

Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV

Odbor výstavby a územního plánování

Váš dopis čj.:

Ze dne:

Spis. značka: 68/2025-OVÚP/TC

Naše č.j.: 1083/2025-OVÚP/TC

Obec Obora

Obora 57

347 01 Tachov

Vyřizuje: Ing. František Svoboda

Telefon: 374 774 150

E-mail: frantisek.svoboda@tachov-mesto.cz

Datum: 18. 06. 2025

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Městský úřad Tachov jako povinný subjekt ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, obdržel žádost následujícího znění:

„1. Sdělení, která část platného územního plánu obce Obora povoluje, či připouští samostatnou stavbu zahradní chaty cca 60 m2 vč. veškerých přípojek, kuchyně, koupelny, WC atd. na plochách SV.

Je výše uvedený záměr v souladu s územně plánovací dokumentací obce Obora, popř. popište tento soulad

2. Jak řeší stavební úřad fakt, že celá nelegální stavba, kde X. Y. min. třetím rokem bydlí a stavbu užívá, je přestavěna na pozemek p. X. Y., p.p.č. 104/6 – viz vytyčení hranic v příloze

3. Jak řeší stavební úřad fakt, který konstatuje již v dokumentu 2366/2023 - OVÚP/TC ze 14.7.2023, kde konstatuje že se jedná o

„Přízemní objekt v půdorysu do tvaru písmene „L“ zastřešený sedlovou střechou s nízkým sklonem, bílá fasáda s prvky hrázděného zdiva a žumpou na pozemku parc. č. 106/6 a 106/7 v katastrálním území Obora u Tachova, jejímž vlastníkem je X. Y.

Popis stavby:

Stavba je dokončena, je připojena na distribuční rozvod el. energie, má vybudovanou jímku na vyvážení o obsahu 3 000 l a není zásobována pitnou vodou. Uvnitř stavby se nachází 3 místnosti, WC a sprcha. Stavba je zatím využívána jako zahradní domek“, když platný územní plán obce Obora v ploše SV žádný takový 60 m2 objekt, kterým je údajný zahradní domek se sprchou, WC a kuchyní, nepřipouští?

Jak naložil stavební úřad s faktem, že se na pozemku X. Y. nachází nelegální žumpa, bez vodoprávního řízení?

4. Jakým řízením a postupy podle metodiky MMR se stavební úřad řídí při řízení ohledně zamýšleného záměru „zahradní chaty“? Je záměr posuzován podle postupů a řízení zahájených do 30.6.2024 nebo po 1.7.2024? Pokud je posuzován podle řízení zahájených do 30.6.2024, prosíme o zaslání vyjádření územního plánování.

5. Obec Obora pořídila v r. 2018 kvalitní územní plán za nemalé náklady, právě s ohledem na vysoký stupeň ochrany krajiny. Tento územní plán má chránit stávající a rozvíjet další hodnoty území, především přírodní, kulturní, urbanistickoarchitektonické, historické a krajinné.

Obec Obora podala v dubnu 2023 podnět k odstranění černé stavby, která je zcela necitlivě umístěna uprostřed obce, viditelně na horizontu nad volnočasovým hřištěm v pohledově velmi exponovaném místě. Není v souladu s platným územním plánem, ani s ostatními předpisy.

Telefon: 374 774 111
Fax : 374 774 175
www.tachov-mesto.cz

IČ: 00260231
DIČ: CZ00260231
ID DS: 2tubyxs

příjmový účet: KB Tachov 2688980287/0100
výdajový účet: KB Tachov 2688970257/0100
e-mail: podatelna@tachov-mesto.cz

Stavební úřad ORP by měl podporovat a respektovat snahu obce o rozvoj a zachování kvality území, podpořit význam centra obce, podpořit architektonicko-urbanistickou kvalitu konkrétních míst v Oboře a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj v území.

Namísto toho napomáhá legalizovat záměr a zcela bezohledné jednání p. XY“

(pozn. povinného subjektu: v prepisu znění textu žádosti byly v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů tyto anonymizovány nebo vypuštěny)

Městský úřad Tachov za povinný subjekt v mezích své působnosti poskytuje i nad rámec povinného rozsahu dle zákona o svobodném přístupu k informacím obecné informace a následně informace k jednotlivým bodům žádosti:

Z celkového pohledu posuzování podané žádosti o poskytnutí informací nejprve povinný subjekt odkáže na výluky v poskytování informací podle § 2 odst. 3 zákona o svobodném přístupu k informacím, kde je stanoveno, že „Zákon se nevztahuje na poskytování informací o údajích vedených v centrální evidenci účtů a v navazujících evidencích, informací, které jsou předmětem průmyslového vlastnictví, a dalších informací, pokud zvláštní zákon upravuje jejich poskytování, zejména vyřízení žádosti včetně náležitostí a způsobu podání žádosti, lhůt, opravných prostředků a způsobu poskytnutí informací.“. Dále podle § 2 odst. 4 zákona o svobodném přístupu k informacím, kde je stanoveno, že „Povinnost poskytovat informace se netýká dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací.“

V případě řešené stavby se jedná o probíhající správní řízení vedená pod sp. zn. 1362/2023-OVÚP – řízení o dodatečném povolení stavby, které je úzce spjato s řízením o nařízení odstranění stavby, které bylo zahájeno na základě podnětu obce Obora doručeného 17. 4. 2023. Řízení o odstranění stavby bylo přerušeno z obligatorního důvodu, tj. podání žádosti o dodatečné povolení stavby. Obec Obora je účastníkem řízení o nařízení odstranění stavby. Řízení o dodatečném povolení stavby bylo zahájeno podáním žádosti o dodatečné povolení. Okruh účastníků řízení o dodatečném povolení je v tuto chvíli omezen pouze na žadatele, neboť žádost o dodatečné povolení nebyla úplná a žadatel byl vyzván k jejímu doplnění a řízení o dodatečném povolení tak bylo současně s tímto přerušeno.

K bodu 1.

Požadavek na poskytnutí informace o stavbě v souvislosti s územním plánem Obora je z hlediska svého obsahu žádostí o tzv. předběžnou informaci k záměru podle § 174 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dříve žádostí o tzv. územně plánovací informaci podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů). Ve smyslu § 2 odst. 3 zákona o svobodném přístupu k informacím tak zde existuje zvláštní zákon (komplexní právní úprava), který upravuje poskytování této informace, vyřízení žádosti včetně náležitostí a způsobu podání žádosti. Žádost o předběžnou informaci se podává na formuláři dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. Vydání předběžné informace je současně zpoplatněným úkonem podle položky 17 bodu 3. přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Případnou aplikací tohoto postupu ale není dotčeno posuzování předmětné stavby v příslušných vedených správních řízeních (viz vyjádření k bodu 3. podané žádosti o poskytnutí informací). Předběžnou informací se prvotně sdělují podmínky využívání území vyplývající např. z územně plánovací dokumentace (územního plánu) a v něm vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (např. regulační podmínky výstavby v plochách SV), ale obsahem poskytnuté předběžné informace není přímá konfrontace s těmito podmínkami, tzn. vyřčení souladu nebo nesouladu uvažovaného záměru.

Pro informaci - Územní plán Obora je veřejně dostupný např. z:

<https://www.tachov-mesto.cz/obora-30339.html>,

též na oficiálních stránkách obce Obora <https://www.obec-obora.cz/obec-7/uzemni-plan-obce-1/>.

K bodu 2.

Stavební úřad při provádění svého postupu a kontrole nezjistil nepovolené užívání stavby, toto je pro něj nová informace a bude se jí dále zabývat. Z důvodu i občasného dlouhodobého pobytu dotčené osoby stavebníka v zahraničí neznámo konkrétně kde byla právě obec Obora díky lepší znalosti místních poměrů a pohybu obyvatel obce stavebním úřadem, pro zejména zajištění rychlejšího postupu ve správních řízeních, požádána o součinnost, aby pokud bude mít informace o místě výskytu stavebníka, aby tuto informaci stavebnímu úřadu sdělila (viz dokument č. j. 1783/2023-OVÚP/TC, který obec Obora obdržela při provádění úkonů stavebním úřadem ve vedených správních řízeních).

Stavební úřad zahájil řízení o nařízení odstranění stavby dle předběžného zjištění na pozemcích p. č. 106/6 a 106/7. Přesah stavby na jiný pozemek je pro stavební úřad také novou informací a musí se s ní prvotně vypořádat žadatel v řízení o dodatečném povolení, v případě dodatečného povolení stavby minimálně doložením souhlasu vlastníka dalšího dotčeného pozemku. V případě zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby bude vlastník dalšího dotčeného pozemku účastníkem řízení o nařízení odstranění stavby.

K bodu 3.

V žádosti o poskytnutí informací popsany a stavebním úřadem zjištěný stav, který vzešel z kontrolní prohlídky provedené na základě podnětu obce Obora a podaného vysvětlení, je pouze stavem zjištěným k tomu, zda byly dány důvody pro zahájení řízení z moci úřední (nepovolená stavba = zahájení řízení o nařízení odstranění stavby), nikoliv stavem, který by byl v probíhajícím řízení o dodatečném povolení stavby stavebním úřadem nebo úřadem územního plánování z hlediska souladu či nesouladu s územním plánem Obora ihned posuzován. Dosud k tomuto nebyly předloženy relevantní podklady (zejména projektová dokumentace) a stavebnímu úřadu ani úřadu územního plánování tak není známa konečná projektovou dokumentací navržená podoba stavby. Zároveň z tohoto důvodu ani povinný subjekt proto nemůže ve smyslu § 2 odst. 4 zákona o svobodném přístupu k informacím v dané věci vytvářet názor, novou informaci nebo předjímat budoucí rozhodnutí jako výsledky správních řízení mimo tato správní řízení. Soulad s územním plánem je povinen obzvláště v řízení o dodatečném povolení stavby prokázat v prvé řadě žadatel [§ 129 odst. 3 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., dle kterého je řízení vedeno a bude také dokončeno]. K postupu projednávání předložené žádosti o dodatečné povolení stavby blíže vyjádření k podané stížnosti obce Obora na nevhodné chování úřední osoby, které obec Obora ve věci této stavby obdržela od tajemníka Městského úřadu Tachov (č. j. 148/2024-VED/TC). Stejně tak název stavby „zahradní chata“, „zahradní domek“ nelze zaměňovat s účelem užívání, který je povinnou náležitostí projektové dokumentace, která předložena prozatím nebyla. Nikoliv název stavby, ale účel jejího užívání jako jedno z hledisek posuzování je podstatný pro postup stavebního úřadu a úřadu územního plánování. Doklady o posouzení souladu s územním plánem nejsou součástí vedeného spisu k předmětné stavbě, nebyly tedy jako informace, které by bylo možné za určitých okolností poskytnout nebo jejich poskytnutí naopak mohlo být odmítnuto, dosud vytvořeny, protože oba uvedené správní orgány nedisponují ani podklady pro vytvoření takové informace. Informace bude vytvořena, jakmile budou k dispozici potřebné podklady pro její vytvoření.

Jímka na vyvážení (dle žádosti o poskytnutí informací označena jako žumpa) je v rámci probíhajících správních řízení posuzována jako příslušenství stavby hlavní stavebním úřadem – odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu Tachov jako bývalým obecným stavebním úřadem. V případě bezodtokové jímky na vyvážení se nejedná o vodní dílo a jako taková není projednávána a povolována ve vodoprávním řízení vodoprávním úřadem (bývalý speciální stavební úřad – odbor životního prostředí Městského úřadu Tachov). Tento správní orgán může být v případě pokračování v řízení o dodatečném povolení stavby a projednávání finálního návrhu stavby pouze v pozici dotčeného orgánu, ale projednávání s dotčenými orgány nebylo zahájeno. Jestliže by stavební úřad při své kontrolní činnosti zjistil výskyt nepovoleného vodního díla, naložil by s tímto faktem v souladu s právními předpisy tak, že by tuto část jako podnět předal příslušnému správnímu orgánu, resp. příslušnému odboru Městského úřadu Tachov

K bodu 4.

Obě probíhající správní řízení (řízení o nařízení odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby) jsou vedena podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., to znamená podle právního předpisu účinného do 30. 6. 2024, jelikož za účinnosti tohoto zákona byla zahájena a budou podle toho zákona v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb. také dokončena.

K požadavku na sdělení řízení nebo použitých např. metodik MMR povinný subjekt sděluje, že ve vedených správních řízeních postupuje především podle zákona č. 183/2006 Sb., jeho prováděcích právních předpisů a procesně subsidiárně podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Posuzováním stavby, zda je v souladu s právními předpisy se pro nedostatek informací o stavbě ve vazbě na chybějící žadatelem nepředložené podklady, ovšem stavební úřad ani úřad územního plánování dosud nezabýval, a také z důvodu, že vedená správní řízení jsou přerušena. Řízení o dodatečném povolení z důvodu podání žádosti o dodatečné povolení stavby, kdy toto řízení je předběžnou otázkou pro řízení o nařízení odstranění stavby. Řízení o dodatečném povolení bylo z důvodu nedostatků a vad žádosti (např. chybějících podkladů pro řádné posouzení stavebním úřadem i úřadem územního plánování) přerušeno. Výčet použitých podkladů bude jako úplný součástí odůvodnění až výsledného rozhodnutí stavebního úřadu.

K bodu 5.

Tento bod ponechává povinný subjekt bez vyjádření, neboť je v něm uvedena pouze informace o pořízení územního plánu.

K závěru podané žádosti o poskytnutí informací povinný subjekt sděluje, že stavební úřad nenapomáhá legalizovat záměr a ani neovlivní jednání osob, pokud se chtějí chovat bezohledně. Stavební úřad jistě má své zákonné povinnosti a jednou z jeho povinností je také dotčeným osobám umožnit realizovat jejich práva, když jedním z nich je mj. i právo podat žádost o dodatečné povolení stavby, bez ohledu na jejich styl jednání. Stavební úřad má povinnost vyplývající přímo ze stavebního zákona o tomto právu dotčené osoby poučit. Tuto žádost musí stavební úřad řádně projednat a podle výsledku následně pokračovat v řízení o nařízení odstranění stavby.

Ing. František Svoboda
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování