

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

ČJ: KUOK 100482/2021

Olomouc 12. října 2021

SpZn. KÚOK/85820/2021/OSR/7515

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Dana Sejkorová

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Bc. Ing. Hana Mazurová

Počet listů: 9

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen Odbor SR KUOK), jako příslušný odvolací orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, dále podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal na podkladě odvolání statutárního města Olomouce, IČ 002299308, se sídlem Horní náměstí č.p. 583, 779 11 Olomouc, v zastoupení Magistrátu města Olomouce, Odboru strategie a řízení, Útvaru hlavního architekta, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc, podaného dne 16. 6. 2021, rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení územně správního (dále jen Stavební úřad MMOI nebo stavební úřad), vyhotovené dne 1. 6. 2021 pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/047677/2018/OS/US/Sem. Tímto rozhodnutím Stavební úřad MMOI podle ust. § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve společném řízení výrokem I. rozhodl o umístění souboru staveb pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích parc.č. 394/9 (orná půda), parc.č. 394/2, 394/4, 394/6, 394/8, 394/19, 394/20, 394/21, 457/2, 460/2, 460/5, 460/6, 460/7, 460/9, 460/10, 460/11, 461/5, 1004, 1026/1 a 1026/18 (všechny ostatní plocha), parc.č. st. 511, parc.č. st. 512, parc.č. st. 514, parc.č. st. 515, parc.č. st. 516, parc.č. st. 517, parc.č. st. 518, parc.č. st. 519, parc.č. st. 521 (všechny zastavěná plocha a nádvoří), vše v kat. území Řepčín, a II. výrokem rozhodl o změně využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích parc.č. 460/2, 460/11 a 1278 (všechny ostatní plocha), parc.č. st. 516, st. 518 a st. 519 (všechny zastavěná plocha a nádvoří), vše v katastrálním území Řepčín.

Odbor SR KUOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI, vyhotovené dne 1. 6. 2021 pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/047677/2018/OS/US/Sem, se podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu,

r u š í

a věc se **vrací** Stavebnímu úřadu MMOI k novému projednání.

Účastník řízení podle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:

SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín

Odůvodnění

Dne 31. 8. 2016 byla Stavebnímu úřadu MMOI předložena žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích parc.č. 394/9 (orná půda), parc.č. 394/2, 394/4, 394/6, 394/8, 394/19, 394/20, 394/21, 457/2, 460/2, 460/5, 460/6, 460/7, 460/9, 460/10, 460/11, 461/5, 1004, 1026/1 a 1026/18 (všechny ostatní plocha), parc.č. st. 511, parc.č. st. 512, parc.č. st. 514, parc.č. st. 515, parc.č. st. 516, parc.č. st. 517, parc.č. st. 518, parc.č. st. 519, parc.č. st. 521 (všechny zastavěná plocha a nádvoří), vše v katastrálním území Řepčín. Předmětná stavba spočívá ve vybudování výrobní haly, nádrže a strojovny sprinklerové čerpací stanice včetně venkovních rozvodů požární vody pro hydranty, vrátnice, garáže s kanceláří, sociálním a technickým zázemím, protihlukové stěny, opěrných stěn, oplocení, účelové vnitroareálové komunikace a zpevněných ploch včetně chodníků a odvodňovacích žlabů a vpustí, rozšíření silnice III/4463 (ulice Řepčinská) pro zřízení připojovacího pruhu a přechodu, parkovacích stání pro osobní a nákladní automobily, splaškové a dešťové kanalizace, včetně odlučovače ropných látek a retenční nádrže, přípojky vodovodu, plynovodu a přípojky plynu, trafostanice, včetně vedení VN a NN, veřejného osvětlení, přeložky datového kabelu elektronických komunikací. Následně po provedeném řízení Stavební úřad MMOI vydal rozhodnutí pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/120356/2017/OS/US/Sem, ze dne 16. 6. 2017, kterým žádost společnosti SPV red, s.r.o., o vydání rozhodnutí o umístění stavby a o změně využití území ve věci předmětné stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích v katastrálním území Řepčín, zamítl. Proti uvedenému rozhodnutí o zamítnutí žádosti podala dne 29. 6. 2017 společnost SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín, v zastoupení advokátní kanceláře Havel, Holásek & Partners, IČ 26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, odvolání. V odvolacím řízení bylo uvedené rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI rozhodnutím Odboru SR KÚOK ze dne 21. 11. 2017 pod Sp.zn. KÚOK/85310/2017/OSR/7515, č.j. KUOK 109313/2017, zrušeno a věc byla Stavebnímu úřadu MMOI vrácena k novému projednání. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 6. 12. 2017.

Stavební úřad MMOI na základě rozhodnutí Odboru SR KÚOK pokračoval v řízení a opatřením ze dne 3. 1. 2018 oznámil zahájení územního řízení (znovuprojednání záměru po zrušení územního rozhodnutí) o umístění stavby a o změně využití území. Následně po provedeném řízení Stavební úřad MMOI vydal rozhodnutí pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/104975/2018/OS/US/Sem, ze dne 16. 5. 2018, kterým žádost společnosti SPV red, s.r.o., o vydání rozhodnutí o umístění stavby a o změně využití území ve věci předmětné stavby s názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích v katastrálním území Řepčín, zamítl. Proti tomuto rozhodnutí o zamítnutí žádosti podala dne 5. 6. 2018 společnost SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín, v zastoupení advokátní kanceláře Havel & Partners, s.r.o., IČ 26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, odvolání. V odvolacím řízení pak bylo uvedené rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI rozhodnutím Odboru SR KÚOK ze dne 24. 9. 2018, Sp.zn. KÚOK/86905/2018/OSR/7515, č.j. KUOK 93402/2018, zrušeno a věc byla Stavebnímu úřadu MMOI vrácena k novému projednání. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 12. 10. 2018.

Součástí předloženého správního spisu je pak usnesení Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, ze dne

25. 9. 2018, jímž bylo zastaveno řízení o prodloužení platnosti rozhodnutí o povolení úpravy sjezdu ze silnice III/4463 na pozemcích parc.č. 394/9 a 394/6 v k.ú. Řepčín, a zrušení sjezdu z této silnice na pozemku parc.č. 394/8 v k.ú. Řepčín. Z odůvodnění tohoto usnesení dále vyplývá, že toto rozhodnutí již pozbylo platnosti. Dále je součástí spisu vyjádření Správy silnic Olomouckého kraje, že vyjádření ze dne 25. 1. 2018 ke stavbě „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně, k. ú. Řepčín - IO.10 Úprava dopravního napojení areálu na silnici III/4463“ se tímto pozastavuje do doby ukončení správního řízení ve věci akce „II/448 Olomouc – přeložka silnice (II. etapa).

Stavební úřad MMOI poté opatřením ze dne 1. 11. 2018 informoval o pokračování územního řízení o umístění stavby a o změně využití území ve věci předmětné stavby s názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích v katastrálním území Řepčín. Vzhledem k tomu, že podaná žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby neobsahovala všechny předepsané náležitosti, vyzval Stavební úřad MMOI žadatele k doplnění žádosti, usnesením určil lhůtu k doplnění žádosti do 28. 2. 2019 a současně předmětné územní řízení o umístění stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ a o změně využití území do 28. 2. 2019 přerušil. Dne 14. 1. 2019 žadatel doplnil část požadovaných podkladů a současně požádal o prodloužení lhůty k předložení zbylých podkladů, a to do 28. 2. 2020. Následně žadatel dne 13. 2. 2020 opětovně požádal o prodloužení lhůty pro doplnění podané žádosti do 28. 2. 2021, které Stavební úřad MMOI vyhověl a usnesením lhůtu prodloužil do 28. 2. 2021. Žádost byla žadatelem doplněna dne 15. 12. 2020. Poté dne 14. 1. 2021 Stavební úřad MMOI obdržel prohlášení žadatele společnosti SPV red, s.r.o., že ruší zastupování advokátní kanceláří Havel & Partners, s.r.o., a že jí bude v řízení dále zastupovat společnost RotaGroup, a.s., a předložila písemnou plnou moc.

Následně Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 18. 1. 2021 informoval o pokračování v územním řízení. Poté opatřením ze dne 21. 1. 2021 Stavební úřad MMOI oznámil zahájení územního řízení (znovuprojednání záměru po zrušení územního rozhodnutí) o umístění stavby a o změně využití území, a protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru, upustil od ústního jednání. Současně účastníkům řízení pro podání námitek a dotčeným orgánům pro uplatnění závazných stanovisek stanovil lhůtu 15 dnů od doručení uvedeného oznámení.

Dne 28. 1. 2021 Stavební úřad MMOI obdržel námítky statutárního města Olomouce, které se zejména týkaly nesouladu daného záměru s územně plánovací dokumentací. Dle města se nejedná o stavbu bez rušivých účinků vně dané plochy, jak je stanoveno v územním plánu, a že předložená dokumentace nesplňuje podmínky přípustnosti, kdy stavby lze ve smíšených plochách výrobních umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území a jejich řešení a provoz mimo jiné nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Dále, že na křižovatce ulic Erenburgova x Tomkova x Na Šibeníku x Na Trati je při stávajícím stavu úroveň kvality dopravy na stupni E, tj. nestabilní stav, a podle výpočtů při posouzení dopravních dopadů projektu na své okolí vychází, že hodnota úrovně kvality dopravy se při připočtení záměru nemění a zůstává na stupni E. Město se však domnívá, že vybudováním záměru se daná situace určitě zhorší a jeho úlohou je ve veřejném zájmu se těmito negativním vlivům bránit. Město dále namítá nereálnost výsadby izolační zeleně v místě inženýrských sítí, přičemž tuto absenci izolační zeleně považuje za rozpornou s požadavky územního plánu a také s řešením územní studie. Dále také, že navržené řešení vnitroareálové dopravy nelze ve vztahu k ochraně souvisejících ploch smíšených obytných považovat za vhodný způsob

využívání areálu. Také, že není prokázáno, že vlivem vybudování protihlukové stěny pouze mezi železniční tratí a areálem nedojde vlivem odrazu akustických vln ke zhoršení hlukové zátěže z provozování železnice na stávající obytnou zástavbu, a tím ke snížení kvality bydlení v dané lokalitě. Součástí spisu je dále vyjádření Magistrátu města Olomouce, Odboru ochrany, ze dne 26. 2. 2021, v němž je uvedeno, že záměr, resp. dotčený areál se nachází v zóně havarijního plánování společnosti TOME GAS s.r.o., a že tato zóna tvoří kružnici o poloměru 1000 m.

Stavební úřad MMOI poté opatřením ze dne 26. 2. 2021 účastníkům řízení sdělil, že nashromáždil podklady, které jsou podle jeho názoru dostatečné pro vydání rozhodnutí ve věci, že skončil dokazování ve výše uvedeném řízení, a že mají ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu před vydáním rozhodnutí ve věci možnost se s těmito podklady seznámit a vyjádřit se k nim ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení uvedeného sdělení. Této možnosti využila advokátní kancelář Havel & Partners, s.r.o., zastupující žadatele, a to podáním doručeným Stavebnímu úřadu MMOI dne 5. 3. 2021. Současně předložila písemnou plnou moc k zastupování.

Následně Stavební úřad MMOI dne 1. 6. 2021 pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/047677/2018/OS/US/Sem, vyhotovil rozhodnutí, kterým I. výrokem rozhodl o umístění souboru staveb pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích parc.č. 394/9 (orná půda), parc.č. 394/2, 394/4, 394/6, 394/8, 394/19, 394/20, 394/21, 457/2, 460/2, 460/5, 460/6, 460/7, 460/9, 460/10, 460/11, 461/5, 1004, 1026/1 a 1026/18 (všechny ostatní plocha), parc.č. st. 511, parc.č. st. 512, parc.č. st. 514, parc.č. st. 515, parc.č. st. 516, parc.č. st. 517, parc.č. st. 518, parc.č. st. 519, parc.č. st. 521 (všechny zastavěná plocha a nádvoří), vše v kat. území Řepčín, a II. výrokem rozhodl o změně využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích parc.č. 460/2, 460/11 a 1278 (všechny ostatní plocha), parc.č. st. 516, st. 518 a st. 519 (všechny zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Řepčín.

Proti tomuto rozhodnutí podalo dne 16. 6. 2021 statutární město Olomouc odvolání.

Ve svém odvolání uvádí, že v řízení podalo námitku k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce, a to zejména, že záměr není v souladu s požadavky na ochranu hodnot území a s Územním plánem Olomouc, že v této námitce uvedlo konkrétní důvody, pro něž má za to, že záměr není v souladu s uvedenými požadavky. Také, že rozhodování o změnách v obou uvedených plochách je podmíněno zpracováním územní studie US-85, která vzhledem ke způsobu využití daného území věnovala velkou pozornost řešení dopravy a obsahovala mj. také „Dopravně inženýrské posouzení“ a „Posouzení akustické situace 04/09/2015“. Dále, že odkazovalo na regulativy Územního plánu Olomouc, dle kterých jsou v plochách smíšených obytných ostatní stavby pro výrobu podmíněně přípustné, a lze je v území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10. Územního plánu Olomouc) a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu prostředí sousedních ploch, nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší, neohrozí pohodu bydlení sousedních ploch, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Dále pak, že splnění výše uvedených podmínek přípustnosti je vždy nutné prokázat v dokumentaci záměru.

Dále uvádí, že ve své námitce také argumentovalo, že stávající situace je do budoucna neudržitelná a je jen otázkou krátkého času, kdy uvedená křižovatka bude kvalitou dopravy na stupni F, tj. nevyhovující. Také, že již nyní lze téměř každý pracovní den

v době dopravní špičky na křižovatce pozorovat neúměrné fronty vozidel, což s sebou přináší v dané lokalitě environmentální problémy, jako je zvýšená zátěž hluku, vibrací a emisí, a že vybudováním záměru se situace zcela určitě zhorší. K tomu uvádí, že Stavební úřad MMOI posoudil tuto námitku jako nedůvodnou zejména s odkazem na sdělení úřadu územního plánování ze dne 1. 10. 2020, a to proto, že záměr je navržen jak v souladu s územním plánem, tak se studií US-85 „Řepčín - Kopaniny“.

Dále uvádí, že dle ust. § 90 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko dle § 96b, a že závazné stanovisko v tomto případě nebylo vydáno. K tomu namítá, že předmětné rozhodnutí neobsahuje dostatečné odůvodnění souladu záměru s územně plánovací dokumentací a územně plánovacím podkladem, kdy je zde pouhý výpis regulativů ploch s rozdílným způsobem využití a konstatování, že záměr je v souladu s územním plánem a územní studií. Také, že stavební úřad se přiklonil k „Dopravně inženýrskému posouzení“, které bylo zpracováno v roce 2016 a vycházelo z intenzit dopravy roku 2015. K tomu dodává, že je povinností stavebního úřadu řádně svá rozhodnutí odůvodňovat a rozhodovat podle aktuálního stavu v území, a stavební úřad měl požadovat aktuální dopravní posouzení.

Dále uvádí, že již od roku 2006 vlastní model dopravy, který každoročně aktualizuje a kalibruje dle aktuálních intenzit dopravy, a že tyto údaje jsou poskytovány jako oficiální podklad pro všechny dopravně inženýrské výpočty. Dále, že dle tohoto modelu k roku 2020, ČSN 73 6102 a technických podmínek město provedlo kapacitní posouzení křižovatky ul. Tomkova x Na Šibeníku x Erenburgova x Na Trati, a že z výsledků vyplývá, že ve stávajícím stavu jsou obě vedlejší větve křižovatky na úrovni kvality dopravy F, tj. nevyhovující. To odpovídá reálné dopravní situaci na této křižovatce, kdy délky front, zejména v ranní špičce, dosahují stovek metrů. Tomu dle města nepřispívá ani bezprostřední blízkost světelně zabezpečeného železničního přejezdu na trati č. 275 Olomouc - Senice na Hané, k jehož uzavření dochází minimálně 2x za hodinu. Dále je v odvolání odvolatelem vypracovaná tabulka ukazující rozdíly mezi hodnotami intenzity dopravy v roce 2016 a 2020, kdy se jedná o počet aut za hodinu ve špičce. Z této tabulky město dovozuje, že pro většinu kritických pohybů došlo v letech 2015 - 2020 k výraznému navýšení intenzity dopravy (z ul. Na Trati na ul. Tomkova z 68 na 125, což je nárůst o 84 % a z ul. Tomkova na ul. Erenburgova z 285 na 533, což je dle odvolatele nárůst o 86%). Dále uvádí, že nárůst dopravy vyplývá z faktu, že stupeň motorizace v celé ČR stabilně roste, což potvrzují ročenky Ministerstva dopravy.

Z těchto důvodů považuje město za vhodné revitalizaci průmyslového areálu podmínit výstavbou přeložky silnice II/448, minimálně v úseku silnice I/35 (okružní křižovatka u OC Globus) po silnici II/635 (ul. Křelovská), resp. až po silnici III/4463 (ul. Řepčinská).

Dále uvádí, že další oblastí, která byla ze strany města namítána, je minimalistický rozsah a zavádějící umístění izolační zeleně podél oplocení navrhovaného areálu. Tedy, že požadavek na vymezení pásů izolační zeleně řešila územní studie US-85 ve zcela minimalistickém rozsahu, a že předložená dokumentace toto řešení, s výjimkou hranice s pozemkem parc.č. 1002/14 a částečně i s pozemkem parc.č. 1002/13 v k. ú. Řepčín, formálně zohledňuje, avšak v některých místech navrhovaná izolační zeleň koliduje s vedením inženýrských sítí (při hranici s pozemkem parc.č. 394/1 s dešťovou kanalizací a přeložkou sdělovací sítě, stromořadí podél ulice Řepčinské s přeložkou STL plynovodu a odvodňovacím příkopem). Dále také namítá, že v těchto místech je výsadba nereálná a dokumentace je v tomto smyslu zavádějící. Dle města je absence

izolační zeleně podél části hranice areálu na přechodu do krajiny a podél ulice Řepčínské v rozporu s požadavky územního plánu i s řešením územní studie.

Dále uvádí, že stavební úřad k realizaci ochranné zeleně sděluje, že „výsadbu stromů, keřů a ostatní zeleně bere na vědomí, ale v územním rozhodnutí ji neumisťuje“, dále, že „investor počítá i s výsadbou a součástí spisové dokumentace je projekt sadových úprav, kde je vypsán soupis rostlinného materiálu, který bude vysazen“, a také, že „vzrostlá zeleň bude vysazena mimo řady a napojení inženýrských sítí, které jsou navrženy v souladu s koncepcí infrastruktury (je součástí územního plánu) a souhlasy správců jednotlivých inženýrských sítí“. Město nesouhlasí s konstatováním stavebního úřadu, že zeleň jako takovou neumisťuje a rezignuje na koordinaci umístění izolační zeleně s vedením inženýrských sítí. Uvádí, že stavební úřad umisťuje inženýrské sítě, jimiž bude znemožněna výsadba vzrostlé izolační zeleně, čímž nebudou zohledněny závazné podmínky územního plánu. Namítá, že stavební úřad pouze cituje textovou část dokumentace předmětného záměru, aniž by si svá tvrzení ověřil v její výkresové části, a tudíž nijak neodůvodnil soulad s územně plánovací dokumentací a územně plánovacím podkladem. Podle názoru města je záměr bez možnosti umístění izolační zeleně v rámci areálu v rozporu s platným územním plánem a územní studií US-85.

Poté Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 16. 7. 2021 v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu seznámil ostatní účastníky řízení s podaným odvoláním a současně jim dal možnost, aby se ve stanovené lhůtě k jeho obsahu vyjádřili. Této možnosti využil zástupce žadatele, a to podáním doručeným Stavebnímu úřadu MMOI dne 19. 7. 2021, v němž zástupce žadatele reagoval na námitky uplatněné statutárním městem Olomouc v podaném odvolání. Poté bylo Stavebním úřadem MMOI odvolání odesláno spolu s příslušným správním spisem a dne 13. 8. 2021 doručeno odvolacímu správnímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Odbor SR KÚOK jako odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda byly splněny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat. Odvolání proti rozhodnutí může podat účastník řízení ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a to u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

Odbor SR KÚOK jako odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda bylo odvolání podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu, tedy zda bylo podáno účastníkem řízení. Okruh účastníků územního řízení se stanovuje dle ustanovení § 85 stavebního zákona. Dle ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona účastníkem územního řízení je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Statutární město Olomouc, jakožto obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, je účastníkem řízení podle ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a podané odvolání je tudíž odvoláním přípustným. Následně odvolací orgán zkoumal, zda bylo podané odvolání včasné, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Rozhodnutí bylo odvolateli statutárnímu městu Olomouc doručeno prostřednictvím datové schránky dne 2. 6. 2021. Následující den počala běžet 15denní lhůta pro podání odvolání, jejíž poslední den připadl na čtvrtek dne 17. 6. 2021. Odvolání proti tomuto rozhodnutí bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 16. 6. 2021, tedy ve lhůtě pro podání řádného odvolání a lze tudíž konstatovat, že odvolání bylo včasné a zákonná lhůta zůstala zachována.

V odvolacím řízení se přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí se, v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu, přezkoumává výhradně

v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání, nebo též napadené rozhodnutí nebo jeho část změní. Jestliže odvolací orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, jež mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

K podanému odvolání Odbor SR KÚOK přezkoumal napadené rozhodnutí dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu a ze správního spisu orgánu I. stupně zjistil následně uváděné skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

Odbor SR KÚOK nejprve považuje za nezbytné uvést, že v odvolacím řízení se přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. V tomto případě byla žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a o změně využití území ve věci stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích v katastrálním území Řepčín podána dne 31. 8. 2016, tj. za účinnosti stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017. Podle přechodného ustanovení č. 10 zákona č. 225/2017 Sb., tedy stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2018, správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů. Z uvedeného vyplývá, že Odbor SR KÚOK soulad rozhodnutí s právními předpisy posuzuje podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017.

Podle ust. § 90 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017 v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Příslušným správním orgánem k posouzení souladu předmětného záměru s platnou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování je právě Stavební úřad MMOI.

Přezkoumáním napadeného rozhodnutí a související spisové dokumentace Odbor SR KÚOK dospěl k názoru, že se Stavební úřad MMOI při vedení předmětného řízení a vydání rozhodnutí, kterým I. výrokem rozhodl o umístění souboru staveb pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ a II. výrokem rozhodl o změně využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci této stavby, dopustil

pochybení, z důvodu kterých byl Odbor SR KÚOK nucen napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit prvoinstančnímu stavebnímu úřadu k novému projednání.

Zásadní pochybení napadeného rozhodnutí, pro které bylo toto napadené rozhodnutí zrušeno, bylo zjištěno ve skutečnosti, že Stavební úřad MMOI v předmětném řízení a rozhodnutí nedostatečně posoudil předmětný záměr zejména z hlediska jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Olomouce, kdy se řádně nezabýval všemi podmínkami územního plánu, resp. územní studie pro dané území, přičemž své závěry ne zcela dostatečně odůvodnil.

Podle ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu se v odůvodnění rozhodnutí uvedou zejména důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Z odůvodnění musí vyplývat vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů na straně jedné a právními závěry na straně druhé. Dle názoru Odboru SR KÚOK však odůvodnění napadeného rozhodnutí, kterým byl I. výrokem umístěn záměr „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ a v souvislosti s tím II. výrokem povolena změna využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci této stavby, tyto zákonem předepsané požadavky v některých případech nesplňuje, zejména pokud jde o konkrétní podklady, z nichž Stavební úřad MMOI při posuzování záměru vycházel, a rovněž úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.

V daném případě Stavební úřad MMOI v odůvodnění svého rozhodnutí nejprve popisuje předmětný záměr, výčet předložených podkladů, průběh vedeného řízení a příslušná ustanovení stavebního zákona, dále pak, že zkoumal, zda je záměr žadatele v souladu s podmínkami ust. § 90 stavebního zákona, a že vycházel ze spolehlivě zjištěného stavu věci, přičemž neshledal žádný právní důvod či překážky, pro které by předmětnou žádost na vydání územního rozhodnutí zamítl. Přitom uvedená tvrzení Stavebního úřadu MMOI nemají oporu ve správním spisu, kdy se Stavební úřad MMOI v odůvodnění svého rozhodnutí zabýval pouze souladem daného záměru s územním plánem, a to navíc jen z hlediska možného zvýšení dopravní zátěže, přičemž ostatní požadavky ustanovení § 90 v odůvodnění svého rozhodnutí prakticky zcela pominul.

Stavební úřad MMOI uvádí, že dle Územního plánu Olomouc jsou pozemky, na nichž je umístění stavebního záměru navrhováno, součástí přestavbové plochy smíšené výrobní 16/059P se stanovenou specifickou výškou max. 13/13 m a pozemky v severní části areálu jsou součástí zastavitelné plochy smíšené výrobní 16/060Z se stanovenou maximální výškou 11/11 m. V obou plochách je struktura zástavby charakterizována jako areálový typ, zastavěnost je stanovena do 55%, minimální podíl zeleně je 15%. Rozhodování o změnách v obou plochách je podmíněno zpracováním územní studie. Pro dané území je evidována územní studie US-85 „Řepčín - Kopaniny“, která v širších souvislostech prověřuje možnosti přestavby bývalého průmyslového areálu a stanoví podrobnější požadavky na jeho řešení, a mimo jiné obsahuje „Dopravně inženýrské posouzení“ a „Posouzení akustické situace 04/09/2015“. Z hlediska dopravního napojení počítá územní studie se třemi vstupy do areálu, a to s hlavním vjezdem z ulice Řepčínské, s vedlejším vjezdem z ulice Křelovské a výhledově napojením na přeložku komunikace II/448. K tomu Stavební úřad MMOI zkonstatoval, že navrhovaná stavba respektuje základní principy předmětné územní studie. Svůj závěr však Stavební úřad MMOI učinil bez řádného posouzení či odůvodnění. Z odůvodnění není vůbec zřejmé, na základě jakých podkladů (konkrétních skutkových zjištění) a úvah, kterými se řídil

při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, Stavební úřad MMOI dovozuje, že předmětný záměr základní principy předmětné územní studie respektuje.

Dále Stavební úřad MMOI uvádí, že plochy přestavby jsou v územním plánu vymezeny pro zajištění recyklace současně zastavěného území z důvodu špatné struktury zástavby nebo špatného využití a zároveň pro ochranu území nezastavěného před dalším neodůvodněným zastavěním. Podle daných podmínek se ve struktuře zástavby areálového typu zástavby objekty umísťují přednostně podél veřejných prostranství, stavební čára je vymezena podél ulice Řepčinská. V plochách smíšených výrobních jsou jako přípustné uvedeny stavby a zařízení pro výrobu bez rušivých účinků vně dané plochy a s důrazem na čisté inovační technologie, jejichž zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury, stavby a zařízení pro administrativu a stavby a zařízení pro skladování související s výrobou. Dále, že ostatní stavby pro výrobu jsou v plochách smíšených výrobních podmíněně přípustné a lze je v území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu prostředí sousedních ploch, nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší, neohrozí pohodu bydlení sousedních ploch, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Dále pak k tomu uvádí, že s ohledem na uvedené byl nucen posoudit navrhovaný stavební záměr dle kritérií podmíněné přípustnosti, a že i v tomto ohledu dospěl k závěru, že navrhovaný stavební záměr kumulativně splňuje všechny požadavky kladené územním plánem na podmíněně přípustné stavební záměry, a že je předně názoru, že navrhovaný stavební záměr nevyvolá nepřiměřené zvýšení dopravní zátěže v obytném území.

Dále se stavební úřad odkazuje na dopravně inženýrské posouzení, které je přílohou žádosti, a dle kterého záměr vygeneruje 320 vjezdů a 320 výjezdů, z toho 240 vjezdů a 240 výjezdů osobními automobily a 80 vjezdů a 80 výjezdů nákladními automobily, s tím, že dle tohoto odborného posouzení se nejedná již o takovou intenzitu navýšení, která bude mít negativní dopad do území. Podle stavebního úřadu je nutno odlišovat situaci, kdy je doprava vedena průmyslovou částí města, od situace, kdy je vedena obytnou částí města, kde nároky na kvalitu prostředí jsou zcela odlišné, a je tudíž nezbytné, aby úroveň produkovaných činností v okolí byla pokud možno na co nejnižší úrovni, a hlavně, aby nedocházelo ke zhoršování stávající situace, přičemž, jak také uvádí, je všeobecně známo, že doprava, zejména pak nákladní doprava, je spojena s výrazným nárůstem imisí, jako je hluk ořesy, prach, zápach, emise plynů, atd. Dále uvádí, že ze žádosti žadatele a jeho příloh plyne, že v noční době od 22:00 do 6:00 hod. bude na východní straně areálu zakázán provoz nákladní dopravy, a tento zákaz bude ukotven v provozním řádu areálu pod hrozbou sankcí v případě jeho nedodržení.

Dále stavební úřad uvádí, že po zrušení předchozího rozhodnutí Odborem SR KÚOK posuzoval nepřiměřenost dopravní zátěže výhradně zkoumáním odborných posudků a závazných stanovisek jakožto konkrétních důkazů a podkladů, které ve svých závěrech, jako např. dopravně inženýrské posouzení, tvrdí, že úroveň kvality dopravy je považována za běžně dosahovanou úroveň kvality dopravy v městském prostředí, která dle tohoto dopravně inženýrského posouzení nepředstavuje zásadní omezení pro dopravu v dané lokalitě. Dále také, že vycházel ze závazného stanoviska KHS, ve kterém se píše, že hluk z vlastní dopravy vyvolané záměrem nevyvolá změnu hlukové situace v lokalitě. Dále také, že záměr zásadním způsobem neovlivní dopravní zatížení na stávající komunikační síti, zejména na křižovatce Erenburgova x Tomkova x Na Šibeníku x Na Trati. Toto prokázalo dopravně inženýrské posouzení se závěrem, že

stupeň E, tj. nestabilní stav, je v městském prostředí považován za dostatečný, kdy hodnota úrovně kvality se při připočtení daného záměru nemění a zůstává na stupni E. Na základě těchto skutečností Stavební úřad MMOI dospěl k závěru, že navrhovaný záměr splňuje požadavek kladený územním plánem na stavby podmíněně přípustné, konkrétně nepřiměřeně nezvyšuje dopravní zátěž v obytném prostředí.

Dále Stavební úřad MMOI uvádí, že dle dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je navrhovaný záměr dopravně napojen na silnici III/4463 vjezdem z ulice Řepčínské a na silnici II/635 vjezdem z ulice Křelovské, a do budoucna se počítá s napojením výrobního areálu na přeložku komunikace II/448. Dále také přihlédl i k tomu, že žadatel v současnosti s Krajským úřadem Olomouckého kraje řeší obchvatové dopravní napojení ze stávající kruhové křižovatky u OC Globus, a také, že v současnosti jsou vedena územní řízení o umístění od rondelu Globus po Křelovskou ulici (MMOI) a také o umístění další části od Křelovské ulice po ulici Řepčínskou (KÚOK).

Jak je z výše uvedeného zřejmé, Stavební úřad MMOI se ve svém odůvodnění zabývá posouzením, zda navrhovaná stavba výrobní haly je stavbou bez rušivých účinků vně dané plochy, s důrazem na čisté inovační technologie, jejíž zásobování bude vedeno plochami dopravní infrastruktury, a zda záměr splňuje kritéria podmíněně přípustnosti, tj. zda vlivem realizace záměru nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže v obytném území, kdy vzhledem k celkovému rozsahu daného stavebního záměru, který je spojen s určitým nárůstem dopravního zatížení, včetně kamionové dopravy, uzavřel, že tento záměr splňuje požadavek kladený územním plánem na podmíněně přípustné stavby, kdy nepřiměřeně nezvyšuje dopravní zátěž v obytném prostředí. Odbor SR KÚOK však takové posouzení nepovažuje za zcela dostatečné, když zde Stavební úřad MMOI sice správně posuzoval nepřiměřenost dopravní zátěže výhradně zkoumáním odborných posudků a závazných stanovisek jakožto konkrétních důkazů a podkladů, ale pouze shrnul výsledky uvedených odborných posouzení a závazných stanovisek, bez toho, aby svůj závěr řádně odůvodnil. Z odůvodnění je sice zřejmé, na základě jakých podkladů Stavební úřad MMOI dovozuje svůj závěr, že navrhovaný záměr nepřiměřeně nezvyšuje dopravní zátěž v obytném prostředí, avšak není vůbec zřejmé, na základě jakých úvah, kterými se řídil při hodnocení všech těchto podkladů, Stavební úřad MMOI dovozuje, že předmětný záměr podmínky podmíněnosti splňuje. Nelze tak konstatovat, že tímto Stavební úřad MMOI přiměřenost zvýšení dopravní zátěže vyvolanou realizací záměru beze zbytku odůvodnil.

Nicméně Odbor SR KÚOK k uvedenému dodává, že na základě všech dostupných podkladů a výše uvedených skutečností, lze souhlasit s názorem Stavebního úřadu MMOI, že navrhovaný záměr s názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ nepřiměřeně nezvyšuje dopravní zátěž v obytném prostředí, a tudíž nevyvolává takové negativní účinky, které by mohly být důsledkem zhoršení kvality prostředí vymykající se poměrům přiměřeným v daném území.

Předně Odbor SR KÚOK považuje za důležité uvést, jak již také uvedl v rozhodnutí ze dne 24. 9. 2018 pod Sp.zn. KÚOK/86905/2018/OSR/7515, č.j. KUOK 93402/2018, že v daném případě se jedná o umístění stavby výrobní haly v areálu, který je stávajícím průmyslovým areálem, tzn., že průmyslová výroba včetně dopravy s ní spojené, kdy každá výrobní činnost je vždy spojena i s dopravou nejen uvnitř, ale i vně areálu, se tu může provozovat již nyní. Přičemž je zcela bezpředmětné, zda a v jaké intenzitě je tento areál využíván nyní, protože pro posouzení je podstatné, k čemu je v současné době dané území určeno, tj. že v tomto areálu se může výrobní činnost uskutečňovat již nyní. Tudíž nelze v žádném případě brát při posuzování dopravy vně areálu v úvahu

současný stav intenzity dopravy jako nulový. Přičemž, jak vyplývá z předloženého správního spisu a také z předchozích rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI, uvedený areál je v současné době stále využíván, tudíž již v současnosti také produkuje určitou intenzitu dopravy.

Jak Odbor SR KÚOK dále v rozhodnutí pod Sp.zn. KÚOK/86905/2018/OSR/7515, č.j. KUOK 93402/2018, ze dne 24. 9. 2018, uvedl, z dokumentace pro umístění stavby vyplývá, že navrhovaná stavba výrobní haly bude sloužit pro výrobu v třisměnném provozu, kdy zaměstnanci se budou na jednotlivých směnách pravidelně střídát. Pro jejich dopravu do zaměstnání je předpokládáno nejen dojíždění osobními automobily, ale také prostřednictvím městské hromadné dopravy, kdy bezprostředně vedle areálu se nachází zastávka MHD. Odbor SR KÚOK také považuje za důležité dále upozornit, že zaměstnanci dvou po sobě navazujících směn (např. ranní a odpolední) na tyto nepojedou do či z areálu ve stejnou dobu. Nejprve do areálu přijedou ti zaměstnanci, kteří budou nastupovat na směnu odpolední začínající ve 14:00 hod., tj. musí přijet před 14:00 hod., převléknout se a dojít na pracoviště, aby pokračovali v práci těch, kteří pracovali ve směně ranní. Zaměstnanci z ranní směny, která ve 14:00 hod. končí, následně odchází z pracoviště a nachystají se na cestu ze zaměstnání (osprchují se a převléknou), a teprve poté odjíždějí z areálu, což bude až po 14:00 hod. Obdobným způsobem dojde k „výměně“ zaměstnanců i u dalších navazujících směn. Současně je přitom počítáno s příjezdem zaměstnanců také městskou hromadnou dopravou.

Tyto skutečnosti také vycházejí z dopravně inženýrského posouzení, podle kterého je po dokončení daného záměru očekáváno maximálně 320 příjezdů a 320 odjezdů do/z areálu denně. Z celkového množství bude 240 příjezdů tvořeno osobními automobily a v případě nákladních vozidel je možné uvažovat zhruba s maximálně 80 příjezdy nákladních vozidel za 24 hodin. Jak je zde také uvedeno, vzhledem k plánovanému 3-směnnému provozu lze očekávat střídání směn v 6:00, 14:00 a 22:00 hod. Největší množství zaměstnanců tak bude přijíždět těsně před a odjíždět těsně po ukončení směny. Je tedy zřejmé, že zaměstnanci výrobní části budou přijíždět ještě před ranní dopravní špičkou (7:00-8:00), a v době dopravní špičky budou do areálu přijíždět především zaměstnanci administrativní části. Odlišná situace může nastat v odpolední dopravní špičce, která obecně nastává mezi 14:00-16:00, kdy může dojít k souběhu koncentrovaného odjezdu zaměstnanců (po ukončení směny po 14:00 hod.) a dané odpolední špičkové intenzity obecné dopravy. V průběhu ranní dopravní špičky (7:00-8:00) je očekáváno celkem 35 příjezdů osobních automobilů a 6 příjezdů nákladních automobilů a dále 20 odjezdů osobních vozidel a 6 odjezdů nákladních vozidel z/do areálu. V průběhu odpolední dopravní špičky (14:00-15:00) je očekáváno celkem 20 příjezdů osobních automobilů a 6 příjezdů nákladních automobilů a dále 50 odjezdů osobních vozidel a 6 odjezdů nákladních vozidel z/do areálu. Součástí předloženého posouzení jsou také výhledové intenzity dopravy a kapacitní posouzení, ze kterých vyplývá, že v případě realizace záměru nedochází ke zhoršení úrovně kvality dopravy.

Odbor SR KÚOK tak na základě všech těchto skutečností, a to zejména s ohledem na to, že se jedná o stávající výrobní areál, který je již nyní spojený s dopravou vně areálu, a také s ohledem na výsledky dopravně inženýrského posouzení, stejně jako Stavební úřad MMOI dospěl k závěru, že navrhovaný záměr „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ nepřiměřeně nezvyšuje dopravní zátěž v obytném prostředí, a nevyvolává tedy takové negativní účinky, které by mohly být důsledkem zhoršení kvality prostředí vymykající se poměrům přiměřeným v daném území. Navíc, jak již také uvedl Stavební úřad MMOI, napojení výrobního areálu na přeložku komunikace II/448, se kterou se počítá do budoucna, a která odkloní převážnou část stávající dopravy směřující na

spornou křižovátku včetně dopravy z předmětného průmyslového areálu, je již projednávána v jednotlivých územních řízeních (viz výše). Napojení předmětného výrobního areálu na ulici Řepčínskou je tak dočasným řešením, se kterým také počítá Územní plán Olomouc, respektive územní studie US-85 „Řepčín Kopaniny“.

Jak již bylo uvedeno, Stavební úřad MMOI v odůvodnění svého rozhodnutí uvádí, že podle Územního plánu Olomouc jsou pozemky, na kterých je umístění stavebního záměru navrhováno, součástí přestavbové plochy smíšené výrobní 16/059P se stanovenou specifickou výškou max. 13/13 m a pozemky v severní části areálu jsou součástí zastavitelné plochy smíšené výrobní 16/060Z se stanovenou maximální výškou 11/11 m, a také, že v obou plochách je struktura zástavby charakterizována jako areálový typ, zastavěnost je stanovena do 55%, minimální podíl zeleně je 15%. Stavební úřad MMOI se ale v odůvodnění napadeného rozhodnutí posouzením těchto požadavků územního plánu žádným způsobem nezabýval. Pro řádné posouzení souladu záměru s územním plánem je nutné řádně posoudit a vyhodnotit všechny požadavky dané územním plánem, což však Stavební úřad MMOI neučinil. Opět tak nelze konstatovat, že Stavební úřad MMOI se posouzením souladu daného záměru s územním plánem řádně zabýval a odůvodnil.

Odbor SR KÚOK k posouzení maximální, resp. specifické výšky považuje za nezbytné dodat, jak již také uvedl v rozhodnutí pod Sp.zn. KÚOK/85310/2017/OSR/7515, č.j. KUOK 109313/2017, ze dne 21. 11. 2017, že podle územního plánu maximální, resp. specifická výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: „maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky/maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°“, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství. Specifická výška pak určuje, že daná plocha má stanoveny specifické hodnoty maximální výšky zástavby, které se odlišují od standardních výškových hladin. Dále také, že územní plán sice nespecifikuje, co znamenají ztížené terénní poměry v území, avšak z odůvodnění územního plánu z části 7.4.1 Výšková regulace zástavby, konkrétně z obrázku A.003 Schéma výpočtu výšky I. a zejména z obrázku A.004 Schéma výpočtu maximální výšky II., lze dovodit, že při „běžných“ terénních poměrech (viz A.003 - příklad A, B a C) je terén veřejného prostranství ve stejné výškové úrovni s terénem pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr. Naproti tomu na obrázku A.004 (příklad D, E a F) jsou příklady pro umístění staveb za ztížených terénních podmínek, kdy terén pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr, je svažité. U příkladu D je terén veřejného prostranství níže než terén pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr a u příkladu E je terén veřejného prostranství výše než terén pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr. Jak Stavební úřad MMOI nyní správně vyhodnotil, v daném případě se jedná o ztížené terénní poměry v území.

Součástí předložené dokumentace stavby jsou také výkresy jednotlivých řezů, a to řezů stavbou i tzv. řezopohledů, které jsou vedeny i širším územím v okolí navrhované stavby výrobní haly. Jedná se o podélný řez C-C vedený uprostřed objektu, dále také o 4 příčné řezy, řez B-B vedený uprostřed objektu halou B, řez F-F vedený halou B cca ve třetinové vzdálenosti od okraje objektu, řez A-A vedený cca středem haly C a řez E-E vedený šikmo rohem objektu ve snížené části haly C. Z těchto řezů, kde je vyznačen také průběh terénu v místech jednotlivých řezů, kdy rozdíl ve výšce terénu činí až 2,5 m (měřeno jen v místě objektu), je zřejmé, že terén pozemků v místě navrhované výrobní haly není rovinný. Z výše uvedených řezů je také zřejmé, že ani

profil terénu veřejného prostranství ulice Řepčínské není ve stejné úrovni s pozemky, na kterých má být předmětná stavba realizována, kdy dle řezu E-E je úroveň terénu ulice Řepčínské níže o 2,9 m než úroveň podlahy předmětné haly, v řezu A-A je to níže o 2,5 m, a v řezu F-F je už úroveň terénu ulice Řepčínské 0,1 m nad úrovní podlahy předmětné haly. V daném případě je také nutné přihlédnout k půdorysné velikosti haly, jejíž délka činí 265 m. Na základě těchto skutečností Odbor SR KÚOK, jak již také uvedl v rozhodnutí pod Sp.zn. KÚOK/85310/2017/OSR/7515, č.j. KUOK 109313/2017, ze dne 21. 11. 2017, dospěl k závěru, že v daném případě se jedná o ztížené terénní poměry v území, kde je maximální výška stavby v případě ztížených terénních podmínek, jak bylo již výše uvedeno, měřena v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství.

V daném případě je nejbližším veřejným prostranstvím ulice Řepčínská, a tudíž je nutné výšku stavby měřit podle nejnižšího místa původního terénu při obvodu stavby orientovanému k ulici Řepčínská, přitom z výše uvedených příčných řezů danou výšku, tedy nejnižší místo u obvodu stavby směrem k ulici Řepčínská, nelze zjistit. Ani výkres 08. Řez areálem F-F, výškové odůvodnění, není směrodatný pro určení a odůvodnění splnění požadavku maximální výšky podle územního plánu. K tomu Odbor SR KÚOK dodává, že tyto skutečnosti nelze jednoznačně zjistit ani z jiných částí předložené dokumentace pro územní rozhodnutí.

Stavební úřad MMOI v odůvodnění svého rozhodnutí dále také uvedl, že podkladem o souladu s Územním plánem Olomouc bylo stavebním úřadem vyžádané stanovisko Odboru koncepce a rozvoje MMOI ze dne 7. 9. 2016, jakožto orgánu územního plánování, které bylo poté potvrzeno sdělením Odboru dopravy a územního rozvoje MMOI č.j. SMOL/240316/2020/ODUR/UUP/Vych, ze dne 1. 10. 2020. Dále uvádí, že tak má k dispozici aktualizované vyjádření z hlediska záměrů územního plánování, *se kterým se ztotožnil*. Dále uvedl, že orgán územního plánování sice není v tomto řízení dotčeným orgánem, proto jeho stanovisko nebylo pro rozhodování stavebního úřadu závazné, a hodnotil jej jako jeden z podkladů v souvislostech i s ostatními důkazy, které byly předloženy, ... a rovněž vlastním posouzením zejména souladu záměru s cíli a záměry územního plánování.

Odbor SR KÚOK k tomu uvádí, že pokud se Stavební úřad MMOI ztotožnil s uvedeným vyjádřením úřadu územního plánování vydaným dne 7. 9. 2016, jehož závěry byly poté potvrzeny také vyjádřením úřadu územního plánování ze dne 1. 10. 2020, *souhlasil tak se závěry, které spatřují předmětný záměr za rozporný* s některými požadavky územního plánu, resp. územní studie US-85. Ve vyjádření ze dne 7. 9. 2016 je uváděn rozpor s požadavky územního plánu i s řešením územní studie spočívající v absenci izolační zeleně podél části hranice areálu na přechodu do krajiny, a zejména je zde uvedeno, že nelze považovat za prokázané splnění limitu maximální výšky zástavby. Stavební úřad MMOI tak napadeným rozhodnutím umístil předmětný záměr výrobní haly s tím, že je zcela v souladu s územním plánem, přitom se však ztotožnil se závěry, které naopak poukazují na rozpor daného záměru s územním plánem, což by mohlo být důvodem pro zamítnutí podané žádosti. Takový postup Stavebního úřadu MMOI je zcela nejednoznačný a rozporný a pro Odbor SR KÚOK tudíž nepřezkoumatelný.

Všechna tato zjištění pak ve svém souhrnu znamenají, že odůvodnění napadeného rozhodnutí, kterým byl I. výrokem umístěn záměr „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ a II. výrokem povolena změna využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci této stavby, nesplňují požadavky stanovené v § 68 odst. 3 správního řádu (zejména pokud jde o konkrétní podklady, z nichž Stavební úřad MMOI

vycházel, a rovněž úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů), což v konečném důsledku způsobuje nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí a takto i jeho nezákonnost. Tato skutečnost je pak důvodem pro zrušení odvoláním napadeného rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání Stavebnímu úřadu MMOI. V této souvislosti odvolací orgán poznamenává, že při nedostatečném odůvodnění rozhodnutí vznikají pochybnosti o tom, zda správní orgán řádně zjistil skutečný stav věci dle ust. § 3 správního řádu.

K podanému odvolání odvolatele Odbor SR KÚOK uvádí následující.

Námitkami týkajícími se postupu stavebního úřadu při posouzení předmětné stavby „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“, zejména s hlediska posouzení jejího souladu s jednotlivými požadavky stanovenými platným územním plánem Olomouc, resp. územní studií US-85, se Odbor SR KÚOK zabýval již výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí, jen pro doplnění uvádí, že se jedná o nedostatky vydaného rozhodnutí a celého vedeného řízení, kdy Stavební úřad MMOI postupoval v rozporu s platnými předpisy. Takovéto odůvodnění musí nejprve dostatečně provést stavební úřad ve svém rozhodnutí. Protože to však Stavební úřad MMOI v napadeném rozhodnutí řádně neučinil, nemůže se k tomu odvolací orgán vyjádřit.

K námitkám týkajícím se minimalistického rozsahu a zavádějícího umístění izolační zeleně podél oplocení navrhovaného areálu, Odbor SR KÚOK uvádí, že se opět jedná o nedostatky vydaného rozhodnutí a celého vedeného řízení, kdy Stavební úřad MMOI se sám v napadeném rozhodnutí tímto posouzením vůbec nezabýval a postupoval tak v rozporu s platnými předpisy. Takovéto odůvodnění musí nejprve dostatečně provést stavební úřad ve svém rozhodnutí. Protože to však Stavební úřad MMOI v napadeném rozhodnutí řádně neučinil, nemůže se k tomu odvolací orgán vyjádřit.

Námitkami týkajícími se postupu stavebního úřadu při posouzení předmětné stavby „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“, a to z hlediska podmíněné přípustnosti jejího umístění v daných plochách, se Odbor SR KÚOK zabýval již výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí, nicméně pro doplnění uvádí, že na základě všech výše uvedených skutečností, stejně jako Stavební úřad MMOI, dospěl k závěru, že navrhovaný záměr „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ nepřiměřeně nezvyšuje dopravní zátěž v obytném prostředí, a nevyvolává tedy takové negativní účinky, které by mohly být důsledkem zhoršení kvality prostředí vymykající se poměrům přiměřeným v území. K tomu, že do budoucna je stávající situace neudržitelná a je otázkou krátkého času, kdy uvedená křižovatka bude kvalitou dopravy na stupni F, tj. nevyhovující, Odbor SR KÚOK dodává, jak již také uvedl výše, že nové napojení výrobního areálu na přeložku komunikace II/448, se kterou se počítá do budoucna, a která odkloní převážnou část stávající dopravy směřující na spornou křižovatku včetně dopravy z předmětného průmyslového areálu, je již projednávána v jednotlivých územních řízeních (viz výše). Napojení výrobního areálu na ulici Řepčinskou je tak dočasným řešením, se kterým počítá i Územní plán Olomouc, respektive územní studie US-85 „Řepčín - Kopaniny“.

K požadavku města, aby revitalizace průmyslového areálu byla podmíněna výstavbou přeložky silnice II/448, minimálně v úseku silnice I/35 (okružní křižovatka u OC Globus) po silnici II/635 (ul. Křelovská), resp. až po silnici III/4463 (ul. Řepčinská), Odbor SR KÚOK uvádí, že nahlédnutím do platného Územního plánu Olomouc a územní studie US-85 „Řepčín - Kopaniny“ zjistil, že výstavba v daném území byla rozdělena do dvou etap v rámci územní studie vypracované pro dané území, jehož zástavba byla právě jejím vypracováním podmíněna. Přitom předmětná výrobní hala byla právě zařazena do první stavební etapy a zmiňované komunikace až do etapy druhé. Navíc je nutné

dodat, že stavební úřad v územním řízení posuzuje záměr dle požadavků uvedených v ust. § 90 stavebního zákona (viz výše). Přitom vždy posuzuje a rozhoduje jen o předloženém stavebním záměru a jeho vlivu na okolní pozemky a stavby, tj. v daném případě o stavbě výrobní haly, která jak bylo výše uvedeno je právě součástí první etapy zástavby daného území. Podle ust. § 45 odst. 3 správního řádu může zúžit předmět své žádosti nebo vzít žádost zpět žadatel. Z uvedeného vyplývá, že stavební úřad posuzuje a rozhoduje o podaném návrhu. Nemůže však žadateli zamítnout žádost, případně provedení záměru podmiňovat vybudováním stavby jiné, když k tomu nemá zákonný podklad, a to navíc na základě námitek či požadavků účastníka řízení. Zúžit předmět žádosti nebo vzít žádost zpět má pouze žadatel.

K tomu, že podle ust. § 90 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko dle § 96b, a že závazné stanovisko v tomto případě nebylo vydáno, Odbor SR KÚOK dodává, jak již také uvedl výše, že vzhledem k tomu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a o změně využití území byla podána za účinnosti stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017, stavební úřad v souladu s přechodnými ustanoveními řízení dokončí podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017. Přitom dle ust. § 90 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017 je právě Stavební úřad MMOI příslušným správním orgánem k posouzení souladu záměru (resp. všech stavebním úřadem posuzovaných záměrů) s platnou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Po provedeném přezkoumání celého správního spisu dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 1. 6. 2021 pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/047677/2018/OS/US/Sem, bylo vydáno v rozporu se správním řádem, stavebním zákonem a předpisy souvisejícími a proto muselo být zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.

Poučení účastníků

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

Obdrží:

Účastníci územního řízení, uvedení v ust. § 85 odst. 1 stavebního zákona, kterým se doručuje do vlastních rukou:

1. Havel & Partners, advokátní kancelář se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město (zastupující společnost SPV red, s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín)
2. Statutární město Olomouc, zastoupené Magistrátem města Olomouce, Odborem strategie a řízení, Útvarem hlavního architekta, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Ostatním účastníkům územního řízení, uvedeným v ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona, popřípadě jejich zplnomocněným zástupcům, a také osobám, jejichž pobyt není znám a osobám, které nejsou známy, a které jsou účastníky řízení dle ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona, se toto rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou, podle ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona, ve vazbě na ustanovení § 87 odst. 1 a odst. 3 stavebního zákona a ustanovení § 25 odst. 1 a § 144 správního řádu. Doručení

veřejnou vyhláškou se provede vyvěšením rozhodnutí na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje se rozhodnutí považuje za doručené. Pro informaci, avšak již bez právních účinků vztahujících se na doručení, se rozhodnutí vyvěsí též na úřední desce Magistrátu města Olomouce.

Rozhodnutí se v souladu s ust. § 25 odst. 2 správního řádu zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce na webových stránkách Olomouckého kraje <http://www.kr-olomoucky.cz>, a dále na elektronické úřední desce na webových stránkách statutárního města Olomouce <http://www.olomouc.eu>.

Účastníci územního řízení dle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, kterým se dle ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona doručuje veřejnou vyhláškou:

3. Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc 9
4. Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská 753/120, Hodolany, 799 00 Olomouc 9
5. Statutární město Olomouc, Horní nám. č.p. 583, 779 00 Olomouc, zastoupené odborem majetkoprávním a odborem správy městských komunikací a MHD, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
6. Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1
7. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc
8. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín 4
9. T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4
10. GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem,
11. ČD-Telematika, a.s., Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha 3
12. CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
13. Technické služby města Olomouce, a.s. Zamenhofova 783/34, 779 00 Olomouc

Účastníci územního řízení dle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, kterým se dle ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona doručuje veřejnou vyhláškou:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc. č. st. 216, st. 215, st. 217, st. 218, st. 219, st. 214, st. 213/1, st. 225, st. 285, st. 221, st. 222, st. 301, st. 132/39, st. 132/40, st. 132/79, st. 132/41, st. 132/80, st. 195, st. 92, st. 1/1, st. 1/2, st. 2, st. 3, st. 4, st. 5/1, st. 5/2, st. 8, st. 9, st. 7/1, st. 7/2, st. 132/35, st. 269, st. 147, st. 146, st. 144, st. 135, st. 137, st. 145/1, parc. č. 936/7, 1026/1, 933/4, 933/12, 461/6, 461/14, 461/4, 933/15, 933/1, 461/3, 462/7, 462/2, 1002/9, 1002/10, 1002/11, 1002/12, 1002/13, 1002/14, 394/1, 460/8, 1041/6 v kat. území Řepčín a stavbám na nich a ti, kteří mají jiné věcné právo k těmto pozemkům a stavbám na nich.

Otisk úředního razítka.

Bc. Ing. Hana Mazurová
vedoucí oddělení stavebního řádu
Odboru SR KÚOK

Dále obdrží na vědomí:

1. Krajský úřad Olomouckého kraje - úřední deska (se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění

způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí)

2. Statutární město Olomouc, Horní nám. č.p. 583 - radnice - úřední deska (se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí) – pro informovanost, avšak bez právních účinků pro doručení
3. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, Oddělení územně správní, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
4. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení odpadového hospodářství a péče o prostředí, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
5. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany ovzduší, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
6. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení péče o krajinu a zemědělství, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
7. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení vodního hospodářství, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
8. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, Oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
9. Magistrát města Olomouce, Odbor ochrany, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
10. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc 9
11. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc 9
12. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Olomouc, Schweitzerova 524/91, 772 11 Olomouc - Povel
13. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, 779 11 Olomouc - Nová Ulice
14. Drážní úřad, sekce stavební, územní odbor Olomouc, Nerudova 773/1, 779 00 Olomouc 9
15. Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno
16. Spis KÚOK/85820/2021/OSR/7515
330 - V/5

Rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů ode dne vyvěšení.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

.....
Razítko a podpis

.....
Razítko a podpis