí, stavební úřad rozhodl v rozporu se svým dosavadním rozhodováním v zájmové lokalitě. Pohled "záhumní" stavební úřad hájil a bránil soustavně a opakovaně, nikoliv ojediněle. Odvolatel v letech 2009 až 2012 opakovaně žádal v rámci "Pivovarského dvoru PURKMISTR" o umožnění nepatrného zvýšení hřebene střechy, aby mohl do podkroví objektu umístit pivní lázně. Změna výšky hřebene nebyla z návsi na srovnávacích fotografiích de facto okem ani seznatelná, nicméně zásadní problém byl shledán z pohledu z tzv. "záhumního", tj. z prostoru, kde má stát dnešní masivní zástavba. V jejím důsledku, pokud bude stavba dle vydaného územního rozhodnutí povolena, žádný pohled "záhumní" na památkovou zónu již existovat nebude.

K první odvolací námitce odvolací orgán konstatuje, že záměr žadatele se nachází mimo památkovou rezervaci, památkovou zónu a dále nikoliv v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóně, které ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. požívající zvláštní právní ochrany veřejného zájmu, který je v kompetenci příslušného správního orgánu státní památkové péče. Správní orgán státní památkové péče, v tomto případě odbor památkové péče Magistrátu města Plzně, vydal k záměru podle § 154 správního řádu vyjádření, které je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Plzně čj. MMP/300806/19 ze dne 4. 2. 2019. Správní orgán státní památkové péče nebyl v územním řízení dotčeným orgánem, proto k záměru nevydával ve smyslu § 4 odst. 2 stavebního zákona závazné stanovisko. Podle § 4 odst. 2 stavebního zákona postupují stavební úřady s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů ve vzájemné součinnosti. Dotčené orgány vydávají závazná stanoviska pro rozhodnutí nebo jiné úkony stavebního úřadu podle stavebního zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak. Podle § 29 odst. 2 písm. e) zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů (dále též „památkový zákon“) vykonává a organizuje obecní úřad obce s rozšířenou působností státní správu na úseku památkové péče, pokud podle tohoto zákona (pozn. míněno památkového zákona č. 20/1987 Sb.) není příslušný jiný orgán státní památkové péče. Podle § 14 odst. 2 památkového zákona je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny (§ 17), povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti vyžádat si předem závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností z hlediska případného dotčení veřejného zájmu chráněného podle zvláštních právních

předpisů, není-li tato jeho povinnost podle památkového zákona nebo na základě tohoto (památkového) zákona vyloučena (§ 6a, § 17).

Podle § 14 odst. 2 památkového zákona je tak pro povolení stavby, opravu i údržbu nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je umístěna v památkově chráněném území (podrobněji viz výše v textu) nezbytné vydání závazného stanoviska příslušného výkonného orgánu státní památkové péče, které se v tomto případě vydává formu závazného stanoviska ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu jako podklad pro další jednání příslušného stavebního úřadu projednávajícího stavební záměr. Z výše uvedených důvodů je vlastník povinen respektovat výše citovaný památkový zákon a postupovat v souladu s výrokem vydaného závazného stanoviska. Závazné stanovisko vydávané podle § 149 odst. 1 správního řádu není samostatným rozhodnutím ve věci, ale úkonem správního orgánu učiněným na základě zákona, jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska pro určitý konkrétní záměr je v takovém případě dotčeným orgánem.

Dlužno však s ohledem na výše popsané skutečnosti a okolnosti ve vztahu k projednávané kauze konstatovat, že o takový případ se zde nejedná. Správní orgán státní památkové péče vydal k záměru žadatele „pouze“ vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu, neboť nebyl ve věci dotčeným orgánem. Žadatel tedy nebyl v rámci projektu a shromažďování podkladů rozhodnutí před zahájením územního řízení povinen obstarat si patřičné závazné stanovisko, neboť k jeho záměru se nejednalo o přílehlající a relevantní podklad k projednání podané žádosti.

Co se pak týká další části odvolací námitky, odvolací orgán uvádí, že jemu není známo, jak stavební úřad rozhodl ve věci "Pivovarského dvoru PURKMISTR", kde odvolatel dle svého vyjádření požadoval vydání povolení pro zvýšení hřebene střechy k realizaci pivních lázní v podkroví tohoto objektu. Současně odvolacímu orgánu nejsou známy žádné podklady či jiné relevantní okolnosti, které s daným případem projednávaným stavebním úřadem v letech 2009 až 2012, souvisí. Dlužno dodat, že od projednání této kauzy uplynulo již více než 8 let. Podklady k této věci by se již s velkou pravděpodobností musely dohledat v archivu příslušného stavebního úřadu. Odvolací orgán rovněž namítá, že odvolatelem popisovaná stavba z let 2009 až 2012 s projednávaným případem skutkově ani věcně nesouvisí. Odvolatel v tomto ohledu neposkytl odvolacímu orgánu ani patřičné dokumenty či důkazy, kterými by svá tvrzení o rozhodování stavebního úřadu v rozporu se svým dosavadním rozhodováním v zájmové lokalitě podložil a prokázal. Odvolací orgán proto nemohl k výše prezentované odvolací námitce uvést obsáhlejší komentář nebo zdůvodnění, než jak učinil. Odvolací námitku tohoto rozsahu považuje odvolací orgán za poněkud zavádějící a s projednávanou kauzou nesouvisející.

Odvolateli není zřejmé, proč stavební úřad, který si je této záležitosti vědom ze své úřední činnosti – viz veškerá řízení u stavebního úřadu odvolatele v době 2009 až 2015 (tehdy ještě k žádosti společnosti LUKR INGENNEERING, s. r. o., vedené například pod sp. zn. SZ ÚMO8/0184/13/PRA), náhle na své postoj rezignoval. To i

přesto, že na tuto problematiku povolením zástavby v těsné blízkosti památkové zóny upozorňoval pan Ludvík Břinda v námitce ze dne 12. 5. 2019.

Bude-li akceptován tento obrat v přístupu stavebního úřadu, pak odvolateli vznikla nemalá škoda tím, že nemohl svůj původní záměr realizovat, a to z důvodu zachování pohledu "záhumního". Postup stavebního úřadu lze z uvedených důvodů považovat za diskriminační a nelze akceptovat, že jednou pohled "záhumní" ve vztahu k odvolateli hájit bude (pozn. a činit tak dokonce i před správním soudem), a jindy nikoliv (jako v posuzovaném případě).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odvolatel navrhl, aby odvolací orgán napadené územní rozhodnutí zrušil a věc vrátil správnímu orgánu I. stupně k dalšímu řízení, který se vypořádá s námitkami odvolatele a zohlední je v nově vydaném rozhodnutí.

Odvolacímu orgánu přísluší zabývat se podaným odvoláním, jímž došlo k zahájení předmětného odvolacího řízení (§ 81 a násl. správního řádu), nikoliv řešit pravomocně ukončená jiná správní řízení, jež probíhala před správním orgánem prvního stupně v letech 2009 až 2015. Odvolacímu orgánu nejsou skutečnosti z těchto projednaných věcí známy a současně nebyl pověřen se jimi zabývat, či je přezkoumávat. K tomu odvolací orgán doplňuje, že lhůty pro zahájení tzv. přezkumného řízení podle § 94 a násl. správního řádu jsou uvedeny v § 96. Správní orgány postupují dle zásad správního rozhodování zakotvených v Hlavě I. správního řádu (§ 1 až 8), tedy mimo jiné dbají, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly důvodné rozdíly (§ 2 odst. 4 správního řádu). Nicméně podle doložených skutečností a okolností projednávané kauzy se o takový případ nejednalo. Odvolací námitka není důvodná a nebyla podložena jasnými důkazy, kterými by odvolatel své tvrzení jednoznačně prokázal.

Odvolatel rovněž opomněl konkretizovat odvolací námitky v rozsahu, jakým může být jeho vlastnické právo k sousední nemovitosti vydaným územním rozhodnutím přímo dotčeno. Z odvolací námitky není zřejmé, jaká věcná práva odvolatele (vedlejšího účastníka územního řízení) by mohla být vydaným územním rozhodnutím o umístění plánované stavby dotčena, nebo dokonce omezena či porušena. Lze si tak pouze učinit úsudek, že je taková odvolací námitka vznesena pro zřejmé porušení práva, tedy například snížení kvality prostředí apod. Nicméně i otázka zachování kvality prostředí ve vztahu plánované stavby a odvolatele (společnosti LUKR CZ, a. s.), jakožto právnické osoby zapsané v evidenci veřejného registru, která má v sousedství navržené stavby "pouze" své sídlo, není z pohledu odvolacího orgánu rozhodujícího o podaném odvolání relevantní.

Odvolací orgán navíc uvádí skutečnost, kterou odvolatel opakovaně opomíjí, a to, že plánovaná stavba žadatele se nenachází v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny (§ 17 památkového zákona). Správní orgán státní památkové péče vydal ve smyslu památkového zákona k záměru

žadatele podle § 154 správního řádu vyjádření, nikoliv z pozice dotčeného orgánu závazné stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 stavebního zákona ve vazbě na § 14 odst. 2 památkového zákona a § 149 odst. 1 správního řádu. Problematické vydávání závazných stanovisek se odvolací orgán věnoval podrobně výše v textu. Odvolací námitku považuje odvolací orgán za ryze spekulativní a zavádějící.

K oběma podaným odvoláním, tedy k odvolání Jiřího Mareše a odvolání společnosti LUKR CZ, a. s., odvolací orgán shrnuje, že všechny výše prezentované odvolací námitky posoudil pečlivě, uvážlivě a svědomitě. Svůj právní názor vyslovený k projednávané kauze opřel zejména o skutečnosti vyplývající z podkladů založených ve správním spise a dále o platnou legislativu. Odvolací námitky vzal na vědomí, zabýval se jimi z úřední povinnosti a z hlediska ochrany veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů.

Po právní moci vyzve stavební úřad žadatele k doložení nového závazného stanoviska orgánu územního plánování k jeho záměru s tím, že orgán územního plánování bude při posouzení a vyhodnocení navrhované stavby vázán právním názorem vysloveným nadřízeným správním orgánem, Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem regionálního rozvoje (oddělením územního plánování), v jeho výstupu ze dne 6. 1. 2020 pod čj. PK-RR/63/20. Před vydáním rozhodnutí seznámí stavební úřad účastníky řízení s novými podklady a rozhodne dle platné právní úpravy.

Postup odvolacího orgánu v odvolacím řízení je stanoven v § 89 až 90 správního řádu, tedy bylo postupováno podle zákona a v jeho mezích.

Okruh vedlejších účastníků tohoto odvolacího řízení stanovil odvolací orgán dle § 27 odst. 2 správního řádu takto: LUKR CZ, a. s., Statutární město Plzeň zastoupené technickým náměstkem primátora, Magistrát města Plzně – odbor rozvoje a plánování, G Assets & Real Estates a. s., MUDr. Miroslav Mach, MUDr. Judita Machová, Michael Hubka, Ing. Jiří Gregor, Jan Jaroš, Jitka Jarošová, Ivana Jeřábková, Ing. Zdeněk Jeřábek, ČEZ Distribuce, a. s., Česká telekomunikační infrastruktura, a. s..

Poučení

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

Otisk úředního razítka

Ing. arch. Miloslav Michalec
vedoucí odboru regionálního rozvoje

v z. Ing. Helena Štvánová
vedoucí oddělení stavebního řádu
podepsáno elektronicky

Přílohy: 0.

Rozdělovník

Účastníci řízení podle § 85 odst. 1 a 2 písm. a) stavebního zákona – doručí se jednotlivě:

Wittmann Gama, a. s., IDDS: gvbtdh, V Lomech 1836/11, Bolevec, 323 00 Plzeň 23
(zastoupená PRO ARCH PLZEŇ spol. s r. o., IDDS: 8a7us9t, Boettingerova 2902/26, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1)

Statutární město Plzeň zastoupené technickým náměstkem primátora, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1

LUKR CZ, a. s., IDDS: qduetz7a, sídlo: Pallova 44/12, Východní Předměstí, Plzeň 1

MUDr. Miroslav Mach, Střední cesta 750/63, Černice, 326 00 Plzeň 26

MUDr. Judita Machová, Střední cesta 750/63, Černice, 326 00 Plzeň 26

Michael Hubka, Francouzská třída 1911/45, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň 26

Ing. Jiří Gregor, IDDS: 65jithx, Veverkova 2707/1, 301 00 Plzeň 1

G Assets & Real Estates a. s., IDDS: b2r6xss, sídlo: Šafaříkovy sady 2774/7, Plzeň 1

Magistrát města Plzně, odbor rozvoje a plánování (k rukám vedoucího odboru Mgr. Hynka Tomáška), IDDS: 6iybfxn, Škroupova 1900/5, Jižní Předměstí, 306 32 Plzeň

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) správního řádu – doručí se jednotlivě:

Jan Jaroš, Štefánikova 1051/92, Černice, 326 00 Plzeň 26

Jitka Jarošová, Štefánikova 1051/92, Černice, 326 00 Plzeň 26

Ivana Jeřábková, Tulipánová 1036/6, Černice, 326 00 Plzeň 26

Ing. Zdeněk Jeřábek, Tulipánová 1036/6, Černice, 326 00 Plzeň 26

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy, sídlo: Teplická 874/8, 405 02 Děčín

Česká telekomunikační infrastruktura, a. s., IDDS: qa7425t, sídlo: Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3

Dotčené orgány – doručí se jednotlivě:

Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí, IDDS: 6iybfxn, sídlo: Kopeckého sady 97/11, Jižní Předměstí, 306 32 Plzeň

Magistrát města Plzně, odbor dopravy (dopravní úřad), IDDS: 6iybfxn, sídlo: Škroupova 1900/5, Jižní Předměstí, 306 32 Plzeň 3

ÚMO Plzeň 8 – Černice, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, IDDS: 59tastc, sídlo: Veská 139/11, 326 00 Plzeň 26

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, IDDS: samai8a, sídlo: Skrétova 1188/15, 301 00 Plzeň 1

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, IDDS: p36ab6k, sídlo: Kaplířova 2726/9, 301 00 Plzeň 1

Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, územní odbor vnější služby, Dopravní inspektorát, IDDS: 5ixai69, sídlo: Nádražní 2437/2, 301 00 Plzeň 1

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona – doručí se veřejnou vyhláškou:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 61/1, 63,65, 66, 288/7, 288/10, 289/1, 289/3, 291/1, 291/2, 291/3, 292/1, 294, 295, 297, 298, 299, 300, 335/1, 335/2, 1810/1, 1918/2 v katastrálním území Černice.

Na základě Usnesení ze dne 11. 6. 2019 čj. MMP/159354/19 také parc. č. 380/10 a 380/15 včetně stavby, která je součástí pozemku, v k. ú. Černice.

Osoby s vlastnickými a jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň – Černice čp. 117, čp. 1051, čp. 1036, čp. 19, čp. 21, čp. 27, čp. 1100.

Ostatní – na vědomí:

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, IDDS: 6iybfxn, sídlo: Škroupova 1900/5, 306 32 Plzeň 3

Dále obdrží se žádostí o vyvěšení:

Magistrát města Plzně, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1

Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor kontroly, dozoru a stížností, Škroupova 1706/18, 306 13 Plzeň

Kopie:

2x vlastní

Toto rozhodnutí se účastníkům řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu doručuje podle § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou. Dokument musí být vyvěšen na úřední desce minimálně po dobu 15 dnů, 15. den se považuje za den oznámení (doručení). Současně musí být dokument zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Za den vyvěšení se podle § 25 odst. 3 správního řádu považuje den, kdy byla písemnost zveřejněna na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje, v tomto případě Krajského úřadu Plzeňského kraje.

Tato veřejná vyhláška byla:

Vyvěšena dne: Sejmuta dne:.....

.....
razítko a podpis oprávněné osoby

Doba zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup:

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:

.....
razítko a podpis oprávněné osoby