

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

ČJ: KUOK 3888/2023

Olomouc 10. ledna 2023

SpZn. KÚOK/52785/2022/OSR/7515

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Dana Sejkorová

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

Počet listů: 11

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 Olomouc, Horní náměstí č.p. 583, radnice, 779 11 Olomouc, podaného dne 21. 3. 2022, a společného odvolání Ing. Tomáše Kameníka, Mohylová 141/8, Doubravka, 312 00 Plzeň, RNDr. Jana Nauše, Doc. CSc., Bořivojova č.p. 99/13, Lazce, 779 00 Olomouc, PhDr. Anny Naušové, Bořivojova č.p. 99/13, Lazce 779 00 Olomouc, Miroslavy Vlastníkové, Bořivojova 175/15, Lazce, 779 00 Olomouc, Moniky Dvorské, Bořivojova 91/20, Lazce, 779 00 Olomouc, Drahomíry Entrové, Bořivojova 91/20, Lazce, 779 00 Olomouc, Jany Holzmannové, Bořivojova 286/19, Lazce, 779 00 Olomouc, Ing. Pavla Sázečky, Bořivojova 286/19, Lazce, 779 00 Olomouc, PaedDr. Milady Truksové, Bořivojova 89/24, Lazce, 779 00 Olomouc, Mgr. Kateřiny Sorbiové, Boleslavova 242/7, Lazce, 779 00 Olomouc, MUDr. Josefa Srovnala, Ph.D., Boleslavova 242/7, Lazce, 779 00 Olomouc, Petra Wyzuly, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc, Evy Wyzulové, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc a Martina Wyzuly, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc, podaného dne 6. 4. 2022, rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení územně správního (dále jen Stavební úřad MMOI), pod SpZn.: S-SMOL/038377/2021/OS, č. j. SMOL/067375/2022/OS/US/Gre, ze dne 7. 3. 2022, jímž Stavební úřad MMOI umístil soubor staveb pod názvem „Rezidence Bořivojova“ na pozemcích parc. č. 66/47 (zahrada), parc. č. 68/20 (ostatní plocha), parc. č. st. 196 (zastavěná plocha a nádvoří), v katastrálním území Lazce, obec Olomouc.

Odbor SR KUOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

- I. rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI, vyhotovené dne 7. 3. 2022 pod SpZn.: S-SMOL/038377/2021/OS, č. j. SMOL/067375/2022/OS/US/Gre, se podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu,

m ě n í

tak, že

- text výrokové části rozhodnutí na straně první počínající slovy: „Podle ust. § 79 odst. 1 a § 92 odst. 1 a 5 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb.“ a končící na straně šesté slovy „Výplně oplocení bude ze svislých pozinkovaných prvků v trámu.“, se nahrazuje textem:

„Podle ust. § 92 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ust. § 149 odst. 6 a s ust. § 51 odst. 3 správního řádu

z a m í t á

žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění souboru staveb pod názvem

„Rezidence Bořivojova“

na pozemcích parc. č. 66/47 (zahrada), parc. č. 68/20 (ostatní plocha), parc. č. st. 196 (zastavěná plocha a nádvoří), v katastrálním území Lazce, obec Olomouc.“

- text výrokové části rozhodnutí na straně šesté označený slovy „Stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:“ se celý bez náhrady vypouští.
- text výrokové části rozhodnutí na straně sedmé ve znění „*Toto územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.*“ se bez náhrady vypouští.
- text odůvodnění rozhodnutí na straně jedenácté ve znění „*K obsahu podaných námitek se stavební úřad vyjadřuje v odůvodnění níže.*“ se bez náhrady vypouští.
- text odůvodnění počínající na straně dvanácté slovy: „*Po provedení nezbytných procesních úkonů v řízení stavební úřad přistoupil k vydání rozhodnutí ve věci.*“ a končící na straně dvacáté čtvrté slovy „*S ohledem na argumentaci shora stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.*“, se nahrazuje textem

„K podané žádosti bylo předloženo, jak je výše uvedeno, mj. závazné stanovisko dotčeného orgánu územního plánování – Magistrátu města Olomouce, Odboru dopravy a územního rozvoje, ze dne 15. 2. 2021, Sp.zn. S-SMOL/034657/2021/ODUR, č. j. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych, v jehož závazné části bylo uvedeno, že záměr stavby na pozemcích parc.č. 196 a parc.č. 66/47 v k. ú. Lazce podle předložené projektové dokumentace „Rezidence Bořivojova“ je dle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování přípustný. V průběhu odvolacího řízení bylo toto závazné stanovisko na základě obsahu podaného odvolání přezkoumáno nadřízeným orgánem územního plánování – Krajským úřadem Olomouckého kraje, Odborem strategického rozvoje kraje, Oddělením územního plánování (dále OdÚP), který vydal „Závazné stanovisko nadřízeného orgánu vydané podle § 149 odst. 7 správního řádu“ pod č. j. KUOK 85844/2022, Sp. zn.: KÚOK/62539/2022/OSR/7813, ze dne 2. 9. 2022, jímž bylo toto závazné stanovisko Odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce, jako orgánu územního plánování pod Sp.zn. S-SMOL/034657/2021/ODUR, č. j. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych, ze dne 15. 2. 2021, změněno tak, že záměr souboru staveb pod názvem „Rezidence Bořivojova“ na pozemcích parc. č. st. 196, parc. č. 66/47 a parc. č. 68/20 v k. ú. Lazce je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřípustný.“

Závazné stanovisko OdÚP je odůvodněno následovně: (následuje citace)

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování (dále jen „Odbor SR KÚOK“), obdržel dne 6. 6. 2022 žádost

Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, Oddělení stavebního řádu, o posouzení závazných stanovisek úřadu územního plánování č.j. SMOL/003395/2021/ODUR/UUP/Vych ze dne 6. 1. 2021 a č.j. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych ze dne 15. 2. 2021, jelikož odvolání ve věci územního rozhodnutí Odboru stavebního Magistrátu města Olomouce (dále jen „stavební úřad“) č. j. SMOL/067375/2022/OS/US/Gre ze dne 7. 3. 2022, kterým byl umístěn Záměr, směřují mimo jiné proti obsahu těchto závazných stanovisek.

Odvolání podalo Statutární město Olomouc, Horní náměstí č.p. 583, 779 11 Olomouc, a společné odvolání pak Ing. Tomáš Kameník, Mohylová 141/8, Doubravka, 312 00 Plzeň, RNDr. Jan Nauš, Doc. CSc., Bořivojova č.p. 99/13, 779 00 Olomouc, PhDr. Anna Naušová, Bořivojova č.p. 99/13, 779 00 Olomouc, Miroslava Vlastníková, Bořivojova 175/15, 779 00 Olomouc, Monika Dvorská, Bořivojova 91/20, 779 00 Olomouc, Drahomíra Entrová, Bořivojova 91/20, 779 00 Olomouc, Jana Holzmannová, Bořivojova 286/19, 779 00 Olomouc, Ing. Pavel Sázeček, Bořivojova 286/19, 779 00 Olomouc, PaedDr. Milada Truksová, Bořivojova 89/24, 779 00 Olomouc, Mgr. Kateřina Sorbiová, Boleslavova 242/7, 779 00 Olomouc, MUDr. Josef Srovnal, Ph.D., Boleslavova 242/7, 779 00 Olomouc, Petr Wyzula, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc, Eva Wyzulová, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc a Martin Wyzula, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc. Žadatelem o ZS byla společnost Karel Kubík s.r.o., 8. května 464/21, 779 00 Olomouc, zastoupena Ing. Milanem Ošťádalem, Újezd 2175/9a, 796 01 Prostějov (dále jen „žadatel“).

Záměrem je soubor staveb pod názvem „Rezidence Bořivojova“ umístěvaný na nároží ulic Bořivojova a Boleslavova, na pozemcích parc. č. 66/47 (zahradu), parc. č. 68/20 (ostatní plocha) a parc. č. st. 196 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Lazce. Dokumentaci Záměru pro vydání územního rozhodnutí zpracoval Ing. Milan Ošťádal (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1201057) v listopadu a prosinci 2020.

Soubor staveb zahrnuje bytový dům (dále jen „BD“) s 22 bytovými jednotkami. BD je navržen jako čtyřpodlažní s ustupujícím 4.NP se zajištěným parkováním v podzemním podlaží (PP). PP má rozměry 30,25 x 30,65 m, resp. 34,4 m včetně vjezdu do garáží s odstupem od hranic pozemku 2,0 - 2,3 m. Nadzemní podlaží jsou ze strany obou ulic odsunuta od hrany PP o cca 2,5 m do vzdálenosti 4,6 m a 4,8 m od hranice pozemku. Stavební čára nadzemních podlaží tak navazuje na sousední zástavbu. Půdorys nadzemních podlaží ve tvaru L má vnější rozměry 28,0 x 28,4 m, hloubka traktu je 15,0 a 14,6 m. Objekt je zastřešen plochými střechami, výška atiky 3.NP je +9,0 m, atiky 4.NP je +12,7 m nad úrovní +/-0,0 přízemí, které je 0,6 až 1,1 m nad terénem. Střecha PP je intenzivně ozeleněná (s navýšením souvrství vegetační střechy potřebné pro intenzivní ozelenění) a ve dvorním traktu přístupná pro všechny obyvatele BD, střecha 4.NP je extenzivně ozeleněná. K bytům v 1.NP a ve 4.NP přiléhají terasy na střechách nižších podlaží, byty ve 2. a 3.NP mají balkony hloubky 1,5 - 1,75 m. Fasáda je opatřena zateplovacím systémem s omítkou. Oplocení výšky 1,8 m je navrženo v místě původního, kombinuje podezdívku z umělého kamene s pozinkovanými kovovými výplněmi.

Dopravní napojení BD je řešeno z ul. Bořivojova novým sjezdem a rampou do podzemní garáže s 22 stáními pro osobní automobily. Rampa je u vjezdu

zastřešena prosklenou plochou střechou, plná část střechy dále je využita jako částečně ozeleněná terasa.

Přípojky na síť TI budou provedeny nově napojením na stávající síť v ul. Bořivojova. Dešťové vody budou částečně zadržovány vegetačními střechami. V PP je navržena betonová retenční nádrž (čistý objem retence 16 m³) s regulovaným odtokem 0,5 l/s do kanalizace.

MMOI vydal dne 6. 1. 2021 ve věci záporné závazné stanovisko pod č.j. SMOL/003395/2021/ODUR/UUP/Vych. Po úpravách fasád se zmenšením balkonů a zajištěním přístupu na ozeleněnou terasu ve dvorním traktu BD vydal MMOI dne 15. 2. 2021 pod č.j. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych navazující závazné stanovisko (dále jen „ZS“) se závěrem, že Záměr je přípustný.

Dále MMOI zaslal dne 21. 6. 2022 pod č.j. SMOL/176605/2022/ODUR/UUP/Vych své vyjádření k podaným odvoláním.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že ZS bylo vydáno dne 15. 2. 2021 v zákonem stanovené lhůtě 30 dnů ode dne podání žádosti o ZS k upravené dokumentaci Záměru, jež bylo učiněno dne 3. 2. 2021, tedy nenastala fikce kladného závazného stanoviska bez podmínek.

Odbor SR KÚOK prostudoval předložený spisový materiál včetně PD k Záměru (obsahuje technickou zprávu, situaci, půdorysy, řezy, pohledy a vizualizace Záměru).

Po předběžném posouzení dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že ZS není vydáno v souladu s Územním plánem Olomouc ve znění pozdějších změn (dále jen ÚP). Odbor SR KÚOK dále postupoval podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ či „SŘ“), přitom se řídil ustanovením části čtvrté správního řádu, § 154 SŘ. Mimo jiné přitom vycházel i ze závěrů zasedání poradního sboru ministra vnitra, a to zejména Závěru č. 71 k přezkumu závazného stanoviska ze dne 15. 12. 2008. Odbor SR KÚOK v rámci posouzení výše uvedeného ZS učinil ve věci následující závěry:

MMOI jako orgán územního plánování je dle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona zmocněn k vydání závazného stanoviska podle § 96b, není-li příslušný krajský úřad, a to k záměrům dle § 96b odst. 1 stavebního zákona. Přičemž v tomto případě se nejednalo o příslušnost krajského úřadu, neboť dle § 7 odst. 1 písm. c) krajský úřad vydává závazné stanovisko podle § 96b u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností a posuzovaný Záměr se nachází pouze na území jedné obce.

Dále Záměr vyvolává změnu v území dle § 2 odst. 1 stavebního zákona ve smyslu § 96b odst. 1 věty první stavebního zákona, a přitom se nejedná o záměr spadající do režimu § 96b odst. 1 věty druhé stavebního zákona. Uvedenými atributy je naplněno zákonné zmocnění MMOI jako orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska podle § 96b SZ. MMOI úvahu o vyvolané změně v území neučinil. Jedná se však o vadu, ke které Odbor SR KÚOK nepřihlédl, neboť tato právní vada ZS při jeho vydání nemohla ovlivnit zákonnost ZS, jelikož Záměr jednoznačně změnu v území vyvolává a současně do režimu § 96b odst. 1 věty druhé stavebního zákona nespadá.

Odbor SR KÚOK posuzoval místní příslušnost i příslušnost danou ust. § 96b odst. 1 SZ, naplnění ust. § 96b odst. 3 SZ a také zda ZS splňovalo kritéria podle

§ 149 odst. 2 SŘ. Tedy, zda ZS obsahuje závaznou část (výrok) a odůvodnění. Jestli je v závazné části uvedeno řešení otázky, která je předmětem ZS, a ustanovení zákona, které zmocňuje správní orgán k jeho vydání. A zda jsou v odůvodnění uvedeny důvody, o které se opírá obsah závazné části ZS, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se MMOI řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen, a zda jsou tyto úvahy srozumitelné a přezkoumatelné.

Odbor SR KÚOK neshledal nedostatky týkající se příslušnosti, ZS obsahuje výrokovou část včetně ustanovení zákona, které zmocňuje MMOI k vydání ZS, i formální odůvodnění. Pochybení shledává Odbor SR KÚOK ve formulaci odůvodnění ZS a způsobu, jakým se MMOI s vydáním ZS jako „navazujícím závazným stanoviskem“ vypořádal. V ZS chybí celkový popis Záměru, jsou uvedeny pouze změněné části. MMOI dále v ZS uvádí: *S ohledem na předchozí vydané záporné závazné stanovisko jsou vyhodnoceny pouze ty části PD, které nebyly v souladu s ÚP* (citace jsou uvedeny kurzívou).

Odbor SR KÚOK shrnuje: Na žádost o vydání ZS k upravené dokumentaci Záměru, měl MMOI vydat ZS na upravený Záměr s odůvodněním v plném rozsahu pro celý Záměr, tj. s veškerými náležitostmi podle § 149 odst. 2 SŘ s komentářem, že se jedná o závazné stanovisko, navazující na předchozí vydané. Přitom v tomto závazném stanovisku měly být uvedeny jak pasáže měněné ve vazbě na změny v dokumentaci (tedy části nově vyhodnocované), tak i pasáže neměněné (tedy části vyhodnocené v předchozím závazném stanovisku, odpovídající upravenému Záměru), aby ZS bylo komplexní a bez pouhých odkazů na předchozí závazné stanovisko (které ani nebylo nedílnou součástí ZS).

Odbor SR KÚOK konstatuje, že takový přístup MMOI způsobil nepřehlednost a nekomplexnost celého odůvodnění ZS a způsobil nepřezkoumatelnost ZS.

Odbor SR KÚOK z výše uvedených důvodů postupoval, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu, a ZS změnil na základě následujícího posouzení.

Posouzení ZS z hlediska souladu Záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „PÚR“):

MMOI uvedl, že PÚR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného Záměru.

Odbor SR KÚOK souhlasí s vyjádřením MMOI. V případě Záměru lze konstatovat, že PÚR se Záměru nedotýká a ani z Republikových priorit územního plánování nevyplývají pro Záměr jiné relevantní požadavky, než které jsou naplněny v požadavcích stanovených v ÚP (viz posouzení níže). S ohledem na následné posouzení souladu Záměru s ÚP, zejména těch požadavků, které vychází z republikových priorit PÚR lze dovodit i nesoulad Záměru s těmito prioritami.

Odbor SR KÚOK dále provedl posouzení Záměru i dle nyní platné PÚR a shledal, že ani PÚR ve znění Aktualizace č. 4 (závazná od 1. 9. 2021) nemá vliv na dané posuzování a Záměru se netýká.

Posouzení ZS z hlediska souladu Záměru se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2b, 3 a 2a (dále jen „ZÚR“):

MMOI konstatoval, že ZÚR nestanovují žádné jiné požadavky, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného Záměru.

Odbor SR KÚOK se obdobně jako u komentování posouzení Záměru s PÚR ztotožňuje se závěrem MMOI. Odbor SR KÚOK konstatuje, že obdobným způsobem jako v předchozím posouzení souladu s PÚR lze po posouzení souladu Záměru s ÚP dovodit i nesoulad Záměru s obecnými principy ZÚR.

Odbor SR KÚOK dále provedl posouzení Záměru i dle nyní platných ZÚR a shledal, že ani Aktualizace č. 4 ZÚR (nabytí účinnosti 27. 1. 2022) nemá vliv na dané posuzování, Záměru se netýká.

Posouzení ZS z hlediska souladu Záměru s Územním plánem Olomouc ve znění souborů změn č. I.A.1, I.A.2, I.B a změn č. III, IV, V, VI, VII, VIII a IX (včetně následné změny č. XII, která nabyla účinnosti 20. 4. 2022) (dále jen „ÚP“):

Odbor SR KÚOK se zabýval jak zákonností, tak i věcnou správností posouzení ZS o souladu Záměru s ÚP, a to zejména z důvodu nepřezkoumatelnosti ZS v souvislosti s nekomplexností ZS posuzováním jen měněných částí Záměru a dále v rozsahu uplatněných odvolacích námitek.

MMOI uvedl: *Z hlediska Územního plánu Olomouc ve znění pozdějších změn jsou pozemky součástí stabilizované plochy smíšené obytné 06/005S s blokovým typem struktury zástavby a maximální výškou 10/14m. Dále MMOI hodnotil soulad s podmínkami ploch stabilizovaných: ... Změnou dispozice 1.NP je přístupnost zajištěna, část ozeleněné střechy podél bytů bude sloužit pro soukromé účely, ostatní plochy jsou přístupné všem obyvatelům BD chodbou. Bylo rovněž navýšeno souvrství vegetační střechy potřebné pro intenzivní ozelenění. Záměr je tedy v souladu s podmínkami ploch stabilizovaných v zastavěném území.*

Odbor SR KÚOK se ztotožňuje s konstatováním MMOI, že Záměr zajišťuje zázemí pro rekreaci obyvatel BD. Dále lze citovat z ÚP další upřesnění podmínek ploch stabilizovaných (kap. 4.7.1. písm. a): stávající zastavěnost a funkční využití se v zásadě nemění, přičemž za změny se při **respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území** nepovažují... mj. ve struktuře blokového typu (b) urbanisticky odůvodněné dostavby objektů v prolukách a bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci, to vše **směřující k dotvoření blokové struktury se zachováním rekreačního charakteru vnitrobloků** (zvýraznění textu provedl Odbor SR KÚOK). Lze konstatovat, že Záměr je umístěn bezprostředně podél veřejných prostranství, která jsou řešena v odpovídajících šířkách pro obytnou funkci lokality 06 Lazce. Vnější lícem fasád Záměr dotváří blokovou strukturu a zachovává rekreační charakter vnitrobloku BD (velikost tohoto prostoru cca 150 m² se jeví pro potřeby Záměru jako poddimenzovaná, lze však přihlídnout k vysokému standardu ozeleněných ploch teras i střechy 4.NP a existenci balkonů u jednotlivých bytů). V tomto smyslu lze souhlasit s MMOI, že Záměr je v souladu s podmínkami ploch stabilizovaných v zastavěném území. Současně je však nutno vyhodnotit, zda Záměr respektuje požadavky na ochranu hodnot a je v souladu s charakterem území:

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města, zejména těch kulturních a civilizačních, jsou v ÚP stanoveny v kap. 3.3.2. a z nich relevantní pro Záměr je z požadavků:

- písm. b) zejména • chránit veřejná prostranství a zázemí pro každodenní rekreaci preferováním výstavby odstavných parkovacích míst v rámci objektů.

Odbor SR KÚOK konstatuje, že Záměr naplňuje uvedený požadavek z ÚP, když 100 % požadavku na parkovací místa umísťuje do podzemního podlaží Záměru.

- písm. c) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména: • rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk.

V souvislosti s uvedeným lze vycházet z definice dle odůvodnění územního plánu, kapitoly A Pojmy a zkratky: *soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství.*

Odbor SR KÚOK má za to, že pro posouzení charakteru struktury zástavby, je potřeba charakterizovat nejen výše uvedené, ale současně zohlednit a přihlédnout i k požadavku ÚP dotvořit blokovou strukturu. Pro hodnocení Záměru se jeví účelné charakterizovat strukturu obytného bloku, a to nejen toho, ve kterém je Záměr umístěn, ale i části bloků, sousedících se Záměrem přes ulici Boleslavovu a Bořivojovu. Optikou uvedeného lze konstatovat, že zástavbu v určeném území tvoří téměř výhradně dvoupodlažní rodinné domy individuálního typu městských vil i řadových domů a dvojdomů, často s výraznými vikýři, místy prolamujícími průběžné římsy střech nad 2. podlažím, s příměsí domů bytových třípodlažních, v okrajových polohách ve směru k centru města i čtyřpodlažních. Převažující zástavba v lokalitě vytváří dojem spíše velkoobjemové a robustní zástavby obytných domů. Při zohlednění požadavku ÚP na možnost dotvoření blokové struktury v lokalitě lze uvést, že prostorové uspořádání Záměru na nároží ulice Boleslavovy a Bořivojovy je řešeno s ohledem na stávající strukturu zástavby, byť lze konstatovat, že objemové řešení Záměru přesahuje hodnoty stávajících obytných domů, převažujících v lokalitě. Dle Odboru SR KÚOK je však s ohledem na regulace v ÚP (určení max. výšky a požadavek na posilování blokového typu zástavby) tento přesah akceptovatelný.

MMOI dále hodnotil soulad s podmínkami ploch smíšených obytných: ... *v územním plánu nejsou stanoveny žádná omezení ohledně kapacity objektu, ... V požadavcích na ochranu a rozvoj hodnot lokality 06 Lazce je stanoveno chránit a posilovat blokovou strukturu zástavby a obytnou funkci území mezi ulicemi Václava III. a Demlovou a mezi ulicemi Na Struze, Kubíčková, Dobrovského a Na Střelnici. V souladu s tímto požadavkem je BD navržen jako blok ve tvaru L uzavírající nároží ulic Bořivojova a Boleslavova. ... Jak je doloženo v dodatku souhrnné TZ, navýšení intenzity dopravy v lokalitě znamená nárůst dopravy osobních vozidel o 7,5%, nejedná se tedy o zásadní zhoršení stávajícího stavu. Záměr je tedy v souladu s podmínkami ploch smíšených obytných.*

Odbor SR KÚOK má za to, že Záměr je v rozporu s požadavkem na posilování blokové struktury zástavby lokality 06 Lazce. K objasnění tohoto tvrzení je potřeba vyložit požadavek posilovat blokovou strukturu zástavby v lokalitě 06 Lazce. Požadavek je stanoven pro celou lokalitu 06 Lazce, lze tedy konstatovat, že tato podmínka je platná pro veškerou dostavbu v lokalitě 06 Lazce. Možnost dostavby sousedních domů ve smyslu posilování blokové struktury zástavby však Záměr neumožňuje a zcela vylučuje (vzhledem k technickému provedení BD s okny a balkóny směrem k sousedním domům viz dále hodnocení souladu Záměru s cíli a úkoly územního plánování). Záměr posiluje obytnou funkci v lokalitě, je však v rozporu s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot lokality 06 Lazce ohledně posilování blokové struktury zástavby dle kap. 4.10.6. písm. b) ÚP.

Odbor SR KÚOK také doplňuje pro Záměr relevantní podmínky přípustného využití ploch smíšených obytných: *pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem*. Záměr odpovídá přípustnému využití, protože umísťuje 100 % potřeby parkovacích míst do podzemního podlaží bytového domu.

Odbor SR KÚOK dále doplňuje hodnocení Záměru dle Přílohy č.1 ÚP, stanovující pro lokalitu 06 Lazce i maximální výšku zástavby s limitem 10/14 m. Dle PD je výška atiky 3.NP +9,0 m a atiky 4.NP je +12,7 m nad úrovní +/-0,0 přízemí, které je 0,6 až 1,1 m nad terénem. Tyto údaje dokládají soulad s limitním stanovením maximálních výšek pro lokalitu 06 Lazce. Výška stavby stanovená pro atiku uliční fasády v ulici Bořivojova (10 m od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby) je však překročena o plnou výšku podlaží ve schodišťovém modulu, což závazná část ÚP nepřipouští. V ÚP je k požadavkům maximálních výšek stanovena upřesňující podmínka v kap. 7.12.2. písm. a) maximální výška zástavby, zejména • maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb; • maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod. Lze konstatovat, že překročením max. výšky 10 m v ulici Bořivojova současně překročil Záměr výšku sousední stávající zástavby (římsu), a tedy není v souladu s podmínkou ÚP (která je však určena pro proluky, což není zcela relevantní v případě Záměru). Vzhledem k tomu, že ÚP dále jednoznačně konstatuje, že max. výšku nelze překročit ani technickým a technologickým zařízením objektu, lze překročení výšky schodišťovým modulem považovat za nepřípustné. Záměr není v souladu s ÚP nerespektováním výškové regulace, překročením max. výšky 10 m schodišťovým modulem v ulici Bořivojova. Ostatní výškové regulace ÚP Záměr splňuje. (V odůvodnění ÚP se uvádí, že *pro zachování typologické rozmanitosti sídla se za vyhovující považují stavební prvky na maximálně jedné třetině obvodu stavby orientované k nejbližšímu veřejnému prostranství, které dosahují stanovené maximální výšky hřebene střechy (či ustoupeného patra pod úhlem 45°), např. vikýře, arkýře, nároží apod.*; dle Odboru SR KÚOK je však tato klauzule v odůvodnění nedostatečným argumentem pro připuštění prolomení maximálně stanovené závazné výškové regulace, nadto v případě Záměru se nejedná o typ arkýře, vikýře ani nároží.)

MMOI k souladu Záměru s charakterem území uvedl: *charakter BD je upraven tak, aby svým měřítkem korespondoval s okolními stavbami. Jsou zmenšeny*

počty a velikosti balkonů, jsou zmenšeny okenní otvory, fasáda je členěna vertikálně pomocí tektonických prvků i barevně. Dá se tedy konstatovat, že záměr je po úpravě v souladu s charakterem území.

Odbor SR KÚOK se s uvedeným neztotožňuje, s odkazem na definici dle kap. A odůvodnění ÚP a dle hodnocení charakteru struktury zástavby viz výše na str. 5 s tím, že ÚP detaily balkonů a okenních otvorů, stejně jako členění fasády, hodnocené MMOI, nereguluje, jedná se o podrobnosti, které nepřísluší řešení územního plánu. Z uvedeného důvodu Odbor SR KÚOK tuto pasáž MMOI dále nehodnotil.

Odbor SR KÚOK dále posoudil také soulad řešení technické infrastruktury Záměru s ÚP. Napojení Záměru na technickou infrastrukturu je řešeno bezkolizně s požadavky ÚP, obdobně je řešeno nakládání s dešťovými vodami, tj. akumulční nádrží na pozemku Záměru o objemu 16 m³ a s regulovaným odtokem.

Z uvedeného posuzování souladu Záměru s ÚP dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že Záměr není v souladu s ÚP.

Posouzení ZS z hlediska souladu Záměru s cíli a úkoly územního plánování.

MMOI uvedl, že *cíle a úkoly územního plánování, obecně formulované v § 18 a 19 stavebního zákona nestanovují žádné další požadavky, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.*

Odbor SR KÚOK konstatuje, že MMOI neuvedl žádné argumenty k hodnocení Záměru z hlediska souladu s § 18 a 19 SZ. Chybějící odůvodnění způsobilo nepřezkoumatelnost ZS, MMOI tak zatížil ZS další nezákonností.

Odbor SR KÚOK posoudil Záměr z hlediska uplatňování těch relevantních cílů a úkolů územního plánování, které se týkají Záměru, a to následovně.

Z důvodů nerespektování požadavku maximální výšky zástavby dle ÚP Záměr nenaplnňuje ust. § 19 odst. 1 písm. d) SZ, kladoucí úkol stanovovat požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Záměr je v rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. e) SZ, dle kterého je třeba při umísťování a uspořádání staveb brát *ohled na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území*. Využitelnost navazujícího území je totiž vlivem Záměru výrazně omezena. Záměr sice naplňuje požadavek blokového typu zástavby, avšak v rámci navazujícího území toto dále v území neumožňuje (navržením okenních otvorů a balkonů k sousedním domům). Lze tedy konstatovat, že Záměr v širším kontextu neumožňuje posilovat blokový typ zástavby. To vše je hodnoceno zejména z hlediska požadavků ÚP (který konkretizuje § 18 a 19 SZ) na posilování blokové struktury zástavby a směřování k dotvoření blokové struktury lokality 06 Lazce.

Záměr není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Odbor SR KÚOK dospěl na základě provedeného posouzení ZS k závěru, že ZS nebylo vydáno v souladu s právními předpisy, jelikož MMOI vydal ZS jako navazující závazné stanovisko, ale nekomplexní ve svém obsahu s absencí posuzovaných pasáží i úvah, prokazujících závěr MMOI o souladu Záměru

s PÚR, ZÚR, ÚP i cíli a úkoly územního plánování, čímž zatížil ZS nepřezkoumatelností. Dále Odbor SR KÚOK dospěl k závěru, že ZS je věcně nesprávné a po výše uvedeném posouzení proto ZS změnil dle výroku tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu.

Závazné stanovisko úřadu územního plánování ze dne 6. 1. 2021 pod č.j. SMOL/003395/2021/ODUR/UUP/Vych Odbor SR KÚOK nepřezkoumával, jelikož bylo vydané k původní projektové dokumentaci, která nebyla podkladem pro územní řízení. Záměr byl komplexně posouzen Odborem SR KÚOK prostřednictvím přezkumu navazujícího ZS a přezkoumávání neaktuálního závazného stanoviska považoval Odbor SR KÚOK za neúčelné.

Odbor SR KÚOK jako nadřízený orgán územního plánování předmětné ZS změnil postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu se závěrem, že Záměr je nepřípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování; změnu výroku odůvodnil vlastní argumentací, přičemž při hodnocení vycházel v úvahách z dostupných podkladů a zásad územního plánování.

(konec citace)

Podle ustanovení 92 odst. 2 stavebního zákona platí, není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90, nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne. Současně podle ust. § 149 správního řádu platí, že obsah závazného stanoviska dotčeného orgánu je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu (ust. § 149 odst. 1) a jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne (ust. § 149 odst. 6). Jiný alternativní postup správního orgánu v případě existence nesouhlasného závazného stanoviska právní předpisy nepřipouští. Obdobně podle ust. § 51 odst. 3 správního řádu platí, je-li v souladu s požadavky ust. § 3 zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

V daném případě se jednalo o rozhodnutí podmíněné závaznými stanovisky. Výše uvedené závazné stanovisko OdÚP Sp. zn.: KÚOK/62539/2022/OSR/7813, č. j. KUOK 85844/2022, ze dne 2. 9. 2022, v němž byl záměr stavby bytového domu shledán nepřípustným z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, je závazným podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu o podané žádosti. V případě, že závazné stanovisko stanoví, že požadavek stavebníka je v rozporu se zájmy, které tento dotčený orgán hájí podle zvláštních předpisů, dopadá na tuto situaci ust. § 149 odst. 6 správního řádu (viz výše). Z uvedeného vyplývá, že záměr žadatele není v souladu s požadavky danými ust. § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, když není v souladu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu z hlediska územního plánování podle tohoto zákona. Proto v daném případě nastal důvod pro zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí podle ust. § 149 odst. 6 ve spojení s ust. § 51 odst. 3 správního řádu. Stavebnímu úřadu tak nezbylo než podanou žádost na základě výše uvedeného zamítnout, jak je uvedeno výše ve výroku tohoto rozhodnutí.“

- II. Zbývající část rozhodnutí ze dne 7. 3. 2022, SpZn.: S-SMOL/038377/2021/OS, č. j. SMOL/067375/2022/OS/US/Gre, se podle ust. § 90 odst. 5, věty druhé správního řádu

p o t v r z u j e.

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

Byty Čechova s.r.o., IČ 01991001, Dolní schody 1912/8, Předměstí, 746 01 Opava
Statutární město Olomouc, IČ 00299308, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc
CETIN a.s., IČ 04084063, Českomoravská 2510/19, Praha - Libeň, 190 00 Praha 9
ČEZ Distribuce, a.s., IČ 24729035, Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín
GasNet Služby, s.r.o., IČ 27935311, Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
MERIT GROUP a.s., IČ 64609995, Březinova 136/7, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IČ 61859575, Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
Technické služby města Olomouce, a.s., IČ 25826603, Zamenhofova 783/34, 779 00 Olomouc 9

O d ů v o d n ě n í

Dne 8. 2. 2021 obdržel Stavební úřad MMOI žádost o vydání rozhodnutí o umístění souboru staveb pod názvem „Rezidence Bořivojova“ na pozemcích parc. č. 66/47 (zahrada), parc. č. 68/20 (ostatní plocha), parc. č. st. 196 (zastavěná plocha a nádvoří), v katastrálním území Lazce, obec Olomouc, stavebníka společnosti Bytový dům - Rezidence Bořivojova s.r.o., Boleslavova 179/8, Lazce, 779 00 Olomouc 9, zastoupené STYLE STUDIO s.r.o., sídlem Újezd 2175/9a, 796 01 Prostějov. Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala všechny potřebné náležitosti, Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 25. 2. 2021 vyzval žadatelku k doplnění podané žádosti, k čemuž jí usnesením stanovil lhůtu do 31. 5. 2021 a současně vedené řízení usnesením přerušil. Po jejím doplnění Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 3. 5. 2021 účastníkům řízení oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení, upustil od ústního jednání. Účastníkům řízení pro podání námitek a dotčeným orgánům pro uplatnění závazných stanovisek sdělil, že tyto mohou uplatnit nejpozději do 15 dnů po doručení tohoto oznámení. Dále účastníkům řízení sdělil, že mají dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí ve věci seznámit s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim, a to ve lhůtě 7 kalendářních dnů počínající běžet následujícím dnem po uplynutí lhůty pro podání námitek.

Ve dnech 17. 5. 2021, 19. 5. 2021 a 24. 5. 2021 Stavební úřad MMOI obdržel námítky účastníků řízení a dalších osob, kterými vyjadřují nesouhlas s předmětným záměrem, který dle nich změní ráz daného území, je v rozporu s územním plánem, apod. a přímo se dotýká jejich vlastnických práv, a proto se cítí být účastníky řízení. Stavební úřad MMOI poté po opětovném přezkoumání podané žádosti zjistil, že není pro posouzení záměru zcela dostatečná a žadatelku opatřením ze dne 3. 6. 2021 vyzval k doplnění, k čemuž jí usnesením stanovil lhůtu do 30. 9. 2021 a řízení usnesením přerušil. Poté usnesením ze dne 7. 6. 2021 rozhodl, že podatelům, kteří se svými podáními domáhali účastenství v řízení, postavení účastníka řízení náleží. Dne 21. 6. 2021 a 7. 7. 2021 nahlédli účastníci řízení do spisu. Po doplnění žádosti Stavební úřad MMOI informoval účastníky řízení o pokračování v řízení a také o možnosti uplatnit v řízení námítky, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení opatření. Dne 9. 8. 2021 a 27. 8. 2021 nahlédli

účastníci řízení do spisu, a poté ve dnech od 30. 8. 2021 až do 10. 9. 2021 podali účastníci řízení obsáhlé námítky, v nichž vyjadřovali nesouhlas s daným záměrem.

Dne 22. 9. 2021 Stavební úřad MMOI obdržel podání zástupce žadatelky obsahující výkresovou dokumentaci se zakreslenými změnami dispozic projednávaného záměru. Vzhledem ke změně záměru Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 18. 10. 2021 vyzval žadatelku k doplnění žádosti do 30. 11. 2021 a řízení usnesením přerušil. Také požádal o součinnost odbor památkové péče k platnosti závazného stanoviska, který potvrdil platnost vydaného závazného stanoviska. Poté Stavební úřad MMOI obdržel vyjádření orgánu územního plánování, že ke změně se závazné stanovisko nevydává. Dne 29. 10. 2021, 3. 11. 2021 a 18. 11. 2021 nahlédli účastníci řízení do spisu. Poté po doplnění podkladů Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 3. 12. 2021 vyrozuměl účastníky řízení o změně podaného návrhu a doplnění nových podkladů. Současně účastníkům řízení pro podání námitek a dotčeným orgánům pro uplatnění závazných stanovisek sdělil, že tyto mohou uplatnit nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení. Dále účastníkům řízení sdělil, že mají podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí ve věci seznámit s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim, a to ve lhůtě 7 kalendářních dnů počínající běžet následujícím dnem po uplynutí lhůty pro podání námitek. Dne 15. 12. 2021 a 20. 12. 2021 nahlédli účastníci řízení do spisu. Poté dne 30. 12. 2021, 3. 1. 2022 a 5. 1. 2022 podali účastníci řízení obsáhlé námítky, v nichž vyjadřovali nesouhlas s daným záměrem. Poté Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 13. 1. 2022 účastníkům řízení sdělil, že mají dle § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí ve věci seznámit s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim, a to ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil.

Poté Stavební úřad MMOI vydal územní rozhodnutí SpZn.: S-SMOL/038377/2021/OS, č. j. SMOL/067375/2022/OS/US/Gre, ze dne 7. 3. 2022, kterým navrhovaný soubor staveb pod názvem „Rezidence Bořivojova“ na pozemcích parc. č. 66/47 (zahrada), parc. č. 68/20 (ostatní plocha), parc. č. st. 196 (zastavěná plocha a nádvoří), v katastrálním území Lazce, obec Olomouc, umístil.

Dne 31. 3. 2022 proti tomuto rozhodnutí podalo odvolání statutární město Olomouc, Horní náměstí č.p. 583, radnice, 779 11 Olomouc.

Ve svém odvolání uvádí, že předmětné rozhodnutí je nepřezkoumatelné, nezákonné a věcně nesprávné a navrhuje jeho zrušení a vrácení věci stavebnímu úřadu k novému projednání. Má za to, že záměr není v souladu s Územním plánem Olomouc z hlediska podmínek využití stabilizovaných ploch v zastavěném území, citovalo kap. 4.7.1. ÚP a definici „charakteru území“ dle kap. A. odůvodnění územního plánu. Dále, že v dané ploše jednoznačně převažuje zástavba dvoupodlažních rodinných domů se sedlovými střechami, příp. obytným podkrovím, a že jednotlivé pozemky staveb pro bydlení jsou charakterizované významným podílem nezastavěné části pozemků využívaných převážně jako zahrady, vytvářející klidové zázemí pro bydlení a rekreační charakter vnitrobloků, což je jedna z hodnot daného území. Dále uvedlo procentuální hodnoty nezastavěných částí pozemků rodinných domů v lokalitě, které tvoří cca 60 – 85 % celkové výměry pozemku. Dále popsalo navrhovanou stavbu bytového domu s tím, že jeho podzemní podlaží je umístěno v rozsahu cca 88 % celkové výměry pozemku a nezastavěná část pozemku tedy tvoří cca 12 % jeho celkové výměry. Dále, že stavba není v souladu s charakterem zástavby z hlediska podlažnosti zástavby, kapacity využití pozemku, podílu nezastavěné části pozemku, typu zastřešení. Ani v souladu s požadavky na ochranu hodnot území vzhledem k tomu, že umístěním podzemního

podlaží v rozsahu prakticky celého pozemku bytového domu není zachována odpovídající část pozemku nezastavěné zahrady jako jedné z hodnot v území. V této souvislosti pak uvedlo, že v úrovni 1.NP je na části podzemního podlaží navržena zelená intenzivní střecha, která částečně kompenzuje úbytek nezastavěné části pozemku se zelení, nicméně ji rozhodně nelze považovat za plnohodnotnou náhradu za zeleň na terénu ve vztahu k vytváření podmínek pro zadržování vody v území, tvorbu příznivého mikroklimatu, podmínek pro výsadbu vzrostlých stromů.

Dále uvádí, že Stavební úřad MMOI vyhodnotil soulad záměru s územně plánovací dokumentací s odkazem na závazné stanovisko ze dne 15. 2. 2021, dle kterého je záměr přípustný. Má za to, že závazné stanovisko bylo vydáno v rozporu s právními předpisy a je nesprávné a nepřezkoumatelné v celém rozsahu. Uvádí, že z něho vyplývá, že úřad územního plánování se zabýval úpravami záměru s cílem zajištění klidového rekreačního zázemí ve vnitrobloku, omezení dopadů záměru na pohodu bydlení na navazujících pozemcích i měřítkem stavby, nicméně má za to, že soulad s Územním plánem Olomouc nebyl dostatečně prokázán.

Z výše uvedených důvodů má město za to, že rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI je v rozporu s právními předpisy, je nepřezkoumatelné a věcně nesprávné, a dále bylo vydáno na základě nepřezkoumatelného a nesprávného závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, Odboru dopravy a územního rozvoje, ze dne 15. 2. 2021 Sp.zn. S-SMOL/034657/2021/ODUR, č. j. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Dne 6. 4. 2022 proti tomuto rozhodnutí podali společné odvolání Ing. Tomáš Kameník, Mohylová 141/8, Doubravka, 312 00 Plzeň, RNDr. Jan Nauš, Doc. CSc., Bořivojova č.p. 99/13, Lazce, 779 00 Olomouc, PhDr. Anna Naušová, Bořivojova č.p. 99/13, Lazce 779 00 Olomouc, Miroslava Vlastníková, Bořivojova 175/15, Lazce, 779 00 Olomouc, Monika Dvorská, Bořivojova 91/20, Lazce, 779 00 Olomouc, Drahomíra Entrová, Bořivojova 91/20, Lazce, 779 00 Olomouc, Jana Holzmannová, Bořivojova 286/19, Lazce, 779 00 Olomouc, Ing. Pavel Sázeček, Bořivojova 286/19, Lazce, 779 00 Olomouc, PaedDr. Milada Truksová, Bořivojova 89/24, Lazce, 779 00 Olomouc, Mgr. Kateřina Sorbiová, Boleslavova 242/7, Lazce, 779 00 Olomouc, MUDr. Josef Srovnal, Ph.D., Boleslavova 242/7, Lazce, 779 00 Olomouc, Petr Wyzula, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc, Eva Wyzulová, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc a Martin Wyzula, Boleslavova 80/6, 779 00 Olomouc.

Ve svém odvolání uvádějí, že záměr byl nesprávně posouzen a v řízení nebyly důsledně zkoumány všechny jeho problémové aspekty, mezi které patří problematika dopravního řešení, zejména rozhledových trojúhelníků (stromořadí brání výhledu) zřízeného sjezdu, který musí být navržen jinak, než jako sjezd k rodinnému domu, což dále podrobně rozvádějí s tím, že dopravní nebezpečnost záměru je zřejmá i laikovi. Také, že rozhodnutí nesplňuje podmínky vyjádření z hlediska veřejné zeleně.

Žádají o přezkoumání kladného závazného stanoviska Krajského ředitelství policie Olomouckého kraje, Územního odboru Olomouc, Dopravního inspektorátu Olomouc, ze dne 1. 9. 2020, č.j. KRPM-95378-1/ČJ-2020-140506, které neobsahuje odůvodnění a nesplňuje formální, odborné a věcné náležitosti stanoviska. Dále také rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, ze dne 3. 2. 2021, SpZn.: S-SMOL/306516/2020/OS, č. j. SMOL/034697/2021/OS/PK/Bed, jímž bylo povoleno zřízení sjezdu, které považují za neodůvodněné a tudíž nepřezkoumatelné. Také o přezkoumání závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, Odboru památkové péče, ze dne 21. 1. 2021, SpZn.: S-

SMOL/304823/2020/OPP, č. j. SMOL/010608/2021/OPP/Ka, i jeho vyjádření ze dne 27. 10. 2021, SpZn.: S-SMOL/304823/2020/OPP, č. j. SMOL/272306/2021/OPP/Ka, z důvodu jejich nesouladu s názorem Národního památkového ústavu. Také žádají o přezkoumání závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, Odboru dopravy a územního rozvoje, úřadu územního plánování, SpZn.: S-SMOL/304829/2020/ODUR, č. j. SMOL/003395/2021/ODUR/UUP/Vych, ze dne 6. 1. 2021 a závazného stanoviska Sp.zn. S-SMOL/034657/2021/ODUR, č. j. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych, ze dne 15. 2. 2021, jelikož navržené řešení se dotýká stávajícího stromořadí. Napadají také vyjádření správce veřejné zeleně ve vlastnictví statutárního města Olomouce, pod Sp.zn: S-SMOL/301913/2020/OMZOH, č.j.: SMOL/004456/2021/OMZOH/MZ/Jir, ze dne 6. 1. 2021, vydaného Magistrátem města Olomouce, Odborem městské zeleně a odpadového hospodářství, oddělení městské zeleně, jelikož dle jejich názoru si mělo samo posoudit, zda dojde k zásahu stromů, nikoliv stanovit pouze podmínku.

Poté Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 13. 4. 2022 v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu seznámil ostatní účastníky řízení s podanými odvoláními a současně jim dal možnost, aby se ve stanovené lhůtě k jejich obsahu vyjádřili. Této možnosti využila žadatelka podáními doručenými Stavebnímu úřadu MMOI dne 28. 4. 2022 a dne 9. 5. 2022, v nichž reagovala na námítky podaných odvolání. Dále Petr Wyzula, Eva Wyzulová a Martin Wyzula, podáním doručeným Stavebnímu úřadu MMOI dne 5. 5. 2022, a také RNDr. Jan Nauš, Doc. CSc., PhDr. Anna Naušová, Monika Dvorská, Miroslava Vlastníková, Drahomíra Entrová, Jana Holzmannová, Ing. Pavel Sázeček, PaedDr. Milada Truksová, Mgr. Kateřina Sorbiová, MUDr. Josef Srovnal, Ph.D., a to podáním doručeným Stavebnímu úřadu MMOI dne 9. 5. 2022,

Následně byla Stavebním úřadem MMOI podaná odvolání odeslána spolu se správním spisem v předmětné věci a dne 5. 8. 2022 doručena 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 podaných 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 se nejprve zabýval otázkou, zda odvolání byla podána osobami k tomu oprávněnými v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu, tedy zda byla podána účastníky řízení. Okruh účastníků územního řízení se stanovuje podle ust. § 85 stavebního zákona. Postavení účastníka územního řízení náleží obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn (§ 85 odst. 1 písm. b)), dále vlastníku pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (§ 85 odst. 2 písm. a)), a osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno (§ 85 odst. 2 písm. b)).

Odvolateli statutárnímu městu Olomouc, jakožto vlastníku pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn; obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, a také vlastníku sousedních pozemků a staveb na nich, jehož vlastnické právo může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, přísluší, podle ust. § 85 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona, postavení účastníka řízení a podané odvolání je tak odvoláním přípustným. Ostatním výše uvedeným odvolatelům, jakožto vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich, jejichž vlastnické právo

může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, přísluší, podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, postavení účastníka řízení a podané společné odvolání výše uvedených odvolatelů je tak odvoláním přípustným.

Následně odvolací orgán zkoumal, zda byla podaná odvolání včasná, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Rozhodnutí bylo odvolateli statutárnímu městu Olomouc doručeno dne 8. 3. 2022. Následující den po doručení mu počala běžet 15denní lhůta na odvolání, jejíž poslední den připadl na středu dne 23. 3. 2022. Odvolání bylo podáno dne 21. 3. 2022, tedy ve lhůtě pro podání řádného odvolání, a tudíž bylo včasné a zákonná lhůta zůstala zachována.

Ostatním výše uvedeným odvolatelům bylo rozhodnutí doručeno veřejnou vyhláškou dne 23. 3. 2022. Následující den po doručení jim počala běžet 15denní lhůta na odvolání, jejíž poslední den připadl na čtvrtek dne 7. 4. 2022. Jejich společné odvolání bylo podáno dne 6. 4. 2022, tedy ve lhůtě pro podání řádného odvolání, a tudíž 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 ust. § 89 odst. 2 správního řádu a ze správního spisu orgánu I. stupně zjistil následně uváděné skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

Po přezkoumání předložených materiálů Odbor SR KÚOK zjistil, že podaná odvolání směřují i proti závaznému stanovisku Magistrátu města Olomouce, Odboru dopravy a územního rozvoje, úřadu územního plánování, SpZn.: S-SMOL/304829/2020/ODUR, č. j. SMOL/003395/2021/ODUR/UUP/Vych, ze dne 6. 1. 2021 a závazného stanoviska Sp.zn. S-SMOL/034657/2021/ODUR, č. j. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych, ze dne 15. 2. 2021, proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, Odboru památkové péče, ze dne 21. 1. 2021, SpZn.: S-SMOL/304823/2020/OPP, č. j. SMOL/010608/2021/OPP/Ka, i jeho vyjádření SpZn.: S-SMOL/304823/2020/OPP, č. j. SMOL/272306/2021/OPP/Ka, ze dne 27. 10. 2021, v němž je potvrzena jeho platnost. Také proti vyjádření správce veřejné zeleně pozemků ve vlastnictví statutárního města Olomouce, Magistrátu města Olomouce, Odboru městské zeleně a odpadového hospodářství, oddělení městské zeleně pod Sp.zn: S-SMOL/301913/2020/OMZOH,

č.j.: SMOL/004456/2021/OMZOH/MZ/Jir, ze dne 6. 1. 2021. Proto Odbor SR KÚOK jednotlivými opatřeními požádal, podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, příslušné správní orgány, nadřízené správním orgánům, které tato závazná stanoviska vydaly, o jejich potvrzení nebo změnu, resp. o vyjádření k podaným námítkám.

Odbor SR KÚOK dále také zjistil, že společné odvolání výše uvedených odvolatelů je zčásti podnětem k přezkoumání rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, pod SpZn.: S-SMOL/306516/2020/OS, č. j. SMOL/034697/2021/OS/PK/Bed, ze dne 3. 2. 2021, které nabylo právní moci dne 24. 2. 2021, a jímž bylo povoleno zřízení sjezdu z místní komunikace v ulici Bořivojova v Olomouci. Také podnětem k přezkoumání závazného stanoviska Krajského ředitelství policie Olomouckého kraje, Územního odboru Olomouc, Dopravního inspektorátu Olomouc, č.j. KRPM-95378-1/ČJ-2020-140506, ze dne 1. 9. 2020, které bylo podkladem pro rozhodnutí Magistrátu města Olomouce ze dne 3. 2. 2021. Vzhledem k této skutečnosti postoupil podané společné odvolání v této části k posouzení Odboru dopravy a silničního hospodářství KÚOK, a také Krajskému ředitelství policie Olomouckého kraje, jakožto nadřízeným správním orgánům.

Následně dne 29. 6. 2022 Odbor SR KÚOK obdržel „Stanovisko k žádosti o posouzení závazného stanoviska“ OdPP KÚOK pod Sp. zn.: KÚOK/68482/2022/OSKPP/685, č. j. KUOK 85844/2022, ze dne 2. 9. 2022, jímž bylo závazné stanovisko MMOI Odboru památkové péče, č. j. SMOL/010608/2021/OPP/Ka, ze dne 21. 1. 2021, potvrzeno.

Následně dne 5. 9. 2022 Odbor SR KÚOK obdržel „Závazné stanovisko nadřízeného orgánu vydané podle § 149 odst. 7 správního řádu“ OdÚP ze dne 2. 9. 2022 pod Sp.zn.: KÚOK/62539/2022/OSR/7813, č. j. KUOK 85844/2022, kterým bylo závazné stanovisko Odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce, jako orgánu územního plánování, vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), pod čj. SMOL/045736/2021/ODUR/UUP/Vych, ze dne 15. 2. 2021 v části: „*navazující závazné stanovisko: Záměr stavby na pozemcích parc. č. 196 v k. ú. Lazce, parc. č. 66/47 v k. ú. Lazce podle předložené projektové dokumentace „Rezidence Bořivojova“ kterou vypracoval v prosinci 2020, Style studio s.r.o., Ing. Milan Ošťádal, ČKAIT 1201057, je podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování přípustný*“ změněno na: „**Záměr souboru staveb pod názvem „Rezidence Bořivojova” na pozemcích parc. č. st. 196, parc. č. 66/47 a parc. č. 68/20 v k. ú. Lazce je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřípustný.**“ a v části odůvodnění bylo změněno podle odůvodnění závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Vzhledem k tomu, že se jednalo o nové podklady pro rozhodnutí v odvolacím řízení, Odbor SR KÚOK opatřením ze dne 21. 10. 2022, č. j. KUOK 110920/2022, účastníkům řízení sdělil, že shromáždil všechny podklady pro rozhodnutí, a že v souladu s ust. § 36 odst. 1 a 3 správního řádu mají právo se s těmito podklady seznámit a vyjádřit se k nim, a to po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí s tím, že Odbor SR KÚOK rozhodnutí nevydá dříve, než uplyne doba 10 pracovních dnů ode dne, kdy bude vyznění doručeno. Této možnosti využila Drahomíra Entrová a její zástupce MUDr. Alice Entrová, a to nahlédnutím do správního spisu dne 9. 11. 2022.

Odbor SR KÚOK dále zjistil, že v průběhu odvolacího řízení došlo ke změně vlastníka pozemků parc. č. 66/47 (zahrada), parc. č. st. 196 (zastavěná plocha a nádvoří), a

stavby rodinného domu č.p. 179 na něm, vše v kat. území Lazce, na kterých má být předmětný záměr bytového domu realizován. Místo původního vlastníka společnosti Bytový dům - Rezidence Bořivojova s.r.o., Boleslavova 179/8, Lazce, 779 00 Olomouc, je (s právními účinky ke dni 19. 9. 2022) novým vlastníkem těchto pozemků a stavby na něm a tedy účastníkem řízení společnost Byty Čechova s.r.o., Dolní schody 1912/8, Předměstí, 746 01 Opava. Proto bylo toto vyrozumění zasláno této společnosti.

Podle ust. § 149 správního řádu je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení (tj. v určité věci se jím nezakládají, nemění nebo neruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby ani se neprohláší, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá) a jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu (viz ust. § 149 odst. 1 správního řádu). Stavební úřad a odvolací orgán jsou při svém rozhodování vázáni názorem dotčených správních orgánů a jejich závaznými stanovisky. Jak již bylo také uvedeno, podle ust. § 149 odst. 6 správního řádu platí, že jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

Primárním důvodem pro změnu napadeného územního rozhodnutí je především výše uvedená změna *souhlasného* závazného stanoviska z hlediska územního plánování, které OdÚP změnilo na závazné stanovisko *nesouhlasné*.

V daném případě bylo v rámci odvolacího řízení vydáno nové závazné stanovisko nadřízeným orgánem územního plánování dle ust. § 96b stavebního zákona (viz výše citované závazné stanovisko OdÚP pod č. j. KUOK 85844/2022, ze dne 2. 9. 2022), dle kterého je předmětný záměr nepřípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Toto se pak stalo novým závazným podkladem pro výrokovou část rozhodnutí ve věci žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění předmětné stavby bytového domu. Za této situace je pak odvoláními napadené rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI nepochybně v rozporu s ust. § 90 stavebního zákona, neboť předložené podklady nevyhovují požadavkům uplatněným dotčeným orgánem a také předmětný záměr není v souladu s požadavkem uvedeným v ust. § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, když není v souladu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu podle tohoto zákona, pročez mělo být rozhodnuto, že žádost o vydání územního rozhodnutí se zamítá. Obdobně podle ust. § 149 odst. 6 správního řádu měla být žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby bytového domu bez dalšího dokazování zamítnuta, když v průběhu odvolacího řízení bylo vydáno nové závazné stanovisko orgánu územního plánování, které znemožňuje žádosti vyhovět. Rovněž pak v obecné rovině podle ust. § 51 odst. 3 správního řádu platí, že je-li v souladu s požadavky ust. § 3 zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne. Všechna tato ustanovení jsou konkrétním projevem jedné ze základních zásad činnosti správních orgánů, a to zásady procesní ekonomie, přičemž podle ust. § 6 odst. 2 věty první správního řádu platí, že správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje.

Podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu může odvolací orgán rozhodnutí prvoinstančního správního orgánu změnit, pokud tím žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nebude hrozit újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se. Pokud je tato podmínka splněna, je podle názoru Odboru SR KÚOK třeba v souladu s ust. § 6 odst. 2 věta první správního řádu upřednostnit změnu prvoinstančního rozhodnutí před jeho zrušením a vrácením věci k novému projednání. Odbor SR KÚOK při svém

rozhodování tedy zvažoval, zda má napadené rozhodnutí nebo jeho část zrušit a věc vrátit k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, nebo zda má napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit. Přitom zohlednil právě to, že vzhledem k zásadě procesní ekonomie správního řízení je změna rozhodnutí vždy upřednostněna před jeho zrušením a vrácením věci k novému projednání, a to obzvláště v případě, kdy odvolací správní orgán zjistí, že podané žádosti nebylo možno vyhovět. Pokud by Odbor SR KÚOK napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil Stavebnímu úřadu MMOI k novému projednání, přičemž by v rozhodnutí vyslovil svůj právní názor, Stavební úřad MMOI by nemohl postupovat jinak, než žádost rovněž zamítnout, jelikož i on je vázán novým závazným stanoviskem orgánu územního plánování. Výsledek řízení by tak byl stejný. Na rozdíl od změny územního rozhodnutí, ke které přistoupil Odbor SR KÚOK, by však byl nadbytečně zatěžován jak správní orgán (Stavební úřad MMOI), tak i účastníci řízení. S přihlédnutím k uvedené zásadě procesní ekonomie tak Odbor SR KÚOK v daném případě nepostupoval podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu, ale napadené rozhodnutí podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu změnil tak, že se podle ust. § 149 odst. 6 ve spojení s ust. § 51 odst. 3 správního řádu žádost o vydání územního rozhodnutí zamítá.

Současně byly splněny podmínky pro možnost změny napadeného rozhodnutí (viz § 90 odst. 1 písm. c) a odst. 3 správního řádu), neboť výše uvedeným upravením výroku rozhodnutí nehrozí žádnému z účastníků řízení újma z důvodu ztráty možnosti se odvolat, protože nikomu z účastníků řízení nebyla napadeným rozhodnutím ukládána žádná povinnost nebo zrušeno nějaké právo a napadené rozhodnutí nebylo vydáno orgánem územního samosprávného celku v samostatné působnosti. Nejedná se ani o změnu rozhodnutí v neprospěch odvolatele ve smyslu ustanovení § 90 odst. 3 správního řádu. V souladu s ust. § 6 odst. 2 správního řádu tak bylo možné pochybení napadeného rozhodnutí napravit v rámci odvolacího řízení, proto Odbor SR KÚOK rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI změnil, a to jak jeho výrokovou část, tak jeho odůvodnění, a zbývající část potvrdil, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Napadené rozhodnutí bylo v jeho odůvodnění změněno v těch jeho částech, kde byl posuzován soulad předmětného záměru s požadavky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona a kde byly vypořádávány námitky účastníků řízení. Pokud by tak Odbor SR KÚOK neučinil, bylo by napadené rozhodnutí vnitřně rozporné, když by odůvodnění změněného výroku obsahovalo současně argumentaci o souladu navrhovaného záměru s ust. § 90 stavebního zákona, a také argumentaci o opaku, vycházející z nového závazného stanoviska OdÚP. Odbor SR KÚOK se pak dále, v souladu s ust. § 149 odst. 6 správního řádu, nezabýval dalším věcným posuzováním předmětného záměru bytového domu, který je předmětem tohoto řízení, jelikož by to bylo vzhledem k výše uvedenému zjevně bezpředmětné.

K podaným odvoláním odvolatelů Odbor SR KÚOK uvádí následující.

K námitkám odvolatelů týkajícím se posouzení záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, též nezákonnosti, nepřezkoumatelnosti a věcné nesprávnosti závazného stanoviska orgánu územního plánování, Odbor SR KÚOK uvádí, že se potvrdila jejich důvodnost v tom, že napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 15. 2. 2021 bylo v odvolacím řízení změněno tak, že navrhovaný záměr bytového domu je nepřípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Jak OdÚP ve svém závazném stanovisku dále uvedlo, zabývalo se námitkami proti závaznému stanovisku, poukazujícími na rozpor Záměru s ÚP, dále na nezákonnost,

věcnou nesprávnost a nepřezkoumatelnost ZS, přičemž hodnotilo pouze věcné odvolací námitky proti ZS související s problematikou územního plánování.

K námitkám statutárního města Olomouc, které konstatovalo nesoulad Záměru s ÚP z hlediska podmínek využití stabilizovaných ploch v zastavěném území, a které k tomu citovalo kap. 4.7.1. ÚP a definici „charakteru území“ dle kap. A. odůvodnění ÚP, kde po charakteristice lokality doplnilo, že *jednotlivé pozemky staveb pro bydlení jsou charakterizované významným podílem nezastavěné části pozemků využívaných převážně jako zahrady, vytvářející klidové zázemí pro bydlení a rekreační charakter vnitrobloků, což je jedna z hodnot daného území* a uvedl procentuální hodnoty nezastavěných částí pozemků rodinných domů v lokalitě, které tvoří cca 60 – 85 % celkové výměry pozemku. Dále popsal Záměr s tím, že podzemní podlaží Záměru je umístěno v rozsahu cca 88 % celkové výměry pozemku a nezastavěná část pozemku tedy tvoří cca 12 % jeho celkové výměry. Bez dalšího potom město uvedlo, že *záměr není v souladu s charakterem zástavby v těchto bodech - podlažnost zástavby, kapacita využití pozemku, podíl nezastavěné části pozemku, typ zastřešení, a že záměr není ani v souladu s požadavky na ochranu hodnot území vzhledem k tomu, že umístěním podzemního podlaží v rozsahu prakticky celého pozemku bytového domu není zachována odpovídající část pozemku nezastavěné zahrady jako jedné z hodnot v území. V této souvislosti je třeba uvést, že v úrovni 1.NP je na části podzemního podlaží navržena zelená intenzivní střecha, která částečně kompenzuje úbytek nezastavěné části pozemku se zelení, nicméně ji rozhodně nelze považovat za plnohodnotnou náhradu za zeleň na terénu ve vztahu k vytváření podmínek pro zadržování vody v území, tvorbu příznivého mikroklimatu, podmínek pro výsadbu vzrostlých stromů*, OdÚP uvedlo následující.

Konstatovalo, že výše charakterizovalo strukturu zástavby v lokalitě se závěrem, že ač Záměr objemem přesahuje převažující zástavbu, tak je akceptovatelný vzhledem k prostorové regulaci ÚP a k existenci i čtyřpodlažních bytových domů v sousedních obytných blocích. Dále souhlasí se statutárním městem Olomouc v charakteristice nezastavěných částí pozemků rodinných domů i s tím, jak důležitá je uvedená porce zeleně pro příznivé mikroklima celé lokality. U posuzovaného Záměru však považuje za potřebné vzít při hodnocení v úvahu i systém ozeleněných teras a celé střechy, což uvedlo i ve svém v posouzení výše. Dále je nutno zohlednit i skutečnost, že se jedná o blokovou zástavbu nároží a při takové zástavbě bývá podíl vnitroblokové zeleně výrazně snížen. K tomu doplnilo, že zastřešení Záměru plochou střechou považuje v místě za akceptovatelné. V lokalitě a přilehlých obytných blocích se vyskytují ojediněle i obytné domy s obdobným typem zastřešení, a přitom nepůsobí, v území s většinovými sedlovými střechami, nepatříčně. Současně ozeleněná střecha přispívá k částečnému zadržování dešťových vod. Dále poukázalo na to, že statutární město Olomouc blíže nespecifikovalo (kromě otázky zastoupení zeleně), v čem spatřuje nesoulad s charakterem zástavby. Má za to, že pouhé vyjmenování odlišných charakteristik Záměru vůči ostatní zástavbě v lokalitě (*podlažnost zástavby, kapacita využití pozemku, podíl nezastavěné části pozemku, typ zastřešení*) nedostačuje k obecnému konstatování o nesouladu Záměru s charakterem zástavby v lokalitě, který by měl být důvodem tvrzení o nesouladu Záměru s ÚP, zejména, pokud ÚP výškovou a prostorovou regulací umožňuje změny v území.

K námitkám statutárního města Olomouc, že z vydaného závazného stanoviska vyplývá, že se MMOI zabýval úpravami záměru s cílem zajištění klidového rekreačního zázemí ve vnitrobloku, omezení dopadů záměru na pohodu bydlení na navazujících pozemcích i měřítkem stavby, nicméně odvolatel má zato, že soulad s ÚP nebyl

vzhledem k výše uvedenému dostatečně prokázán, OdÚP uvedlo, že má za to, že tato část odvolací námitky reaguje na širší vztahy v území a spíše než vlastního Záměru se týká navazujícího území a *dopadů Záměru na pohodu bydlení na navazujících pozemcích*. Také, že uvedenými dopady se zabývalo v posouzení výše při hodnocení požadavku na rozvoj lokality 06 Lazce *posilovat blokovou strukturu zástavby*. Závěrem uvedeného posouzení bylo konstatování, že Záměr neumožňuje dotvoření blokového typu zástavby na sousedních pozemcích, čímž neposiluje blokovou strukturu zástavby lokality 06 Lazce a způsobuje nesoulad Záměru s ÚP. Obdobný závěr vyplynul také z hodnocení souladu Záměru s cíli a úkoly územního plánování ve vazbě na zohlednění využitelnosti navazujícího území.

K námitkám ostatních odvolatelů, kteří žádají o přezkoumání závazného stanoviska odboru dopravy a územního plánování SMOL/304829/2020/ODUR ze dne 6. 1. 2021 a navazujícího závazného stanovisko SMOL/034657/2021/ODUR ze dne 15. 2. 2021 z hlediska souladu záměru s charakterem území, když navržené řešení v rozhledovém trojúhelníku se dotýká stávajícího stromořadí, přičemž tvoří dopravně nebezpečné kolizní místo, OdÚP odkázalo na posouzení charakteru území výše a dále dodalo, že problematika rozhledového trojúhelníku je v kompetenci jiného dotčeného orgánu než je orgán územního plánování, a tedy se touto otázkou nemůže zabývat.

Vzhledem k tomu, že OdÚP vyhodnotilo předložený záměr jako nepřipustný, změnilo výrok závazného stanoviska. Z tohoto důvodu také bylo napadené rozhodnutí v části změněno tak, že se žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby bytového domu zamítá, čímž bylo de facto podaným odvoláním, jakož i námitkám odvolatelů vyhověno. Za této situace se tudíž Odbor SR KÚOK ostatními námitkami uplatněnými v odvoláních týkajícími se dopravní situace, zejména nebezpečnosti zřízeného sjezdu a možného dotčení veřejné zeleně (z tohoto důvodu také Odbor SR KÚOK nevyšel na vyjádření k námitkám odvolání, o které požádal oddělení městské zeleně MMOI), nezabýval, neboť tyto nemohou mít žádný vliv na způsob rozhodnutí Odbor SR KÚOK.

Vzhledem ke všem výše zjištěným skutečnostem Odbor SR KÚOK jako odvolací orgán dospěl k závěru, že z hlediska procesní ekonomie je nezbytné napadené rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI vyhotovené pod SpZn.: S-SMOL/038377/2021/OS, č. j. SMOL/067375/2022/OS/US/Gre, dne 7. 3. 2022, změnit, proto v souladu s ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu, Odbor SR KÚOK změnil výrok a současně část odůvodnění napadeného rozhodnutí a zbývající část potvrdil.

Poučení účastníků

Proti tomuto rozhodnutí se, podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu, nelze dále odvolat.

Obdrží:

Účastník řízení dle ust. § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, kterému se doručuje do vlastních rukou:

1. Byty Čechova s.r.o., Dolní schody 1912/8, Předměstí, 746 01 Opava

Účastník řízení dle ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kterému se doručuje do vlastních rukou:

2. Statutární město Olomouc zastoupené Odborem strategie a řízení, útvarem hlavního architekta Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Účastníci územního řízení dle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, kterým se doručuje do vlastních rukou:

3. Statutární město Olomouc zastoupené Odborem majetkoprávním Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9
4. CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Praha - Libeň, 190 00 Praha 9
5. ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 405 02 Děčín 2
6. GasNet Služby, s.r.o., Plynářská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
7. MERIT GROUP a.s., Březinova 136/7, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
8. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
9. Technické služby města Olomouce, a.s., Zamenhofova 783/34, 779 00 Olomouc 9
10. Statutární město Olomouc zastoupené Odborem dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9

Ostatním účastníkům řízení, uvedeným v ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, popřípadě jejich zplnomocněným zástupcům, a také osobám, jejichž pobyt není znám a osobám, které nejsou známy, a které jsou dle těchto ustanovení účastníky řízení, se toto rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou, podle ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona, ve vazbě na ust. § 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 ustanovením § 25 odst. 2 správního řádu zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce na webových stránkách Olomouckého kraje <https://www.olkraj.cz/index.php>, a dále na elektronické úřední desce statutárního města Olomouce <https://www.olomouc.eu>.

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

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 66/28, zahrada, parc. č. 66/53, ostatní plocha, parc. č. 66/54, zahrada, parc. č. 66/55, zahrada, parc. č. 68/6, zahrada, parc. č. 68/8, zahrada, parc. č. 68/9, zahrada, parc. č. 68/21, zahrada, parc. č. 68/22, zahrada, parc. č. 68/23, zahrada, parc. č. 68/25, zahrada, parc. č. 68/29, zahrada, parc. č. 68/30, zahrada, parc. č. 68/41, zahrada, parc. č. 68/42, zahrada, parc. č. 68/43, zahrada, parc. č. 68/47, zahrada, parc. č. 68/51, zahrada, parc. č. 68/60, zahrada, parc. č. 68/61, zahrada, parc. č. 68/62, zahrada, parc. č. st. 134, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 139, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 163, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 164, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 165, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 166, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 167, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 168, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 169, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 172, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 189, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 197, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 215, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 216, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 236, zahrada, parc. č. st. 236, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 243, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 277, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 278, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 322, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 442, zastavěná plocha a nádvoří,

parc. č. st. 475, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 476, zastavěná plocha a nádvoří, všechny v katastrálním území Lazce.

Otisk úředního razítka.

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

Dále obdrží na vědomí:

11. 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)
12. 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
13. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, oddělení územně správní, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9
14. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9
15. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9
16. Magistrát města Olomouce, Odbor ochrany, oddělení havarijního plánování a ochrany obyvatel, Palackého 1198/14, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
17. Magistrát města Olomouce, Odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
18. Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9
19. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9
20. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
21. Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, Územní odbor Olomouc, Dopravní inspektorát Olomouc, tř. Kosmonautů 189/10, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
22. Spis KÚOK/52785/2022/OSR/7515
ad/a – 330 – V/5

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

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

.....
Razítko a podpis

.....
Razítko a podpis