

Č. j.: MUHO/37895/2025
Spis. zn.: MUHO 04545/2024/SÚ/Se
Počet listů:
Počet příloh:

Vyřizuje: Helena Sedláková
oprávněná úřední osoba
Telefon: 466 741 250
E-mail: sedlakova@mestoholice.cz

Datum: 07.07.2025

ROZHODNUTÍ

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Holice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s 330 a § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemků, kterou dne 16.02.2024 podal

**Desiderium s.r.o., IČO 07197951, K Novému dvoru 897/66, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411,
MUDr. Věra Blažková, nar. 02.08.1949, Lelkova 873/48, Jundrov, 637 00 Brno 37,**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. **Vydává** podle § 82 a 92 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí

o dělení a scelování pozemků parc. č. 363/1, 353, 350/47, 349/2, 350/1, 350/48, 223/2, 223/1, 350/50 v katastrálním území Býšť.

Dělení a scelování pozemků bude dle geometrického plánu č. 1282-853/2022 schváleného Katastrálním úřadem Pardubice dne 23.02.2023 PGP 309/2023-606 a dle návrhu nového dělení vznikajícího pozemku parc.č.363/8 k.ú. Býšť, kdy vznikne nový pozemek o šíři 4m podél parc.č.365 k.ú. Býšť (nové číslo parc.363/20)

(dále jen "dělení pozemků").

Určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku:

Dělení a scelování pozemků je dle územního plánu obec Býšť v lokalitě Z7-By, tato lokalita je vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Dělení a scelování pozemků je v souladu se schválenou územní studií Z7-By-BV ze dne 27.09.2023.

Dělením a scelováním pozemků vzniknou pozemky pro výstavbu rodinných domů a prostoru pro umístění veřejně přístupné komunikace, ze které budou přístupny pozemky pro rodinné domy.



Popis: (vše k.ú. Býšť)

- Pozemek parc.č.223/1 trv.travní porost je rozdělen na díly „m“, „l“, „j“
- Pozemek parc.č.223/2 trv.travní porost je rozdělen na díly „g“, „k“, „i“
- Díly „m“ a „g“ jsou sceleny a pozemek má parc.č.223/1, díly „l“ a „k“ jsou sceleny a pozemek má parc.č.223/3, díly „j“ a „i“ jsou sceleny a pozemek má parc.č.223/3 vše trv.travní porost
- Od pozemku parc.č. 350/1 trv.travní porost je oddělen díl „f“ (4 m², nevyžaduje změnu druhu pozemku, jedná se o díl do 300m²), od pozemku parc.č.349/2 ostatní plocha/ostatní komunikace je oddělen díl „e“, díly jsou sceleny a pozemek má parc.č.349/3 ostatní plocha/ostatní komunikace, dále od pozemku parc.č.349/2 jsou odděleny části pozemku, které mají nové parc.č.349/4 a parc.č.349/5 vše ostatní plocha/ostatní komunikace (stávající)
- Od pozemku parc.č.350/1 trv.travní porost jsou odděleny pozemky parc.č.350/58, 350/59, 350/60, 350/61, 350/62, 350/63, 350/64, 350/65, 350/66, 350/67, 350/68, 350/70, 350/71, 350/74, 350/75, 350/76, 350/77, 350/87 vše trv.travní porost
- Od pozemku parc.č.350/47 trv.travní porost jsou odděleny pozemky parc.č.350/47, 350/54, 350/55, 350/56, 350/57, 350/69, 350/79, 350/80, 350/81, 350/82, 350/83, 350/84, 350/85, 350/86 vše trv.travní porost
- Od pozemku parc.č.350/50 je oddělen díl „n“, který je scelen s dílem „h“ z pozemku parc.č.350/48 a takto nově vzniklý pozemek má parc.č.1557 trv.travní porost, dále jsou od 350/48 trv.travní porost odděleny pozemky parc.č.350/72, 350/73, 350/78 vše trv.travní porost
- Pozemek parc.č.353 trv.travní porost je rozdělen na pozemky parc.č.353/1, 353/2, 353/3, 353/4, 353/5, 353/6, 353/7, 353/8, 353/9, 353/10, 353/11, 353/12, 353/13, 353/14, 353/15, 353/16, 353/17, 353/18, 353/19, 353/20, 353/21, 353/22, 353/23, 353/24 vše trv.travní porost
- Od pozemku parc.č.363/1 trv.travní porost jsou odděleny pozemky parc.č.363/3, 363/4, 363/5, 363/6, 363/7, 363/8, 363/9, 363/10, 363/11, 363/12, 363/13, 363/14, 363/15, 363/16, 363/17, 363/18, 363/19 vše trv.travní porost
- Ze vznikajícího pozemku parc.č.363/8 trv.travní porost bude oddělen nový pozemek o šíři 4m podél parc.č.365 s novým parc.č.363/20 trv.travní porost
- K ostatnímu dělení a scelování pozemků dle předloženého geometrického plánu se stavební úřad tímto rozhodnutím nevyjadřuje
- Tímto dělením a scelováním pozemků se nemění druh a využití pozemku (nebylo požádáno o změnu využití území)

II. Stanoví podmínky pro dělení pozemků:

1. Dělení a scelování pozemků bude dle geometrického plánu č. 1282-853/2022 schváleného Katastrálním úřadem Pardubice dne 23.02.2023 PGP 309/2023-606 a dle návrhu nového dělení vznikajícího pozemku parc.č.363/8 k.ú. Býšť, kdy vznikne nový pozemek o šíři 4m podél parc.č.365 k.ú. Býšť (nové číslo parc.363/20), grafická příloha je součástí rozhodnutí.
2. Pozemky parc.č. 223/4, 350/87, 350/81, 1557, 353/20, 353/21, 363/13 k.ú. Býšť jsou plánovány pro vybudování nové veřejně přístupné komunikace, která bude sloužit jako přístup k jednotlivým pozemkům určených pro výstavbu rodinných domů v souladu s územním plánem obce (Tímto dělením a scelováním pozemků se nemění druh a využití pozemku, toto bude řešeno samostatně, to znamená, že navržené druhy pozemků v citovaném geometrickém plánu v části nový stav se neuplatní).
3. Bude dodržena podmínka závazného stanoviska orgánu územního plánování vydaným dne 26.04.2024 pod č.j. MUHO/11081/2024/SÚ/Pol:
 - Dělení pozemků bude v souladu s předloženým geometrickým plánem č.1282-853/2022 schváleného Katastrálním úřadem Pardubice dne 23.02.2023 PGP 309/2023-606 a doplnění pásu izolační zeleně podél pozemků parc.č.366/1 a parc.č.365 k.ú. Býšť, tato podmínka bude respektována v dalším stupni projektové dokumentace
4. Případný převod vlastnických práv k pozemkům určených pro výstavbu rodinných domů na jiného vlastníka musí být koordinováno s plánovanou výstavbou přístupové komunikace.
5. Dělením a scelováním pozemků vznikají pozemky různých velikostí, pro výstavbu rodinných domů musí být jejich celek tvořen tak, aby pozemek pro výstavbu rodinného domu splňoval limit výměru pozemku dle územního plánu.



Účastníci řízení dle § 27 odst.1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

MUDr. Věra Blažková, nar. 2.8.1949, Lelkova č.p. 873/48, Jundrov, 637 00 Brno 37
Desiderium s.r.o., K Novému dvoru č.p. 897/66, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411

Odůvodnění:

Dne 16.02.2024 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemků.

Stavební úřad vydal dne 27.08.2024 pod č.j. MUHO/21715/2024 tohoto spisu rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, toto rozhodnutí bylo nadřízeným orgánem v rámci odvolacího řízení dne 25.02.2025 pod č.j. KUPA-23132/2024/133/OMSŘÚP/Hř-3 (právní moc 05.04.2025) zrušeno a věc vrácena k novému projednání. Spis byl nově posouzen a doplněn (souhlasy osob s jinými věcnými právy k dotčeným pozemkům) dle právního názoru nadřízeného orgánu v rámci rozhodnutí o odvolání (špatné doručování, změna druhu pozemku v rámci změny využití území)).

Po telefonické dohodě s žadatelem byl spis doplněn o souhlasy účastníků řízení dle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona a o doplnění podání, že v rámci žádosti o dělení a scelování pozemků nepožadují změnu využití území.

Stavební úřad oznámil zahájení (pokračování po odvolání) územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům opatřením ze dne 22.05.2025 č.j. MUHO/27734/2025. Ústní jednání nebylo stanoveno, účastníkům byla dána zákonná lhůta pro nahlížení do spisu a podání námitek.

Dne 09.06.2025 pod č.j. MUHO/32433/2025 obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení Martina Farka bytem Býšť 211 a to prostřednictvím svého právního zástupce na základě udělené plné moci ze dne 08.04.2024 (plná moc zmocněncem nepřevzata, stavební úřad ji akceptuje), v tomto znění:

V bodu 1 je popsána rozhodná skutečnost

2. Námitky

Klient v návaznosti na výše uvedené předkládá shora nadepsanému správnímu orgánu námitky proti územnímu záměru, zejména v návaznosti na nutnost prověření souladu s územním plánem obce a rozhodnout o změně využití území.

2.1. Územní plán obce Býšť – funkční využití lokality

Dotčený pozemek se nachází v lokalitě, kterou územní plán obce Býšť vymezuje jako plocha bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Konkrétně jde o rozvojovou plochu označenou Z7-By-BV, vymezenou na jižním okraji Býště, navazující na stávající zastavěné území obce. Podle platného územního plánu (ve znění změny č. 1 a 2) se jedná o plochu určenou pro venkovské bydlení; podmínkou pro využití této plochy bylo zpracování územní studie a respektování jejích regulativů.

Z územního plánu a územní studie Z7-By-BV vyplývají zejména tyto relevantní regulativy:

Minimální velikost parcel pro rodinné domy je 700 m². Požadujeme ověřit, že všechny nově navržené stavební pozemky tomuto limitu vyhovují. Pokud by některý z plánovaných pozemků měl výměru menší než 700 m², byl by záměr v rozporu s územním plánem a nemohl by být schválen.

Maximálně přípustná podlažnost a tvary střech: Územní plán stanoví, že stavby mohou mít přízemí + obytné podkroví (max. 2 nadzemní podlaží) a střechy mají být tradičních tvarů (sedlové, valbové apod.) se sklonem min. 15 %. Toto je důležité pro zachování venkovského rázu.

Prověření územní studie a řešení komunikace: Územní plán výslovně požaduje, aby využití ploch Z4, Z7 a Z10- By-BV bylo podmíněno zpracováním územní studie a aby vnitřní obslužný systém (komunikace) byl řešen v rámci územní studie a následné projektové dokumentace. Územní studie pro lokalitu Z7-By-BV navrhuje konkrétní polohu a podobu místních komunikací, rozdělení území na stavební parcely a etapizaci výstavby. Stavební úřad by měl tedy posoudit soulad předloženého návrhu dělení pozemků s územní studií. Zejména je nutné ověřit, že trasy navržených komunikací a rozmístění veřejných prostranství odpovídají studii. Pokud by žadatel provedl dělení odchylně (např. jinak umístil cestu či nevymezil odpovídající veřejná prostranství), pak územní záměr nesplňuje podmínku územního plánu a nemůže být povolen.

Veřejná prostranství a zeleň: Územní plán zdůrazňuje, že v nových rozvojových lokalitách mají být realizovány veřejně přístupné plochy zeleně v rámci ploch bydlení. Jinými slovy, i když jde funkčně o plochu



BV (bydlení), počítá se s tím, že součástí bude např. dětské hřiště či park apod., které budou sloužit obyvatelům a přispějí k začlenění lokality. Územní studie zmiňuje, že uliční prostory budou obsahovat chodníky a zelené pásy a počítá s pobytovým odpočinkovým prostorem pro místní obyvatele. V předloženém územním záměru však takové detaily nemusí být patrné. Z tohoto důvodu klient požaduje, aby stavební úřad stanovil podmínku, že součástí projektu bude odpovídající podíl veřejné zeleně a případně plochy pro rekreaci, jak předpokládá územní plán. Absence těchto prvků by znamenala rozpor s cíli územního plánu.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr formálně vychází z územního plánu, který zde výstavbu připouští. Klient tak nezpochybňuje, že plocha je obecně určena k bydlení a že územní plán s určitým rozsahem výstavby počítá. Namítá však, že je nutné striktně dodržet veškeré podmínky územního plánu pro tuto lokalitu a ověřit, zda jsou skutečně naplněny.

Za této situace klient upozorňuje, že správní orgán je dle § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

2.2. Nutnost změny využití území – nová komunikace na zemědělské půdě

Stavební úřad v oznámení uvedl, že dle předloženého geometrického plánu nebude prováděna změna využití území. Klient má však za to, že to platí pouze v úzkém formálním smyslu. De facto ovšem dojde k zásadní změně způsobu využití části území: současné zemědělské pozemky budou rozděleny na stavební parcely,

z nichž jedna nebo více budou určeny pro novou dopravní infrastrukturu (komunikaci), další pro výstavbu domů

a zahrad.

Podle stavebního zákona existují různé druhy územních rozhodnutí – mimo jiné rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o změně využití území. V této věci však žadatel zvolil rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Tento postup vyvolává otázku, zda tím nedochází k účelovému rozdělení záměru s cílem vyhnout se posuzování některých vlivů. Dělení pozemků samo o sobě je prezentováno jako čistě technicko-evidenční krok a stavební úřad v původním řízení argumentoval, že „dělení a scelování samo o sobě nepředstavuje zásah do krajinného či urbanistického rozměru“. Klient však v této návaznosti namítá, že dělení pozemků je prvním a zásadním krokem k realizaci záměru a vytváří základní předpoklady pro budoucí výstavbu, čímž fakticky určuje nové využití území.

Zejména vytyčení trasy nové komunikace a založení samostatné parcely pro ni považuje klient za umístění dopravní stavby do území. Tato komunikace změní funkční využití daného pruhu země ze zemědělské půdy na veřejné prostranství – dopravní infrastrukturu. Územní plán sice připouští místní komunikace v rámci ploch bydlení, nicméně z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu jde o trvalé odnětí zemědělské

půdy pro nezemědělské účely. Takové odnětí musí být povoleno orgánem ochrany ZPF a je obvykle spojeno s odpovídajícími odvody a podmínkami rekultivace půdy (skryv ornice atd.). V této souvislosti klient žádá o potvrzení, že žadatel získal souhlas s odnětím půdy ze ZPF pro zamýšlenou komunikaci a zástavbu – bez toho nelze stavbu na orné půdě realizovat.

Dále má klient za to, že nová komunikace jakožto stavba dopravní infrastruktury měla být buď předmětem samostatného územního rozhodnutí o umístění stavby nebo integrální součástí jednoho komplexního územního řízení. Rozdělení na fázi „jen dělení pozemků“ a následné řízení o umístění komunikace a domů (či přímo stavební povolení) může vést k opomenutí některých souvislostí. Klient namítá, že o umístění komunikace by mělo být rozhodnuto již nyní, neboť právě komunikace je zdrojem mnoha negativních dopadů (hluk, bezpečnost, odvodnění). Pokud stavební úřad v tomto řízení posuzuje pouze geometrické dělení a odkládá posouzení komunikace do budoucna, zužuje tím nezákonně okruh hodnocených vlivů. Přitom podle § 90 stavebního zákona je stavební úřad povinen posoudit záměr komplexně, mimo jiné z hlediska dopravní dostupnosti a obslužnosti budoucí zástavby. Již v územním řízení se má zkoumat, zda je záměr napojen na veřejnou dopravní infrastrukturu a má vyřešen příjezd. Těžko lze tuto otázku posoudit, pokud úřad formálně neprojednává samotné umístění komunikace.

Na tomto místě klient upozorňuje, že pokud by navrhovaná komunikace měla mít charakter veřejně přístupné účelové komunikace či dokonce místní komunikace vyžadující samostatný projekt, neměla by být její realizace „schována“ za rozhodnutí o dělení pozemků.



Tedy závěrem klient shrnuje, že plánovaná výstavba komunikace představuje změnu způsobu využití dotčené části území, která by měla být samostatně posouzena a povolena. Nelze ji odbýt tvrzením, že „nedochází ke změně využití“, pokud reálně dochází k transformaci pole na veřejnou cestu. Žádá proto o důsledné právní posouzení této otázky a zajištění, že budoucí komunikace bude v souladu se všemi náležitostmi (územním plánem, stavebním zákonem, zákonem o pozemních komunikacích apod.) a že její povolení nebude automatické bez možnosti věcného přezkumu.

2.3. Závěr

Závěrem klient shrnuje, že územní záměr pro účely budoucí výstavby rodinných domů a komunikace v lokalitě Býšť se ho bezprostředně dotýká jako vlastníka dotčeného pozemku.

V této souvislosti rovněž upozorňuje na právní úpravu stanovenou v § 2 odst. 4 správního řádu, dle které platí, že: „Správní orgán dbá, 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 nedůvodné rozdíly.“

Vypořádání se s těmito námitkami:

K bodu 2.

stavební úřad prověřil soulad s územním plánem a jako důkaz má Závazné stanovisko nadřízeného orgánu Krajský úřad Pardubice odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování ze dne 17.02.2025 pod č.j. KUPA-2084/2025-3 sp.zn. KUPA 23132/133/2024/OMSŘI/Hř-2, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Městského úřadu Holice ze dne 26.04.2024 pod č.j. MUHO/11081/2024/SÚ/Pol.

K bodu 2.1.

Stavební úřad v souladu s § 3 správního řádu zjistil, že předložené dělení a scelování pozemků v lokalitě Z7-By-BV je v souladu se zpracovanou územní studií, což potvrzuje i vydané závazné stanovisko orgánu územního plánování viz bod 2.

Dle předloženého geometrického plánu dojde k dělení a scelování pozemků, kde Katastrální úřad Pardubice po návrhu úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem souhlasil s číslováním pozemků. Číslování pozemků vychází jednak z vlastnického práva a jednak z jiných věcných práv k dotčeným pozemkům v oddíle C listu vlastnického. Předložený geometrický plán je i tak rozdělen a scelen částmi pozemků. Pozemek pro výstavbu rodinného domu bude tedy v některých případech tvořen několika oddělenými či scelenými pozemky tak, že tvarově odpovídá územní studii, a tak bude i s každým pozemkem nakládáno např. převod vlastnického práva, povolení stavby na pozemku v souladu s územním plánem a podobně.

Podlažnost a tvary střech budoucích rodinných domů se v rámci tohoto řízení neřeší. Komunikace je navržena na oddělených či scelených pozemcích v souladu s územním plánem a územní studií. Tímto rozhodnutím o dělení a scelování pozemků se nemění druh a využití pozemku pro žádnou plánovanou stavbu. Dělením a scelováním pozemků se neřeší veřejná prostranství a zeleň. Dle územní studie a požadavku účastníka řízení jsou vymezeny plochy pro zeleň. Na základě žádosti o povolení stavebního záměru bude dále vše řešeno.

K bodu 2.2

Nutnost změny využití území pro novou komunikaci na zemědělské půdě – k tomuto stavební úřad uvádí, že pro takovou změnu se nedělá změna využití území, ale nejdříve se povolí stavba komunikace a po kolaudaci se teprve mění způsob využití pozemků v evidenci katastru nemovitosti. V současné době stavební úřad eviduje podanou žádost o územní rozhodnutí pro základní technikou vybavenost včetně komunikací, toto řízení je přerušeno a stavebník vyzván k doložení chybějících dokladů (podáno do 30.06.2024). Mezi nimi je i jako jeden z podkladů povolení vynětí ze zemědělského půdního fondu. Dle informací bylo o toto vynětí požádáno na Krajském úřadu Pardubického kraje Pardubice. Nutno si uvědomit co je pozemek určený pro výstavbu a kdy se pozemek stává stavebním pozemkem (řeší § 2 stavebního zákona). Dělením a scelováním pozemků se nemění druh a využití pozemku, pouze uspořádání dané lokality v souladu s územní studií a územním plánem, který určuje budoucí možné využití území. Vytyčením trasy nové komunikace nelze považovat za umístění dopravní stavby do území, jedná se pouze o vymezení pozemku pro stavbu, které musí být respektováno v následném územním rozhodnutí a posléze povolením stavebního záměru.

Žadatel podal žádost pouze o dělení a scelování pozemků, stavební zákon a ani jiný právní předpis nestanoví, že musí být zároveň požádáno o povolení či umístění daných staveb. Při projednání územních plánů a návrhy lokalit pro výstavbu se řeší jejich možné napojení na dopravní infrastrukturu, což tato lokalita má plánované napojení ze silnice II/298. Rozhodnutím o dělení nebo scelování pozemků se fakticky mění



pouze identifikace pozemků v evidenci katastru nemovitosti, nicméně toto rozhodnutí blízce souvisí s dalším využitím území a respektuje obecné i konkrétní požadavky na využití území.

Výstavba komunikace, jak bylo již napsáno se řeší samostatně na základě žádosti o územní rozhodnutí, kde je řízení přerušeno. Okruh účastníků nebyl dosud stanoven.

Na vysvětlenou:

Rozhodnutí o povolení změny využití území je administrativní akt, který umožňuje změnu účelu užívání pozemku v souladu s § 80 stavebního zákona. Toto rozhodnutí vydává stavební úřad a určuje nový způsob užívání pozemku, přičemž stanovuje podmínky jeho využití.

Povolení změny využití území vyžadují např. terénní úprava, stanovení prostoru pro dobývání ložisek nerostů (pro která se nestanoví dobývací prostor podle horního zákona), odstavná, manipulační, prodejní, skladová nebo výstavní plocha, pohřebiště, změna druhu nebo způsobu využití pozemku, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami a úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vody. Komunikace je stavbou a ta musí být vždy povolena v souladu se stavebním zákonem a uvedena do užívání na základě kolaudačního rozhodnutí.

Geometrický plán je podklad pro záznam do evidence katastru nemovitosti.

Doložení souhlasu s dělením nebo scelováním pozemků je v předpisech upravujících katastr nemovitostí zmíněno v § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, kdy je souhlas s dělením nebo scelováním pozemků uveden jako příklad případné další listiny přiložené k návrhu na zahájení vkladového řízení, pokud její potřeba vyplývá z jiného právního předpisu. V případě souhlasu s dělením nebo scelováním pozemků je takovým jiným právním předpisem zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Samotný souhlas s dělením nebo scelováním pozemků se vydává za podmínek stanovených v § 82 odst. 3 stavebního zákona namísto rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, jež je vydáváno v souladu s § 76 a násl. stavebního zákona. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se však nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou již dány jiným rozhodnutím stavebního úřadu. Takovým jiným rozhodnutím stavebního úřadu může být i rozhodnutí vydané v souvislosti se zhotovením stavby jako je např. rozhodnutí o umístění stavby podle § 79 stavebního zákona či kolaudační rozhodnutí, příp. kolaudační souhlas podle § 119 a násl. stavebního zákona apod. Pokud je tedy k zápisu do katastru nemovitostí, kdy současně dochází k dělení pozemku, jako příloha návrhu na vklad podle § 15 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona předloženo kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas podle § 119 stavebního zákona, souhlas stavebního úřadu k dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje.

Výkaz výměr je poslední stránkou geometrického plánu. Znázorňuje dosavadní stav katastru nemovitostí a samozřejmě i navrhovaný stav, kterého chceme geometrickým plánem dosáhnout. Obsahuje kompletní specifikaci od listu vlastnictví, přes číslo parcely, druhu pozemku až po samotnou výměru. V novém stavu je uváděn i vlastník nebo nový druh pozemku, avšak tato kolonka má čistě informativní charakter.

Na základě podané žádosti stavební úřad opatřením ze dne 06.03.2024 pod č.j. MUHO/06207/2024 oznámil zahájení územního řízení na dělení a scelování pozemků.

Během původního projednání žádosti bylo nahlédnuto do spisu a o tomto byl proveden záznam do spisu dne 18.03.2024 č.j. MUHO/07128/20234 (pouze nahlédnutí), dne 20.03.2024 č.j. MUHO/07337/2024 kde účastník řízení upozornil, že v předloženém geometrickém plánu není zachován pruh zeleně podél pozemku parc.č.365 k.ú. Býšť jak je ve schválené územní studii.

Dne 20.03.2024 č.j. MUHO/07414/2024 byly podány námitky účastníka řízení Ericha Neugebauera jako vlastníka sousedního pozemku parc.č.348/3 k.ú. Býšť v tomto rozsahu:

Námítka č. 1

Dělení pozemků a z toho vycházející řešení komunikací uvažovaného záměru zaúst'ují do stávající komunikace č. 298 v blízkosti odbočky na Chvojenec. Navrhované řešení neodpovídá aktuálně probíhající úpravě této křižovatky na kruhový objezd. Přítomnost zastávek v obou směrech a nepřehlednost místa vede k mnoha nebezpečným situacím pro chodce už nyní. Zaústění další komunikace celý prostor velmi zahustí a ještě zkomplikuje. Žádám proto o posouzení celého řešení auditorem, doložení normových hodnot pro rozhledy a zejména zřízení přechodu pro chodce.

Námítka č.2



Pozemky, na kterých má být realizován záměr, funkčně slouží jako přirozená retence pro vodu z polí nad touto lokalitou. Přesto, již v minulosti došlo k zatopení lokality rodinných dvojdomků navazující na uvažovaný záměr a pravidelně po deštích stéká potok z polí okolo čp. 275. Celá tato oblast má špatné vsakovací poměry. Dle projektu by vodu z polí měl zadržet retenční objekt realizovaný v rámci uvažovaného projektu. Žádám doložení projektu tohoto retenčního objektu, který bude vycházet z reálné studie odtokových poměrů v lokalitě. Dále se obávám, že v případě rozdělení pozemků nedojde, vzhledem k nulové historii investorů, k dokončení celého záměru, tedy k samotné realizaci této retence. U takto velkých projektů je obvyklé, že obec podepíše s investorem plánovací smlouvu nebo dokument, který ošetří, že investor dostojí svým závazkům. Protože k ničemu takovému nedošlo, žádám, aby realizace zelených ploch a retenčních ploch byla uvedena jako podmínka kolaudace komunikací.

Námítka č. 3

Z navrhovaného řešení není jasné, jak bude využívána stávající polní cesta mezi budoucí výstavbou a budoucí veřejnou zelení. Zda bude tato komunikace využívána k automobilovému spojení. V severním rohu mého pozemku není pro takové řešení dostatečný prostor.

Námítka č. 4

Upozorňuji, že dešťová voda z veřejného prostranství na p. č.1362 je historicky svedena na pozemky uvažovaného záměru. Jak bude tento problém řešen.

Námítka č. 5

Jak bude řešeno vsakování dešťové vody z komunikací?

Námítka č. 6

Žádám informaci o tom, co udělá připojení takového množství domů s kapacitou čističky odpadních vod. Zda se bude měnit nějak její režim a jaký vliv to bude mít na náklady pro stávající obyvatele.

Námítka č. 7

Vzhledem k problémům s tlakem ve vodovodním řádu, žádám o doložení stanoviska provozovatele, že kapacita řádu je dostačující pro připojení takového množství domů.

Námítka č. 8

Vzhledem k častým výpadkům elektrické sítě, žádám doložení stanoviska ČEZ Distribuce o dopadu uvažovaného záměru na elektrickou síť. Vzhledem k rozvoji využití solární energie žádám o doložení stanoviska, že uvažovaný záměr neomezí možnosti připojení solárních elektráren stávajících obyvatel.

Uvedené námítky uplatňují už nyní, protože takto rozsáhlý záměr vyžaduje řešení výše uvedených problémů již ve fázi dělení pozemků, aby se předešlo ze strany investora řešení formou tzv. „salámové metody“, tedy udělám jen to, co se mi hodí a na čem mám zisk a zbytek neřeším. Takový potup by mohl vést k těžko řešitelným problémům stávající občanů.

Dne 10.04.2024 č.j. MUHO/09426/2024 byl proveden záznam do spisu o nahlédnutí zástupce účastníka řízení Martina Farky, vlastníka pozemků parc.č.350/41 a st.317 k.ú. Býšť, Mgr.Karel Huneš, advokát (plná moc doložena, včetně doručování) nahlédnutí a bylo zaevidováno, že spis bude doplněn o závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona z hlediska územního plánování.

Dne 26.04.2024 pod č.j. MUHO/11081/2024/SÚ/Pol bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Dne 26.06.2024 pod č.j. MUHO/17381/2024 byl doplněn nový podklad pro dělení pozemků, aby byl splněn požadavek zřízení pruhu zeleně podél parc.č.365 k.ú. Býšť, kdy bude oddělen pruh s novým parc.č.363/20 k.ú. Býšť.

Opatřením ze dne 01.07.2024 pod č.j. MUHO/17378/2024 tohoto spisu byl účastníkům řízení a dotčeným orgánům zasláno sdělení – seznámení s podklady rozhodnutí dle § 36 správního řádu.

Dne 15.07.2024 č.j. MUHO/18528/2024 byl proveden záznam do spisu o nahlédnutí zástupce účastníka řízení Martina Farky, vlastníka pozemků parc.č.350/41 a st.317 k.ú. Býšť (pouze nahlédnutí) v rámci seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí.

Dne 17.07.2024 pod č.j. MUHO/18729/2024 se k podkladům pro rozhodnutí vyjádřil zástupce účastníka řízení Martina Farky, Mgr.Karel Huneš, advokát, vlastníka pozemků parc.č.350/41 a st.317 k.ú. Býšť:

1. Rozhodné skutečnosti

Klient je vlastníkem pozemků parc. č. 350/41 a parc. č. 317 vše v katastrálním území Býšť, které bezprostředně navazují na lokalitu, která je předmětem řízení o vydání územního rozhodnutí „o dělení a scelování pozemků parc. č. 363/1, 353, 350/47, 349/2, 350/1, 350/48, 223/2, 223/1, 350/50 v katastrálním území Býšť“.

Klient nesouhlasí s navrženým dělením dle geometrického plánu č. 1282-853/2022 schváleného Katastrálním úřadem Pardubice dne 23. 02. 2023 PGP 309/2023-606, včetně jeho případné aktualizované verze na základě náčrtu doplněného stavebníkem do spisu dne 26. 6. 2024.

Klient bude provedeným rozdělení pozemků negativně dotčen na svém vlastnickém právu k výše uvedeným nemovitostem.

Předmětem řízení (dělení pozemků) je vytvoření pozemků pro výstavbu a infrastrukturu rodinných domů. V souvislosti s následnou výstavbou rodinných domů v lokalitě bude zásadně ovlivněna pohoda bydlení mého klienta a jeho rodiny. Předně je nutno poukázat na skutečnost, že klientovi nemovitosti bezprostředně sousedí s jednou z komunikací, která bude danou lokalitu v budoucnu dopravně napojovat na silniční síť.

Lze tedy předpokládat, že na několik let zde dojde k enormnímu navýšení nákladní dopravy v souvislosti s výstavbou jednotlivých rodinných domů, a to včetně těžké nákladní dopravy. Klient není ochoten toto snášet po dobu několika let, s tím, že je přesvědčen, že se jedná o nepřiměřený zásah do vlastnického práva. V současné době jsou jeho nemovitosti v okrajové části zastavěného území. Provedením rozdělení pozemků, tak jak je navrženo v žádosti stavebníka, nemovitosti ve vlastnictví klienta ztratí zcela svůj charakter, kdy doposud poskytovaly možnost klidného bydlení.

Klient má závažně významnou obavu, že rozdělením pozemků a následnou nejednotnou výstavbou, která bude probíhat v delším časovém období a nestejnorodě, může dojít k významnému narušení vodních poměrů v dané lokalitě a pozemky mého klienta tak mohou být ohroženy zatopením. Pozemky v lokalitě, které jsou předmětem dělní v daném řízení totiž plní významnou retenční funkci.

Dělení pozemků je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací obce Býšť včetně schválené územní studie ze dne 27.09.2023. K dělení a scelování pozemků se vyjádřil orgán územního plánování MÚ Holice SÚ svým závazným stanoviskem ze dne 26.04.2024 č.j. MUHO/11081/2024/SÚ/Pol. Záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle zák. č.100/2001 Sb. Stavební úřad dále zajistil soulad s požadavky uvedenými v § 82 stavebního zákona, neboť dělení a scelování pozemků je v souladu s územně plánovací dokumentací, respektuje stávající charakter území, neboť vzniklé pozemky umožní vytvoření zástavby v souladu se stávajícím charakterem okolních pozemků, a to jak z hlediska velikosti, tak z hlediska uspořádání.

Záměr je dále v souladu s požadavky § 20 vyhl.č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn, neboť nově vzniklé pozemky umožňují jejich účelné využití, je zajištěn přístup na nové pozemky z plánované veřejně přístupné komunikace, která je napojena na stávající veřejně přístupnou komunikaci, a je tak splněno ustanovení § 20 vyhl.č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn, podle něhož musí být pozemky dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků a vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Stavební úřad veškeré námitky a vyjádření k podkladům rozhodnutí prostudoval a zjistil, že směřují k plánované výstavbě v dané lokalitě.

Byť je dělení a scelování pozemků navrženo za účelem budoucího umístění a realizace stavebního záměru, samotný stavební záměr není předmětem řízení o dělení a scelování pozemků a námitky směřující proti stavebnímu záměru náleží až do případných řízení, jejichž předmětem bude jeho umístění či povolení (po 01.07.2024 záměr), kde budou posouzeny na základě podkladů, které je v takovém řízení žadatel povinen předložit.

Namítající nemožnost dělení a scelování předmětných pozemků v podstatě staví na možné budoucí realizaci staveb na nově vzniklých pozemcích a z toho plynoucích konsekvencí ke svým pozemkům (imise z budoucích staveb, změny v dopravě, v odtoku vody atp.). Namítající však opomíjí, že tyto důsledky nejsou přímo spojeny s dělením a scelováním pozemků. K těmto důsledkům nedojde z důvodu vydání předmětného rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (jímž se určují nové hranice pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku). Ostatně i proto právní úprava explicitně neukládá správním orgánům takové důsledky zkoumat. Ty bude namíste zkoumat až v řízení stran umístění a povolení případných staveb, které mají zcela odlišný účel a smysl. Stavební úřad konstatuje že, rozhodnutí o dělení a scelování pozemků není rozhodnutím o umístění ani o povolení stavby. Tímto rozhodnutím se stavba neumísťuje ani nepovoluje, a není tedy možné jako námitku uvádět hrozbu imisí ze stavby, když se věcně jedná o zcela jiný proces, konkrétně o proces rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Samotné dělení a scelování představuje proces úpravy souboru geodetických informací uvedených v katastru nemovitostí, tedy změnu průběhu hranic v grafické podobě (nepředstavuje však změnu imisních poměrů, dopravních poměrů, odtokových poměrů atp.). Nutno dodat, že pouhým dělením a scelováním pozemků nedochází ani k zásahu do krajinného, urbanistického či architektonického rozměru daného území. K takovým zásahům by mohlo dojít až případnou budoucí výstavbou. Z uvedených důvodů nelze souhlasit ani s tím, že součástí návrhu na dělení a scelování pozemků by mělo být i řešení vodních či hydrogeologických poměrů, popř. dalších důsledků budoucích staveb.



Soudní řád správní poskytuje ochranu tomu, kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti.

To, aby se v dané lokalitě nemohlo stavět, aby pozemky nebyly určeny pro zástavbu, mohli namítající účastníci řízení uplatnit při projednávání územního plánu obce kde vznikla předmětná lokalita pro výstavbu.

Nejedná se o rozhodnutí, které by kohokoliv opravňovalo k realizaci výstavby v daném místě, takže s ním nelze spojit údajnou újmu, která by namítajícím takovou budoucí výstavbou v dané lokalitě vznikla.

Stavební úřad ke své úvaze použil závěry Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 22.03.2022 II.ÚS 683/22.

Stavební úřad o námitkách nerozhoduje, pouze si učinil úsudek, který vedl k povolení dělení a scelování pozemků, tak jak je výše uvedeno.

Účastníci řízení byly posouzeni dle § 85 stavebního zákona - další dotčené osoby:

Účastníci řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) a 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona:

Obec Býšť, IDDS: twzbnmk

sídlo: Býšť č.p. 133, 533 22 Býšť

Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona:

Petr Vilím, Býšť č.p. 98, 533 22 Býšť

Petr Klička, IDDS: s9t945s

trvalý pobyt: Kostelec č.p. 148, 588 61 Kostelec u Jihlavy

Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona :

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 477, parc. č. 366/1, 393, 350/49, 350/41, 350/42, 350/43, 350/44, 350/45, 225/5, 222/3, 222/5, 226/2, 226/4, 228, 230/1, 348/3, 350/38, 350/18, 350/22, 350/26, 367/4, 362 v katastrálním území Býšť

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Býšť č.p. 294

Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení dle § 144 správního řádu, je účastníkům dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s § 87 odst.1 a § 92 odst.3 stavebního zákona.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ust. § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne jeho oznámení, ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a územního plánování, které o odvolání rozhodne, a to cestou Městského úřadu Holice, stavebního úřadu, u něhož se odvolání podává.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnosti rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník - odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady stavební úřad.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Včas podané a přípustné odvolání má dle ust. § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou.



Helena Sedláková v.r.
vedoucí odboru

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 3 ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 19.03.2024.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů (Město Holice, Obec Býšť), poslední den vyvěšení je dnem doručení.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Město Holice, úřední deska, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách
vyvěšeno pro: Město Holice, úřední deska, Holubova 1, 534 01 Holice v Čechách

Rozdělovník:

Účastníci řízení

Žadatel (dle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona):

Desiderium s.r.o., IDDS: 8e8anhc

sídlo: K Novému dvoru č.p. 897/66, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411

MUDr. Věra Blažková, Lelkova č.p. 873/48, Jundrov, 637 00 Brno 37

Účastníci řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona:

Obec Býšť, IDDS: twzbnmk

sídlo: Býšť č.p. 133, 533 22 Býšť

Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona:

Petr Vilím, Býšť č.p. 98, 533 22 Býšť

Petr Klička, IDDS: s9t945s

trvalý pobyt: Kostelec č.p. 148, 588 61 Kostelec u Jihlavy

Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (doručení veřejnou vyhláškou):

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 477, parc. č. 366/1, 393, 350/49, 350/41, 350/42, 350/43, 350/44, 350/45, 225/5, 222/3, 222/5, 226/2, 226/4, 228, 230/1, 348/3, 350/38, 350/18, 350/22, 350/26, 367/4, 362 v katastrálním území Býšť

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Býšť č.p. 294

Dotčené orgány

Městský úřad Holice, SÚ - územní plánování, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách