



Krajskému úřadu Olomouckého kraje

odbor strategického rozvoje kraje, oddělení
stavebního řádu a památkové péče

prostřednictvím

Magistrátu města Prostějova

Stavební úřad
Nám. T.G. Masaryka 130/14
796 01 Prostějov

Ke sp. zn.: SÚ/1955/2019-JUDr.He

Č.j.: PVMU 114363/2022 61

Vlastník stavby:

se sídlem

řízení o odstranění stavby

Přílohy dle textu

Odvolání proti rozhodnutí o nařízení odstranění stavby

Magistrátu města Prostějova ze dne 27.7.2022, č.j. PVMU 114363/2022 61, sp. zn.
SÚ/1955/2019-JUDr.He

I.

1. Stavební úřad Magistrátu města Prostějova vydal dne 27.07.2022 rozhodnutí pod sp. zn.: SÚ/1955/2019 – JUDr. He, č.j.: PVMU 114363/2022 61, kterým nařídil podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona odstranění stavby označené jako [REDAKCE] řady řadových garáží, oplocení, betonová zeď“ (dále jen stavba) na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], blíže specifikované napadaným rozhodnutím. Důvodem pro odstranění stavby bylo zjištění stavebního úřadu, že stavba je provedena bez rozhodnutí nebo opatření příslušného stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem.
2. Stavební úřad odůvodnil své rozhodnutí tak, že garáže a podstatná část vnitřního i vnějšího oplocení jsou vybudovány na pozemcích nacházejících se z části v rozvojové ploše [REDAKCE] – [REDAKCE], která mimo jiné určuje založení systému sídelní zeleně na ploše č. [REDAKCE], resp. z části v ploše č. [REDAKCE] veřejná prostranství – veřejná zeleň. Jelikož se nejedná o zastavěné území či zastavitelnou plochu, nebylo by možné využít zjednodušeného postupu ve formě vydání územního souhlasu a stavebník před umístěním staveb do území musel disponovat územním rozhodnutím.
3. Dále stavební úřad konstatoval, že stavba byla provedena bez územního rozhodnutí a stavba nebyla dodatečně povolena, jelikož vlastník stavby neprokázal v rámci řízení o dodatečném povolení, že stavbu lze dodatečně povolit.
4. lhůta pro odstranění stavby byla stanovena na 120 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

II.

1. Vlastník stavby se tímto **odvolává** proti rozhodnutí Magistrátu města Prostějova, Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova sp. zn.: SÚ/1955/2019 – JUDr. He, č.j.: PVMU 114363/2022 61 ze dne 27.07.2022 o odstranění stavby, a to do všech jeho výroků.
2. Vlastník stavby napadá rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby a má za to, že toto rozhodnutí je v rozporu s principem proporcionality a rovněž je v rozporu se stavebním zákonem, když bylo nařízeno odstranění stavby, ačkoli byly splněny podmínky pro dodatečné povolení stavby a nebylo namístě vydat napadané rozhodnutí. Dle ustanovení § 129 odst. 3 z. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, lze stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že:
 - a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,
 - b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
 - c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

3. Vlastník stavby má za to, že prokázal, že stavba řadových garáží a oplocení včetně pojezdových bran je v souladu s územním plánem města Prostějova. Jak již argumentoval ve svém vyjádření ze dne 15.06.2022 k řízení vedenému pod č.j.: PVMC 85256/2022 61, garáže a oplocení se nacházejí v ploše veřejných prostranství č. [REDAKCE] a ploše veřejných prostranství – veřejná zeleň č. [REDAKCE], jak jsou tyto plochy definovány územním plánem. Z bodu 7.6 textové části výroku Územního plánu města Prostějova (dále jen „ÚP“) vyplývá, že na plochách veřejné zeleně, tj. plocha č. [REDAKCE] jsou podmíněně přípustným využitím mimo jiné pozemky, stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (viz. bod 7.6.3. písm. a) ÚP) a dále oplocení pozemků, které neomezí průchodnost územím, nenaruší harmonické měřítko krajiny a bude v souladu s jeho charakterem (viz. bod 7.6.3. písm. f) ÚP). Nepřípustným využitím jsou mimo jiné pozemky garáží pro vozidla skupiny 2 a 3, kdy ke garážování těchto skupin vozidel předmětné garáže prokazatelně neslouží.
4. Podmínkou podmíněné přípustnosti je soulad s požadavky na ochranu hodnot území (viz. bod 3.3 ÚP) a zásadní neohrožení hlavního využití plochy. Garáže a oplocení jsou umístěny na ploše veřejného prostranství. Z bodu 7.14.2 písm. b) ÚP, které vymezuje přípustnost využití těchto ploch, se podává, že pozemky, stavby a zařízení vymezené v tomto bodě neznemožní plnohodnotné využití dané plochy, konkrétně pokud se jedná o stavby související dopravní infrastruktury. **Je nepochybné, že inkriminované garáže, resp. tyto stavební výrobky plnící funkci stavby, jsou stavbami dopravní infrastruktury. Jejich umístění, zejména – jedná-li se o garáže umístěné v jižní řadě na ploše veřejných prostranství - je tak zcela možné.**
5. Vlastník stavby je přesvědčen o tom, že **stavba Garáží nemá žádný vliv na využití ploch veřejného prostranství**, neznemožňuje jeho průchodnost a průjezdnost nejen ve směru západ – východ, ale ani sever – jih. Nahlédnutím do mapy lze zjistit, že prostupnost dané lokality je vymezena způsobem umístění stávající zástavby, která je v blocích směřována od hlavní ulice [REDAKCE] směrem k železniční trati oddělující tuto část městské zástavby od pole s [REDAKCE] [REDAKCE] Ulice [REDAKCE] a za blokem zástavby umístěná železniční trať tak tvoří dvě dopravní bariéry, mezi kterými je přístup zajišťován na okraji ulic [REDAKCE]. **Z pohledu na mapu je evidentní, že dominantu v daném prostoru tvoří průmyslová zástavba situovaná západně od ul. [REDAKCE], která se rozprostírá (doslova) od ul. [REDAKCE] až k úplnému koridoru železniční trati. Průchodnost tímto průmyslovým areálem je proto prakticky nemožná, ať již ze směru sever – jih, tak rovněž západ – východ. V blízkosti železniční trati není vytvořen žádný prostor, přes který by bylo nutné zachovávat jakoukoliv průchodnost a průjezdnost ve směru západ – východ.**
6. Garáže a oplocení však průchodnost jak ve směru sever – jih zachovávají, když se jednak podél západní stěny oplocení a oplocení rodinných domů táhne komunikace na pozemku parc. č. [REDAKCE], tak současně je zachována průchodnost mezi zadním traktem oplocení a koridorem železniční trati (na rozdíl od sousedního průmyslového areálu) také ve směru západ – východ. Průchod přes ul. [REDAKCE] tak zcela plynule navazuje na soubor rodinných domů, které vlastník stavby na základě veškerých udělených povolení (viz. dále v textu) vystavěl, a se kterými právě Garáže a oplocení úzce souvisí a logicky oddělují prostor rodinných domů od koridoru železnice. Tím mj. vytváří požadavky dle bodu 3.3.4. písm. g) ÚP, tj. zajišťování ochrany proti hlukům a vibracím, když se hluk pocházející z železniční trati nešíří přímo k rodinným domům, ale je narušen překážkou oplocení.

7. Co se týká oplocení, pak to je situováno na parc. č. [REDACTED] a je umístěno na ploše smíšené č. [REDACTED] ploše veřejných prostranství č. [REDACTED] a ploše veřejných prostranství – veřejná zeleň č. [REDACTED]. Oplocení je navrženo jako gabionové nebo konstrukce železobetonové stěny porostlé zelení do výšky 2,5m. Severní úsek oplocení (umístěný částečně na ploše č. [REDACTED]) je z hlediska funkčního využití v souladu s bodem 7.6.3. písm. f) ÚP. Ten umožňuje do řešeného území umístit oplocení, které neomezí průchodnost územím, nenaruší harmonické měřítko krajiny a je v souladu s jeho charakterem. Oplocení bezprostředně navazuje na zástavbu rodinných domů a logicky odděluje prostor rodinných domů od koridoru železniční trati s tím, že zachovává (na rozdíl od sousedního průmyslového areálu) průchodnost rovněž západ – východním směrem. V případě průchodnosti a průjezdnosti severo – jižním směrem pak situaci v dané lokalitě nijak nezhoršuje, když – jak je uvedeno výše – je prostupnost tímto směrem vymezena především dominantou průmyslového areálu. Zelení porostlá stěna vzhledem k betonovému plotu stávajícího areálu a náspu železnice zlepšuje původní charakter daného území, aniž by budoucí využití tohoto území bylo jakkoliv poškozeno či pouze limitováno.
8. Severní část oplocení v ploše [REDACTED] je vzhledem k výše uvedenému rovněž v souladu s územním plánem. Neznemožňuje průchod a průjezd územím, tudíž podmínka dle bodu 7.14.3 písm. f) ÚP je tak zcela splněna.
9. Soulad jižní části oplocení s územním plánem, které je umístěno v ploše [REDACTED], je pak potvrzen pozitivním stanoviskem územního plánování č.j. PVMU 109073/2020 62, které je správnímu orgánu známo z jeho činnosti.
10. Z hlediska prostorových podmínek lze také jak pro Garáže, tak pro oplocení konstatovat, že blok Garáží a oplocení je v souladu s územním plánem. Z přílohy č. 1 ÚP (tabulky ploch) vyplývá, že plocha č. [REDACTED] má celkovou výměru 1,69 ha s maximálním poměrem zastavěnosti do 3 %, což činí 507 m². Plocha č. [REDACTED] má pak celkovou výměru 1,68 ha s maximálním poměrem zastavěnosti opět do 3 %, což činí 504 m². Z projektové dokumentace vyplývá, že jednotlivé garáže mají rozměr 5,54 m x 3,34 m, tj. cca 18,5 m². Při počtu [REDACTED] garáží činí jejich zastavěná plocha cca 425,5 m², což je v souladu s maximálním poměrem zastavěnosti s tím, že pro oplocení umístěné na této ploše zbývá ještě dalších 78,5 m². Zastavěná plocha oplocení na ploše č. [REDACTED] je logicky marginální v porovnání s celkovou výměrou plochy a taktéž je v souladu s její maximální zastavěností.
11. Vlastník stavby dále uvádí, že dané území je pro zástavbu vhodné ve srovnání s jiným využitím, stavba Garáží a oplocení generuje pro stávající okolní zástavbu přijatelnou nebo žádnou dopravní zátěž nezhoršující významně současný stav, přirozeně navazuje na kompaktní obytnou blokovou zástavbu. Vymezení zastavitelných ploch v tomto území s dobrou dostupností veřejné infrastruktury sníží potřebu rozvoje na jiných okrajových místech města a omezí suburbanizaci. Záměr dále nevyvolá zvýšené nároky na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů dopravní a technické infrastruktury, na širší krajinné vztahy ani na další návaznosti na okolní katastry. Nejedná se tak o zásah, který by měl vliv na postavení města v systému osídlení, jedná se o okrajovou část [REDACTED].
12. Je také třeba zdůraznit, že se zástavbou se v daném území dlouhodobě počítá. Rozvojová oblast navazující na kompaktní zástavbu [REDACTED] je vymezena pro posílení postavení [REDACTED] v rámci organismu města, je určena převážně pro bydlení v rodinných domech. Oblast již byla vymezena v ÚP 1995 jako zastavitelná pro bydlení, což vychází z

odůvodnění ÚP zpracovatelem, kapitola E 1.9.5. Dotčené území je součástí lokality mezi [redacted] ulicí a [redacted], kde již od 50. let minulého století probíhá rozvoj rezidenční zástavby, s jehož pokračováním obecně počítá I. koncepce platného ÚP Prostějov.

13. Organizace tohoto území, včetně umístění Garáží a oplocení je rovněž v souladu s odůvodněním III. změny ÚP, která byla vynucena rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.6.2016, č.j. 64 A 2/2016-126, na základě kterého došlo ke zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2014 – územního plánu vydaného 10.6.2015, které nabylo účinnosti 27.6.2014. Z textové části změny územního plánu č. III, část E2, bodu 1.3.2. se podává, že: „*v území mezi zrušenými plochami zůstala vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství č. [redacted], která je určena pro veřejná prostranství sloužící k obsluze území (původně vymezena mezi územními rezervami pro smíšené obytné využití)*“. Z části E2, bodu 1.3.3. se pak podává, že „*v území byla realizována uliční síť pro uvažovanou budoucí zástavbu RD (na ploše veřejných prostranství č. [redacted])*“. Zastavitelnost území je přitom dobře patrná právě z výkresu č. Z3/II/03 grafické a textové části změny ÚP č. III.

Důkaz: výkres č. Z3/II/03 změny ÚP č. III
(správnímu orgánu známo z jeho úřední činnosti)

14. Stavba Garáží a oplocení dále respektuje ohled na aktuální stav území a kvalitní podmínky pro bydlení v zastavěné části. Nelze také odhlédnout od skutečnosti, že se jedná o nedostatečně využitě pozemky v současně zastavěném území města. Stavba Garáží a oplocení má potenciálně výrazně pozitivní vliv na rozvoj rezidenční funkce města. Stavba Garáží a oplocení reflektuje požadavky obyvatel okolních domů, jejichž kvalitu života v místní lokalitě svým umístěním zvyšuje. Současně tak, a to jak vizuálně, tak především funkčně tvoří přechod mezi koridorem železnice a zástavbou rodinných domů na ul. [redacted] a [redacted].

15. V neposlední řadě pak vlastník stavby poukazuje na územní rozhodnutí, která byla vydána nadepsaným správním orgánem v rámci realizace výstavby rodinných domů na ul. [redacted], [redacted] v letech 2013, 2014 a 2015, a to územní rozhodnutí z 5.11.2014, sp. Zn.: SÚ/2349/2014-Ing.Koš, č.j. PVMU 148700/2014 61, které nabylo právní moci dne 21.11.2014, a kterým bylo rozhodnuto o umístění části stavby „Zasíťování území Prostějov – [redacted]“, konkrétně části stavby „SO 05 – neveřejná účelová komunikace“. Ta byla realizována v souladu s jejím umístěním na pozemcích parc. č. [redacted], [redacted]. V odůvodnění tohoto rozhodnutí je konstatováno, že „*stavba bude umístěna v ploše [redacted], která je zařazena do ploch smíšených obytných [redacted]. Platný územní plán Prostějov jako přípustné využití stanoví, že v těchto plochách mohou být umístěny „pozemky stavby a zařízení související technické infrastruktury“*. Umístění stavby je tedy zcela v souladu se schválenou změnou územně plánovací dokumentace“. Z tohoto rozhodnutí je přitom evidentní, že tak, jak byla stavba komunikace realizována, tj. zejm. na parcele č. [redacted], kdy ústí severně od rodinných domů, je jejím logickým napojením právě stavba Garáží a oplocení, která bezesporu spadá pod pojem „*související technické infrastruktury*“. Rozhodnutí je správnímu orgánu bezesporu známo z jeho úřední činnosti.

Důkaz: územní rozhodnutí z 5.11.2014, sp. Zn.: SÚ/2349/2014-Ing. Koš, č.j. PVMU 148700/2014 61
(správnímu orgánu známo z jeho úřední činnosti)

16. Vydání v předchozím odstavci uvedenému rozhodnutí pak předcházeli územní souhlas vně označeného správního orgánu z 5.12.2013, sp. zn.: SÚ/2479/2014 Ing. Koš, č.j. PVMU 149924/2013 61, kterým bylo rozhodnuto o umístění části stavby „Zasítování území Prostějov – [REDAKCE]“, konkrétně části stavby „SO 01 – Kabelový rozvod NN“. Na ně navazovalo územní rozhodnutí o umístění splaškové kanalizace (SO 02), vodovodu (SO 03). Neméně důležitým je pak rovněž územní souhlas správního orgánu z 10.7.2018, sp. zn.: SÚ/1139/2018-Ing. Koš, č.j. PVMU 94798/2018 61, kterým byl vydán územní souhlas s umístěním stavby – výrobku plnění funkce stavby „garáž 1“ na pozemku parc. č. [REDAKCE].

Důkaz: územní souhlas vně označeného správního orgánu z 5.12.2013, sp. zn.: SÚ/2479/2014-Ing. Koš, č.j. PVMU 149924/2013 61
rovněž územní souhlas správního orgánu z 10.7.2018, sp. zn.: SÚ/1139/2018-Ing. Koš, č.j. PVMU 94798/2018 61
(správnímu orgánu známo z jeho úřední činnosti)

17. Obdobně lze poukázat také na stanovisko KHS Olomouckého kraje z 2.6.2014, č.j. KHSOC/09745/2014/PV/HOK, které uděluje souhlas se záměrem zasítování území [REDAKCE], vlastníka stavby, v němž mj. poukazuje na celý pozemek parc. č. [REDAKCE], na kterém je situována výše uvedená neveřejná účelová komunikace (objekt SO 05), která se táhne podél rodinných domů až k pozemkům parc. č. [REDAKCE].

Důkaz: stanovisko KHS Olomouckého kraje z 2.6.2014, č.j. KHSOC/09745/2014/PV/HOK

18. V neposlední řadě pak vlastník stavby poukazuje na skutečnost, že v rámci realizace předmětných rodinných domů bylo např. v projektové dokumentaci uváděno (konkrétně v případě přípojek NN), že se jedná o přípojky pro 20RD, veřejné osvětlení, garáže, přečerpávací stanici, splaškovou kanalizaci. Obdobně byly v projektové dokumentaci zahrnuty přípojky vody a kanalizace pro zadní pozemky, parc. č. [REDAKCE]. Ze všech těchto skutečností je zcela evidentní, že záměr výstavby rodinných domů od samého počátku počítal také s tím, že na tyto bude navazovat plocha s garážemi a oplocením, správní orgán o tom byl informován, a nikdy nevyslovil, byť jakýkoliv nesouhlas či negativní stanovisko, že by tomu tak být nemělo.

Důkaz: projektová dokumentace k rozvodům NN

III.

1. S ohledem na shora uvedené skutečnosti a důkazy je zřejmé, že předmětná stavba byla vybudována v souladu s územním plánem Města Prostějova, v souladu s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města, nenarušuje dopravní infrastrukturu ani zásadně nemění charakter území, ve kterém byla vybudována, není ani v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem, naopak prokazatelně zhodnocuje lokalitu, ve které je postavena a jako taková měla být dodatečně legalizována.
2. Na základě shora uvedeného navrhuje vlastník stavby, aby nadřízený správní orgán napadené rozhodnutí **zrušil** a řízení o odstranění stavby **zastavil**.

V Praze dne 10. 8. 2022

[REDACTED]

