

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Č.j.: KUOK 26001/2021

Olomouc 11. března 2021

Sp.zn.: KÚOK/121969/2020/OSR/7760

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Hana Kýrová

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

Počet listů: 7

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0

ROZHODNUTÍ veřejnou vyhláškou

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 společného odvolání Mgr. Pavly Dobrovolné a Jany Chytilové, obě bytem Palackého 939/33, 796 01 Prostějov, a Ludmily Kubalčíkové, bytem Vodní 965/20a, 796 01 Prostějov, zastoupených JUDr. Kristinou Škampovou, advokátkou se sídlem Pellicova 8a v Brně (dále též jen odvolatelky), podaného dne 18. 10. 2019, rozhodnutí Magistrátu města Prostějova, Stavebního úřadu Mm Prostějova (dále jen Stavební úřad MM Prostějova) sp.zn. SÚ/1250/2019-Bou, č.j. PVMU 118241/2019 61, ze dne 23. 9. 2019. Uvedeným rozhodnutím Stavební úřad Mm Prostějova na žádost společnosti Residence reality s.r.o., se sídlem Konečná 512, 796 07 Držovice, schválil stavební záměr na stavbu - „*Novostavba bytového domu – vznik 13 b.j., v proluce na křižovatce ulic Mlýnská, Palackého a Jiráskovo nám., na pozemcích parc.č. 1528/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1528/2 (ostatní plocha), parc. č. 1531 a 1532 (obě zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1533 a 1534 (obě ostatní plocha), parc. č. 1535 (zastavěná plocha a nádvoří), nové přípojky inženýrských sítí na pozemcích parc.č. 7804, 7805 a 7807 (všechny ostatní plocha), všechny v k.ú. Prostějov*“.

Odbor SR KUOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Prostějova sp.zn. SÚ/1250/2019-Bou, č.j. PVMU 118241/2019 61, ze dne 23. 9. 2019, se dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

r u š í

a věc vrací Stavebnímu úřadu Mm Prostějova k novému projednání.

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

Residence reality s.r.o., IČ 29319641, Konečná 512, 796 07 Držovice

E.ON Distribuce, a.s., IČ 28085400, F.A. Gerstnera 2151/6, 37001 České Budějovice

Odůvodnění

Podáním dne 24. 7. 2019 požádala společnost Residence reality s.r.o., zastoupená Ing. arch. Martinem Frömlem, 2 arch s.r.o., Česká 824/31, 79601 Prostějov, u Stavebního úřadu Mm Prostějova o vydání společného povolení na stavbu „*Novostavba bytového domu – vznik 13 b.j., v proluce na křižovatce ulic Mlýnská, Palackého a Jiráskovo nám., na pozemcích parc.č. 1528/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1528/2 (ostatní plocha), parc. č. 1531 a 1532 (obě zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1533 a 1534 (obě ostatní plocha), parc. č. 1535 (zastavěná plocha a nádvoří), nové přípojky inženýrských sítí na pozemcích parc.č. 7804, 7805 a 7807 (všechny ostatní plocha), všechny v k.ú. Prostějov*“.

Opatřením ze dne 1. 8. 2019 oznámil Stavební úřad Mm Prostějova zahájení společného řízení dle ust. § 94m zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a protože usoudil, že jsou mu dobře známy poměry v územní a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru, upustil od ohledání na místě i ústního jednání. K uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů a námitek účastníků těmto stanovil 15denní lhůtu od doručení tohoto opatření. Uvedeným opatřením Stavební úřad Mm Prostějova účastníky vyzval k seznámení se s podklady pro rozhodnutí, k čemuž jim stanovil 7denní lhůtu, která počala běžet následující den po 5. 9. 2019.

Dne 9. 8. 2019 do spisu nahlédly Mgr. Pavla Dobrovolná a Jana Chytilová.

Podáním dne 21. 8. 2019 doručil svou námitku proti projednávanému záměru Ing. Ladislav Zvonek, jako vlastník bytového domu Palackého 940/31 v Prostějově. Konkrétně namítal porušení podmínky zastavěnosti dle Přílohy č. 1 tabulky ploch Územního plánu Prostějov, nesouhlasil s navrhovanou výškou záměru 12,4 m, neboť jeho nemovitost nemá ani výšku 10 m, a vyslovil obavy z vypouštění zplodin z jeho komína do projednávané stavby, nesouhlasí s odstupovou vzdáleností, protože se obává, že dojde ke zhoršení osvětlení a oslunění obytných místností a teras v jeho domě, které slouží k relaxaci, bude narušeno soukromí obyvatel domu a rovněž dojde k znemožnění provádění oprav jeho domu a přístupu hasičů při hašení požáru.

Společným podáním dne 30. 8. 2019 podaly námitky k uvedenému záměru Jana Chytilová, Mgr. Pavla Dobrovolná a Ludmila Kubalčíková. Uvedly, že nesouhlasí se záměrem, konkrétně s přesahem obvodové zdi v celé výšce navrhované stavby, ve výkrese zakreslený šířky 1,2 m. Přesah není okótovaný. Nesouhlasí s předloženou studií oslunění a denního osvětlení okolních budov, vypracovanou v roce 2017 k původní projektové dokumentaci, a považují ji za nedostačující k posouzení ust. § 11 a 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby v platném znění. Ve studii zcela chybí závěr, zda je splněný požadavek ČSN 734301 – obytné budovy, článek 4,3, zda nedojde ke zhoršení osvětlení a proslunění obytných místností v bytech jejich bytového domu a přilehlého dvorku se zahrádkou, která slouží k rekreaci obyvatel domu. Namítají nedostatečně řešení parkovacích stání v ulici Hliníky, a to včetně smluvního upořádání. Namítají nedostatečné vyhodnocení vlivu záměru na jeho okolí, trvají na snížení stavby z ulice Mlýnská o jedno podlaží.

Namítají, že záměr nerespektuje ustanovení vyhlášky o obecných požadavcích na využití území, záměr bezohledně ignoruje odstupové vzdálenosti mezi stavbami. Dále napadají výpočet zastavěnosti, nesouhlasí s výjimkami dle ust. § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, realizací záměru dojde k podstatnému snížení standardu bydlení v jejich bytovém domě a výraznému poklesu tržní hodnoty jejich nemovitosti. Obávají se obtěžování hlukem během stavební činnosti, vyjádření KHS k provádění stavební činnosti od 7,00 do 21,00 hodin, se jim jeví vzhledem k již nyní špatným poměrům jako nedostačující. Podivují se, že stavební úřad nenařídí ústní jednání se žadatelem, zvláště když se jedná o tak rozsáhlou stavbu. Předloženou dokumentaci považují za nedostatečnou.

Následně Stavební úřad Mm Prostějova vydal rozhodnutí sp.zn. SÚ/1250/2019-Bou, č.j. PVMU 118241/2019 61, ze dne 23. 9. 2019, kterým schválil stavební záměr na výstavbu bytového domu se vznikem 13 b.j. v proluce na křižovatce ulic Mlýnská, Palackého a Jiráskova náměstí v Prostějově.

Společným podáním, doručeným stavebního úřadu dne 18. 10. 2019 se proti uvedenému rozhodnutí odvolaly Mgr. Pavla Dobrovolná, Jana Chytilová a Ludmila Kubalčíková, na základě plných mocí zastoupené JUDr. Kristinou Škampovou, advokátkou se sídlem v Brně, Pellicova 8a. Své odvolání odůvodnily následně. Nejprve zrekapitulovaly předchozí řízení o žádosti stavebníka Residence reality s.r.o. vedené ve věci obdobného stavebního záměru, kterou po odvolacím řízení vzal stavebník zpět a porovnávají jej se současně podaným, dle jejich názoru shodným, záměrem. Namítají, že jimi uplatněnými námitkami do řízení se stavební úřad zbýval povrchně, formálně a nedostatečně, když tvrdí, že při rozhodování byl vázán žádostí a nemohl její rozsah měnit. Podle jejich názoru měl stavební úřad na základě jejich námitek před vydáním rozhodnutí se žadatelem jednat, resp. se měl pokusit o smírné odstranění rozporů vyplývajících z jejich námitek. Vyhověl by tím ust. § 6 odst. 2 správního řádu, neboť by zabránil zbytečným nákladům všech účastníků řízení při uplatňování opravných prostředků. Toto ustanovení stavební úřad ignoroval. Namítají způsob posouzení záměru stavebním úřadem s tím, že záměr není šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb a stavební úřad toto měl posoudit dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) a § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Stavební úřad měl posoudit účinky stavby na její okolí a vzít tak v úvahu jejich námitky, které uplatnily do řízení. Nic z toho stavební úřad neučinil. Namítají, že zcela chybí závazné stanovisko Odboru životního prostředí Mm Prostějova, oddělení ochrany ovzduší, ve věci posouzení vlivu stavby na rozptylové podmínky a vlivu stavby na jejich stávající komíny, načež odkazují na ust. § 10 vyhlášky 268/2009 Sb. Opakují, že vlivem stavby dojde ke zhoršení proslunění obytných místností deklarované stavebním zákonem a vyhláškou č. 268/2009 Sb. Stavební úřad vycházel ze studie předložené k předchozímu řízení, tuto studii považují za nedostatečnou k posouzení ust. § 11 – denní a venkovní osvětlení a § 13 oslunění vyhlášky 268/2009 Sb. Studie je vypracovaná nedbale a nemůže být podkladem pro stavební úřad ve věci kvalifikovaného vyhodnocení osvětlení a proslunění jejich bytových jednotek v obytném domě Palacká or.č. 33. Ačkoli již v předchozím řízení navrhovaly zpracování nové studie nebo byly připraveny nechat tuto novou studii vypracovat, což však nebylo možné, neboť jim stavební úřad odmítl zapůjčit dokumentaci, navíc stavební úřad tuto námitku neakceptoval. Naopak v rozhodnutí stavební úřad uvedl, že předloženou projektovou dokumentaci považuje za dostatečnou. Stavební úřad porovnává podle studie stávající stav a stav nový, a i když je výsledek takový, že proslunění bude nižší než minimálně požadovaných 90 minut podle ČSN 734301, pak

z toho stavební úřad nevyvodil žádné důsledky a dodává, že ony nepředložily žádný důkaz o tom, že by studie vykazovala nedostatky nebo byla vypracována v rozporu s předpisy, a proto neměl důvod tuto studii rozporovat a požadovat vypracování nové studie. Namítají, že stavební úřad nevyužil ust. § 174 odst. 1 stavebního zákona a neuplatnil své pravomoci v zabezpečení součinnosti autorizovaného inspektora, znalce, vědeckého nebo jiného specializovaného pracoviště. K námitce zachování pohody bydlení vlivem zachování dostatečného oslunění jejich nemovitosti odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 As 44/2005 – 121, který v odvolání zčásti citují a uzavírají, že i kdyby naměřené hodnoty oslunění splňovaly požadavky ČSN 734301 pro oslunění, tak by to ještě také neznamenal, že by jim pohoda bydlení byla zajištěna, což však s ohledem na výsledky měření vůbec uvažovat. Stavební úřad nenechal vypracovat novou studii oslunění ani tehdy, kdy došlo ke změně projektové dokumentace a ke snížení části stavby, což muselo mít dopad na rozsah osvětlení a oslunění sousedních staveb. Nesouhlasí a výškou objektu 15,8 m z ulice Mlýnská a požadují snížení nejméně o jedno celé podlaží, stejně jako v části stavby v ulici Palacká (12,4 m), aby výšková úroveň navrhované stavby byla v souladu se stávajícími architektonickými hodnotami staveb v okolí a pohledově je nedegradovala. Posuzují vzhled navrhované stavby se stávající okolní zástavbou a v této souvislosti pak napadají závazné stanovisko orgánu územního plánování Mm Prostějova sp.zn.: OÚPPP/653/2019 ing.Ka, kterým je Odbor územního plánování a památkové péče. Dále rozporují posouzení odstupových vzdáleností navrženého záměru od objektů na ulici Mlýnská, při které se vychází z výšky navržené stavby 12,32 m, přičemž její výška dle předložené dokumentace je 15,7 m a požadavek dle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., není naplněn. Nesouhlasí tudíž s tvrzením stavebního úřadu, že při zástavbě proluky se uvedené ustanovení nepoužije. Namítají, že stejně tak, jak je výrazně narušen odstup staveb pro bydlení, jsou-li v některé z protilehlých stěn okna obytných místností, který má být roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn. Ony sami připravují změnu stavby Palackého č. 33, spočívající ve stavebních úpravách a půdní nástavbě, a povolení stavebního záměru v rozsahu části stavby v ulici Mlýnská ve výšce 15,7 m jim to zcela znemožní. Dále v odvolání odvolatelky v odvolání uvedly, že namítaly přesah obvodové zdi ve dvorní straně v celé výšce navrhované stavby, a to před obvodové zdivo jejich domu ve dvorní straně je 1,2 m. Přesah není ve výkresech okótovaný a nelze ho proto přesně určit. Tento přesah ve vzdálenosti cca 50 cm od oken obytných místností by způsobil výrazné zastínění těchto přilehlých obytných místností a kanceláří v 1. NP. Současně je přesah vzdálen cca 3 m od oken obytných kuchyní, resp. 2 m od balkonů ve 2. a 3. NP jejich domu, načež komentují způsob vypořádání těchto námitek, včetně námitek na zastínění jejich nemovitostí, v napadeném rozhodnutí, a opakovaně nesouhlasí s výsledky studie oslunění vypracované Ing. Petrem Suchánkem, PhD., opatřené razítkem energetického auditora. Namítaly nedostatečné zajištění parkovacích míst v ulici Hliníky smlouvou se společností ARTEMON a.s., smlouvu považují za neurčitou, časově neomezenou, uzavřenou „na oko“ pro stavební úřad. Stavebník nebude faktickým uživatelem předmětných parkovacích a odstavných stání a ve smlouvě není uvedeno, za jakých podmínek mohou být tato místa přenechána dalším osobám. K šesti parkovacím místům na pozemku parc. č. 1536 v k. ú. Prostějov odvolatelky zpochybnil, zda vyštěrkovaná plocha bez přesnějšího vymezení jednotlivých stání může pro stání vozidel z důvodů úkapů olejí sloužit. Rovněž nebylo možné posoudit, zda počet parkovacích stání je včetně plochy vjezdu a manipulační plochy nebo bez nich, a považují zajištění počtu parkovacích stání za neprokázané. Dále namítaly nedostatečné posouzení výpočtu zastavěné plochy, Územním plánem Prostějov

povolené max. 75%. Žadatel v předchozí žádosti uváděl plochu zastavěnosti 74,59%, nyní uvádí zastavěnou plochu 74,56%, a to i přes to, že byla plocha oproti předchozí žádosti rozšířena o pozemek parc. č. 1536 o výměře 162 m². Tato plocha je vedena jako nezastavěná, ale má sloužit jako místo pro parkování, plocha má být vyštěrkovaná a nyní je ze 2/3 zabetonovaná. Tato skutečnost se překvapivě ve výpočtu zastavěnosti nepromítla. Na tuto námitku stavební úřad vůbec nereagoval a postupoval tak v rozporu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu. Jejich poslední námitkou poukazovaly na to, že záměr nebude možno realizovat bez výjimek z ustanovení stavebního zákona a prováděcích předpisů, přičemž výjimky mají být povolovány zcela výjimečně, a ne plánovaně, záměr považují za bezohledný ke stávajícím nemovitostem, proto s jejich uplatněním zásadně nesouhlasí. Realizací stavby by došlo k podstatnému snížení standardu bydlení a pohody bydlení v jejich domě a došlo by k výraznému poklesu tržní ceny jejich nemovitosti, načež odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 As 44/2005 – 116 ze dne 2. 2. 2006. Stavební úřad se s jejich námitkami vypořádal pouhými citacemi a opsáním paragrafového znění stavebního zákona, bez vlastní právní úvahy, a tedy v rozporu s ust. § 68 odst. 3 stavebního zákona. Uvedený záměr považují za rozporný s ust. § 94o odst. 1 písm. c) a odst. 2 a 3 stavebního zákona, který měl stavební úřad zamítnout dle ust. § 94p odst. 2 stavebního zákona.

Opatřením ze dne 23. 10. 2019 Stavební úřad Mm Prostějov vyrozuměl ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a vyzval je, v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu, aby se s nimi seznámili a popřípadě se k nim vyjádřili. Tohoto práva nebylo využito.

Následně Stavební úřad Mm Prostějova, v souladu s ust. § 88 odst. 1 správního řádu, předal spis se svým stanoviskem ze dne 18. 11. 2019 Odboru SR KÚOK jako odvolacímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Přezkoumávání napadeného rozhodnutí v odvolacím řízení je upraveno ust. § 81 a následujícími správního řádu, pokud zvláštní zákon nestanoví jiný postup. Pokud správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, toto sám nezruší nebo nezmění, předá spis k přezkoumání napadeného rozhodnutí odvolacímu správnímu orgánu, kterým je nejbližší nadřízený správní orgán. Z ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že v případě rozhodnutí orgánu obce je odvolacím správním orgánem příslušný krajský úřad, pokud zákon nestanoví jinak.

Odvolací orgán přezkoumá soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy s projednávanou věcí souvisejícími. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumá jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Přitom je odvolací správní orgán oprávněn věc posuzovat samostatně, jak po stránce právní, tak i po stránce skutkové, přičemž je povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nemůže se tedy omezovat pouze na to, co tvrdí účastníci řízení a rovněž není závislý na zjištění a hodnocení správního orgánu prvního stupně.

Jestliže odvolací správní orgán dospěje 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 přezkoumávané rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání a rozhodnutí, nebo též zmiňované rozhodnutí nebo jeho část

změní. Jestliže odvolací orgán změni nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, které mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Odvolací orgán se po obeznámení se spisem nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat, tedy zda bylo podáno účastníky řízení a zda je podané odvolání včasné.

Všem odvolatelkám, tedy Mgr. Pavle Dobrovolné, Janě Chytilové a Ludmile Kubalčíkové bylo rozhodnutí shodně doručeno veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 2 správního řádu dne 10. 10. 2019 a následující den jim počala běžet 15denní lhůta na odvolání, jejíž poslední den připadl na pátek 25. 10. 2019. Vzhledem k tomu, že odvolatelky podaly své společné odvolání prostřednictvím své právní zástupkyně již dne 18. 10. 2019, lze považovat jejich odvolání za včasné. Postavení účastníka řízení odvolatelkám, jakožto spoluvlastníkům sousední nemovitosti dotčené stavebním záměrem dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné odvolání směřovalo i proti obsahu závazného stanoviska sp.zn.: OÚPPP/653/2019/Ing.Ka, č.j.: PVMU 81593/2019 62, ze dne 24. 6. 2019 Odboru územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování, požádal Odbor SR KÚOK ve smyslu ust. § 149 odst. 5 tehdy platného znění správního řádu Odbor SR KÚOK, oddělení územního plánování, jakožto správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska.

Rozhodnutím č.j.: KUOK 130183/2019, sp.zn.: KÚOK/125965/2019/OSR/7813 ze dne 12. 12. 2019, Odbor SR KÚOK, oddělení územního plánování závazné stanovisko Odboru územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování, sp.zn.: OÚPPP/653/2019/Ing.Ka, č.j.: PVMU 81593/2019 62, ze dne 24. 6. 2019, zrušil.

Následně opatřením č.j.: KUOK 417/2020, ze dne 7. 1. 2020 odvolací orgán vyrozuměl účastníky o novém podkladu pro jeho rozhodnutí a vyzval je, aby se s tímto seznámili.

Podáním dne 13. 1. 2020 požádal žadatel o přerušení řízení, neboť budou podávat novou žádost na odbor územního plánování Mm Prostějova o vydání nového závazného stanoviska.

Po doplnění tohoto podání Odbor SR KÚOK usnesením ze dne 22. 1. 2020 řízení vedené pod sp.zn.: KÚOK/121969/2019/OSR/7760 přerušil do 17. 3. 2020.

Podáním dne 6. 2. 2020 advokátka odvolatelek namítala, že z procesního hlediska se ji uvedený postup Odboru SR KÚOK jeví jako nestandardní a namítá, že pokud bylo původní závazné stanovisko orgánu územního plánování zrušeno, předpokládala, že bude vydáno rozhodnutí, které bude na zrušení závazného stanoviska adekvátně reagovat, a ne, že žadatel bude znovu požadovat vydání závazného stanoviska. Požadovala možnost seznámit se s novou žádostí a jejich přílohy.

Podáním dne 16. 3. 2020 požádal žadatel o další prodloužení lhůty přerušení o 30 dnů a podáním dne 5. 5. 2020 požádal o prodloužení přerušení o dalších 60 dnů.

Podáním dne 29. 4. 2020 se advokátka odvolatelek dotazovala, zda Odbor SR KÚOK bude pokračovat v řízení, když uplynula lhůta přerušení tohoto řízení.

Usnesením ze dne 12. 5. 2020 Odbor SR KÚOK žádosti o přerušení vyhověl a řízení přerušil do 7. 7. 2020.

Podáním dne 10. 7. 2020 se advokátka odvolatelek dotazovala, jak bude Odbor SR KÚOK bude pokračovat v řízení, když uplynula lhůta přerušení tohoto řízení. A podáním ze dne 29. 7. 2020 odvolatelky prostřednictvím své advokátky požadovaly vydání rozhodnutí o jejich odvolání proti rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Prostějova č.j.: PVMU 18241/2019 61, ze dne 23. 9. 2019.

Podáním dne 4. 8. 2020 požádal zástupce stavebníka Ing. arch. Martin Fröml o přerušení řízení, neboť byl zrušením závazného stanoviska zásadně dotčen na svých právech a podává k tomuto závaznému stanovisku podnět na přezkum rozhodnutí Odboru SR KÚOK, oddělení územního plánování k Ministerstvu pro místní rozvoj.

Opatřením ze dne 5. 8. 2020 oznámil Odbor SR KÚOK pokračování řízení a vyzval účastníky, aby se seznámili s novými podklady pro rozhodnutí.

Podáním dne 22. 10. 2020 advokátka odvolatelek urgovala vydání rozhodnutí o odvolání jejich klientek proti rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Prostějova č.j.: PVMU 18241/2019 61, ze dne 23. 9. 2019.

Usnesením ze dne 29. 10. 2020 Odbor SR KÚOK žádosti o přerušení řízení vyhověl a řízení přerušil do 31. 12. 2020.

Opatřením č.j.: MMR-66408/2020-81-1 Ministerstvo pro místní rozvoj sdělilo, že nehledalo důvody k zahájení přezkumného řízení rozhodnutí Odboru SR KÚOK, oddělení územního plánování č.j.: KUOK 130183/2019, ze dne 12. 12. 2019.

Opatřením ze dne 20. 1. 2021 vyzval Odbor SR KÚOK společnost Residence reality s.r.o. JUDr. Radka Švalbeho k upřesnění zastupování jeho společnosti.

Podáním ze dne 14. 1. 2021 advokátka odvolatelek požadovala pokračování odvolacího řízení.

Opatřením ze dne 29. 1. 2021 oznámil Odbor SR KÚOK pokračování odvolacího řízení a vyzval účastníky, aby se seznámili s podklady pro rozhodnutí.

Odbor SR KÚOK následně přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu a ze správního spisu orgánu I. stupně Stavebního úřadu Mm Prostějova zjistil níže uvedené skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

K procesní stránce vedeného řízení, které předcházelo vydání rozhodnutí sp.zn. SU/1250/2019-Bou, č.j. PVMU 118241/2019 61, ze dne 23. 9. 2019, odvolací orgán sděluje, že v postupu Stavebního úřadu Mm Prostějova neshledal žádné pochybení. Stavební úřad řádně oznámil zahájení společného řízení všem zcela dostatečně vymezeným účastníkům řízení. A protože shledal, že mu byly dostatečně známy poměry v území a dokumentace poskytovala dostatečné podklady pro posouzení navrhovaného záměru, stanovil všem účastníkům 15denní lhůtu pro uplatnění námitek účastníků a závazných stanovisek dotčených orgánů od doručení tohoto opatření. Stavební úřad ve společném rozhodnutí zcela dostatečně vymezil schvalovaný stavební záměr, který konkrétně popsal a umístil a zcela odpovídajícím způsobem výrok svého rozhodnutí odůvodnil. V napadeném rozhodnutí stavební úřad rovněž stanovil podmínky pro jeho umístění a provedení. Námitkami účastníků řízení, které podali do společného řízení dne 21. 8. 2019 (Ing. Ladislav Zvonek) a dne 30. 8. 2019 (Jana Chytilová, Mgr. Pavla Dobrovolná a Ludmila Kubalčíková), se stavební úřad v

napadeném rozhodnutí zabýval a zcela vypovídajícím způsobem je v rozsahu daných podkladů i vypořádal v odůvodnění napadeného rozhodnutí. V procesní stránce tedy odvolací orgán neshledal žádné pochybení.

Důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Prostějova byla za současného stavu skutečnost, že závazné stanovisko Odboru územního plánování a památkové péče č.j.: PVMU 81593/2019 62 ze dne 24. 6. 2019 bylo rozhodnutím č.j.: KUOK 130183/2019 ze dne 12. 12. 2019 nadřízeného správního orgánu zrušeno. Napadené rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Prostějova se takto dostalo do rozporu s ust. § 96b odst. 1 stavebního zákona, když nedisponuje žádným závazným stanoviskem. Závazné stanovisko je takto neopominutelným podkladem pro rozhodnutí a jeho obsah je pro výrok rozhodnutí stavebního úřadu závazný (§ 149 správního řádu).

Odvolací orgán v daném proto musel postupovat dle ust. § 90 odst. 1 písm. a) správního řádu, ale napadené rozhodnutí dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu zrušit a věc vrátit Stavebnímu úřadu Mm Prostějova k novému projednání. V novém projednání musí stavební úřad vyzvat stavebníka k předložení nového závazného stanoviska orgánu územního plánování.

K námitkám odvolatelek odvolací orgán uvádí následující.

K vypořádání části námitek odvolatelek, spadajících do působnosti orgánu územního plánování, jako dotčeného orgánu, odvolací orgán využil odůvodnění uvedené v rozhodnutí Odboru SR KÚOK, oddělení územního plánování č.j.: KUOK 130183/2019 ze dne 12. 12. 2019, který v napadeném závazném stanovisku shledal závažné nedostatky, které učinily stanovisko nezákonným. Shledal, že není dodržena zásada podmínek prostorového uspořádání dle Přílohy č. 1 ÚP, a to podmínka blokového charakteru zástavby, protože objekt bytového domu nenavazuje na stávající blokovou zástavbu na sousedním pozemku p.č. 1537 v ul. Mlýnské, nejsou respektovány požadavky z kap. 3.3.4. územního plánu chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty obce, mimo jiné chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména blokový typ zástavby, respektovat charakter těchto struktur při dostavbách, přístavbách a změnách staveb. V daném případě lze za recyklaci považovat obnovu blokového charakteru zástavby v rozsahu celé lokality SX č. 0142, je tedy nepřipustné uvažovat o využití pozemků v dané ploše, které by nezajistilo kompaktnost zástavby celého bloku, zejména v uličním prostranství. Není prokázána maximální zastavěnost 75 %, nejsou uvedeny ani plochy pozemků zastavěných, ani plochy pozemků nezastavěných, a to jak v závazném stanovisku, tak v projektové dokumentaci, tedy naplnění podmínky maximální zastavěnosti je nepřezkoumatelné. Parkovací plochy na p.č. 1536 jsou přípustné pouze za splnění požadavku na ochranu hodnot území, nebyla splněna podmínka pro podmíněnou přípustnost parkovacích ploch na pozemku p.č. 1536, zejména pro nedodržení blokového charakteru zástavby na pozemku p.č. 1536. Není reflektována zásada preferovat umístování odstavných a parkovacích stání v rámci objektů. Záměr svým charakterem zastavěnosti nevykazuje žádný rekreační charakter ani zeleň obytného vnitrobloku, neumožňuje odpovídající každodenní rekreační zázemí pro obyvatele 13 bytových jednotek a s tím spojený alespoň minimální podíl zeleně, jehož zastoupení má v zastavěném území města stále větší význam.

K dalším námitkám odvolatelek i s ohledem na právní názor vyslovený Odborem SR KÚOK, oddělením územního plánování, odvolací orgán uvádí následující.

K námitkám, týkajícím se předešlého projednání stavebního záměru společnosti Residence reality s.r.o., se odvolací orgán nevyjadřuje, protože tento záměr není předmětem současně podané žádosti. Takto je nezbytné konstatovat, že ani stavební úřad ani orgán územního plánování nebyl při posuzování aktuální žádosti jakkoli vázán právním názorem vyjádřeným právě v předchozím rozhodnutí Odboru SR KÚOK č.j.: 26779/2019, ze dne 14. 3. 2019.

K názoru odvolatelů, že jimi uplatněnými námitkami do řízení se stavební úřad zbýval povrchně, formálně a nedostatečně, když tvrdí, že při rozhodování byl vázán žádostí a nemohl její rozsah měnit, odvolací orgán uvádí, že řízení o žádosti je řízením návrhovým. Stavební úřad Mm Prostějova proto musel uvedenou žádost posoudit jako celek, tedy v rozsahu, v jakém byla podána a tuto buď potvrdit – schválit, resp. schválit za určitých podmínek nebo ji jako rozpornou s veřejným zájmem zamítnout. Stavební úřad nebyl jakkoli oprávněn žádost upravovat ani nařizovat žadateli, aby svůj podaný záměr změnil. Odvolatelkami citované ust. § 6 odst. 2 správního řádu na tento postup nedopadá. Vzniklé rozpory, námitky účastníků musí stavební úřady posuzovat v součinnosti s dotčenými orgány a podle stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek v rozhodnutí ve věci důkladně vypořádat.

K námitce odvolatelek, že záměr není šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb a stavební úřad toto měl posoudit dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) a § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona, stejně jako měl posoudit účinky stavby na její okolí a vzít tak v úvahu jejich námitky, které uplatnily do řízení, což neučinil, odvolací orgán uvádí, že tento názor odvolatelek nesdílí. Stavební úřad Mm Prostějova velmi podrobně zkoumal podklady pro rozhodnutí a na základě podmiňujících závazných stanovisek dotčených orgánů záměr posuzoval. Stavební úřad takto splnil svou povinnost, když zkoumal, jestli je žádost kompletní, přehledná a v rozsahu stavebního záměru i dostatečně vypovídající, zda dokumentace odpovídá požadavkům závazných stanovisek dotčených orgánů, a zda případné podmínky vyplývající ze závazných stanovisek byly do dokumentace zapracovány. Právě souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů garantují posouzení souladu záměru s ochranou veřejného zájmu na základě zvláštních právních předpisů. Ke splnění podmínek, uvedených v závazných stanoviscích, stavební úřad žadatele zavázal právě jejich uvedením do svého rozhodnutí. Ochranou veřejného zdraví se ve svém závazném stanovisku zabývala Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, ochranou životního prostředí se zabýval Odbor životního prostředí Mm Prostějova, souladem záměru s územně plánovací dokumentací se zabýval Odbor územního plánování s památkové péče Mm Prostějova, a byť bylo toto závazné stanovisko v odvolacím řízení jako nezákonné zrušeno, Stavební úřad Mm Prostějova postupoval správně, když z tohoto stanoviska v dané době vycházel. Skutečnost, že v blízkosti nemovitosti odvolatelek má dojít k nové výstavbě, je jistě značným zásahem do jejich dosud zaužívaného prostředí. Ovšem pokud je sousedící pozemek určen k zástavbě stavbou konkrétního určení a určitých parametrů, lze důvodně předpokládat, že k této zástavbě může na předmětném pozemku dojít. A jestliže dotčené správní orgány seznají záměr jako přípustný a v rámci stavebního řízení stavební úřad posouzením podle stavebního zákona neprokáže opak, pak nemůže postupovat jinak, než záměr schválit.

Rovněž je nezbytné uvést, že účinky budoucího užívání záměru se stavební úřad velmi podrobně zabýval v části svého rozhodnutí, když uvedl, že účinky užívání bytového domu budou obdobné, jako účinky bytových domů v okolí stávajících.

Rovněž názor odvolatelek, že Stavební úřad Mm Prostějova měl na základě jimi podaných námitek do předchozího řízení s žadatelem jednat, resp. se měl pokusit dle ust. § 5 správního řádu o smírné odstranění rozporů vyplývajících z námitek účastníků řízení, aby tím rovněž vyhověl ust. § 6 odst. 2 správního řádu, neboť by zabránil zbytečným nákladům všech účastníků řízení při uplatňování opravných prostředků, odvolací orgán nesdílí. Jak již bylo výše uvedeno, stavební úřad je návrhem účastníka vázán a není oprávněn do něj zasahovat. Je samozřejmě možné, aby v průběhu řízení došlo k dohodě mezi stavebníkem a odvolatelkami a v takovém případě by bylo pouze na rozhodnutí stavebníka, zda svou žádost příslušným způsobem upraví, k čemuž však v posuzovaném případě nedošlo. Správní orgány mají povinnost se žádostí vždy zabývat a podle jejího obsahu ji posoudit a případně ji v zákonném rozsahu projednat.

K námitce, že plánovanou výstavbou dojde ke zhoršení proslunění, odvolací orgán sděluje, že se ztotožňuje se závěry stavebního úřadu, které vyplývají z doložené studie oslunění, uvedenými v napadeném rozhodnutí v případě, kdy u nemovitostí vlivem realizace záměru nedojde ke změně oproti současnému stavu. Pokud měl stavební úřad na pevně postaveno, že studie je dostatečně vypovídající, neměl důvod požadovat vypracování studie jiné. Nicméně uvedenou námitku, včetně doložení oponentní studie oslunění jejich nemovitosti vlivem projednávaného záměru budou moci odvolatelky uplatnit v rámci nového projednání věci. Základní údaje o prostorovém uspořádání záměru k vypracování tohoto dokumentu mohou odvolatelky získat nahlédnutím do příslušné dokumentace u Stavebního úřadu Mm Prostějova. Není nezbytné, aby dokumentace záměru byla účastnicím pro tento účel poskytnuta.

K námitce, že stavební úřad nevyužil ust. § 174 odst. 1 stavebního zákona a neuplatnil své pravomoci k zabezpečení součinnosti stavebního inspektora, znalce, vědeckého nebo jiného specializovaného pracoviště, odvolací orgán opakuje, že pokud Stavební úřad Mm Prostějova shledal uvedenou studii jako dostatečnou k posouzení námitek odvolatel, neměl důvod vyžadovat zpracování studie jiné. Je pravdou, že samy odvolatelky na podporu svých tvrzení o nedostatečných výsledcích předložené studie nepředložily žádné důkazy. Stavební úřad zcela jistě není oprávněn odvolatelkám zapůjčit projektovou dokumentaci (či její část), požadované informace však bylo možné získat cestou nahlížení do spisové a tedy i projektové dokumentace v souladu s ust. § 38 správního řádu.

K námitce, že chybí závazné stanovisko Odboru životního prostředí Mm Prostějova, oddělení ochrany ovzduší, k posouzení rozptylových podmínek a vlivu stavby na jejich stávající komíny, odvolací orgán uvádí, že uvedenou námitku k posouzení rozptylových podmínek měly uplatnit již do společného řízení. Uvedenou námitku budou moci odvolatelky uplatnit v rámci nového projednání.

K námitce, že stavební úřad měl sám zkoumat otázku zajištění pohody jejich bydlení, s odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 As 44/2005, odvolací orgán sděluje, že uvedený rozsudek se zabývá rozhodnutím podmíněným závazným stanoviskem a na projednávaný případ nedopadá. Následně citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 As 44/2005 pak již na posouzení oslunění sousedních nemovitostí dopadá. K posouzení zachování kvality prostředí okolních staveb je oprávněn stavební úřad za součinnosti s dotčenými orgány. Jak již bylo výše uvedeno, Stavební úřad Mm Prostějova se zachováním oslunění v napadeném rozhodnutí zabýval na základě předložené studie oslunění.

K názoru, že stavební úřad nenechal vypracovat novou studii k současnému projednávanému záměru, neboť předložená studie byla vypracována k předchozímu

záměru, a snížením části stavby bude mít dopad na proslunění sousedních nemovitostí, byť ne jejich, odvolací orgán sděluje, že takto uváděná námitka přesahuje rozsah námitek uvedený v ust. § 94n odst. 3 stavebního zákona, protože uvedenou námitkou nebylo možné prokázat přímé dotčení vlastnického práva odvolatelek k jejich nemovitosti, když se námitkou odkazují na nemovitosti sousední.

K námitce týkající se výšky, architektonického a materiálového řešení navrhované stavby, odvolací orgán sděluje, že k posouzení záměru je příslušný stavební úřad v součinnosti s příslušným dotčeným orgánem. Pouze pro doplnění odvolací orgán uvádí, že pokud územně plánovací dokumentace požadovanou výšku připouští a jsou splněny další požadavky vyžadované stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, nelze než výškové řešení povolit.

K námitce týkající se odstupových vzdáleností dle ust. § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání územní, ve znění pozdějších předpisů, odvolací orgán souhlasí s vypořádáním námitky, jak to provedl Stavební úřad Mm Prostějova na straně 13 napadeného rozhodnutí, když projednávanou stavbu posoudil jako zástavbu proluky.

K námitce, týkající se nedostatečného posouzení parkovacích stání, odvolací orgán sděluje, že se zcela ztotožňuje s posouzením této námitky, jak ji provedl Stavební úřad Mm Prostějova v napadeném rozhodnutí. Lze potvrdit názor odvolatelek, že smlouva je sepsaná se společností Residence reality s.r.o., a umožňuje parkování pouze této společnosti. Odvolací orgán má za to, že prokázání zabezpečení počtu parkovacích stání bylo prokázáno.

Po provedeném přezkoumání celého správního spisu dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Prostějova sp.zn. SÚ/1250/2019-Bou, č.j. PVMU 118241/2019 61, ze dne 23. 9. 2019, se změnou závazného stanoviska orgánu územního plánování stalo nezákonným, proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání.

Poučení účastníků

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

Obdrží:

Účastníci řízení, kterým se doručuje do vlastních rukou (žadatel):

1. Ing. arch. Martin Fröml, 2 arch, s.r.o., Česká č.p. 824/31, 79601 Prostějov, IDDS: khgdkup (*zastupující Residence reality s.r.o., Konečná 512, 79607 Držovice.*)

Účastníci řízení, kterým se doručuje do vlastních rukou:

2. Statutární město Prostějov, IDDS: mrtbrkb
3. Magistrát města Prostějova, Odbor správy a údržby majetku města, IDDS: mrtbrkb
4. E.ON Distribuce a.s., IDDS: nf5dxbu
5. Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., IDDS: qa7425t

Účastníci řízení, kterým se doručuje veřejnou vyhláškou:

6. vlastníci pozemků parc.č. 1484, 1485/1, 1485/2, 1485/3, 1485/4, 1485/5, 1485/6, 1485/7, 1485/8, 1485/9, 1485/10, 1485/11, 1485/12, 1486/1, 1486/2, 1486/3, 1486/4, 1486/5, 1486/6, 1486/7, 1486/8, 1486/9, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/5, 1487/7, 7806, 1526, 1529, 1530, 1536, 1537, 1538 a 7808/1, vše v k.ú. Prostějov
7. GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, 60200 Brno, zastupující GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
8. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, 779 00 Olomouc (*zastupující Vodovody a kanalizace Prostějov, a.s., Krapkova 1635/26, 796 01 Prostějov*)

Doručení bude provedeno vyvěšením usnesení na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje, úřední desce Magistrátu města Prostějova. Zveřejňuje-li se písemnost na více úředních deskách, považuje se za den vyvěšení den, ve kterém byla písemnost vyvěšena na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje. Patnáctý den po vyvěšení se usnesení považuje za doručené.

Toto rozhodnutí se též zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce na webových stránkách Olomouckého kraje www.kr-olomoucky.cz a Magistrátu města Prostějova www.prostejov.eu.

9. 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*)
10. Magistrátu města Prostějova - úřední deska, nám. T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov (*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*)

Otisk úředního razítka

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

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

Vyvěšeno dne:..... Sejmuto dne:

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

Dále obdrží na vědomí:

11. Magistrát města Prostějova, (*Stavební úřad, Odbor životního prostředí, Odbor dopravy, Odbor územního plánování a památkové péče, odd. územního plánování*)
IDDS: mrtbrkb
12. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Prostějov, IDDS: ufiaa6d
13. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, územní pracoviště Prostějov, IDDS: 7zyai4b
14. Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, Územní odbor Prostějov, Dopravní inspektorát, IDDS: 6jwhpv6
15. ad/a – 330 – V/5