

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

ČJ: KUOK 109313/2017

Olomouc 21. listopadu 2017

SpZn. KÚOK/85310/2017/OSR/7515

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Dana Sejkorová

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

ROZHODNUTÍ

doručované veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen Odbor SR KÚOK), 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 společnosti SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín, v zastoupení advokátní kanceláře Havel, Holásek & Partners, IČ 26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, podaného dne 29. 6. 2017, rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení územně správního (dále jen Stavební úřad MMOI), vydané dne 16. 6. 2017 pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/120356/2017/OS/US/Sem. Tímto rozhodnutím Stavební úřad MMOI podle ust. § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), ve společném řízení výrokem I. zamítl žádost společnosti SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín, v zastoupení společnosti RotaGroup, s.r.o., IČ 27967344, se sídlem Na nivách 956/2, Praha 4 - Michle, 141 00 Praha 41, o umístění stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na uvedených pozemcích v katastrálním území Řepčín a výrokem II. zamítl žádost o změnu využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích parc.č. 517, 518, 519 (všechny zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Řepčín.

Odbor SR KÚOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI, vydané dne 16. 6. 2017 pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/120356/2017/OS/US/Sem, se podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu,

r u š í

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

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

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

Odůvodnění

Dne 31. 8. 2016 byla Stavebnímu úřadu MMOI předložena žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích parc.č. 394/9 (orná půda), parc.č. 394/2, 394/4, 394/6, 394/8, 394/19, 394/20, 394/21, 457/2, 460/2, 460/5, 460/6, 460/7, 460/9, 460/10, 460/11, 461/5, 1004, 1026/1 a 1026/18 (všechny ostatní plocha), parc.č. st. 511, parc.č. st. 512, parc.č. st. 514, parc.č. st. 515, parc.č. st. 516, parc.č. st. 517, parc.č. st. 518, parc.č. st. 519, parc.č. st. 521 (všechny zastavěná plocha a nádvoří), vše v katastrálním území Řepčín. Předmětná stavba spočívá ve vybudování výrobní haly, nádrže a strojovny sprinklerové čerpací stanice včetně venkovních rozvodů požární vody pro hydranty, vrátnice, garáže s kanceláří, sociálním a technickým zázemím, protihlukové stěny, opěrných stěn, oplocení, účelové vnitroareálové komunikace a zpevněných ploch včetně chodníků a odvodňovacích žlabů a vpustí, rozšíření silnice III/4463 (ulice Řepčínská) pro zřízení připojovacího pruhu a přechodu, parkovacích stání pro osobní a nákladní automobily, splaškové a dešťové kanalizace, včetně odlučovače ropných látek a retenční nádrže, přípojky vodovodu, plynovodu a přípojky plynu, trafostanice, včetně vedení VN a NN, veřejného osvětlení, přeložky datového kabelu elektronických komunikací.

Vzhledem k tomu, že podaná žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby neobsahovala všechny předepsané náležitosti, Stavební úřad MMOI žadatele společnost SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín, v zastoupení společnosti RotaGroup, s.r.o., IČ 27967344, se sídlem Na nivách 956/2, Praha 4 - Michle, 141 00 Praha 41, vyzval k doplnění žádosti, usnesením určil lhůtu k doplnění žádosti do 31. 1. 2017 a současně předmětné řízení o umístění stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ do 31. 1. 2017 přerušil. Žadatel nedostatky podané žádosti jednotlivými podáními ze dne 25. 10. 2016 a ze dne 27. 10. 2016 podle požadavku Stavebního úřadu MMOI doplnil, a to včetně žádosti o vydání rozhodnutí o změnu využití území pro zemní valy, která byla podána dne 27. 10. 2016. Následně Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 12. 12. 2016 požádal Krajskou hygienickou stanici Olomouckého kraje o stanovisko k doplněnému návrhu, které obdržel dne 9. 1. 2017. Poté dne 10. 1. 2017 Stavební úřad MMOI informoval žadatele o pokračování v řízení. Následně Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 20. 1. 2017 oznámil zahájení územního řízení o umístění stavby a o změně využití území ve věci stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích v katastrálním území Řepčín a protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru, upustil od ústního jednání. Současně účastníkům řízení pro podání námitek a dotčeným orgánům pro uplatnění závazných stanovisek stanovil lhůtu 15 dnů od doručení uvedeného oznámení.

Dne 6. 2. 2017 obdržel Stavební úřad MMOI námítky Statutárního města Olomouce, zastoupeného Odborem koncepce a rozvoje MMOI, které se týkají nesouhlasu s umístěním předloženého návrhu, jeho rozporu s Územním plánem Olomouc, a to z důvodu negativního vlivu záměru na kvalitu prostředí vlivem dopravy, z důvodu zhoršení hlukové zátěže z provozování železnice vlivem vybudování protihlukové stěny mezi železniční tratí a řešeným areálem, a pouze formálního dodržení požadavků územního plánu a územní studie na realizaci ochranné zeleně kolem průmyslového areálu, což je v tomto podání podrobně rozvedeno. Stavební úřad MMOI poté opatřením ze dne 13. 2. 2017 požádal Odbor koncepce a rozvoje MMOI

o stanovisko k předmětné stavbě, zda Odbor koncepce a rozvoje MMOI souhlasí s vydáním předmětného územního rozhodnutí, případně za jakých podmínek, především, zda je předmětná stavba navržena v souladu s platným územním plánem města Olomouce. Požadované vyjádření Odboru koncepce a rozvoje MMOI obdržel Stavební úřad MMOI dne 20. 2. 2017. V tomto vyjádření se Odbor koncepce a rozvoje MMOI obsáhle zabýval posouzením předmětné stavby, kdy mimo jiné uvedl, že stavba splňuje požadavky na rozvoj dané lokality č. 16 (Pražská a Řepčín), že požadavek stavební čáry podél ulice Řepčínské je řešen objektem garáží doplněným ocelovou konstrukcí, že nebyla zjištěna kontaminace zájmového území. Dále uvedl, že vzhledem k charakteru a rozměrům navrhovaného objektu, vzhledem k orientaci nejzatíženějších vnitroareálových komunikací směrem k souvisejícím plochám smíšeným obytným a dále k uvedené četnosti kamionové dopravy je zřejmé, že o stavbu bez rušivých účinků vně dané plochy se v tomto případě nejedná. Dále, že požadavek výsadby izolační zeleně dokumentace řeší pouze formálně, v některých místech koliduje s vedením inženýrských sítí, že územní studie s ochranou stávající obytné zástavby s protihlukovými stěnami nepočítala, a také, že navržené řešení vnitroareálové dopravy nelze ve vztahu k ochraně souvisejících ploch smíšených obytných považovat za vhodný způsob využívání areálu. Dále uvedl, že charakter daného území je určen objekty v areálu Moravských železáren a obytnou zástavbou podél ulic Křelovská a Řepčínská, kdy objem haly je téměř trojnásobný vůči převážné části objektů v areálu Moravských železáren a zcela neadekvátní měřítku stávající obytné zástavby, kdy dodal, že soulad s charakterem území je třeba v dokumentaci prokázat. Dále se zabýval výškou stavby a poté uzavřel, že limit maximální výšky je překročen o 1 m, tudíž splnění limitu maximální výšky nelze považovat za prokazané. Dále uvedl, že zastavěnost stavebního pozemku je cca 43%, tudíž je stanovený limit zastavěnosti 55% dodržen. Také limit minimálního podílu zeleně, kdy zeleň tvoří cca 26% z celkové plochy stavebního pozemku, je dodržen. Dále se zabýval koncepcí dopravy, kdy uvedl, že areál je napojen na stávající komunikační síť, že je navržen potřebný počet stání v souladu s příslušnou ČSN, že hodnota úrovně kvality dopravy se při připočtení záměru nemění a zůstává na stupni E, kdy zlepšení lze očekávat po vybudování části přeložky silnice II/448 v úseku mezi okružní křižovatkou u OC Globus a ul. Křelovská, resp. Řepčínská, nebo přeložkou silnice II/635 ul. Na Trati. Součástí předloženého správního spisu je dále pověření, kterým společnost SPV red, s.r.o., pověřila Mgr. Adama Zimmermanna k jednání jménem této společnosti, s datem doručení Stavebnímu úřadu MMOI dne 21. 2. 2017. Poté dne 14. 3. 2017 obdržel Stavební úřad MMOI vyjádření žadatele k podaným námítkám Statutárního města Olomouce, jehož obsahem bylo i doplnění akustické studie o modelování vlivu nových protihlukových stěn na obytnou zástavbu z provozu stávající železnice.

Následně Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 16. 3. 2017 vyzorurněl účastníky řízení o nových podkladech v řízení, sdělil jim, že mají v souladu s ust. § 36 odst. 1 správního řádu možnost seznámit se s novými odklady pro rozhodnutí a případně navrhnout doplnění dokazování, podávat námítky a připomínky a činit jiné návrhy, k čemuž jim usnesením určil lhůtu 15 kalendářních dnů ode dne oznámení usnesení. Následně Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 24. 4. 2017 účastníkům řízení sdělil, že shromáždil podklady, které jsou podle jeho názoru dostatečné pro vydání rozhodnutí ve věci, že skončil dokazování ve výše uvedeném řízení, a že mají ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu před vydáním rozhodnutí možnost se s těmito podklady seznámit a vyjádřit se k nim ve lhůtě 7 dnů k doručení uvedeného sdělení. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil. Následně Stavební úřad MMOI vydal dne 16. 6. 2017 rozhodnutí pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j.

SMOL/120356/2017/OS/US/Sem, kterým žádost společnosti SPV red, s.r.o., o vydání rozhodnutí o umístění stavby a o změně využití území ve věci stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ na pozemcích v katastrálním území Řepčín, zamítl.

Proti uvedenému rozhodnutí o zamítnutí žádosti podala dne 29. 6. 2017 společnost SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín, v zastoupení advokátní kanceláře Havel, Holásek & Partners, IČ 26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, odvolání.

Ve svém odvolání nejprve uvádí, kdy byla žádost o umístění předmětného souboru staveb podána, čeho se týká a na jakých pozemcích je navrhován. Uvádí, že plochy určené pro realizaci stavebního záměru nejsou v současné době odpovídajícím způsobem hospodářsky dodatečně využity, jak toto využití ploch předvídá Územní plán města Olomouc, kdy právě realizace nového stavebního záměru s nejnovějším vybavením a technologií a dle nejmodernějších stavebních postupů může stávající areál hospodářsky i esteticky povznést, což by se pozitivně projevilo i v dopadu na okolí, což dále rozvádí a zmiňuje zejména stávající funkčně a technicky zastaralou zástavbu, prašné neupravené komunikace, nefunkční oplocení areálu, kdy prostory areálu se tak stávají útočištěm osob bez domova a osob drogově závislých, a také neudržovaná vegetace, která se stává místem pro nelegální skládky, které je vlastník nucen na své náklady opakovaně odklízet. Uvádí, že navrhovaný stavební záměr tak může nepochybně stávající situaci uvnitř i vně areálu změnit výrazně k lepšímu, a bude mít pozitivní dopady na okolí včetně pozitivních socioekonomických dopadů (zvýšená zaměstnanost, odvody do státního rozpočtu atd.)

Dále uvádí, že stavební úřad po posouzení žádosti vyzval žadatele k jejímu doplnění a řízení přerušil do 31. 1. 2017, že žádost byla řádným způsobem doplněna tak, aby odpovídala všem připomínkám stavebního úřadu. Dále, že stavební úřad pokračoval v řízení, kdy námitky uplatnilo pouze Statutární město Olomouc, žádný jiný účastník řízení svého práva nevyužil, ani žádný spolek se dořízení nepřihlásil. Na tyto námitky reagoval zástupce společnosti vyjádřením a také doplněním podané žádosti. Dále, že po shromáždění podkladů pro rozhodnutí dal stavební úřad účastníkům možnost se s nimi seznámit, a následně téměř po deseti měsících od zahájení řízení, vydal rozhodnutí, jímž žádost o umístění souboru staveb a o změnu využití území zamítl.

Dále uvádí, že stavební úřad zamítl žádost na základě dvou údajných nedostatků záměru, kdy se jednalo o nesoulad záměru s výškovou regulací konkrétní lokality a dále o dopravní zatížení předmětné lokality, ke kterému by podle názoru stavebního úřadu mohlo dojít v případě realizace stavebního záměru, a s ním údajně nadměrné zatížení obyvatelů předmětné lokality formou hluku, vibrací atd. Přičemž odvolatel je naopak přesvědčen, že navrhovaný stavební záměr v tomto bodě podmínkám a limitům územního plánu vyhovuje a nepřináší tak negativní dopady do předmětné lokality, které by odůvodňovaly zamítnutí žádosti, což doložil i souhlasnými závaznými stanovisky a dalšími odbornými podklady. Posouzení stavebního úřadu tak považuje je nesprávné a nezákonné.

Dále uvádí, že se závěry stavebního úřadu vyjádřenými v napadeném rozhodnutí se v celém rozsahu neztotožňuje, a že tyto závěry vedoucí k zamítnutí žádosti spočívají na nesprávném výkladu územního plánu, nemají žádný právní podklad, jsou založeny na nekonkrétních a ničím nepodložených domněnkách a spekulacích stavebního úřadu, a jsou i nedostatečně odůvodněné, což způsobuje nezákonnost a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.

Dále se ve svém odvolání na několika stranách velice podrobně zabývá posouzením výšky stavby stavebním úřadem v odůvodnění napadeného rozhodnutí, jež považuje za nezákonné a nesprávné. Nejprve cituje skutečnosti, které uvedl stavební úřad v rozhodnutí, tj. v jaké ploše dle územního plánu se záměr nachází, jaká je v tomto území stanovena maximální výška zástavby, jak je tato výška v platném územním plánu specifikována, a že dle výkresu Řez areálem F-F, výškové odůvodnění, je výšková úroveň stavby 12,5 m (pozn. max. výšková úroveň je 13/13 m), přičemž dle dalších výkresů „řezopohledů“ areálem (řez A-A a E-E) je však v jiných částech výrobní haly hladina maximální výšky překročena až o 2 m. Z těchto skutečností stavební úřad vyvozuje závěr, že předložený záměr nesplňuje základní podmínky limitující využití území dle územního plánu. Dále, že v konkrétním místě nelze uvažovat o ztížených terénních poměrech v území, protože terén v místě navrhované stavby je prakticky rovinný (výškový rozdíl je max. 4 cm na 1 m). S tímto však odvolatel nesouhlasí a uvádí, že řez F-F byl vypracován s ohledem na metodiku uvedenou v územním plánu, a že dle tohoto řezu záměr limity dané územním plánem splňuje. Přesto stavební úřad s ohledem na další „řezopohledy“ (A a E), dle kterých záměr výšku překračuje až o 2 m, žádost zamítl. Dále uvádí, že stavební úřad na jedné straně konstatuje, že v konkrétním případě nelze uvažovat o ztížených terénních poměrech v území, avšak na straně druhé konstatuje, že ve směru od ulice Řepčinské lze pořídit celou sérii „řezopohledů“, které se od sebe liší v řádu přibližně 2 m. Z uvedených skutečností dovozuje, že ačkoliv samotná ulice Řepčinská zachovává výškově totožnou hladinu, nelze totéž říci o lokalitě, kde má být realizován navrhovaný stavební záměr, kdy je také nutné přihlédnout k délce výrobní haly, která je téměř 265 m, a tudíž mělo být území posuzováno jako území se ztíženými terénními podmínkami, a pro rozhodování měl stavební úřad vycházet z předloženého řezu F-F, který jednoznačně prokazuje, že stavební záměr splňuje veškeré požadavky a limity územního plánu, což dále podrobně rozebírá s tím, že stavební úřad své závěry žádným způsobem nevysvětluje ani řádně neodůvodňuje.

Dále uvádí, že stavební úřad vůbec nebere v úvahu pozitivní dopady, které budou spojeny s realizací celého stavebního záměru, kdy dojde k revitalizaci stávajícího areálu, který dnes, ačkoliv je plně využit a v důsledku realizace stavebního záměru nedojde k navýšení stávající kamionové dopravy, neslouží k provozování výrobních činností tak, jak předpokládá územní plán. Odvolatel má za to, že stavební úřad svým postupem brání dalšímu rozvoji a revitalizaci předmětné lokality, přičemž stavební záměr je v souladu se záměrem vymezeným územním plánem, který počítá s výstavbou hal pro výrobu, a že stavebnímu záměru vytýká pouze ty vady, které jsou s provozem jakékoliv výrobní činnosti nezbytně a neoddělitelně spojeny, což ve svém odvolání dále podrobně rozebírá s tím, že v rámci realizace záměru se plánují provést opatření zamezující případné negativní jevy způsobené zahájením provozu výrobního závodu, zejména protihluková opatření spočívající v realizaci protihlukové stěny a zemního valu s ochrannou zelení, provedení sadových úprav kolem areálu, celkovém snížení prašnosti, odstranění stávající zástavby, která není ve stavu odpovídajícím aktuálním požadavkům na technologicky vyspělé moderní stavby, či úpravy vjezdu z ul. Křelovská.

Dále se ve svém odvolání na několika stranách velice podrobně zabývá posouzením dopravní situace stavebním úřadem v odůvodnění napadeného rozhodnutí, kdy dle stavebního úřadu realizace záměru údajně může zhoršit dopravní situaci v dané lokalitě, což považuje za nedůvodné a dostatečně vyvrácené povahou stavebního záměru, odbornými vyjádřeními a závaznými stanovisky. Uvádí, že podle posouzení

dopravní situace míra růstu intenzity dopravy v předmětné lokalitě nepřekročí řád jednotek procent (1%-3%), a také, jak i sám stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvádí, že dle inženýrského posouzení vypracovaného pro statutární město Olomouc společností ETC, s.r.o., úroveň dopravy v lokalitě v souvislosti s realizací stavebního záměru setrvá na stávajícím stupni E, kdy tato úroveň je běžná v době tzv. špičky prakticky na celém území města Olomouce. Stavební úřad však navzdory těmto údajům, odvolatelem zjištěné skutečnosti a doložené dokumenty zpochybňuje, a to opět, aniž by své pochyby mohl jakkoliv konkrétně doložit. Uvádí, že stavební úřad ve svém rozhodnutí uvedl názor, že ačkoliv se v městském prostředí jedná o běžně dosahovanou úroveň dopravy, je zvýšení dopravní zátěže vyvolané zamýšleným stavebním záměrem nepřiměřené, byť třeba vyhovuje posuzovaným normovým hodnotám a nepřekračuje povolené zákonné limity. Domnívá se, že stavební úřad je v rámci posuzování záměru veden spíše pocitovým a emočním hodnocením konkrétní situace v lokalitě, než zákonnými regulativy využití území a doloženými závaznými stanovisky dotčených orgánů, kdy takový postup nemá ve správním řízení místo. Stavební úřad je vázán platnými a účinnými právními předpisy a územním plánem, který v konkrétní lokalitě počítá s rozvojem výroby, tedy s rozšiřováním výrobních kapacit a s tím související dopravou, kdy jakékoliv tvrzení stavebního úřadu musí být dostatečně a přezkoumatelně odůvodněno a musí vycházet z provedených důkazů, nikoliv pouze z pocitů a domněnek stavebního úřadu.

Dále uvádí, že stavební úřad se svým postupem dostává do rozporu s právním hodnocením, které na stav dopravy v předmětné lokalitě učinila Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje ve svých závazných stanoviscích, kde vyslovila souhlas s realizací stavebního záměru, a mimo jiné konstatovala, že hluk z vlastní dopravy vyvolané záměrem nevyvolá změnu hlukové situace v lokalitě. Tyto skutečnosti však stavební úřad nevzal v úvahu a na základě vlastních spekulací a nepodložených domněnek přestavuje názor, tj. že „s ohledem na charakter provozu a kapacitu parkovacích míst je pravděpodobný odhad žadatele, ze kterého vychází i akustické posouzení hluku a dopravně inženýrské posouzení, značně poddimenzovaný“, který nemá exaktní odklad a nevyplývá z provedených důkazů a předložených dokumentů, což dále velice podrobně rozebírá s tím, že zvolená argumentace úřadu týkající se telefonicky získané informace o vozovém parku dvou společností, tj. pouze několika stávajících uživatelů areálu, je nepatřičná a neposkytuje důvěryhodné zdůvodnění právních předpisů, a takové posouzení je nedostatečné a nedokazuje reálné poměry. Názor stavebního úřadu ohledně případných údajných rušivých účinků vně areálu je tak dle jeho názoru irelevantní a ničím nepodložen. Stavební úřad tak pochybil, když nerespektoval závěry vyjádřené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje, a také, když nedokázal exaktně doložit své opačné závěry stran navýšení dopravy v předmětné lokalitě nad úroveň uvedenou v žádosti. Uvedená pochybení zatěžují napadené rozhodnutí neodstranitelnými vadami, které bude nutné vypořádat až v opětovně provedeném řízení.

Poté Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 26. 7. 2017 v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu seznámil ostatní účastníky řízení s podaným odvoláním a současně jim dal možnost, aby se ve stanovené lhůtě k jeho obsahu vyjádřili. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil.

Následně bylo Stavebním úřadem MMOI odvolání odesláno spolu s příslušným správním spisem a dne 24. 8. 2017 doručeno odvolacímu správnímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

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

Odbor SR KÚOK se nejprve zabýval otázkou, zda bylo odvolání podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu, tedy zda bylo podáno účastníkem řízení. Okruh účastníků územního řízení se stanovuje dle ustanovení § 85 stavebního zákona. Postavení účastníka územního řízení náleží osobě, která je v řízení žadatelem. Společnost SPV red, s.r.o., IČ 03027457, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 - Karlín, jakožto osoba, která je v tomto řízení žadatelem, je účastníkem řízení podle ust. § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a podané odvolání je tudíž odvoláním přípustným.

Následně odvolací orgán zkoumal, zda bylo podané odvolání včasné, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Rozhodnutí bylo odvolateli společnosti SPV red, s.r.o., respektive jejímu zástupci, doručeno prostřednictvím datové schránky dne 16. 6. 2017. Následující den počala běžet 15denní lhůta pro podání odvolání, jejíž poslední den připadl na sobotu 1. 7. 2017. Podle ust. § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu připadne-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den. Lze tedy konstatovat, že poslední den pro odvolání připadl na pondělí 3. 7. 2017. Odvolání proti tomuto rozhodnutí bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 29. 6. 2017, tedy ve lhůtě pro podání řádného odvolání a lze tudíž konstatovat, že odvolání bylo včasné a zákonná lhůta zůstala zachována.

V odvolacím řízení se přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí se, v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu, přezkoumává výhradně v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání, nebo též napadené rozhodnutí nebo jeho část změní. Jestliže odvolací orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, jež mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

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

Přezkoumáním napadeného rozhodnutí a související spisové dokumentace pak odvolací orgán dospěl k názoru, že se Stavební úřad MMOI při vedení předmětného

řízení a vydání rozhodnutí, kterým zamítl žádost o umístění stavby pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ a žádost o změnu využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci této stavby, dopustil pochybení, z důvodu kterých byl Odbor SR KÚOK nucen napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit prvoinstančnímu stavebnímu úřadu k novému projednání.

Zásadní pochybení napadeného rozhodnutí o zamítnutí žádosti, pro které bylo napadené rozhodnutí zrušeno, bylo zjištěno ve skutečnosti, že Stavební úřad MMOI v předmětném řízení a rozhodnutí ne zcela správně posoudil výše uvedený záměr zejména z hlediska jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Olomouce, kdy žádost zamítl z důvodu nedodržení maximální výšky zástavby a také z důvodu nepřiměřeného zvýšení dopravní zátěže vyvolané realizací záměru, přičemž své závěry prakticky žádným způsobem neodůvodnil.

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

V daném případě Stavební úřad MMOI v odůvodnění svého rozhodnutí nejprve popisuje předmětný záměr, výčet předložených podkladů, průběh vedeného řízení a příslušná ustanovení stavebního zákona a dále uvádí, že přezkoumal předloženou žádost o vydání územního rozhodnutí, posoudil všechny aspekty stavby dle ust. § 90 stavebního zákona, k čemuž zkonstatoval, že žadatel v územním řízení dostatečně neprokázal splnění všech stavebním zákonem požadovaných podmínek pro povolení umístění stavby, a proto žádost zamítl. Dále pak mj. uvádí, že posuzoval soulad navrhovaného stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování, a je toho názoru, že v tomto směru zamýšlený stavební záměr nekoresponduje s limity funkčního využití pozemků a není tak v souladu s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování.

Dále stavební úřad uvádí, že dle územního plánu se předmětný záměr nachází na pozemcích, jež jsou součástí přestavbové plochy smíšené výrobní 16/059P se stanovenou specifickou výškou max. 13/13 m a v severní části areálu jsou součástí zastavitelné plochy smíšené výrobní 16/060Z se stanovenou maximální výškou 11/11 m. V obou plochách je struktura zástavby charakterizována jako areálový typ, zastavěnost je stanovena do 55%, minimální podíl zeleně je 15%. Rozhodování je podmíněno zpracováním územní studie. Podle podmínek se ve struktuře zástavby areálového typu zástavby objekty umísťují přednostně podél veřejných prostranství, stavební čára je vymezena podél ulice Řepčinská. V plochách smíšených výrobních jsou jako přípustné uvedeny stavby a zařízení pro výrobu bez rušivých účinků vně dané plochy a s důrazem na čisté inovační technologie, jejichž zásobování bude

vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury, stavby a zařízení pro administrativu a stavby a zařízení pro skladování související s výrobou. Dále, že ostatní stavby pro výrobu jsou v plochách smíšených výrobních podmíněně přípustné a lze je v území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu prostředí sousedních ploch, nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší, neohrozí pohodu bydlení sousedních ploch, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Pro dané území je evidována územní studie US-85 „Řepčín Kopaniny“, která v širších souvislostech prověřuje možnosti přestavby bývalého průmyslového areálu a stanoví podrobnější požadavky na jeho řešení, a mimo jiné obsahuje „Dopravně inženýrské posouzení“ a Posouzení akustické situace 04/09/2015“.

Dále stavební úřad uvádí, že navrhovaný záměr je z hlediska funkčního využití ploch vymezených územním plánem umístěn převážně v ploše smíšené výrobní 16/059P, kde je stanovena specifická maximální výška zástavby 13/13 m. Dále uvádí, že maximální, resp. specifická výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: „maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky/maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°“, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství. Specifická výška určuje, že daná plocha má stanoveny specifické hodnoty maximální výšky zástavby, které se odlišují od standartních výškových hladin. Dále Stavební úřad MMOI uvádí, že podle dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je výška výrobní haly od +/- 0,000 (225,5 m n.m.) po atiku v části A a B 12,9 m a v části C 10,9 m. Délka objektu podél veřejného prostranství je 265 m. Dále se stavební úřad odkázal na výkres D.1.08 Řez areálem F-F, podle něhož je výška stavby vůči veřejnému prostranství podél ulice Řepčínská 12,5 m, a dále na výkresy D.1.06 Řezopohledy zájmovým územím a D.1.07 Řezopohledy širším územím, zejména řezy A-A a E-E, kde je maximální výška, jak uvádí, překročena až o 2 m, a na základě těchto skutečností učinil závěr, že navrhovaný stavební záměr nesplňuje základní podmínky limitující využití území podle územního plánu. Tento svůj závěr však Stavební úřad MMOI učinil bez jakéhokoliv dalšího konkrétního posouzení či odůvodnění.

Stavební úřad MMOI také uvedl, že v konkrétním případě nelze uvažovat o ztížených terénních poměrech v území, kdy podle jeho názoru je terén v místě navrhované výrobní haly prakticky rovinný, a že výškový rozdíl v terénu činí minimálně 4 cm na 1 m, kdy dodává, že úroveň komunikace v ulici Řepčínská podél navrhované stavby výrobní haly se pohybuje na úrovni od + 223,64 m n.m. do 223,43 m n.m. a úroveň podlahy haly je navrhována na kótě + 225,5 m n.m., kdy vzdálenost navrhované stavby od komunikace činí cca 50 m. Tento svůj závěr však Stavební úřad MMOI opět učinil bez jakéhokoliv konkrétního posouzení či odůvodnění, kdy stavebním úřadem uvedená tvrzení ani nemají žádnou oporu ve správním spisu.

Odbor SR KÚOK k tomu však uvádí, že na rozdíl od stavebního úřadu je toho názoru, že v daném případě lze uvažovat o ztížených terénních poměrech v území. Územní plán sice nespécifikuje, co znamenají ztížené terénní poměry v území, avšak z odůvodnění územního plánu z části 7.4.1 Výšková regulace zástavby, konkrétně z obrázku D.166 Schéma výpočtu výšky I. a zejména z obrázku D.167 Schéma výpočtu maximální výšky II., lze dovodit, že při „běžných“ terénních poměrech (viz

D.166 - příklad A, B a C) je terén veřejného prostranství ve stejné výškové úrovni s terénem pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr. Naproti tomu na obrázku D.167 jsou právě příklady pro umísťování staveb za ztížených terénních podmínek, kdy terén pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr, je svažité. U příkladu D je terén veřejného prostranství níže než terén pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr a u příkladu E je terén veřejného prostranství výše než terén pozemku, na kterém má být realizován stavební záměr.

Součástí předložené dokumentace stavby jsou i výkresy jednotlivých řezů, a to řezů stavbou i tzv. řezopohledů, které jsou vedeny i širším územím v okolí navrhované stavby. Jedná se o podélný řez C-C vedený uprostřed objektu, dále o 4 příčné řezy, řez B-B vedený uprostřed objektu halou B, řez F-F vedený halou B cca ve třetinové vzdálenosti od okraje objektu, řez A-A vedený cca středem haly C a řez E-E vedený šikmo rohem objektu ve snížené části haly C. Z těchto řezů, kde je vyznačen i průběh terénu v místech jednotlivých řezů, kdy rozdíl ve výšce terénu činí až 2,5 m (měřeno jen v místě objektu), je zřejmé, že v žádném případě nelze terén pozemků v místě navrhované výrobní haly považovat za prakticky rovinný, jak ve svém odůvodnění tvrdí Stavební úřad MMOI. Z těchto řezů je také zřejmé, že ani profil terénu veřejného prostranství ulice Řepčinské není ve stejné úrovni s pozemky, na kterých má být předmětná stavba realizována, kdy dle řezu E-E je úroveň terénu ulice Řepčinské níže o 2,9 m než úroveň podlahy předmětné haly, v řezu A-A je to níže o 2,5 m, a v řezu F-F je už úroveň terénu ulice Řepčinské 0,1 m nad úrovní podlahy předmětné haly. V daném případě je také nutné přihlídnout k půdorysné velikosti haly, jejíž délka činí 265 m. Na základě těchto skutečností Odbor SR KÚOK dospěl k závěru, že v daném případě se zcela jednoznačně jedná o ztížené terénní poměry v území, kde je maximální výška stavby v případě ztížených terénních podmínek, jak bylo již výše uvedeno, měřena v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství.

V daném případě je nejbližším veřejným prostranstvím ulice Řepčinská, a tudíž je nutné výšku stavby měřit podle nejnižšího místa původního terénu při obvodu stavby orientovanému k ulici Řepčinská, což však Stavební úřad MMOI neučinil a odkazoval se pouze na příčné řezy výše uvedené, ze kterých však danou výšku, tedy nejnižší místo u obvodu stavby směrem k ulici Řepčinská, nelze zjistit. Ani výkres 08. Řez areálem F-F, výškové odůvodnění, není směrodatný pro určení a odůvodnění splnění požadavku maximální výšky dle územního plánu, jak se odvolatel domnívá. K tomu Odbor SR KÚOK dodává, že tyto skutečnosti nelze jednoznačně zjistit ani z jiných částí předložené dokumentace pro územní rozhodnutí.

Stavební úřad MMOI se sice ve svém odůvodnění velice obsáhle, cca na 5 stranách, zabývá posouzením, zda navrhovaná stavba výrobní haly je stavbou bez rušivých účinků vně dané plochy, s důrazem na čisté inovační technologie, jejíž zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury, kdy vzhledem k celkovému rozsahu stavebního záměru na pozemcích o rozloze 6 ha, s nepřetržitým provozem, s počtem 772 zaměstnanců, který je, dle názoru stavebního úřadu, spojen s četnou kamionovou dopravou, uzavřel, že záměr nelze podřadit pod výrobu bez rušivých účinků vně dané plochy, tj. že se nejedná o stavební záměr v dané funkční ploše přípustný, avšak Odbor SR KÚOK toto posouzení nepovažuje za zcela správné a dostatečné, a v žádném případě nelze konstatovat, že tímto se Stavební úřad MMOI v daném řízení dle jeho názoru nepřiměřeným zvýšením dopravní zátěže vyvolaným realizací záměru řádně zabýval a odůvodnil (viz níže).

Stavební úřad MMOI mimo jiné uvedl, že realizace zamýšleného stavebního záměru si vyžádá úpravy stávajících sjezdů ze silnice č. III/4463 (ulice Řepčinská) a silnice č. II/635 (ulice Křelovská), a z toho dovodil, že v souvislosti s realizací navrhovaného stavebního záměru dojde ke zvýšení dopravní zátěže a současné napojení průmyslového areálu by pro nově navrhovaný záměr bylo již nevyhovující. Dále také, že v návaznosti na nárůst osobní a nákladní dopravy oproti stávajícímu stavu je tedy z důvodu kapacitně vyhovujícího dopravního napojení, které zajistí bezpečnost a plynulost silničního provozu na přilehlých komunikacích, nutno provést i úpravy sjezdů. Jak dále Stavební úřad MMOI uvádí, i tato skutečnost dokládá, že dojde k navýšení intenzity dopravního zatížení v porovnání se současným stavem. Tento svůj závěr však Stavební úřad MMOI učinil opět bez jakéhokoliv dalšího konkrétního posouzení či odůvodnění, přičemž se vůbec nezabýval všemi skutečnostmi týkajícími se sjezdů z komunikace Křelovská i Řepčinská, kdy kromě úpravy stávajících dvou sjezdů dojde dokonce ke zrušení jednoho sjezdu z ulice Řepčinská.

Jako další skutečnost, že ve spojení s nově navrhovaným stavebním záměrem dojde k výraznému nárůstu dopravy, považuje stavební úřad bilanci statické dopravy, kdy je v areálu navrženo 125 stání a 23 garážových stání pro osobní vozidla a pro nákladní vozidla 8 parkovacích stání, a kdy oponuje tím, že při současném využití průmyslového areálu prakticky žádná parkovací stání pro osobní automobily v areálu nejsou. Dle názoru stavebního úřadu je nepochybné, že při plném využití kapacity parkovacích míst dojde až k několikanásobnému nárůstu přinejmenším osobní dopravy v lokalitě. Pokud jde o kamionovou dopravu, Stavební úřad MMOI uvádí, že bude vedena po stávajících pozemních komunikacích, které prochází obytnou zástavbou po ulicích Pražská, Erenburgova, Na Trati, Svatoplukova, Řepčinská, nebo také po ulicích I/35, II/365, Křelovská, Řepčinská. Osobní doprava také po ulicích Tomkova, Na Šibeníku a silnice III/4463. Dále se stavební úřad odkazuje na dopravně inženýrské posouzení, které je přílohou žádosti, a podle kterého záměr vygeneruje 320 vjezdů a 320 výjezdů, z toho 240 vjezdů a 240 výjezdů osobními automobily a 80 vjezdů a 80 výjezdů nákladními automobily. Uvádí, že zpracovatel do posouzení dopravního zatížení promítl dopravu ve stávajícím areálu v počtu 80 příjezdů nákladních vozidel a 40 příjezdů osobních vozidel, aniž by specifikoval, na základě jakých faktů k této konkrétní četnosti vjezdů a výjezdů dospěl. Dále stavební úřad uvádí, že v tomto ohledu považuje dopravně inženýrské posouzení za nepřezkoumatelné, a dodává, že podle telefonického sdělení zástupců firem AUTOJEŘÁBY OLOMOUC, s.r.o. a Moravská doprava, s.r.o., by každá z firem měla vlastnit pouze 8 nákladních vozů (autojeřábů), a stavební úřad tak vidí značnou disproporci mezi v hlukové studii počítanými 80 příjezdy a 16 nákladními vozy jmenovaných firem. Toto tvrzení, kdy Stavební úřad MMOI pouze na základě informací z telefonátu zpochybňuje odborný posudek, nejen, že nemá žádnou oporu ve správním spisu, ale Odbor SR KÚOK ho považuje také za zcela nepřijatelné. V žádném případě nelze zpochybňovat posudek provedený odborně způsobilou osobou pouze na základě telefonátů, o kterých navíc v předloženém správním spise není žádný záznam. Takový postup stavebního úřadu Odbor SR KÚOK považuje za zcela neodůvodněný a tudíž nepřezkoumatelný.

Dále Stavební úřad MMOI uvádí, že z dopravně inženýrského posouzení také plyne, že intenzita provozu v křižovatce Erenburgova, Tomkova, Na Šibeníku a Na Trati, je v současnosti (bez vlivu navrhovaného záměru) na stupni E, tj. stav nestabilní, a po realizaci navrhovaného záměru by i nadále měla setrvat na stupni E. Přesto Stavební úřad MMOI považuje nově nastalý stav vyvolaný navrhovaným stavebním záměrem

za nežádoucí, který je v rozporu s územním plánem, podle kterého lze tyto stavby v území umístit kromě jiného za podmínky prokázání, že jejich řešení a provoz nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Dále stavební úřad uvádí, že ačkoliv v městském prostředí se jedná o běžně dosahovanou úroveň kvality dopravy, je stavební úřad v tomto konkrétním případě názoru, že zvýšení dopravní zátěže vyvolané navrhovaným stavebním záměrem je již nepřiměřené, byť třeba vyhovuje posuzovaným normovým hodnotám a nepřekračuje zákonné limity. Dále mj. uvádí, že dle dokumentace žadatel počítá s nepřetržitým provozem, že je navrženo celkem 148 parkovacích míst a lze tak uvažovat se 148 příjezdy a se 148 odjezdy na každou směnu, tedy 888 příjezdů a odjezdů osobních aut denně, a jestliže podle dopravního průzkumu projede např. ulicí Na Trati 225 osobních aut v ranní špičce (7:00-8:00), není možné nárůst průjezdů o 296 automobilů považovat za zanedbatelný, bez vlivu na okolní zástavbu. Jestliže při úrovni dopravy na stupni E již malé změny zatížení vyvolají nárůst ztrát a začnou se tvořit fronty, které se při existujícím zatížení již nesnižují, je takové zhoršení dopravní zátěže obytného území již nepřiměřené a nepřijatelné, a zejména s ohledem emise hluku v kombinaci se zvýšenou prašností, vibracemi a ořesy, emisemi z výfukových plynů, neúměrné. Přitom ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje, které je pro rozhodování stavebního úřadu podkladem závazným, vyplývá, že hluk z vlastní dopravy vyvolané záměrem nevyvolá změnu hlukové situace v lokalitě, čímž se však stavební úřad vůbec nezabýval. Dále také stavební úřad uvádí, že žadatel sice počítá s celkem 240 příjezdy a 240 odjezdy osobních aut za den, nicméně stavební úřad je toho názoru, že s ohledem na charakter provozu a kapacitu parkovacích míst je pravděpodobný odhad žadatele, ze kterého také vychází i akustické posouzení hluku a dopravně inženýrské posouzení, značně poddimenzovaný. Odbor SR KÚOK k tomu uvádí, že Stavební úřad MMOI opětovně zpochybňuje odborný posudek, jak z hlediska dopravní bilance, tak také z hlediska hlukové zátěže, pouze na základě svých domněnek a ničím nepodložených propočtů intenzity dopravy, kdy jím uváděné skutečnosti nemají žádnou oporu ve správním spisu, a Odbor SR KÚOK je, stejně jako výše uvedená nepodložená tvrzení, považuje za zcela nepřijatelné. Jak bylo již uvedeno, nelze zpochybňovat posudek provedený odborně způsobitou osobou jen na základě ničím nepodložených domněnek a tvrzení.

Stavební úřad MMOI se sice také zabýval i evidovanou územní studií US-85 „Řepčín Kopaniny“, jejímž úkolem je prověřit v širších souvislostech možnosti přestavby ploch v území a stanovit pro jeho řešení podrobnější požadavky, ale místo, aby posoudil soulad navrhovaného záměru s touto územní studií, zabýval se posouzením obsahu samotné studie, kdy mj. uvedl, že dostatečně nezabezpečuje koordinaci veřejných a soukromých záměrů změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, přičemž preferuje hlavně soukromé zájmy žadatele před zájmy veřejnými, a uzavřel že územní studie nedostatečně prověřila a posoudila následky výstavby areálu a jeho dopad na okolí. Odbor SR KÚOK k tomu uvádí, že předmětem územního řízení není posuzování správnosti územně plánovacích podkladů, mezi které patří i výše zmiňovaná územní studie, ale mj. posouzení souladu záměru s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, tj. i se zaevidovanou územní studií, jejímž pořízením bylo podmíněno umísťování staveb v daném území. A opět nelze konstatovat, že tímto se Stavební úřad MMOI v daném řízení posouzením navrhovaného záměru řádně zabýval a odůvodnil.

Všechna tato zjištění pak ve svém souhrnu znamenají, že odůvodnění napadeného

rozhodnutí, kterým byla I. výrokem zamítnuta žádost o umístění záměru pod názvem „Revitalizace průmyslového areálu v Řepčíně“ a II. výrokem zamítnuta i žádost o změnu využití území pro terénní úpravy v podobě protihlukového valu v rámci této stavby, nesplňují požadavky stanovené v § 68 odst. 3 správního řádu (zejména pokud jde o konkrétní podklady, z nichž Stavební úřad MMOI vycházel, a rovněž úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů), což v konečném důsledku způsobuje nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí a takto i jeho nezákonnost. Tato skutečnost je pak důvodem pro zrušení odvoláním napadeného rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání Stavebnímu úřadu MMOI. V této souvislosti odvolací orgán poznamenává, že při nedostatečném odůvodnění rozhodnutí vznikají pochybnosti o tom, zda správní orgán řádně zjistil skutečný stav věci dle ust. § 3 správního řádu.

K podanému odvolání odvolatele Odbor SR KÚOK uvádí následující.

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

Po provedeném přezkoumání celého správního spisu dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 16. 6. 2017 pod Sp.zn.: S-SMOL/190683/2016/OS, č.j. SMOL/120356/2017/OS/US/Sem bylo vydáno v rozporu se správním řádem, stavebním zákonem a předpisy souvisejícími a proto muselo být zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.

Poučení účastníků

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

Obdrží:

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

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

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

stavebního zákona a ustanovení § 25 odst. 1 a § 144 správního řádu. Doručení veřejnou vyhláškou se provede vyvěšením rozhodnutí na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje se rozhodnutí považuje za doručené. Pro informaci, avšak již bez právních účinků vztahujících se na doručení, se rozhodnutí vyvěsí též na úřední desce Magistrátu města Olomouce.

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

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

3. Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc 9
4. Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská 753/120, Hodolany, 799 00 Olomouc 9
5. Statutární město Olomouc, Horní nám. č.p. 583, 779 00 Olomouc, zastoupené odborem majetkoprávním a odborem správy městských komunikací a MHD, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
6. Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1
7. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc
8. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín 4
9. GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, Brno-střed, Zábřovice, 602 00 Brno 2
10. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
11. T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4
12. ČD-Telematika, a.s., Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha 3
13. Technické služby města Olomouce, a.s. Zamenhofova 783/34, 779 00 Olomouc

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

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

Otisk úředního razítka.

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

Dále obdrží na vědomí:

1. Krajský úřad Olomouckého kraje - úřední deska (se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí)
2. Statutární město Olomouc, Horní nám. č.p. 583 - radnice - úřední deska (se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí) – pro informovanost, avšak bez právních účinků pro doručení
3. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, Oddělení územně správní, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
4. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení odpadového hospodářství a péče o prostředí, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
5. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany ovzduší, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
6. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení péče o krajinu a zemědělství, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
7. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení vodního hospodářství, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
8. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, Oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
9. Magistrát města Olomouce, Odbor ochrany, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
10. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc 9
11. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc 9
12. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Olomouc, Schweitzerova 524/91, 772 11 Olomouc - Povel
13. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, 779 11 Olomouc - Nová Ulice
14. Drážní úřad, sekce stavební, územní odbor Olomouc, Nerudova 773/1, 779 00 Olomouc 9
15. Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Svatoplukova 2687/84, 615 00 Brno - Židenice
16. Spis KÚOK/25062/2017/OSR/7515
330 - V/5

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

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

.....
Razítko a podpis

.....
Razítko a podpis