



KULBX00XDFUU

KRAJSKÝ ÚŘAD LIBERECKÉHO KRAJE

odbor územního plánování a stavebního řádu

Obdrží:

dle rozdělovníku na konci rozhodnutí

Spisová značka
OÚPSŘ 338/2024-OSŘ
Číslo jednací
KULK 10585/2026-OSŘ

Oprávněná osoba/linka/email
Ing. Daniela Flajšmanová/ 485 226 459
daniela.flajsmanova@kraj-lbc.cz

Liberec
11. srpna 2026

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích v platném znění, ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), přezkoumal na podkladě odvolání fyzických osob: Miroslava Maška, nar. 20.6.1963, bytem Vysoká 4222/34, 466 02 Jablonec nad Nisou 2 a Evy Maškové, nar. 16.9.1966, bytem Vysoká 4222/34, 466 02 Jablonec nad Nisou 2, učiněného společnou písemností datovanou dnem 25.9.2024, rozhodnutí Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru stavební a životního prostředí, stavebního úřadu spis. zn. 3052/2024/SPR/SÚ/Her č.j. 82926/2024 ze dne 16.9.2024, a dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu rozhodl takto:

Rozhodnutí Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru stavební a životního prostředí, stavebního úřadu spis.zn. 3052/2024/SPR/SÚ/Her č.j. 82926/2024 ze dne 16.9.2024, kterým byl ve společném povolení schválen stavební záměr „Novostavba zahradní chatky, vybírací jímka, domovní rozvody elektro, vodovodu a kanalizace, zpevněné plochy“, v zahrádkové osadě ZO ČZS Mšeno-Sever Jablonec nad Nisou“, na pozemku ppč. 1434/91, ppč. 1434/134 v k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou (dále jen „předmětná stavba nebo záměr“),

s e m ě n í

takto:

Text výroku rozhodnutí ze dne **16.9.2024** se nahrazuje textem, který zní:

Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 330 odst. 1 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl takto:

Podle § 146 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

z a m í t á

T +420 485 226 111 E podatelna@kraj-lbc.cz

žádost o vydání společného povolení stavebního záměru: „Novostavba zahradní chatky, vybírací jímka, domovní rozvody elektro, vodovodu a kanalizace, zpevněné plochy“, na pozemku ppč. 1434/91 a 1434/134 v k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, v "zahrádkové osadě ZO ČZS Mšeno-Sever Jablonec nad Nisou", kterou dne 3.4.2024 podali:

Miroslav Večerník, nar. 22.12.1980, Josefa Hory 4078/19, Mšeno and Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4 a Ing. Šárka Večerníková, nar. 16.3.1984, Josefa Hory 4078/19, Mšeno and Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4 (dále jen "stavebníci").

Dokumentaci pro společné řízení vypracovali:

Stavební část, technické zařízení budovy: Miroslav Večerník, zodpovědný projektant Ing. Radim Šprigl, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0501147 v 04/2023 a v 02/2024 (část C - situační výkresy);

likvidace splaškových vod: Miroslav Večerník, zodpovědný projektant Ing. Radim Šprigl, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0501147 v 01/2024;

požárně bezpečnostní řešení: Ing. Radek Ondráček, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0501438, v 03/2023, (dále jen „projektová dokumentace“).

Stavební záměr (na základě předložené projektové dokumentace) obsahuje:

- Jedná se o stavbu zahradní chatky v "zahrádkové osadě ZO ČZS Mšeno-Sever Jablonec nad Nisou".

- Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní se zvýšeným patrem, s pultovou střechou (v podélném směru) o sklonu 8°, obdélníkového půdorysu o půdorysné velikosti 4,0 x 10,0 m; maximální výška střechy je 5,25 m od úrovně podlahy v 1.NP ($\pm 0,000$). Na objekt navazuje u Z fasády objektu dřevěná terasa o půdorysné velikosti 3,0 x 10,0; součástí terasy je dřevěná pergola o půdorysné velikosti 3,0 x 6,2 m s max. výškou 2,65 m od úrovně podlahy v 1.NP ($\pm 0,000$). Zastavěná plocha chatky je 40 m², obestavěný prostor chatky je 170 m³, užitná plocha je 46,7 m².

- Účel užívání: zajištění pěstební činnosti a částečná rekreace. Do 1.NP se vchází hlavním vstupem z terasy. Za hlavním vstupem je místnost s účelem jako obytný prostor a sklad zahradního nábytku, ze které se vstupuje do místnosti se sprchou a WC. Vstup do zvýšeného patra je pomocí dřevěného schodiště, ke má být sklad. Na V straně fasády je ve výklenku ve fasádě venkovní sklad zahradní techniky, ve kterém je zároveň umístěna venkovní jednotka klimatizace.

- Stavba je založena na základových patkách. Stavba je řešena jako zateplená dřevostavba, nosné konstrukce jsou z KVH profilů. Obvodový plášť, střešní záklop, podlaha jsou z OSB desek. Fasáda objektu je opatřena vertikálním laťováním z modřínového dřeva bez povrchové úpravy. Střešní krytina je navržena z mPVC folie. Vnitřní schodiště do zvýšeného patra je dřevěné konstrukce. Na západní straně fasády je osazen nerezový komín.

- Větrání bude zajištěno přirozeně okny. Vytápění (ochlazován) pomocí klimatizační jednotky, doplňkově pomocí krbových kamen na dřevo a el. přímotopu. Ohřev TUV bude zajištěn pomocí zásobníkového ohříváče o objemu 20 l.

- Umístění stavby zahradní chatky je na pozemku stp.č. 1434/91 a parc.č. 1434/134 v min. vzdálenosti 2,1 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 1434/131, v min. vzdálenosti 2,9 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 1434/147, v min. vzdálenosti 8,3 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 1434/137, v k.ú. Mšeno nad Nisou.

- Odkanalizování splaškových vod je do nové bezodtoké plastové jímky o objemu 8 m³. Umístění jímky je na pozemku parc.č. 1434/134 v min. vzdálenosti 2,0 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 1434/137 a 1434/147 v k.ú. Mšeno nad Nisou. Napojení chaty novým domovním rozvodem kanalizace.

- Zásobování el. energií: Objekt bude napojen na stávající přípojku elektro. Stávající domovní rozvod elektro bude na pozemku parc.č. 1434/134 v k.ú. Mšeno nad Nisou přerušen a novou trasou zaveden do objektu chatky. Zaústění bude v severní části objektu.
- Zásobování vodou z vrtané studny, která byla povolena rozhodnutím vodoprávního úřadu Magistrátu města Jablonce nad Nisou pod spis. zn. 593/2023/SPR/OÚV/Kat ze dne 8.3.2023 a je umístěna na pozemku parc.č. 1434/134 v k.ú. Mšeno nad Nisou. Od studny povede nový domovní vodovod do objektu na pozemku parc.č. 1434/134, 1434/91 v délce cca 14,0 m. Objekt bude napojen i na stávající areální rozvod vody, upravenou stávající přípojkou.
- Objekt bude přístupný přes společné pozemky v zahrádkové osadě parc.č. 1434/147, 1434/154 a 1434/153 z pozemku parc.č. 1437 (ostatní komunikace), přístup je možný i z pozemku parc.č. 1434/165 z ulice Arbesova, pozemky jsou v k.ú. Mšeno nad Nisou.
- Dešťové vody budou zachytávány do sudu pro zalévání zahrady, dále zasakovány na pozemku investora.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

- Miroslav Večerník, nar. 22.12.1980, Josefa Hory 4078/19, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4,
- Ing. Šárka Večerníková, nar. 16.3.1984, Josefa Hory 4078/19, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4

Odůvodnění:

Úvodem Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“) uvádí, že od 1. 1. 2024 nabyt účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tedy nový stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“). Odvolací řízení spolu s řízením před stavebním úřadem I. stupně tvoří jeden celek, což znamená, že se zde jedná o dosud neukončené správní řízení, a v tomto řízení, které bylo zahájeno před 1. 7. 2024, tedy před účinností nového stavebního zákona, se v souladu s ust. § 330 odst. 1 bude postupovat a dokončí se podle dosavadních právních předpisů. S ohledem na výše uvedené bude odvolací orgán v tomto odvolacím řízení postupovat podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a podle předpisů, které tento zákon provádějí, nebo s ním souvisí.

Rozhodnutím Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru stavební a životního prostředí, stavebního úřadu spis.zn. 3052/2024/SPR/SÚ/Her č.j. 82926/2024 ze dne 16.9.2024, byl ve společném povolení podle 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve spojení s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, schválen stavební záměr: „Novostavba zahradní chatky, vybírací jímka, domovní rozvody elektro, vodovodu a kanalizace, zpevněné plochy“, v zahrádkové osadě ZO ČZS Mšeno-Sever Jablonec nad Nisou“, na pozemku ppč. 1434/91, ppč. 1434/134 v k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou (dále jen „stavební záměr“). Rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti o vydání společného povolení, kterou dne 3.4.2024 na stavební úřad podali Miroslav Večerník, nar. 22.12.1980 a Ing. Šárka Večerníková, nar. 16.3.1984, oba bytem Josefa Hory 4078/19, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4 (dále jen „stavebníci“).

Před uvedením dalšího textu odůvodnění tohoto rozhodnutí o odvolání, odvolací orgán uvádí

poznámku, že z důvodu úspornosti v následujícím textu odůvodnění tohoto rozhodnutí o odvolání nebude u čísel pozemků uváděno katastrální území, ve kterém se nacházejí, vždy se bude jednat o katastrální území Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou.

Proti tomuto rozhodnutí ze dne 16.9.2024 podali odvolání účastníci řízení: Miroslav Mašek, nar. 20.6.1963 a Eva Mašková, nar. 16.9.1966, oba bytem Vysoká 4222/34, 466 02 Jablonec nad Nisou 2 (dále jen „odvolatelé“), a to společnou písemností datovanou dnem 25.9.2024, doručenou stavebnímu úřadu dne 25.9.2024.

Odvolatelé pan Miroslav Mašek a paní Eva Mašková v písemnosti ze dne 25.9.2024, uvádějí, **začátek citace:**

„Prostudovali jsme s manželkou pečlivě odpovědi na naše námítky a připomínky k nesouhlasu k plánované stavbě pana Večerníka v zahrádkářské kolonii Mšeno sever. Chápeme, že SÚ uděluje povolení ke stavbě tak, aby nebylo v rozporu se zákonem, ale myslíme si, že v této konkrétní žádosti jsou některé námítky účelově vysvětleny tak, aby vyhovovaly spíše stavebníkovi než ostatním majitelům pozemků, vůbec neberou v potaz negativní dopad stavby na ostatní sousedy a možný dopad na celou zahrádkářskou osadu.

V odůvodnění se např. uvádí, že „Stavební úřad podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území“. Zástupci SÚ naopak měli do zahrádkářské osady přijít, protože by na místě viděli jak plánovaná stavba takové velikosti a umístění odporuje stávajícímu charakteru zahrádkářské osady a jak konkrétně omezí ostatní zahrádkáře na sousedních pozemcích, hlavně nás, protože stavba bude bezprostředně u našeho pozemku 1434/135.

V odstavci III, bod 12. se mluví o tom, že „Při provádění stavby budou dodrženy podmínky všech vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.“ Domníváme se, že dodrženou podmínkou se obecně rozumí také nepoškození majetku ostatních. Zároveň se v odstavci III v bodě 15. mluví o tom, že „Na nezpevněné komunikaci parc.č. 1434/147 bude používána pouze lehká pojezdová technika např. motorické kolečko, nebo malý pásový nakladač (dumper) s nosností do 300 kg“. V odůvodnění SÚ se také píše, že účastníci řízení mohou: „uplatňovat námítky proti projednávanému záměru pouze v rozsahu, jakým je jeho právo přímo dotčeno, a jako účastník stavebního řízení podle § 109 písm. e) stavebního zákona může vznášet pouze námítky uvedené v § 114 odst. 1 stavebního zákona, tedy námítky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění... atd“. A právě způsob provádění stavby je důvodem k naší námitce. Je zcela zřejmé, že dopravou stavebního materiálu na tak velkou stavbu výše uvedenou technikou po úzké pěšince parc.č. 1434/147 bude poškozen náš společný majetek a to konkrétně zmíněná nezpevněná komunikace = parc.č. 1434/147. Je to úzká cesta, která je jedinou možnou přístupovou cestou pro dopravu materiálu na stavbu k pozemku pana Večerníka. Dále se tam píše, že „Případné poškození společných komunikací bude neprodleně opraveno investorem“ a také, že „Veškeré poškození společných komunikací výše uvedenou stavbou budou na náklady stavebníka opraveny“. Vysvětlí nám a dalším spoluvlastníkům někdo ze SÚ, jak se neprodleně opravuje rozježděná cesta a trávník na ní ????. Kdy se poškozená komunikace bude opravovat ?? na konci každého dne po skončení stavebních prací nebo až po úplném dokončení stavby která je naplánovaná na 2 roky ??

Jako spolumajitelé parc.č. 1434/147 NESOUHLASÍME s tím, aby ve společném povolení bylo stavebníkovi povoleno používat zmíněnou parcelu 1434/147 jako dopravní cestu pro dopravu materiálu, protože při použití zmíněné techniky bude cesta poničena nepřiměřeným způsobem.

Dle názoru právníka, se kterým jsme celou záležitost konzultovali, by stavebník měl oznámit všem soukromým vlastníkům pozemků, které bude využívat ke své stavbě, že bude jejich pozemek

používat při stavbě a jakým způsobem. Vzhledem k tomu, že se v našem případě jedná o soukromou cestu, je zvláštní, že to SÚ nebral v potaz. V případě státních pozemků se bere jako souhlas stavební povolení, ale u cesty, která je společným majetkem několika vlastníků by to měl stavebník písemně oznámit všem dotčeným a mělo by to být součástí žádosti. To se ale nestalo, nejspíš proto, že by se stavebník setkal s protesty i ostatních majitelů.

SÚ ve svém vyjádření k našim námitkám uvádí, že: „sousedé jako takoví nemají právo veta proti stavbám a zařízením v jejich sousedství“, dále že: „z hlediska občanského práva se pak u stavebníka jedná o řádný výkon jeho práva užívat vlastní pozemek“ a také se v dokumentu uvádí, že: „Povinností stavebního úřadu tedy není vyloučit jakékoliv omezení majitele sousední nemovitosti, ale pouze zabránit takovému zásahu, který by byl od počátku zřejmý a v rozporu s platnými právními předpisy a technickými normami“. Když tyhle 3 části vyjádření dáme dohromady, tak nám z toho vychází, že nemáme právo protestovat proti stavbě, že si každý může na svém pozemku na základě povolení dělat co uzná za vhodné a stavební úřad mu to schválí i když je zřejmé, že při tom dojde k poškození majetku ostatních. Neměli by státní úředníci, v tomto případě pracovníci stavebního úřadu, konat. A když už se tak stane že dojde k poničení našeho společného majetku, třeba nedbalostí nebo nezájmem stavebníka, kam se můžeme obrátit, aby se sjednala náprava škody ??? na policii, občansko právní spor, na soudy ???

V odůvodnění se také v odst. III, čl. 15 uvádí, že „bude používaná doprava stavebního materiálu pouze lehkými nákladními automobily s nosností do 6 t, vč. fekálního vozu“. Fekální vůz má mít sice nosnost do 6 t, ale tím se myslí hmotnost, kterou může přepravovat, hmotnost vlastního vozu je určitě vyšší než 6 t, po vyčerpání jímky o obsahu 8 kub.m, se jeho hmotnost ještě zvýší a pak už hrozí narušení dopravní cesty, případně vodovodního řádu, který je pod ní uložen. V případě poškození má pan Večerník škodu opět odstranit. Opět není určen časový údaj, kdy má být opravené např. prasklé vodovodní vedení ??? Jak dlouho budou poškození zahrádkáři bez vody a mohou pak po stavebníkovi žádat nějaké odškodnění, že je omezil na jejich právech užívat vodu z nefunkčního a poškozeného vodovodního řádu ??? Nebude se jednat o jednotlivce, ale skupinu lidí, protože vodovodní řád se různě větví a na jednu větev je napojeno více chatek.

V odpovědích na naše námitky můžeme číst, že „K zastínění stávajících záhonů, políček a skleníků, stavební úřad uvádí, že stavba zahradní chatky, je navrhovaná v místě původní - stávající chatky, blíže o 1,05 m ke společné hranici s pozemkem parc.č. 1434/147 v k.ú. Mšeno nad Nisou. Navýšení výšky nové chatky je o 0,45 m oproti stávající chatce, nepředpokládá se, že by došlo k nadměrnému zastínění stávajících záhonů, políček a skleníků, tak aby sloužily svému účelu“.

S tímto vysvětlením naší námitky zásadně nesouhlasíme, navýšení nové chatky je sice o 0,45m vyšší, ale celá stavba bude posunuta o 1,05 m blíže k našemu pozemku, navíc bude stavba rozšířena ze 4 m na 10 m. Takže ve výsledku bude chatka blíž našemu pozemku, bude vyšší a 2,5x delší než stávající. Tím pádem logicky dojde k vyššímu a nadměrnému zastínění. Považujeme větší zastínění jako poškození a zásah do našich práv. Pan Večerník má pozemek dost velký na to, aby stavbu posunul dále od pozemku parc.č. 1434/147 tak, aby nám nestínil na pozemek.

Co se týče umístění a používání klimatizace - cituji z odůvodnění: „Ke klimatizační jednotce stavební úřad uvádí, že bude použita malá klimatizační jednotka (venkovní jednotka), které mají akustický tlak do 45 dB ve vzdálenosti 1 m od jednotky (při plném výkonu). Venkovní jednotka klimatizace bude umístěna na východní straně objektu fasády a bude směřovat do prostoru, kde se nenacházejí žádné objekty k bydlení. Ve směru šíření hluku se nacházejí zahradní pozemky a další zahradní chaty ve vzdálenosti cca 18 m“. S vysvětlením nesouhlasíme, vysvětlení je poněkud zmatečné, nejdříve se uvádí, že v prostoru se nenacházejí žádné objekty

*k bydlení a vzápětí se konstatuje, že jsou tam další zahradní chaty ve vzdálenosti cca 18 m. Přímo ve východním směru od novostavby je náš domek -1434/106 . V osadním řádu je stanoven **zákaz používání mechanizačních prostředků a zařízení s nadměrnou hlučností v termínu 1.5. do 15.10. kalendářního roku ve dnech pracovního klidu s výjimkou soboty do 12:00 hodin.** Domníváme se, že hluk z klimatizace bude přímo v rozporu s uvedenou částí Osadního řádu. Chodíme na zahrádku odpočívat do ticha a ne poslouchat bzučení klimatizace.*

*Jsme přesvědčeni o tom, že nová stavba je v rozporu s Osadním řádem, který je pan Večerník povinnen dodržovat, ať už v otázce vzhledu stavby, který je nutno podle Osadního řádu přizpůsobit stávající zástavbě. Je v rozporu s dobrými mravy a dodržováním občanského soužití kdy budeme omezeni na našich právech a v neposlední řadě je zcela jisté, že při dopravě materiálu na stavbu bude poškozen majetek nejen náš, ale i ostatních zahrádkářů. Přitom SÚ ve svém vyjádření uvádí, že „**Vlastnická ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) nemovitostem nemohou být rozhodnutím ve věci přímo dotčena**“. A právě naše práva novou stavbou dotčena budou, například větší zástínem, poškozením cesty parc.č. 1434/14, hlukem z klimatizace a hlukem ze stavby.“, **konec citace.***

Odvolací orgán k obsahu tohoto odvolání uvádí, že v něm není uveden petit, tedy návrh, jak má být rozhodnuto o odvolání a jím napadeném rozhodnutí. Z kontextu jejich obsahu lze však dovodit, že se odvolatelé domáhají zrušení rozhodnutí a vrácení věci zpět stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavební úřad ve smyslu ust. § 86 odst. 2 správního řádu výzvou ze dne 7.11.2024 vyrozuměl účastníky řízení o podaném odvolání, jakož i o jeho obsahu a současně je vyzval, aby se k uplatněnému odvolání vyjádřili ve lhůtě do 7 dnů od doručení této výzvy.

Tohoto práva využili:

- 1) Stavebníci Miroslav Večerník a Ing. Šárka Večerníková, k odvolání se vyjádřili písemností datovanou dnem 13.11.2024, **začátek citace:**

„Reagujeme na výzvu k podanému odvolání ze dne 07.11.2024, které je vedeno pod spis, zn.: 3052/2024/SPR/SÚ/Her a číslem jednací: 109930/2024. Odvolání podali dne 25.09.2024 Miroslav Mašek a Eva Mašková (bytem: Vysoká 4222/34, 466 02 Jablonec nad Nisou).

Tímto se vyjadřujeme k jednotlivým bodům.

Místní šetření:

Stavebnímu úřadu je situace v zahrádkové osadě dobře známá, protože místní šetření proběhlo na místě stavby v roce 2023 za účelem odkanalizování chatky s účastí většiny majitelů sousedních pozemků. Stavební úřad v zahrádkové osadě navíc provádí pravidelné kontroly velikostí chatek a jejich odkanalizování.

Využívání přístupové komunikace:

K této námitce by se nemělo přihlížet, protože se jedná o jedinou přístupovou komunikaci k parcele novostavby chatky, resp. ke stávající chatce. Komunikace je vedena v katastru nemovitostí jako druh pozemku - ostatní plocha a způsob využití - ostatní komunikace. Jedná se o parcely 1434/154 a 1434/147, obě k.ú.: Mšeno nad Nisou. Navržená řešení přesunu materiálu z těchto a na těchto komunikacích je popsána v souhrnné technické zprávě (organizace výstavby) a byla řešena pro minimalizování dopadů na provoz zahrádkové osady a to z hlediska časového (co nejrychlejší převoz materiálu na pozemek stavebníka) a z hlediska možného poškození daných komunikací (zvoleny lehké manipulační prostředky s adekvátní nosností). Novostavba je i kvůli přístupovým cestám koncipována jako dřevostavba, kde bude

přenos deskového materiálu a hraněného řeziva řešen ručním způsobem po nezpevněné komunikaci (1434/147, k.ú.: Mšeno nad Nisou). Nejedná se např. o zděnou stavbu, kde by byl návoz těžkého materiálu řádově vyšší pomocí mechanizace.

Občanský zákoník obecně pamatuje na náhradu škody společného majetku.

Není možné zakazovat používání cesty ve spoluvlastnickém podílu, navíc, když se jedná o jedinou přístupovou komunikaci. Doplnujeme, že i u stavby menšího měřítka se musí řešit návoz stejných materiálů, resp. stejným způsobem.

Navíc u tohoto bodu námitky k poškození společných cest se jedná o pouhou spekulaci.

Stínění:

Objekt má pultový tvar střechy. V nejvyšším bodě má výšku 5,25 m a v nejnižším bodě má výšku 4,38 m od upraveného terénu. Výška objektu byla volena tak, aby nenarušovala výškovou úroveň okolních staveb, kterou nepřekračuje. V těsné blízkosti objektu novostavby chatky se nachází ovocný strom (třešeň) s udržovanou výškou 7 m dle osadního řádu. Tento strom začíná stínit danou parcelu 1434/135, k.ú.: Mšeno nad Nisou v letních měsících cca od 17:00 -16:30. Stávající chatka o výšce 4,2 m začíná danou parcelu stínit cca v 18:00. Dle platné vyhlášky o technických požadavcích na stavby a vyhlášky požadavků na využívání území a dle ČSN 73 4301 ve znění změny Z4, článek 4.3.5: venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužících k rekreaci jejich obyvatel, mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny 1. března. Jelikož je inkriminovaný pozemek 1434/135 (zahrada) celou svojí plochou orientovaný na východ a jih bez zjevných překážek - je tedy tento prostor dostatečně osluněn po danou plochu na dané ploše a nebude docházet k negativnímu zastínění parcely. Dále připomínáme, že stavba se zde nacházející není obytnou budovou ani budovou pro přímou rekreaci. Přesto jsou podmínky dané ČSN splněny.

Umístění stavby bylo voleno tak, aby co nejméně narušovalo okolní zástavbu a její koncepci v rámci zahrádkové osady. Vychází tedy z původního umístění chatky včetně respektování „uliční“ čáry v kontextu s objektem na parcele 1434/39, k.ú.: Mšeno nad Nisou.

Novostavba chatky je umístěna dle platných stavebně technických požadavků na stavby a dle platného územního plánu města Jablonec nad Nisou včetně požárně nebezpečného prostoru (PNP).

Klimatizace:

Bude použita venkovní malá kondenzační jednotka o výkonu do 2kW s akustickým tlakem do 45 dB ve vzdálenosti 1 m od jednotky (zdroje hluku) při plném výkonu.

Vzdálenost mezi 1 m hranicí od kondenzační jednotky (zdrojem hluku) a chráněným venkovním prostorem stavby (parcela 1434/106, k.ú.: Mšeno nad Nisou) je 13,5m. Jedná se o nejbližší stavbu. Navíc před kondenzační jednotkou, která bude umístěna v technické místnosti chatky, bude umístěno propustné dřevěné laťování, které bude hluk tlumit. Z výše uvedeného se dá předpokládat, že bude splněn hlukový limit pro venkovní chráněný prostor staveb 50 db v denních hodinách a 40 db v nočních hodinách. Opět upozorňujeme, že se nejedná o stavbu (parcela 1434/106, k.ú.: Mšeno nad Nisou) k trvalému bydlení a přímé rekreaci. Přesto bude hlukový limit splněn.

*Manželé Maškovi si ostatně mohou hlučnost jednotky v chráněném prostoru jejich stavby kdykoliv certifikovaným způsobem změřit. “, **konec citace.***

- 2) Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Mšeno sever, pobočný spolek, IČO 60253312, se sídlem: Ivana Olbrachta č.p. 4168/15, Mšeno nad Nisou, Jablonec nad Nisou 4, zastoupená předsedou Luděkem Drašíkem, se k odvolání vyjádřil písemností datovanou

dnem 10.11.2024, **začátek citace:**

„S obsahem odvolání souhlasíme, neboť se i dle našeho názoru Stavební úřad nedostatečně zabýval některými skutečnostmi spojenými se stavbou:

- *ve stavebním povolení není uvedeno, jaké pozemky hodlá stavebník užívat pro skládkování materiálu a odpadu ze stavby - ZO k tomuto sděluje, že nemůže souhlasit s využitím společných pozemků pro tyto účely, a to uvnitř osady i mimo opocení. ZO má proto za to, že k těmto účelům bude jako jediný užíván pozemek stavebníka v místě stavby a nikoli pozemky ve společném majetku zahrádkářů.*
- *ve stavebním povolení je uvedeno použití pásového nakladače (damperu) s nosností do 300 kg, kdy není řešena celková hmotnost daného stroje včetně nákladu. Přístupová cesta k místu stavby není zpevněná, jedná se pouze o zatravněnou plochu. ZO nemůže souhlasit s jakýmkoli déle trvajícím omezením průchodu po této cestě nebo úpravě omezující ostatní zahrádkáře - jedná se o cestu pravidelně užívanou pro řadu zahrádkářů. V cestě se také pravděpodobně nachází vedení vody v hloubce cca 30 cm.*
- *hlavní příjezdová cesta v kolonii je neznámého složení konstrukčních vrstev a únosnosti, přičemž jsou v ní na mnoha místech uloženy inženýrské sítě - hlavní vedení i přípojky vody a elektřiny, a to spíše nevhodným způsobem. ZO tedy není známa maximální bezpečná hmotnost projíždějících vozidel, kdy pravidelné využití cesty pro přejezd těžkých nákladních a stavebních vozidel, popřípadě fekálního vozu (bez stanovení celkové hmotnosti plného vozidla) může snadno vést k havárii nebo zhoršení stavu inženýrských sítí. Např. u vodovodního řádu evidujeme roční únik 50 m³ pravděpodobně z netěsností řádu - stavbou stavebníka může snadno dojít k navýšení úniku na dvojnásobek bez jednoznačného místa poruchy. ZO odmítá zodpovědnost za podobnou situaci způsobenou stavebníkem, který se ZO odmítá jakoukoli diskuzi ohledně stavby. Stavebník nebo Stavební úřad také doposud nevznesli jediný dotaz na množství a průběh těchto inženýrských sítí, které jsou částečně společným majetkem a částečně soukromým vlastnictvím jednotlivých zahrádkářů. Stavební povolení - část přístupu - tak bylo vydáno zcela bez znalosti konkrétní situace na místě stavby. Dále upozorňujeme, že cestní síť v osadě není uzpůsobena k otáčení vozidel s většími rozměry, kdy na úzkých křižovatkách hrozí poškození povrchu cest nebo dotčení soukromých zahrádek. Tyto skutečnosti lze doložit stavem cest po vjezdu několika menších nákladních aut v poslední době, a to v místě příjezdu k uvažované stavbě.*
- *Stavební úřad ve stavebním povolení nijak neřešil povinnost stavebníka komunikovat ohledně stavby se ZO. Přitom považujeme za naprosto nezbytné, aby ZO byl pravidelně informován o veškerém průběhu stavby, a to před ní i během ní. ZO musí mít přehled o termínech vjezdu větších stavebních vozidel k zaznamenání stavu cest a vyhodnocení vlivu vjezdu těchto vozidel na stav cest a inženýrských sítí v těchto konkrétních dnech. ZO také nemůže souhlasit se zpevněním poslední části cesty k parcele stavebníka bez předchozího odsouhlasení technického řešení, délky záboru cesty, převzetí konečného stavu apod. Osada zahrnuje 112 zahrádek a ZO také poskytuje informace o průběhu stavby v případě jakýchkoli dotazů ostatních zahrádkářů. Považujeme tedy za naprosto zásadní zakotvení povinnosti stavebníka k pravidelné komunikaci se ZO a informování o všech skutečnostech majících vliv na společné pozemky spravované ZO.“, **konec citace.***

Stavební úřad nemohl o podaném odvolání rozhodnout, a proto ho spolu se svým stanoviskem a správním spisem věci podle ust. § 88 správního řádu předložil písemností ze dne 17.12.2024 odvolacímu orgánu k posouzení a rozhodnutí. Písemnost byla odvolacímu orgánu doručena dne 19.12.2024.

Stavební úřad v písemnosti ze dne 17.12.2024 k odvolání odvolatelů uvedl, **začátek citace:**

- *Správní orgán k podanému odvolání uvádí, že byly doloženy kladná stanoviska dotčených*

orgánů. Vzhledem k tomu, že v této zahradní kolonii, jsou povolovány stavby nových zahradních chatek, přístavby stávajících zahradních chatek, stavební úřad nemá důvod manželům Večerníkovým novou zahradní chatku nepovolit.“, konec citace.

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Bylo zjištěno, že odvolání byla podána oprávněnými subjekty ve smyslu ust. § 81 odst. 1 správního řádu. Dále bylo zjištěno, že podaná odvolání byla ve smyslu ust. § 83 správního řádu podána včas. Proto bylo možné o odvolání rozhodnout jedním ze způsobů uvedených v ust. § 90 správního řádu.

Odvolací orgán přezkoumal soulad odvoláním napadeného rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání, s právními předpisy, kdy věcná správnost napadeného rozhodnutí se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy vyžaduje-li to veřejný zájem na dodržování zákonnosti. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohou mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží, kdy tímto postupem není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Z předloženého správního spisu stavebního úřadu zjistil odvolací orgán následující rozhodné skutečnosti:

Dne 3.4.2024 stavebníci podali žádost o vydání společného povolení na stavební záměr souboru staveb, kdy jako stavba hlavní je: zahradní chata (popis výše), a jako vedlejší stavby v rámci souboru staveb jsou: vybírací jímka, domovní rozvody elektro, vodovodu a kanalizace, zpevněné plochy, na pozemku ppč. 1434/91, ppč. 1434/134 v k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, na místo zbourané původní zahr. chaty umístěné na pozemku ppč. 1434/91. Předmětný stavební záměr je umístován v zahrádkové osadě ZO ČZS Mšeno-Sever Jablonec nad Nisou. Dnem podání žádosti bylo zahájeno společné územní a stavební řízení (dále jen „společné řízení“). Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům písemností ze dne 10.4.2024 dle ust. § 94m stavebního zákona, ve kterém upustil od místního šetření a ústního jednání, a stanovil, že účastníci řízení, že mohou uplatnit své námítky a dotčené orgány mohou uplatnit svá závazná stanoviska nejpozději do 15 dnů ode dne doručení této písemnosti, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Možnosti vznést námítky využili:

- 1) Odvolatelé - společnou písemností datovanou dnem 12.4.2024, ve které uvádí následující, cit.:

Odvolatelé uvedli, že jsou s dalšími lidmi spoluvlastníky pozemku parc.č. 1434/147, což je pěší cesta, která má společnou hranici s pozemkem ve vlastnictví stavebníků (pozemek ppč. 1434/134), na kterém je plánovaná novostavba zahradní chatky. Odvolatelé jsou též vlastníky pozemku 1434/135, což je pozemek bezprostředně sousedící, a to přes zmíněnou (cca 2 metry širokou) cestou na pozemku ppč. 1434/147.

Odvolatelé uvádějí, že stavebním záměrem bude negativně ovlivněno jejich vlastnické právo a vzhledem k poloze jejich pozemku, budou plánovanou stavbou negativně ovlivněni nejvíce ze všech účastníků. Odvolatelé se navrhovaným stavebním záměrem cítí být poškozeni na svých právech a omezení, a mají proti stavbě výhrady, a se stavbou na plánovaném místě zásadně nesouhlasí. Jako důvody uvádějí, že nová stavba zahradní chaty bude umístěna cca 4-5 metrů od hranice jejich pozemku (ppč. 1434/135), oddělená jen cestou 1434/147, vzhledem k její navrhované výšce cca 6 metrů jim stavba bude odpoledne stínit nejen na pozemek, ale také na poličko, kde pěstují zeleninu, a také i na skleník, které jsou umístěny cca 1 - 2 metry od cesty na pozemku ppč. 1434/147. Dále namítají, že budou obtěžováni hlukem z klimatizační jednotky,

kerou stavebníci plánují umístit na východní fasádu stavby zahradní chaty, směrem k jejich pozemku.

Odvolatelé poukazují na to, že budoucí uživatelé mohou užíváním klimatizace porušovat i Osadní řád, článek 3., který říká, že není dovoleno: „...používání mechanizačních prostředků a zařízení s nadměrnou hlučností v termínu od 1. 5. do 15.10. kalendářního roku ve dnech pracovního klidu s výjimkou soboty do 12:00 hodin.“ a dále že: „Uživatel zahrádky nesmí nepřiměřeně obtěžovat ostatní hlukem, prachem, kouřením, pachy, pevnými a tekutými odpady, nevhodným užíváním pesticidů a jiných chemických látek, pobíháním psů po sousedních zahrádkách nebo po společných plochách v osadě a stíněním sousedních parcel.“

Odvolatelé dále poukazují na skutečnosti, že celá zahrádkářská kolonie má určitý historický charakter a ráz co se týče staveb a nově a nově plánovaná stavba se tomu úplně vymyká, bude nepoměrně větší v porovnání s ostatními stavbami a úplně naruší celkový vizuální dojem zahr. kolonie, že podobný stavební záměr musí být v souladu s dobrými mravy, v souladu s Osadním řádem a v rámci dobrých sousedských vztahů bez omezování nebo obtěžování ostatních sousedů - což podle odvolatelů stavba nesplňuje.

Odvolatelé požadují změnu v umístění navrhované stavby zahr. chaty (posunutí) v rámci pozemku stavbeníků tak, aby stavba svou velikostí neobtěžovala a nijak neomezovala ostatní sousedy.

Odvolatelé též namítají poškození přístupových cest k pozemku stavebníků v zahr. kolonii s ohledem na dopravu materiálu při navrhovaném (větším) rozsahu stavby, a na poškození mělce uložených sítí v těchto (nezpevněných) cestách.

Dále odvolatelé poukazují na jejich předchozí sousedské spory se stavebníky s ohledem na Osadní řád.

- 2) Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Mšeno sever, pobočný spolek, IČO 60253312, se sídlem: Ivana Olbrachta č.p. 4168/15, Mšeno nad Nisou, Jablonec nad Nisou 4, byla na vědomí doručena písemnost ze dne 10.4.2024 (oznámení o zahájení řízení), a tento pobočný spolek v řízení podal námítky písemností ze dne 12.4.2024, viz citace níže, na které stavební úřad reagoval v napadeném rozhodnutí ze dne 16.9.2024.

Začátek citace: „ZO ČZS Mšeno Sever je pobočným spolkem, který vykonává v souladu s Osadním řádem správu zahrádkářské kolonie Mšeno - sever, zastupuje společně členy zahrádkářské osady jako vlastníky jednotlivých zahrádek a spoluvlastníky společných pozemků a mimo jiné zajišťuje správu společných pozemků a zařízení.

Aktuálně platný Osadní řád zahrádkářské osady byl schválen členskou schůzí 30. 3. 2019 a je závazný pro všechny uživatele zahrádek včetně stavebníka, který se po zakoupení zahrádky podpisem Smlouvy o správě, údržbě, provozu a úhradě společných zařízení a majetku (dále jen Smlouva) dne 3. 7. 2017 mimo jiné zavázal k jeho dodržování. Dle tohoto Osadního řádu:

- oddíl I. čl. 4 jsou stavby a sítě technického vybavení společným vlastnictvím, mimo jiné společný rozvod pitné vody až do vodoměrných šachet uživatelů, elektrické rozvody od rozvodných skříní (společných sloupků) až do chatek, společné cesty (zejména hlavní, užívané k průjezdu vozidel, ale i pěší)
- oddíl IV. čl. 11 provedení vnějšího vzhledu stavby nebo její úpravy je nutno přizpůsobit stávající zástavbě osady
- oddíl IV. čl. 14 každý uživatel je povinen zdržet se jednání, jež by mělo za následek narušení vzájemných vztahů.

Zamýšlená stavba svým rozsahem hrubě porušuje výše uvedená ustanovení Osadního řádu, zejména zvyklostí v zahrádkářské kolonii. Historicky byly standardně povolovány chatky o rozměru 4x4 metry (drobná stavba) a tomuto rozsahu odpovídá s různě velkými přístavbami

většina staveb. Navržená stavba předpokládá zastavěnou plochu samotné stavby bez dalších přístaveb 4x10 m, toto navýšení považujeme vzhledem k okolní zástavbě, zvyklostem a zamýšlenému účelu za nepřiměřené. Stavebník navíc zamýšlí před stavbu umístit terasu o rozměru 3x10m ve shodné výši se stavbou umístěnou na patkách ve výšce 0,4 m nad terénem a umístěním pergoly o rozměru 3x6,2 m, kdy tuto terasu a pergolu rozšiřující dále stavbu a plochu střechy je dle našeho názoru nezbytné posuzovat jako nedílnou součást stavby, čímž celková plocha stavby dosáhne 70 m².

Pro stavbu trvalé nadzemní terasy pevně spojené se zemí by měl stavebník dále mít rozhodnutí o vynětí ze zemědělského půdního fondu a rovněž by měla podléhat geodetickému zaměření, což by vedlo ke vzniku stavebního pozemku s výměrou překračující 40 m² dle územního plánu. Projekt dále předpokládá instalaci nerezového komína na fasádu, a to ve směru k nejbližší chatce. Tento vzhled komína hrubě odporuje okolní zástavbě.

Uvažovaná stavba není umístována „na zelené louce“ nebo stavebním pozemku dostatečné výměry, ale v uzavřené zahrádkářské kolonii s danými zvyklostmi a sousedskými vztahy. Stavba tak i přes umístění více než 2 m od hranice pozemku výrazně ovlivní a změní stávající stav daného místa a možnosti využití okolních pozemků (zástin, estetika). Stavebník se zakoupením zahrádky v uzavřené kolonii a následně svým podpisem Smlouvy zavázal zdržet se jednání, jež by mělo za následek narušení vzájemných vztahů. Tato omezení mu byla v době koupě zahrádky známa. Stavebníku bylo na vzájemných jednáních beze všech pochybností sděleno, že Osadní výbor a zejména okolní zahrádkáři s plánovaným rozsahem stavby hrubě nesouhlasí. I přes to odmítl stavebník jakoukoli diskuzi o konečné podobě stavby nebo úpravě jejího umístění na pozemku. Neochotu stavebníka k jakémukoli jednání a úpravě projektu a svého záměru tak Osadní výbor považuje za porušení dobrých mravů.

Stavebník je vlastníkem zahrádky, ke které je přístup pouze po společných pozemcích p. p. č. 1434/153, 1434/154 s charakterem zpevněných cest. V těchto cestách jsou umístěna společná vedení elektřiny a vody, často v nevyhovující hloubce uložení (voda cca 30 cm) a ve špatném technickém stavu. Osadní výbor tak nesouhlasí se zvýšeným provozem těžké stavební a dopravní techniky, kterým může dojít k porušení nebo dalšímu zhoršení stavu těchto vedení. Přístup k pozemku stavebníka je dále po pozemku p. p. č. 1434/147, který je určen pouze pro pěší a tomu odpovídá i šířkou, únosností povrchu a opět uložení sítí, jejichž přesný průběh navíc v tomto místě není znám. Osadní výbor nesouhlasí s jakýmkoli využitím tohoto pozemku pro mechanizovanou dopravu materiálu nebo průjezd stavební techniky nad rámec drobné a techniky s nízkou hmotností při přijetí nezbytných ochranných opatření.

Osadní výbor dále upozorňuje, že aktuální hodnota jističů elektřiny jednotlivých zahrádek ve společných sloupcích je 16 A a vedení k chatkám je rovněž společným zařízením zahrádkářské osady. Vzhledem ke stáří elektrického vedení a jeho technickému stavu nemůže Osadní výbor vydat souhlas s případným navýšením hodnoty jističe stavebníka nad současnou hodnotu. Stavebník při tom předpokládá instalaci klimatizační jednotky, el. přímotopu a ohřivače teplé vody, což spolu s instalací dalších běžných spotřebičů (lednička, vařič, rychlovarná konvice, ...) výrazně převyšuje možnosti elektrického vedení. Využití klimatizační jednotky se stálým provozem pak zcela vybočuje ze zvyklostí v osadě a vzhledem k malým rozměrům jednotlivých zahrádek může hlukem obtěžovat větší množství sousedů, a to v kteroukoli denní nebo noční dobu.

Osadní výbor dále konstatuje, že umístění studny bylo schváleno v místě, kde ochranné pásmo studny zasahuje na pozemky okolních zahrádkářů a omezuje tak užívání jejich zahrádek - např. stávající skleník na p. p. č. 1434/131 ve vzdálenosti 4 m, kdy v ochranném pásmu studny není přípustné např. odkládání hnoje apod., hnojení hnojem je při tom na zahrádkách běžným jevem. Stejně tak uvažovaná žumpa je umístěna ve vzdálenosti 2 m od hranice sousedních pozemků (2

m od zahrádky na p. p. č. 1434/137, 3,75 m od zahrádky na p. p. č. 1434/135, cca 4,5 m od zahrádky na p. p. č. 1434/136), přičemž ochranné pásmo žumpy je 5/12 m a žumpa tak svým nevhodným umístěním výrazně omezuje využití sousedních pozemků např. pro výstavbu vlastní studny.

Osadní výbor dále upozorňuje, že vzdálenost žumpy od nejbližší cesty p. p. č. 1434/154 sjízdné pro motorová vozidla, je cca 35 m. Všechny cesty v osadě mají pro uložené sítě značného stáří a neznámého technického stavu (vodovodní řad, hlavní i vedlejší elektrické rozvody, zatrubněné vodoteče) velmi omezenou únosnost.

Osadní výbor proto nemůže souhlasit s vjezdem těžkých nákladních vozidel do osady. Dle informace SČVaK má fekální vozidlo o hmotnosti 6 tun dosah pouze 20 m (na rovině), vozidlo s dosahem 30 m pak má hmotnost 25 tun, což je hmotnost zcela neakceptovatelná, kdy hrozí poškození společných zařízení i soukromých přípojek jednotlivých zahrádkářů. Osadnímu výboru proto není proto znám způsob, kterým by mohla být žumpa v tomto místě vyvážena, a to několikrát ročně. Vzhledem k chybějícímu příjezdu fekálního vozu až k žumpě (což se týká umístění žumpy v kteréhokoli části p. p. č. 1434/134) by k této činnosti byla nezbytná pokládka hadic přes společné nebo soukromé pozemky. Vzhledem ke skutečnosti, že jedním z hlavních účelů zahrádkářské kolonie je pěstování potravin, nelze s tím pro hrozící kontaminaci produktů určených ke konzumaci souhlasit. Osadní výbor má proto za to, že vybudování žumpy na pozemku zcela bez možnosti příjezdu motorových vozidel a v osadě s možností provozu pouze lehkých motorových vozidel přináší od samého počátku nepřiměřená rizika pro společné i soukromé stavby a zařízení a povolení stavby žumpy je tak prvním krokem k budoucímu poškození práv a omezení řádného užívání zahrádek ostatních zahrádkářů.

*Osadní výbor upozorňuje, že na základě Smlouvy uzavřené se stavebníkem zajišťuje pod podmínkou dodržování Osadního řádu jednotlivým zahrádkám zásobování pitnou vodou a umožňuje umístění elektroměru a elektrického vedení ve společných elektrických sloupcích a cestách. Zájmem Osadního výboru není zamezení přestavby dožívajících zahradních chat a přiměřená úprava jejich vzhledu nebo rozsahu, daná stavba ale dle našeho posouzení hrubě překračuje místní zvyklosti, výrazně zasahuje do charakteru daného místa a nepřijatelným způsobem narušuje místní vztahy na úkor okolních zahrádkářů, kteří Osadní řád dodržují a snaží se dlouhodobě o přátelské vztahy i za cenu úprav svých záměrů. Osadní výbor v krajním případě zváží na základě porušení výše uvedené Smlouvy odpojení zahrádky stavebníka od dodávek vody a elektřiny. “, **konec citace.***

3) Jirí a Alena Horváthovi, Jasná 392, 468 01 Jablonec nad Nisou, písemností ze dne 15.4.2024, viz citace:

„Jako spolumahitelé pozemku p.č. 1434/147 vznášíme námítky ke stavbě zahradní chaty a příslušenství výše uvedených stavebníků.

- Parcela číslo 1434/147 slouží pouze pro pěší, jsou v ní uloženy vodovodní potrubí a elektrické vedení v malých hloubkách. Umístění bezodtokové plastové jímky o objemu 8 m³ na odkanalizování je naprosto neakceptovatelné. Žádná technika se tam nedostane, tudíž jímka je nevybírately! Při jejím přeplnění může dojít k havárii - dopad na životní prostředí, kontaminovaná voda se může dostat až do třetí přehrady.*
- Předpokládaný součet uváděných elektrických zařízení bude mnohem vyšší než tabulkových 3 680 W, stanovených pro 16 A jistič, který nelze navýšit.*
- Uvedená stavba nemá přiměřené rozměry, v místě osady obvyklé.*
- Stavba nemá sedlovou střechu, která je požadována ve 4. zóně CHKO.*

Domníváme se, že se jedná o stavbu, která má podstatné a některé neřešitelné technické a kapacitní nedostatky, a proto s ní nesouhlasíme. “

Stavební úřad po doplnění dokladů opomněl sdělit účastníkům řízení, že se v souladu s ust. § 36

odst. 3 správního řádu mohou seznámit s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim.

Stavební úřad po provedení společného řízení a posouzení věci dospěl k závěru, že jsou splněny zákonem stanovené podmínky pro vydání rozhodnutí, a dne 16.9.2024 pod spis.zn. 3052/2024/SPR/SÚ/Her č.j. 82926/2024 vydal rozhodnutí, ve kterém ve společném povolení schválil stavební záměr.

Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání. Jeho obsah, jakož i úkony stavebního úřadu, provedené po doručení odvolání jsou uvedeny v předchozím textu.

Odvolací orgán ze spisu stavebního úřadu zjistil, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků podle ust. § 144 odst. 1 správního řádu.

Podle § 94m odst. 2 stavebního zákona:

Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků. V případě řízení s velkým počtem účastníků stavební úřad doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d) stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě; účastníky podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d) stavebního zákona. Účastníci řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.

Stejným způsobem je doručováno i v 2. stupni řízení (v odvolacím řízení).

Stavební úřad v 1.stupni řízení (ve společném řízení) vymezil účastníky řízení takto:

Účastníci řízení podle § 94k písm. a) a d) stavebního zákona (kteří jsou zároveň účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu) jsou stavebníci, kteří jsou zároveň vlastníci dotčených pozemků.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům [tzn. účastníci řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona]:

parc. č. 1434/131, 1434/132, 1434/133, 1434/137, 1434/147, 1434/154.

Odvolací orgán k vymezení účastníků stavebním úřadem dodává, že s ohledem na skutečnost, že Základní organizaci Českého zahrádkářského svazu Mšeno sever, pobočný spolek, IČO 60253312, se sídlem: Ivana Olbrachta č.p. 4168/15, Mšeno nad Nisou, Jablonec nad Nisou 4, byly na vědomí doručeny (prostřednictvím datové schránky) písemnosti ze dne 10.4.2024 (oznámení o zahájení řízení) a ze dne 16.9.2024 (rozhodnutí), a tento pobočný spolek v řízení podal námitky na které stavební úřad reagoval v napadeném rozhodnutí ze dne 16.9.2024, stal se tento pobočný spolek také účastníkem řízení, jako účastník řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona (jako osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno). Vzhledem k tomu, že se nejedná o účastníka podle § 27 odst. 1 správního řádu, a vzhledem k tomu, že společné řízení je řízení s velkým počtem účastníků, musí být tomuto pobočnému spolku doručováno také veřejnou vyhláškou v souladu s ust. 94m odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ust. § 144 správního řádu, což platí i o řízení ve 2. stupni (odvolací řízení), stejně jako všem dalším účastníkům podle § 94k písm. e) stavebního zákona. Na tuto skutečnost byl pobočný spolek odvolacím orgánem upozorněn v písemnosti ze dne 24.6.2025 č.j. KULK33113/2025-OSŘ (usnesení o přerušení odvolacího řízení).

Z předloženého spisu stavebního úřadu správní orgán zjistil, že odvolání směřuje proti obsahu těchto závazných stanovisek:

- Závazné stanovisko Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru územního a strategického plánování, oddělení územního plánování, jako příslušného orgánu územního plánování (dále jen „MMJBC-OÚSP-OÚP“), pro vydání společného povolení stavebního záměru „Novostavba chatky, zahrádková osada – Mšeno sever“, které bylo vydáno dne 3.5.2023 pod spis. zn. 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da č.j. 31339/2023, a kterým byl záměr schválen jako přípustný.
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, územního pracoviště v Jablonci nad Nisou, jako příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví (dále jen „KHS LK“), ke stavebnímu záměru „Novostavba zahradní chatky na pozemcích p.č. 1434/91 a 1434/134 k.ú. Mšeno nad Nisou“, které bylo vydáno dne 19.6.2023 pod sp.zn. S-KHSLB 10299/2023 č.j. KHSLB 10299/2023, a které je souhlasné.

Pokud odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, postupuje odvolací orgán podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, a vyžádá si potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, tj. v daném případě Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „KÚLK-OÚPSŘ-OÚP“), který je nadřízeným správním orgánem pro MMJBC-OÚSP-OÚP, a dále Ministerstva zdravotnictví, odboru ochrany veřejného zdraví (dále jen „MZD“) které je nadřízeným správním orgánem pro KHS LK.

Proto odvolací orgán samostatnými písemnostmi, kdy obě jsou datované ke dni 23.6.2025, požádal KÚLK-OÚPSŘ-OÚP a MZD (tj. nadřízené orgány dotčených správních orgánů za příslušné úseky ochrany veřejných zájmů z hledisek jejich zvláštních právních předpisů), které jsou příslušné k vydání potvrzení nebo změny výše uvedených napadených závazných stanovisek, aby odvoláním napadená závazná stanoviska potvrdily nebo změnily. Vzhledem ke skutečnosti, že na změně či potvrzení odvoláním napadených závazných stanovisek, která je předběžnou otázkou, záviselo rozhodnutí odvolacího orgánu ve věci, protože provedené šetření nadřízených orgánů ve věci výše uvedených závazných stanovisek má vliv na další postup odvolacího orgánu, bylo nutné vyčkat na výsledek tohoto šetření. Z tohoto důvodu bylo do doby vyřešení této předběžné otázky rozhodnuto o přerušení odvolacího řízení, a to usnesením ze dne 24.6.2025 pod č.j. KULK 33113/2025-OSŘ.

Dále v zájmu objektivního posouzení rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 16.9.2024 a řízení, které mu předcházelo, s ohledem na povinnost odvolacího orgánu zjistit stav věci tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti dle ust. § 3 správního řádu, odvolací orgán podle ust. § 45 odst. 2 správního řádu s odkazem na ust. § 94l odst. 6 stavebního zákona odvolací orgán vyzval stavebníky k doplnění projektové dokumentace a k doplnění vyjádření stavebníků k podanému odvolání, a to písemností ze dne 24.6.2025 pod č.j. KÚLK 35777/2025 OSŘ.

Odvolací orgán následně obdržel:

1. V případě souhlasného závazného stanoviska dotčeného orgánu chránícího veřejný zájem na úseku územního plánování konkr. MMJBC-OÚSP-OÚP spis. zn. 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da č. j. 31339/2023, datovaného dnem 3.5.2023, odvolací orgán obdržel dne 14.8.2025 od příslušného nadřízeného dotčeného správního orgánu KÚLK OÚPSŘ-OÚP písemnost „Závazné stanovisko“ sp. zn. OÚPSŘ 158/2025-OÚP, č. j. KULK 40394/2025-OÚP datovanou dnem 8.8.2025, ve které KÚLK OÚPSŘ-OÚP změnil výrok citovaného závazného stanoviska MMJBC-OÚSP-OÚP tak, že záměr je nepřípustný, citujeme, **začátek citace:**

„Krajskému úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KÚ LK, OÚPSŘ“), oddělení územního plánování (dále jen „OÚP“), byla dne 23. 6. 2025 doručena žádost KÚ LK, OÚPSŘ, oddělení stavebního řádu (dále jen „OSŘ“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru územního a strategického plánování, oddělení územního plánování, jako orgánu územního plánování (dále i „Úřad územního plánování“) vydaného pod č. j.: 31339/2023; sp. zn.: 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da ze dne 3. 5. 2025 ve věci „Novostavba chatky, zahrádková osada – Mšeno sever“ na pozemcích parc. č. 1434/134 a 1434/91 v k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou (dále jen „záměr“), dle ustanovení § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP, jako příslušný nadřízený orgán v územním plánování dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) správního řádu a ust. § 178 odst. 1 a 2 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve vazbě na § 149 odst. 7 správního řádu, posoudil závazné stanovisko zpracované Úřadem územního plánování (dále i „závazné stanovisko“) ve výše uvedené věci, vydaného pod č. j.: 31339/2023; Sp. zn.: 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da ze dne 3. 5. 2025, a dospěl k závěru, že závazné stanovisko Úřadu územního plánování je věcně nesprávné v částech týkajících se vyhodnocení souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování a proto krajský úřad

závazné stanovisko Úřadu územního plánování

mění takto:

Orgán územního plánování přezkoumal podle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném ke dni 31. 12. 2023 záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a ve vazbě na § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění vydává toto závazné stanovisko:

ZÁMĚR JE NEPŘÍPUSTNÝ

Odůvodnění:

Než přistoupí KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP k samotnému přezkumu závazného stanoviska, je nutné uvést, že od 1. 1. 2024 nabytí účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tedy nový stavební zákon (dále jen „NSZ“). Podle ustanovení § 330 odst. 1 NSZ se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Podle ustanovení § 334a odst. 3 NSZ platí, že pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 4 (přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu) se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024. S ohledem na výše uvedené KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP postupuje podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a podle předpisů, které tento zákon prováděly, nebo s ním souvisely.“

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP obdržel dne 23. 6. 2025 od KÚ LK, OÚPSŘ, OSŘ žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska vydaného Magistrátem města Jablonec nad Nisou, odbor územního a strategického rozvoje, oddělení územního plánování, jako orgánu územního plánování pod č. j.: 31339/2023; Sp. zn.: 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da ze dne 3. 5. 2025, jehož obsahem je posouzení záměru „Novostavba chatky, zahrádková osada – Mšeno sever“ na pozemcích parc. č. 1434/134 a 1434/91 v k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou“, v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Záměr spočívá dle projektové dokumentace v umístění novostavby zahradní chatky. Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu (4x10m) na který navazuje

obdélníková přístavba pergoly 3 x 6,2m (dle Technické zprávy z 04/2023) o výšce 2,6m. Chatka má pultovou střechu se sklonem 8° a výškou hřebene 5,25m od podlahy v 1.NP.

Dosavadní průběh věci

KÚ LK, OÚPSŘ, OSŘ (dále jen „odvolací orgán“), vede v současnosti odvolací řízení pod spis. zn. OÚPSŘ 338/2024-OSŘ, ve věci Miroslava Maška a Evy Maškové, oba bytem Vysoká 4222/34, 466 02 Jablonec nad Nisou (dále jen „odvolatelé“), učiněné písemností ze dne 25. 9. 2024, proti rozhodnutí Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru stavební a životního prostředí, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“) spis. zn. 3052/2024/SPR/SÚ/Her č.j. 82926/2024 ze dne 16. 9. 2024, kterým bylo vydáno společné povolení stavby „Novostavba zahradní chatky vybírací jímka, domovní rozvody elektro, vodovodu a kanalizace zpevněné plochy „zahrádková osada – Mšeno sever“ Jablonec nad Nisou“ na pozemcích parc. č. 1434/91, 1434/134 v katastrálním území Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou (dále jen „záměr“).

Z předloženého spisu stavebního úřadu odvolací orgán usoudil, že odvolání směřovalo mimo jiné i proti obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu chránícího veřejný zájem podle stavebního zákona, Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odbor územního a strategického plánování, oddělení územního plánování jako příslušného orgánu územního plánování, vydaného pod č. j.: 31339/2023; Sp. zn.: 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da dne 3. 5. 2025, kterým vydal souhlas se záměrem „Novostavba chatky, zahrádková osada – Mšeno sever“ na pozemcích parc. č. 1434/134 a 1434/91 v k.ú. Mšeno nad Nisou na základě předložené dokumentace pro společné územní a stavební řízení k záměru „Novostavba chatky zahrádková osada – Mšeno sever“ (kterou zpracoval Miroslav Večerník. Zodpovědný projektant Ing. Radim Špringl, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0501147, 4/2023), za splnění podmínky, že záměr bude připravován a realizován v souladu s doloženými a ověřenými částmi dokumentace, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska, a to beze změn, které by vyžadovaly opětovné posouzení souladu s územně plánovací dokumentací.

Proto odvolací orgán samostatnou písemností požádal KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP, tj. nadřízený orgán dotčenému orgánu, který vydal uvedené závazné stanovisko, o jeho přezkoumání (tedy o jeho potvrzení nebo změnu).

Úřad územního plánování vydal závazné stanovisko pod č. j.: 31339/2023; sp. zn.: 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da ze dne 3. 5. 2025 jehož obsahem je posouzení záměru „Novostavba chatky, zahrádková osada – Mšeno sever“ na pozemcích parc. č. 1434/134 a 1434/91 v k.ú. Mšeno nad Nisou, na základě žádosti Miroslava Večerníka, bytem Josefa Hory 4078/19, Jablonec nad Nisou ze dne 3. 4. 2023 dle ust. § 96b stavebního zákona se závěrem, že požadovaný záměr je přípustný za splnění podmínky, že záměr bude připravován a realizován v souladu s doloženými a ověřenými částmi dokumentace, které byly přílohou napadeného závazného stanoviska, a to beze změn, které by vyžadovaly opětovné posouzení souladu s územně plánovací dokumentací.

Podklady pro přezkoumání závazného stanoviska

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP prostudoval obdržený spisový materiál a v souladu s ustanoveními § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumal závazné stanovisko Úřadu územního plánování.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP vycházel z předaného spisového materiálu z/ze:

- Závazného stanoviska Úřadu územního plánování vydaného pod č. j.: 31339/2023; Sp. zn.: 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da ze dne 3. 5. 2025 (dále i „závazné stanovisko“)*
- Odvoláním podaným dne 25. 9. 2024 Miroslavem Maškem a Evou Maškovou, oba bytem Vysoká 4222/34, 466 02 Jablonec nad Nisou (dále jen „odvolatelé“)*
- Rozhodnutí Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí,*

stavební úřad vydaného pod spis. zn. 3052/2024/SPR/SÚ/Her, č.j. 82926/2024 ze dne 16. 9. 2024 (dále jen „rozhodnutí“)

- Dokumentace pro sloučené územní a stavební řízení ke společnému povolení „Novostavba chatky zahrádková osada – Mšeno sever“ datovanou 04/2023, zpracoval Miroslav Večerník, zodpovědný projektant Ing. Radim Špringl (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 0501147), ověřenou razítkem orgánu územního plánování MMJN dne 3. 5. 2023 spis. zn. 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da s podpisem oprávněné úřední osoby (dále jen „projektová dokumentace“)
- Spisu stavebního úřadu

Dále KÚLK, OÚPSŘ, OÚP vycházel z/ze:

- Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 závazné od 1. 3. 2025 (dále jen PÚR ČR),
- Úplného znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, které nabyly účinnosti dne 3. 6. 2025 (dále jen ZÚR LK)
- Územního plánu Jablonec nad Nisou – úplné znění po Změnách č. 1, 2, 4, 7, a 8 (účinnost od 25. 9. 2024)
- 6. úplné aktualizace územně analytických podkladů pro správní obvod ORP Jablonec nad Nisou (dále jen ÚAP), vydaná ke dni 31. 12. 2024

Přezkum závazného stanoviska

V případě záměru „Novostavba chatky, zahrádková osada – Mšeno sever“ na pozemcích parc. č. 1434/134 a 1434/91 v k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou“ (dále jen „záměr“) se jedná o: umístění novostavby zahradní chatky.

Úřad územního plánování, který vydal napadené závazné stanovisko je dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona zmocněn k vydání závazného stanoviska podle ust. § 96b stavebního zákona, není-li příslušný krajský úřad, a to k záměrům dle ust. § 96b odst. 1 stavebního zákona. Přičemž dle ust. § 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona krajský úřad vydává závazné stanovisko podle ust. § 96b u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností. Záměr se nachází na území obce Jablonec nad Nisou.

Jedná se o záměr novostavby zahradní chatky, který vyvolává změny v území ve smyslu ust. § 96b odst. 1 stavebního zákona a zároveň nespadá pod žádné písmeno ust. § 96b odst. 1, ve které jsou uvedeny záměry, u kterých se závazné stanovisko nevydává.

Uvedenými atributy je naplněno zákonné zmocnění k vydání předmětného závazného stanoviska Úřadem územního plánování Jablonec nad Nisou.

I. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9 (dále jen PÚR ČR) a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (ZÚR LK)

Úřad územního plánování posoudil soulad záměru s PÚR ČR a ZÚR LK cit.:

„Dle platné PÚR je širší oblast včetně území záměru zahrnuta do rozvojové oblasti OB 7 Liberec. Z úkolů stanovených v článku 39 a republikových priorit daných v člancích 14-31 nevyplývají pro předmětný záměr ani pro jím dotčené území žádné relevantní podmínky ani požadavky. Proto se orgán územního plánování dalším posouzením v tomto smyslu nezabýval.

Dle platných ZÚR LK A1 je širší oblast včetně uvedeného pozemku zahrnuta do rozvojové oblasti OB7 Liberec. V odstavci Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území v textové části ZÚR LK A1 jsou požadavky, z kterých nevyplývají pro předmětný záměr ani pro jím dotčené území žádné relevantní podmínky ani požadavky.

V grafické části ZÚR LK A1 je k. ú. Mšeno nad Nisou dotčeno ve výkresu ploch a koridorů

nadmístního významu (výkres č. I.2.b.1) a to koridorem s označením VTL1A (úsek VTL plynovodu Jablonec nad Nisou - Smržovka, posílení, přeložky) a RK647 (nadregionální biokoridor). Konkrétní dotčenost záměru uvedenými plochami a koridory nadmístního významu byla ověřena pomocí dat z garantovaných souborů informací poskytnutých Krajským úřadem Libereckého kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu pro účely územně analytických podkladů jako záměry vyplývající ze ZÚR LBK A1. Plocha záměru není těmito koridory nadmístního významu dotčena.“ konec cit.

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP se s výše uvedeným vyhodnocením ztotožňuje. Úřad územního plánování posoudil záměr s platnou nadřazenou dokumentací v době vydání závazného stanoviska. Od doby vydání závazného stanoviska byla vydána Aktualizace č. 6, 7 a Změna č. 9 PÚR ČR a Aktualizace č. 2 a 3 ZÚR LK nicméně tyto aktualizace nemají vliv na posuzovaný záměr. Záměr není republikového ani nadmístního významu a z nadřazených dokumentací nevyplývá nic, co by bránilo jeho realizaci.

Záměr je z hlediska souladu s PÚR ČR a ZÚR LK přípustný.

II. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s ÚP Jablonec nad Nisou

Úřad územního plánování v novém závazném stanovisku komplexně posoudil a specifikoval záměr z hlediska ÚP Jablonec nad Nisou. Charakterizoval záměr jak v kontextu s funkčním využitím ploch, tak s podmínkami prostorového využití stanovených ÚP Jablonec nad Nisou cit.:

„Dle platného ÚP Jablonec nad Nisou Z1 a 2 je pozemek záměru ve stabilizovaném území. V grafické části ÚP Jablonec nad Nisou Z1a2 je pozemek záměru zahrnut do ploch kategorie RZ1 (plochy rekreace - zahrádkové osady s výškovou regulací INP + zakončující podlaží; dále jen „RZ“).

Dle textové části ÚP Jablonec nad Nisou Z1a2 jsou dle stanovených podmínek pro využití hlavním využitím ploch RZ zahrádkové osady. Přípustným využitím dotčené plochy jsou zahrádky, zahradní chatky a základní vybavenost území (tj. mimo jiné komunikace místní a účelové, parkovací plochy, technická infrastruktura pro obsluhu plochy, terénní úpravy, opěrné zdi, propustky, přemostění a lávky) a podmíněně přípustným využitím ploch RZ jsou mimo jiné skleníky, související společná provozní vybavenost a liniové stavby technické infrastruktury. Podmínka spočívá ve slučitelnosti s rekreací. Na pozemcích záměru v ploše RZ je navržena stavba zahradní chatky se zastavěnou plochou 40 m² a doplňkových staveb (terasa s pergolou 26,5 m², skleník 10 m²).

Požadavky stanovené v podmínkách pro využití pro plochy RZ záměr splňuje.

Pro plochy RZ1 jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání:

- stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat – záměr je v souladu.*
- rozsah samostatné stavby pro společnou vybavenost osady, prioritně určené pouze pro společné potřeby zahrádkové osady nesmí překročit objem sousedících staveb - není relevantní, netýká se záměru.*
- prostorové a organizační uspořádání osady a v ní umístěných staveb musí sledovat nadřazený význam přírodních kvalit území – nesmí být porušena krajinná hodnota území - záměr je v souladu.*
- velikost stavebního pozemku: min 200 m² - plocha zastavitelné části pozemku ve vlastnictví stavebníka je 370 m² - záměr je v souladu.*
- IZP: max. 13 % - zastavěná plocha zahradní chatky 40 m², celková plocha zastavitelných pozemků ve vlastnictví stavebníka je 370 m², IZP = cca. 11 % - záměr je v souladu.*

- IOZ: min. 70 % - celková zastavěná plocha je 40 m², celková plocha zpevněných ploch cca. 36,5 m² (terasa s pergolou 26,5 m² a skleník 10 m²), celková plocha zastavitelných pozemků ve vlastnictví stavebníka je 370 m², plocha zeleně je 293,5 m², IOZ = cca. 79 % - záměr je v souladu.
- výšková hladina zástavby: max. INP + 1 zakončující podlaží – záměr navrhuje přízemní stavbu s podkrovím nad částí objektu – záměr je v souladu.
- odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku stavby; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují – doprava v klidu není záměrem dotčena – není třeba posuzovat.
- Další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území
- Obecné podmínky uspořádání území – definice použitých pojmů (kap. F.3)
- zahradní chatka – samostatně stojící stavba do 40 m² zastavěné plochy s max. jedním nadzemním podlažím, jedním využitelným podkrovím (může být podsklepena) na pozemku zahrádky (též zahrádky v kolonii); slouží pro zajištění nejnutnější údržby pozemku bez možnosti trvalého bydlení osob a chovu zvířectva – záměr navrhuje zahradní chatku se zastavěnou plochou 40 m² - záměr je v souladu.

Požadavky vyplývající ze stanovených podmínek prostorového uspořádání pro plochy RZ1 a doplňující podmínky pro stabilizované plochy záměr splňuje.

Dle platného ÚP Jablonec nad Nisou Z1a2 jsou parcely záměru mimo plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. “ konec cit.

S výše uvedeným vyhodnocením se KÚLK, OÚPSŘ může ztotožnit pouze částečně. Lze se ztotožnit s vyhodnocením, že se záměr umísťuje na stabilizované území v plochách kategorie RZ1 – plochy rekreace – zahrádkové osad (dále jen „RZ“) ve kterých jsou zahradní chatky přípustné. Podmíněně přípustné jsou na plochách RZ i skleníky.

Nelze se ztotožnit s názorem, že terasa s pergolou je doplňkovou stavbou. Dle projektové dokumentace pergola navazuje přímo na objekt a je s ním provozně propojena tudíž se zde jedná o přístavbu nikoliv o doplňkovou stavbu – samostatnou stavbu. Otázka, zda se jedná o samostatnou stavbu nebo přístavbu zahradní chatky je třeba posoudit na základě toho, zda je s ní provozně propojena či ji půdorysně rozšiřuje. Za rozhodující skutečnost ohledně funkčního propojení se v judikatuře ustálila existence tzv. komunikačního propojení mezi danými stavbami, typicky se jedná o průchod, dveře, dostačující je přitom též okno (Rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 As 135/2020 – 33). Dle projektové dokumentace (např. v Technické zprávě, kap. 4.3 Dispoziční řešení) je uvedeno, že se do hlavního obytného prostoru vstupuje hlavním vchodem v prostoru pergoly. Toto je zřejmé i z grafické části projektové dokumentace např. Situace – koordinační). O pergole jako o „přístavbě“ (nikoliv samostatné „stavbě“) se zmiňuje i Technická zpráva projektové dokumentace (např. str. 5, Technické a konstrukční řešení objektu). Pak se nelze ztotožnit ani s tím, že zahradní chatka má výměru 40 m². Do výměry se musí započít i přístavba pergoly s terasou, která dle KÚLK, OÚPSŘ, OÚP činí cca 30 m² dle grafické části projektové dokumentace (Situace – koordinační) nikoliv uváděný údaj 26, 5 m² se kterým Úřad územního plánování při výpočtu IZP, IOZ počítal.

Úřad územního plánování vyhodnotil záměr, zda splňuje podmínky prostorového uspořádání pro plochy RZ. S tímto vyhodnocením se rovněž KÚLK, OÚPSŘ, OÚP může ztotožnit pouze částečně.

Záměr stavebně nenavazuje na stavbu na sousedních pozemcích, nejedná se zde ani o společnou vybavenost osady (zahradní chatka pouze pro vlastníka parcely), není zde narušena ani krajinná hodnota území (jedná se o zahradní chatku v zahradní osadě). Lze souhlasit

s vyhodnocením, že záměr splňuje velikost stavebního pozemku, která je min 200 m². Pozemek ve vlastnictví stavebníka je 370 m². Objekt splňuje i podmínku podlažnosti. Jedná se zde o jednopodlažní objekt s podkrovím nad částí objektu.

S vyhodnocením podmínky IZP a IOZ se však nelze ztotožnit. Dle ÚP Jablonec nad Nisou je IZP - podíl zastavění stavebního pozemku nadzemními stavbami (hlavní stavby, doplňkové stavby apod.) - maximální hodnota poměru výměry všech částí stavebního pozemku, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech (podzemní stavby se nezapočítají). Dle výpočtu Úřadu územního plánování, kde IZP pro danou plochu RZ má být max. 13 % toto záměr splňuje. S tímto výpočtem se však nelze ztotožnit. Úřad územního plánování jako nadzemní stavbu bral v potaz pouze výměru objektu zahradní chatky 40 m² (bez pergoly, terasy 30 m²). Na základě posouzení (viz výše) lze dojít k závěru, že záměr (zahradní chatka + pergola, terasa) má výměru 70 m², tudíž záměr nesplňuje obecnou podmínku uspořádání území (definice použitých pojmů (kap. F.3)), kde je zahradní chatka definována jako samostatně stojící stavba do 40 m² zastavěné plochy s max. jedním nadzemním podlažím, jedním využitelným podkrovím (může být podsklepena) na pozemku zahrádky. Záměr má víc než 40 m². KÚ LK, OÚPSŘ upozorňuje, že Úřad územního plánování nevzal v potaz při výpočtu IZP další nadzemní stavbu (skleník – 10 m²).

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP proto provedl nový výpočet IZP.

$70 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 / 370 \text{ m}^2 = 0,2162$ tzn. 21,62 %. Záměr nesplňuje IZP pro plochu RZ tzn. max. 13 %.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP nicméně upozorňuje, že pokud by vzal při svém původním výpočtu v potaz i skleník, musel by dojít k závěru, že záměr nesplňuje IZP ani v tom případě, že by objekt měl pouze 40 m².

$40 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 / 370 \text{ m}^2 = 0,1351$ tzn. 13,51 %.

Dále dle ÚP Jablonec nad Nisou je IOZ podíl zeleně na stavebním pozemku – minimální hodnota poměru výměry všech nezastavěných částí stavebního pozemku, které nebudou zastavěny nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami (zeleně) k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech. Při výpočtu IOZ Úřad územního plánování nevzal v potaz další zpevněnou plochu bazénu, který má dle projektové dokumentace 9,7 m².

Dle výpočtu KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP je IOZ tudíž:

$280,39 \text{ m}^2 / 370 \text{ m}^2 = 0,75$ tzn. 75 %. Záměr podmínku ploch RZ min. 70 % zeleně splňuje.

Na území, kde je umístován záměr, není vydán regulační plán ani územní studie.

III. přípustnost záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování

Úřad územního plánování posoudil v závazném stanovisku soulad záměru s relevantními ustanoveními § 18 a § 19 stavebního zákona. Soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být posuzován a náležitě odůvodněn podle jednotlivých ustanovení § 18 a § 19, stavebního zákona, která se na daný záměr vztahují. Není třeba záměr hodnotit ve vztahu ke všem cílům a úkolům územního plánování.

Úřad územního plánování uvedl úvahy, které ho vedly k závěru, že z hlediska cílů a úkolů územního plánování je záměr v souladu cit:

„Posuzovaný záměr je v souladu s ustanovením § 18 odst. 3 stavebního zákona, protože řešení z hlediska ochrany veřejného zájmu v oblasti prostorového uspořádání území a koordinace veřejných a soukromých změn v území dodržuje dané podmínky prostorového uspořádání dané platným ÚP Jablonec nad Nisou Z1a2. Záměr navrhuje umístění zahradní chatky se zastavěnou plochou 40 m², terasy s pergolou a skleníku, které svým hmotovým řešením a výškou dodržují urbanistickou strukturu lokality i její architektonické pojetí.

Předložený záměr je v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona, protože řešení respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, které má územní plánování chránit ve veřejném zájmu. Z hlediska koordinace změn v území je posuzovaný záměr v souladu s plánovaným rozvojem lokality. Záměr navrhovanou stavbou zahradní chatky s terasou nenarušuje stávající urbanistickou strukturu lokality. Záměr vhodně využívá stabilizovanou plochu pro rekreaci - zahrádkové osady v rámci městské části Mšeno nad Nisou, když intenzivněji využívá zastavěnou plochu pro novou stavbu v souladu s platným ÚP Jablonec nad Nisou Z1a2 a jeho koncepcí rozvoje obce.

Je možné dále konstatovat, že dle požadavků § 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona je uvedený záměr v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území stejně jako umístění a uspořádání staveb vzhledem k charakteru území a využitelnosti navazujícího území. Na parcely vymezené ve stabilizovaném území záměr navrhuje umístit stavbu zahradní chatky a terasy v návaznosti na stávající okolní zahrádkovou osadu v lokalitě. Plánované umístění stavby efektivně využívá danou plochu ve shodě s přilehlým zastavěným územím městské části.

Vymezení pozemků pro zahradní chatku a doplňkové stavby dle doložené dokumentace je v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, kdy velikost i dopravní napojení pozemků na veřejně přístupné komunikace odpovídá zamýšlenému účelu stavby stejně jako řešení přístupu k nim.“ konec citace.

S výše uvedeným vyhodnocením Úřadu územního plánování by se dalo ztotožnit pouze v případě, pokud by byl záměr v souladu s podmínkami stanovenými v ÚP Jablonec nad Nisou.

Záměr se nachází v zahrádkové osadě, kde jsou v blízkosti záměru jednopodlažní zahradní chatky s velikostí v průměru dle katastru nemovitostí cca od 23 m² do max. 40 m², převážně se sedlovými střechami. Záměr má pultovou střechu nicméně z ÚP Jablonec nad Nisou nevyplývá, že je v daném území nepřipustná. Lze však říct, že záměr neodpovídá okolní zástavbě zahradních chatek zejména svou velikostí.

Nicméně lze vycházet z předpokladu, že v ÚP Jablonec nad Nisou byly zohledněny požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území, a proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v rozporu s územním plánem je v rozporu i s cíli a úkoly územního plánování. Je proto nutné primárně vycházet z platné územně plánovací dokumentace.

Na základě výše uvedeného se KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP se závěry vyhodnocení Úřadu územního plánování cit.: „Orgán územního plánování na základě dodaných podkladů a dle výše uvedeného posouzení shledal záměr přípustný. Přípustnost navrhovaného záměru orgán územního plánování vyhodnotil bez stanovení dalších podmínek.“ konec citace, neztotožňuje a konstatuje, že záměr je nepřipustný.

Vypořádání odvolacích námitek

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP po prostudování odvolání dospěl k názoru, že závazné stanovisko Úřadu územního plánování nebylo v Odvolání přímo napadeno, nicméně z dalších předložených podkladů bylo možné dovodit některé aspekty, které vedly KÚ LK, OÚPSŘ, OSŘ k žádosti o jeho potvrzení nebo změnu. KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP toto závazné stanovisko Úřadu územního plánování posoudil viz výše (kap. II. a III. tohoto závazného stanoviska) a dospěl k závěru, že záměr je nepřipustný.

Závěr přezkoumání závazného stanoviska:

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP prostudoval předložený spisový materiál, a v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumal napadené závazné stanovisko Úřadu územního plánování vydaného pod č. j.: 31339/2023; Sp. zn.: 74/2023/OÚP/VAUP/239/Da ze dne

3. 5. 2023.

Přezkoumáním napadeného závazného stanoviska Úřadu územního plánování dospěl KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP k závěru, že uvedené závazné stanovisko Úřadu územního plánování je věcně nesprávné, a to zejména v posouzení podmínek prostorového uspořádání pro plochy RZ (viz vyhodnocení v kap. II. tohoto závazného stanoviska).

*KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP tedy mění výsledný výrok závazného stanoviska Úřadu územního plánování, a to tak, že záměr „Novostavba chatky, zahrádková osada – Mšeno sever“, je nepřipustný. “, **konec citace.***

2. V případě souhlasného závazného stanoviska dotčeného orgánu chránícího veřejný zájem podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, konkr. KHS LK, pod sp. zn. S-KHSLB 10299/2023 č.j. KHSLB 10299/2023 ze dne 19.6.2023, odvolací orgán obdržel dne 6.11.2025 od příslušného nadřízeného dotčeného správního orgánu MZD, písemnost č.j. MZDR 16096/2025-4/OVZ datovanou dnem 6.11.2025, kterou MZD potvrdilo vydané souhlasné závazné stanovisko KHS LK datované dnem 19.6.2023. Z důvodu jednoznačnosti a nezaměnitelnosti závazné stanovisko MZD citujeme, **začátek citace:**

„Ministerstvo zdravotnictví, jako správní úřad nadřízený Krajské hygienické stanici Libereckého kraje se sídlem v Liberci příslušný podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo žádost od Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci č. j. KHSLB 10299/2023 ze dne 19. 6. 2023 vydaného k projektové dokumentaci ke stavebnímu záměru „Novostavba zahradní chatky“ v k. ú. Mšeno nad Nisou, jako podklad pro vydání společného územního a stavebního povolení.

*Podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu s § 82 odst. 2 písm. i) ve spojení s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvo zdravotnictví předmětné závazné stanovisko vydané k projektové dokumentaci ke stavebnímu záměru „Novostavba zahradní chatky“ na parc. č. 1434/91 a 1434/134 v k. ú. Mšeno nad Nisou, jako podklad pro společné územní a stavební řízení **potvrzuje.***

Odůvodnění:

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci (dále i „KHSLB“) na základě žádosti doručené dne 20. 5. 2023 od pana Miroslava Večerníka, nar. 22. 12. 1980 a paní Ing. Šárky Večerníkové, nar. 16. 3. 1984, oba bytem Josefa Hory 4078/19, 466 04 Jablonec nad Nisou, posoudila jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), předloženou žádost o závazné stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání územního a stavebního povolení stavebního záměru „Novostavba zahradní chatky“ na parc. č. 1434/91 a 1434/134 v k. ú. Mšeno nad Nisou a vydala souhlasné závazné stanovisko.

Proti rozhodnutí Magistrátu města Jablonec nad Nisou, č. j. 82926/2024 ze dne 16. 9. 2024, kterým stavební úřad schválil stavební záměr „Novostavba zahradní chatky“ na parc. č. 1434/91 a 1434/134 v k. ú. Mšeno nad Nisou podali odvolání účastníci řízení, a to Miroslav Mašek a Eva Mašková, oba bytem Vysoká 4222/34, 466 02 Jablonec nad Nisou (dále i „odvolatelé“).

Ministerstvo zdravotnictví (dále i „MZD“) přezkoumalo výše uvedené závazné stanovisko KHSLB a učinilo ve věci následující závěry:

Projektovou dokumentaci (dále jen „PD“) zpracoval Ing. Radim Šprigl, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0501147, Ing. Radek Ondráček, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0501438. PD řeší novostavbu nepodsklepené, dvoupodlažní zahradní chatky umístěné na místě původní chatky, která budou odstraněna. Nový objekt zahradní chatky bude mít v 1.NP obytný prostor s kuchyňským koutem, koupelnu s WC, schodiště, sklad, terasu. Ve 2.NP bude sklad. Vytápění / chlazení novostavby je navrženo pomocí klimatizační jednotky a doplňkovým zdrojem vytápění budou krbová kamna a elektrický přímotop. Venkovní jednotka klimatizace bude umístěna na východní fasádě objektu. Větrání bude zajištěno přirozené okny. Řešený objekt bude napojen novými přípojkami na veřejné inženýrské sítě (elektro, voda). Objekt bude dále napojen na vrtanou studnu. Splaškové vody budou likvidovány v biologickém septiku s biologickým zemním filtrem a přečištěné vody budou svedeny do vodoteče na pozemku investora stavby. Dešťové vody budou jímány do sudu a použity pro závlivku pozemku. Přebytky vody budou zasakovány na pozemku investora. Dopravní napojení objektu bude skrze stávající obslužné komunikace v dotčené lokalitě. Předmětná novostavba je v souladu s územně plánovací dokumentací. Vzhledem k charakteru stavby se nejedná o chráněný prostor ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., objekt není dle evidence katastru nemovitosti určen k trvalému bydlení.

Co se týče venkovní jednotky klimatizační jednotky, ta bude umístěna na východní straně objektu, který se nachází v zahrádkářské kolonii. Venkovní jednotka bude směřována do prostoru, kde se nenacházejí žádné objekty k bydlení. Ve směru šíření hluku z jednotky se nachází pouze zahradní pozemky a zahradní chaty (nejbližší ve vzdálenosti cca 18 metrů). Na základě výše uvedeného a dle charakteru této zástavby lze reálně predikovat plnění hygienických limitů hluku upravených dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“), v denní i noční době, a to v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb.

Odvolatelé namítají ve společném odvolání ze dne 25. 9. 2024 ve vztahu k zájmům chráněným orgány ochrany veřejného zdraví zejména, že nesouhlasí s tvrzením, kdy je v odůvodnění závazného stanoviska uvedeno, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné další objekty k bydlení a následně odůvodnění konstatuje, že jsou zde umístěny další zahradní chaty ve vzdálenosti cca 18 metrů. Přímě ve východním směru od novostavby se nachází domek v jejich vlastnictví č. p. 1434/106. V osadním řádu zahrádkářské kolonie je uveden zákaz používání mechanizačních prostředků a zařízení s nadměrnou hlučností v termínu od 1. 5. do 15. 10. kalendářního roku ve dnech pracovního klidu s výjimkou soboty do 12 hod. Domnívají se, že hluk z klimatizační jednotky bude přímě v rozporu s uvedenou částí osadního řádu.

K výše uvedeným námitkám odvolatelů uvádí MZD následující skutečnosti:

KHSLB posoudila předloženou projektovou dokumentaci v intencích své věcné příslušnosti a dle platných právních předpisů. PD zpracovali Ing. Radim Šprigl, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0501147, Ing. Radek Ondráček, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0501438.

Dle předložené PD se jedná o novostavbu nepodsklepené, dvoupodlažní zahradní chatky umístěné na místě původní chatky. Objekt je vytápěn (včetně možnosti chlazení) pomocí klimatizační jednotky a doplňkovým zdrojem vytápění budou krbová kamna a elektrický přímotop. Venkovní jednotka klimatizace bude umístěna na východní fasádě objektu, která směřuje do prostoru, kde se nenacházejí žádné objekty určené k trvalému bydlení. Ve směru šíření hluku se dle výpisu z katastru nemovitostí nacházejí zahrady a na nich umístěné stavby

bez č. p. (zahradní chaty označené jako jiná stavba). Nejbližšími obytnými objekty jsou rodinný dům č. p. 206, ul. Arbesova, Jablonec nad Nisou – Mšeno nad Nisou, umístěný ve vzdálenosti cca 117 m západním směrem a rodinný dům č. p. 139, ul. Arbesova, Mšeno nad Nisou, umístěný ve vzdálenosti cca 120 m severním směrem.

Dle ust. § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., se chráněným venkovním prostorem rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť. Chráněným venkovním prostorem staveb se rozumí prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb. Chráněným vnitřním prostorem staveb se rozumí pobytové místnosti ve stavbách pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách a obytné místnosti ve všech stavbách. Rekreace pro účely podle věty první zahrnuje i užívání pozemku na základě vlastnického, nájemního nebo podnájemního práva souvisejícího s vlastnictvím bytového nebo rodinného domu, nájmem nebo podnájmem bytu v nich. Dle ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, se pozemky člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen "zemědělské pozemky"), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Chatky nejsou stavbami určenými pro trvalé bydlení, a tudíž se zde nepředpokládá dlouhodobá expozice hlukem v chráněných prostorách stavby, pro které jsou hygienické limity zákonně stanoveny. Na chatky se nevztahují ani stavební požadavky na akustickou neprůzvučnost stavebních konstrukcí. S ohledem na výše uvedené postupovala KHSLB v dané věci správně, jelikož závazné stanovisko bylo vydáno ke stavbě zahradní chatky v zahrádkářské osadě, kde se vzhledem k charakteru okolních pozemků a objektů nenachází žádné chráněné prostory. Z hlediska osazení nového zdroje hluku, resp. klimatizační jednotky MZD sděluje, že toto bylo ze strany KHSLB dostatečně posouzeno z hlediska zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, když nejbližší obytná zástavba a tím i chráněné prostory staveb se nachází v dostatečné odstupové vzdálenosti, tj. více než 100 metrů, aby v posuzované lokalitě klimatizační jednotka i při svém maximálním provozu splňovala hygienické limity hluku v denní i v noční době. Kontrola dodržování osadního řádu není v kompetenci orgánu ochrany veřejného zdraví.

Ostatní námitky odvolatelů ve společném odvolání nejsou v kompetenci orgánu ochrany veřejného zdraví dle zákona č. 258/2000 Sb.

Ministerstvo zdravotnictví vzhledem k výše uvedeným skutečnostem sděluje, že Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci postupovala v dané věci správně a podle §149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. napadené závazné stanovisko vydané pod č. j. KHSLB 10299/2023 ze dne 19. 6. 2023 potvrzuje, tak jak je výše uvedeno. “, konec citace.

Dále základě výzvy odvolacího orgánu ze dne 24.6.2025 o doplnění projektové dokumentace s ohledem na:

- odkanalizování splaškových vod z navrhované zahrádkářské chaty,
- o údaj, zda dřevěná konstrukce u západní strany chaty nazvaná jako „pergola“ je či není zastřešená,
- o odborné posouzení únosnosti komunikací ppč. 1434/154 a 1434/147 v k.ú. Mšeno nad Nisou v zahrádkové osadě – Mšeno sever vůči uložení sítí v komunikacích, s ohledem na příjezd stavební techniky na pozemek stavebníků, stavebníci doplnili projektovou dokumentaci (podáním ze dne 15.8.2025).

Doručením výše uvedených písemností odvolacímu orgánu byly v rámci odvolacího řízení doplněny a shromážděny podklady pro rozhodnutí o odvolání.

V návaznosti na tuto skutečnost odvolací orgán písemností ze dne 16.12.2025 č.j. KULK 74034/2025-OSŘ dal účastníkům řízení v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí odvolacího orgánu seznámit se s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim a současně oznámil, že tímto pominula předběžná otázka, pro kterou bylo odvolací řízení přerušeno, a proto pokračoval ve vedeném odvolacím řízení.

Účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Po takto doplněném odvolacím řízení odvolací orgán opětovně přistoupil k hodnocení věci (obecná zákonem daná hlediska posuzování věci jsou uvedena v ust. § 89 odst. 2 správního řádu). Odvolací orgán tedy přezkoumal soulad odvoláním napadeného rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání, s právními předpisy, kdy věcná správnost napadeného rozhodnutí se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy vyžaduje-li to veřejný zájem na dodržování zákonnosti. 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, kdy tímto postupem není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

K věci samé odvolací orgán uvádí tyto skutečnosti.

Podle ust. § 94o odst. stavebního zákona:

(1) Ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky

a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,

b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(2) Stavební úřad dále ověří zejména, zda

a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,

b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

(3) Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Podle ust. § 149 odst. 6 správního řádu platí: *Jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.*

Vzhledem ke skutečnosti, že bylo v průběhu odvolacího řízení bylo příslušným nadřízeným dotčeným orgánem KULK-OÚPSŘ-OÚP vydáno závazné stanovisko pod sp. zn. OÚPSŘ 158/2025-OÚP, č. j. KULK 40394/2025-OÚP datované dnem 8.8.2025, kterým bylo změněno z výše citovaných důvodů odvoláním napadené závazné stanovisko Magistrátu města Jablonec nad Nisou, jako příslušného orgánu územního plánování, pod spis. zn.

74/2023/OÚP/VAUP/239/Da č. j. 31339/2023, datované dnem 3.5.2023 tak, že předmětný stavební záměr je nepřipustný z hledisek zájmů hájených orgány územního plánování, tak se stalo, že v řízení bylo vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje vyhovět žádosti stavebníků o vydání společného povolení na předmětný stavební záměr. Z toho důvodu odvolací orgán postupoval v souladu s ust. § 149 odst. 6 správního řádu tak, že tímto rozhodnutím předmětnou žádost zamítl, resp. změnil výrok odvoláním napadeného rozhodnutí na zamítnutí žádosti. Zároveň stavebníci neprokázali, že stavební záměr je v souladu s ust. § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona (že stavební záměr je v souladu se závazným stanoviskem podle stavebního zákona), protože stavební záměr je v rozporu s územně plánovací dokumentací, jak vyplývá z výše citovaného nesouhlasného závazného stanoviska KÚLK-OÚPSŘ-OÚP ze dne 8.8.2025. Odvolací orgán pak přezkoumal závazná stanoviska orgánů územního plánování (tzn. odvoláním napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování a jeho změnu provedenou nadřízeným orgánem) po formální stránce a zjistil, že obsahují všechny náležitosti předepsané § 149 odst. 2 správního řádu. Z uvedených důvodů uzavřel, že z hlediska posuzovaného souladu předmětné stavby z hlediska ochrany veřejných zájmů na tomto úseku bylo prokázáno, že předmětnou stavbu nelze dodatečně povolit. K odvolacím námitkám směřujícím do působnosti orgánů územního plánování odvolací orgán uvádí, že jelikož není oprávněn hodnotit tyto odvolací námitky, tak na jejich podkladě bylo přezkoumáno napadené závazné stanovisko nadřízeným orgánem územního plánování, který stanovisko změnil na nesouhlasné a odvolací námitky v něm vyhodnotil, a to výše citovaným způsobem, na který odvolací orgán odkazuje.

K dané problematice odvolací orgán pro úplnost poznamenává, že stavební úřad je povinen rozhodovat v souladu s vydaným závazným stanoviskem orgánu územního plánování, jak vyplývá z ust. § 96b stavebního zákona, což znamená, že pokud je nesouhlasné, tak nemůže být rozhodnuto o společném povolení stavebního záměru a stavební úřad je povinen rozhodnout způsobem podle ust. § 149 odst. 6 správního řádu.

Odvolací orgán na základě odvolacích námitek též provedl dokazování za účelem zjištění, zda stavební záměr je v souladu s veřejným zájmem chráněným zákonem o ochraně veřejného zdraví (jak je uvedeno výše). V odvolacím řízení bylo prokázáno, že stavební záměr je s tímto zájmem v souladu, když nadřízený dotčený orgán MZD potvrdil závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, jak je citováno výše. Odvolací orgán tak s ohledem na skutečnost, kdy není kompetentní k posouzení této odborné otázky, převzal výsledek posouzení tohoto správního orgánu do svého rozhodnutí, čímž pokládá námitky uplatněné odvolateli vztahující se k problematice zákona o ochraně veřejného zdraví za vypořádané.

Odvolací orgán na základě odvolacích námitek též vyzval stavebníky, aby doplnili projektovou dokumentaci s ohledem na:

- odkanalizování splaškových vod z navrhované zahrádkářské chaty,
- o údaj, zda dřevěná konstrukce u západní strany chaty nazvaná jako „pergola“ je či není zastřešená,
- o odborné posouzení únosnosti komunikací ppč. 1434/154 a 1434/147 v k.ú. Mšeno nad Nisou v zahrádkové osadě – Mšeno sever vůči uložení sítí v komunikacích, s ohledem na příjezd stavební techniky na pozemek stavebníků,

Stavebníci projektovou dokumentaci doplnili podáním ze dne 15.8.2025. Vzhledem k zákonné povinnosti vyplývající z ust. § 149 odst. 6 správního řádu (při existenci záporného stanoviska ke stavbě neprovádět další dokazování a žádost zamítnout), odvolací orgán doplnění projektové dokumentace již nehodnotil.

K občanskoprávní námitce (a tedy občanskoprávní rovině věci – i tu je stavební úřad povinen posoudit a rozhodnout o této otázce, mimo např. určení vlastnictví, popř. existence, či neexistence práva soukromoprávní povahy – např. služebnosti) odvolací orgán v zájmu jednoznačnosti a s ohledem na princip předvídatelnosti rozhodování správních orgánů uvádí následující skutečnosti.

Tato stránka věci nebyla přímým důvodem toho, jak bylo o odvolání rozhodnuto.

Přesto je třeba uvést, že veškeré právní jednání musí obecně být v souladu nejen s předpisy správního práva (např. stavebními předpisy), tedy veřejnoprávními předpisy, ale i předpisy občanského práva (zejména občanský zákoník – zák. č. 89/2012 Sb.), např. pravidly o „sousedství“, viz ust. § 1013 odst. 1 a násl. zákoníku. Jedná se o to, že vlastnictví je sice formálně „absolutní“, ale to platí např. jen ve vztahu ke katastru nemovitostí, kde vlastnictví zapsané v katastru nemovitostí platí vůči všem, tedy „absolutně“. V reálném životě je však jedno vlastnictví ohraničeno vlastnictvím jiného. Jejich dotyk - sousedství je řešen právě v ust. § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, viz příkaz zákona, aby nakládání s vlastnictvím „nebylo nepřiměřené místním poměrům a podstatně neomezovalo obvyklé užívání pozemků staveb jiných“. Obecná formulace tady byla záměrem zákonodárce, protože chtěl nechat na konkrétní rozhodovací práci, aby posoudila, co je ještě „přiměřené“, co již nikoliv atd. a podle toho pak rozhodla. Pravidla o vlastnictví nebyla myšlena tak, aby stavěla vlastnictví proti sobě, ale byla formulována s přesvědčením, že v konkrétní situaci se naleznou způsoby uspokojení zájem a potřeb všech s tím, že ne vždy bude konkrétní majetek plně využit dle všech představ a očekávání jeho vlastníka atd.

V tomto případě bylo poukázáno na Osadní řád Zahrádkové osady Mšeno - Sever Jablonec nad Nisou.

Odvolací orgán uvádí:

Ve společném řízení i v odvolacím řízení, jak Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Mšeno sever, pobočný spolek, tak i další účastníci řízení namítají, že ze strany stavebníků není dodržen „Osadní řád ZO ČZS Mšeno sever“, a to z hlediska velikosti a tvaru stavby zahradní chaty i objemu žumpy, které neodpovídají okolní zástavbě, dále zastínění sousedního pozemku s políčkem a skleníkem navrhovanou zahradní chatou v odpoledních hodinách, a další námitky jako příjezd techniky ke stavbě, příjezd fekálního vyšší hmotnosti s ohledem na objem žumpy s ohledem na možnosti příjezdu a s ohledem na možné poškození nepevných cest a uvnitř zakr. kolonie a na mělce uložené sítě tech. infrastruktury v těchto cestách.

Stavebníci ve svých vyjádřeních naopak namítají, že stavba splňuje právní předpisy a normy.

K této stránce věci, lze uvést popř. lze poukázat např. na následující ustanovení právních předpisů:

Podle ust. § 94n odst. 4 stavebního zákona:

Námitky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. O podmínkách pro uplatňování námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“) stanoví:

Podle ust. § 20 odst. 1 a 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území:

(1) V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

(4) Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Podle ust. § 23 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (Obecné požadavky na umístování staveb):

Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Podle ust. § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (Vzájemné odstupy staveb):

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Dle webu ČZS (zahradkari.cz) zákon č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (dále jen „zahrádkářský zákon“) upravuje zahrádkářskou činnost jako veřejně prospěšnou, přináší definici zahrádkářské činnosti, zahrádkářské osady, stanoví způsob přenechání pozemků k zahrádkářské činnosti, upravuje smlouvy o pachtu a nájmu pozemku pro zahrádkářskou činnost, jakož i působnost orgánů veřejné správy (Státní pozemkový úřad, obec, Ministerstvo zemědělství) při podpoře zahrádkářské činnosti.

Podle ust. § 2 zahrádkářského zákona (Zahrádkářská činnost):

Zahrádkářskou činností se rozumí veřejně prospěšná činnost, zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava. Zahrádkářská činnost se podílí na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou rozmanitost v krajině, má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu.

Podle ust. § 3 zahrádkářského zákona (Veřejná prospěšnost zahrádkářské činnosti):

Zahrádkářským spolkem je veřejně prospěšný spolek, který vykonává zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona prostřednictvím svých členů zpravidla v zahrádkářské osadě v souladu se svými stanovami a přispívá svou činností k dosahování obecného blaha (dále jen „spolek“). Tím není dotčeno ustanovení § 146 občanského zákoníku.

Podle ust. § 5 zahrádkářského zákona (Zahrádkářská osada):

Zahrádkářskou osadou je pozemek nebo více pozemků v užívání nebo požívání spolku, které umožňuje jejich individuální užívání nebo požívání alespoň 3 členy tohoto spolku.

Podle zákona ust. § 233 odst. 2 občanského zákoníku:

Kdo se uchází o členství ve spolku, projevuje tím vůli být vázán stanovami od okamžiku, kdy se stane členem spolku.

Podle zákona ust. § 234 občanského zákoníku:

Má se za to, že vznikem členství v pobočném spolku vzniká i členství v hlavním spolku; to platí i o zániku členství.

Z ust. § 233 odst. 2 a § 233 odst. 2 občanského zákoníku vyplývá, že členové ČZS jsou povinni dodržovat:

- 1) Stanovy Českého zahrádkářského svazu, z. s., ve znění novely ze dne 22. října 2023: https://zahradkari.cz/pravni/soubor/stanovy_2020_s_novelou_2023.pdf (dále jen „Stanovy ČZS“).
- 2) Osadní řád Zahrádkové osady Mšeno - Sever Jablonec nad Nisou (dále jen „Osadní řád“)

Stavebníci jako vlastníci dotčených pozemků pozemku ppč. 1434/91 a ppč. 1434/134 se koupí těchto pozemků, které jsou uvnitř areálu Zahrádkové osady Mšeno - Sever, zavázali dodržovat Osadní řád Zahrádkové osady Mšeno - Sever Jablonec nad Nisou, který vydala Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Mšeno sever, pobočný spolek, IČO 60253312, se sídlem: Ivana Olbrachta č.p. 4168/15, Mšeno nad Nisou, Jablonec nad Nisou 4.

Pokud se stavebníci koupí dotčených pozemků stali zároveň členy Českého zahrádkářského svazu, z.s., IČO 00443182, sídlo: Rokycanova 318/15, 130 00 Praha 3 - Žižkov (dále jen „ČZS“), tato povinnost vyplývá z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“):

Na webových stránkách ČZS <https://zahradkari.cz/czs/> je uvedeno, cit.:

„V rámci ČZS jsou základní organizace pobočnými spolky, které se řídí příslušnými ustanoveními Stanov ČZS. Navenek jsou základní organizace ČZS hospodářsky i právně samostatné, hospodaří na svůj účet a jednají svým jménem - mají svou právní osobnost i své IČO, pod kterým jsou zapsány ve veřejném rejstříku.“

Podle § 2 odst. 3 Stanov ČZS k hlavním činnostem svazu a jeho organizačních jednotek patří zejména:

- a. pěstování ovoce, zeleniny, vinné révy, květin a dalších rostlin včetně jejich zpracování, úpravy a ochrany před škodlivými vlivy,

V ust. § 10 odst. 2 Stanov ČZS jsou stanoveny povinnosti členů ČZS:

Člen svazu je povinen zejména

- a. dodržovat stanovy a ostatní vnitrosvazové normy vydané v souladu se stanovami,
- b. zdržet se jednání, která by poškozovala zájmy a dobré jméno svazu a majetek organizační jednotky, dodržovat vůči ostatním členům svazu ohleduplnost, vzájemný respekt a zásady dobrého soužití; zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů svazu a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- c. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na pozemcích, společných částech a zařízeních zahrádkářské osady způsobil sám nebo ti, kteří s ním pozemek užívají nebo nájemci či podnájemci, pachtýři a jejich rodinní příslušníci.

Bod IV. čl. 1 Osadního řádu stanoví, že při užívání zahrádky je její vlastník povinen respektovat ustanovení uvedená v kupní smlouvě, obecně platná ustanovení právních norem, vztahujících se na užívání pozemků v zahrádkových osadách a tento Osadní řád. Dále v čl. 11. stejného bodu

je stanoveno, že provedení vnějšího vzhledu stavby nebo její úpravy je nutno přizpůsobit stávající zástavbě osady.

Odvolací orgán konstatuje, že nedodržení osadního řádu, který sám transparentně stanoví, co je přiměřené místním poměrům (každý, kdo chce koupit pozemek v místě tak ví co ho čeká) je nutné klasifikovat jako nepřiměřené místním poměrům, mající v sobě potenci podstatně (a tedy nepřijatelně) omezovat obvyklé užívání pozemků jiných, tedy jednalo by se nepřípustný zásah do práv jiných. V návaznosti na to by takovou stavbu nebylo možné povolit, byť by jinak „číselně“ vyhovoval stavebním předpisům a technickým normám (např. požadavky na zatížení konstrukcí, na vzdálenosti). Stavební úřady obecně dohlížejí na to, aby stavby měly i „neměřitelné“ kvality, tedy např. nezhoršovaly hodnoty území, byly esteticky na úrovni, popř. aby nesnižovaly kvality prostředí. A takovým dokumentem, definujícím kvality území je Osadní řád, který zaručuje „stejnorodost“ využití území, „spravedlivě“ dělí např. zátěž na vlastníky (např. stejná zátěž zastíněním stavbou jiného atd.).

Stavební úřad posuzoval stavební záměr (půdorysné rozměry, výšku, umístění stavby, odstupové vzdálenosti) z hlediska stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, jiných právních předpisů, a z hlediska příslušných regulativů stanovených v územním plánu Jablonec nad Nisou, kdy v napadeném rozhodnutí shledal navrhovaný stavební záměr z těchto hledisek jako vyhovující. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí ze dne 16.9.2024 konstatoval, že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních nemovitostí je spravedlivé požadovat, aby takové zatížení navzájem snášeli, je-li přiměřené poměrům. Stavební úřad však neprováděl žádné dokazování z hlediska toho, že navrhovaný stavební záměr je umístován v zahrádkové osadě, ve které platí ještě další pravidla daná Stanovami ČZS, Osadním řádem, potažmo zahrádkářským zákonem [např. ohledání na místě, vyhodnocení stávající zástavby, vyhodnocení zastínění pozemků (zahrádek) stávajícími stavbami zahrádkových chat atd.], tzn., zda zatížení způsobené novou stavbou je přiměřené okolním poměrům danými těmito pravidly.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí ze dne 16.9.2024 uvedl, že současná či původní zahr. chatka (na pozemku ppč. 1434/91) je od upraveného terénu po hřeben střechy v proměnlivé výšce 4,2 m - 4,8 m a že navrhovaná zahrádková chatka bude o max. výšce pultové střechy od upraveného terénu 5,25 m. Tento údaj je však nesprávný, protože max. výška pultové střechy navrhované zahrádkové chaty je 5,25 od úrovně podlahy v 1.NP ($\pm 0,000$), není započítána šířka podlahové konstrukce a mezera mezi touto konstrukcí a terénem, kdy celková výška stavby není ani ve výkresech okótována, může však být cca 5,8 m. Dále dle katastrální mapy je současná zahr. chata o půdorysných rozměrech 3,5 x 5,0 m, zatímco navrhovaná zahr. chata (resp. její hlavní obestavěná část) je o půdorysných rozměrech 4,0 x 10,0 m. Stavební úřad v této věci v napadeném rozhodnutí pouze konstatoval, že původní velikost chatek 4 x 4 m je v současné době v zahr. osadě překročena u větší části současných chat, bez jakéhokoliv bližšího hodnocení této okolní zástavby (např. s ohledem na hlavní hmotu stávajících zahr. chat, typ zastřešení, výšku, podlažnost, terasy apod.), čímž nenaplnil ust. § 68 odst. 3 správního řádu (neuvedl úvahy, jak k tomuto závěru dospěl).

Dle projektové dokumentace je navrhovaná zahr. chata umístována částečně v místě stávající chatky, blíže o 1,05 m ke společné hranici s pozemkem ppč. 1434/147, a delší stranou podél hranice se sousedním s pozemkem ppč. 1434/147 (komunikace), kdy s tímto pozemkem sousedí pozemek ve vlastnictví odvolatelů ppč. 1434/135. Pohledem na katastrální mapu bude navrhovaná zahr. chata situována JZ - Z směrem od hranice pozemku ppč. 1434/135 ve vlastnictví odvolatelů. Všechny výše uvedené faktory (odstupové vzdálenosti, půdorysné rozměry, tvar zastřešení, výška, umístění stavby na pozemku) mohou mít vliv na zhoršení stávajícího stavu ohledně zastínění pozemku ppč. 1434/135 ve vlastnictví odvolatelů. Stavební

úřad v této věci opět neprováděl ohledně této námitky žádné dokazování, pouze s ohledem na nesprávný údaj navýšení navrhované zahr. chatky oproti současné zahr. chatě konstatoval, že se nepředpokládá, že by došlo k nadměrnému zastínění stávajících záhonů, políček a skleníků, tak aby sloužily svému účelu, aniž by provedl hodnocení, jak k tomuto závěru dospěl. Vzhledem k tomu, že ze zahrádkářského zákona a ze Stanov ČZS vyplývá, že pěstování ovoce, zeleniny, vinné révy, květin a dalších rostlin patří k hlavním činnostem ČZS, není zhoršení zastínění pozemku ppč. 1434/135 (políčka, skleníku) navrhovanou stavbou žádoucí, a to ani v odpoledních hodinách. Pěstování těchto plodin je prováděno zejména v letních měsících nikoliv v březnu. V daném případě by musel stavebník prokázat, že je v místě obvyklé, že stávající zástavba takto zastíňuje sousední pozemky, resp. záhony či skleníky.

Odvolací orgán konstatuje, že vzhledem k tomu, že v odvolacím řízení bylo dokladováno nesouhlasné závazné stanovisko, ve kterém bylo konstatováno, že stavební záměr je nepřipustný z hlediska územního plánování, neprováděl již s ohledem na ust. § 149 odst.6 správního řádu další dokazování ve věci předmětné občanskoprávní námitky. Konstatuje však, s odkazem na výše uvedené, že stavební úřad se touto občanskoprávní námitkou zabýval nedostatečně.

Vzhledem k výše uvedenému bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí se nelze dále odvolat (ust. § 91 odst. 1 správního řádu).

Mgr. Zdeněk Hlušík
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu

Tato písemnost musí být vyvěšena nejméně po dobu 15 dnů na úředních deskách **Krajského úřadu Libereckého kraje a Magistrátu města Jablonec nad Nisou** a též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Podpis oprávněné osoby potvrzující vyvěšení:
sejmutí:

Podpis oprávněné osoby potvrzující

.....

.....

Razítko:



Rozdělovník:

Obdrží (účastníci řízení):

1. Miroslav Večerník, IDDS: chrpr4d
trvalý pobyt: Josefa Hory 4078/19, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4
2. Ing. Šárka Večerníková, Josefa Hory 4078/19, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4
3. Statutární město Jablonec nad Nisou, IDDS: wufbr2a
sídlo: Mírové náměstí č.p. 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou, IDDS: wufbr2a

Ostatním účastníkům řízení dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona tzn. vlastníkům pozemků parc. č. 1434/131, 1434/132, 1434/133, 1434/137, 1434/147, 1434/154 a Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Mšeno sever, p.s., je doručováno veřejnou vyhláškou podle ust. 94m odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ust. § 144 správního řádu.

Dotčené správní úřady:

4. Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor životního prostředí, oddělení životního prostředí a státní památkové péče, IDDS: wufbr2a
sídlo: Mírové náměstí č.p. 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou
5. Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor územního a strategického plánování, oddělení územního plánování, IDDS: wufbr2a
sídlo: Mírové náměstí č.p. 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou, IDDS: wufbr2a
6. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR – Regionální pracoviště Liberecko, IDDS: zqmdynq
sídlo: U Jezu 10, 460 01 Liberec 1
7. Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, územní pracoviště Jablonec nad Nisou, IDDS: nfeai4j
sídlo: Husova č.p. 186/64, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec 5

Na vědomí:

1. Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a dopravní, stavební úřad, IDDS: wufbr2a
sídlo: Mírové náměstí č.p. 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou