

# KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

## Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

ČJ: KUOK 34321/2018

Olomouc 3. dubna 2018

SpZn: KÚOK/103906/2017/OSR/7515

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Dana Sejkorová

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

Počet listů: 16

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

## ROZHODNUTÍ

### doručované veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen Odbor SR KÚOK) jako správní orgán příslušný podle ust. § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), na podkladě společného podnětu RNDr. Evžena Mayera, Na Letné 535/9, 779 00 Olomouc a Ing. Pavla Jaška, Na Letné 104/7, 779 00 Olomouc a podnětu Ing. Michala Pospíšila, Klicperova 373/23, 779 00 Olomouc, zahájil přezkumné řízení ve věci přezkoumání rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, územně správního (dále jen Stavební úřad MMOI), ze dne 19. 12. 2016 pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, kterým Stavební úřad MMOI, dle ust. § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), pro žadatele Davida Orálka, Na Tabulovém vrchu 1282/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, Danielu Krumpolcovou, Lipová 268/9, Bystrovany, 779 00 Olomouc 9, Alenu Kňávovou, Mišákova 351/13, Nové Sady, 779 00 Olomouc 9, Mgr. Čestmíra Javorka, Okružní 1300/19, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9 a Věru Vajčnerovou, Heyrovského 397/9, Povel, 779 00 Olomouc 9, Zelené zahrady s.r.o., IČ 04395867, tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, všichni v zastoupení společnosti Zelené zahrady s.r.o., IČ 04395867, tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, rozhodl o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282, 289 v kat. území Lazce (I. výrok) a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 282 v kat. území Lazce (II. výrok).

Odbor SR KÚOK po předběžném přezkoumání správního spisu dospěl k závěru, že ačkoli bylo výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb vydáno v rozporu s právními předpisy, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který by nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která by vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, a proto, v souladu s ust. § 94 odst. 4 správního řádu,

### **z a s t a v u j e**

přezkumné řízení, vedené pod SpZn: KÚOK/103906/2017/OSR/7515, zahájené ve věci výše citovaného rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb.

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

Zelené zahrady s.r.o., IČ 04395867, tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Mgr. Čestmír Javorek, nar. 26. 12. 1974, Okružní 1300/19, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Alena Kňávová, nar. 6. 1. 1949, Mišákova 351/13, Nové Sady, 779 00 Olomouc

Daniela Krumpolcová, nar. 10. 4. 1973, Lipová 268/9, Bystrovany, 779 00 Olomouc

Věra Vajčnerová, nar. 22. 1. 1955, Heyrovského 397/9, Povel, 779 00 Olomouc

David Orálek, nar. 2. 2. 1972, Na Tabulovém vrchu 1282/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

## **O d ů v o d n ě n í**

Na základě žádosti Davida Orálka, Na Tabulovém vrchu 1282/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, Daniely Krumpolcové, Lipová 268/9, Bystrovany, 779 00 Olomouc 9, Aleny Kňávové, Mišákova 351/13, Nové Sady, 779 00 Olomouc 9, Mgr. Čestmíra Javorka, Okružní 1300/19, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, Věry Vajčnerové, Heyrovského 397/9, Povel, 779 00 Olomouc 9, Zelené zahrady s.r.o., IČ 04395867, tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, všichni v zastoupení společnosti Zelené zahrady s.r.o., IČ 04395867, tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby pod názvem „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282 a 289 v katastrálním území Lazce, sestávající z těchto stavebních objektů: SO.100 – komunikace (SO.100.1 – vnitřní komunikace, SO.100.2 – rozšíření ulice Demlovy, SO.100.4 – úprava zábran), SO.300 – kanalizace smíšená, SO.400 – vodovod, SO.600.1 – přeložka O2, SO.700 – VO (SO.700.1 – přeložka VO v ulici Demlova, SO.700.2 – VO vnitřní komunikace), SO.800.1 – sadové úpravy, SO.RD – Rodinné domy (SO.RD2 – rodinný dům stavba, SO.RD2.ZP – zpevněné plochy, oplocení, SO.RD2.PV – přípojka vody, SO.RD2.PSK – přípojka splaškové kanalizace, SO.RD2.PDK – dešťová kanalizace, SO.RD2.ST – studna, SO.RD3 – rodinný dům stavba, SO.RD3.ZP – zpevněné plochy, oplocení, SO.RD3.PV – přípojka vody, SO.RD3.PSK – přípojka splaškové kanalizace, SO.RD3.PDK – dešťová kanalizace, SO.RD3.ST – studna, SO.RD4 – rodinný dům stavba, SO.RD4.ZP – zpevněné plochy, oplocení, SO.RD4.PV – přípojka vody, SO.RD4.PSK – přípojka splaškové kanalizace, SO.RD4.PDK – dešťová kanalizace, SO.RD4.ST – studna), a o vydání územního rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy pod názvem „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18 a 282 v kat. území Lazce, spočívající v navýšení stávajícího terénu, vydal Stavební úřad MMOI dne 19. 12. 2016 rozhodnutí pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, kterým I. výrokem rozhodl o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282, 289 v katastrálním území Lazce a II. výrokem rozhodl o změně využití území pro terénní úpravy pod názvem „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18 a 282 v katastrálním území Lazce. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 19. 1. 2017.

Dne 20. 10. 2017 Odbor SR KÚOK obdržel společný podnět RNDr. Evžena Mayera, bytem Na Letné 535/9, 779 00 Olomouc a Ing. Pavla Jaška, bytem Na Letné 104/7, 779 00 Olomouc a také podnět Ing. Michala Pospíšila, bytem Klicperova 373/23,

779 00 Olomouc, mj. k provedení přezkumného řízení výše uvedeného územního rozhodnutí o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“, v nichž namítají zejména neúplnost dokumentace pro umístění stavby i dokumentace pro změnu využití území, ale také nedostatečné a nejednoznačné umístění staveb v rozhodnutí.

Uvádějí, že dokumentace, která byla přílohou k žádosti o vydání územního rozhodnutí, nebyla zpracována v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, neobsahovala výkresovou dokumentaci k objektům technické infrastruktury (přeložka O2, přeložka VO, VO vnitřní komunikace, přípojky inženýrských sítí pro jednotlivé domy a oplocení), a že dále nebyla součástí samostatná dokumentace pro splaškovou a dešťovou kanalizaci, vodovod a studny. Uvádějí, že pro tyto stavební objekty měla být zpracována dokumentace pro územní řízení tak, jako kdyby byly umísťovány samostatně bez návaznosti na rodinné domy.

Za zcela zásadní považují rozpor navrhovaného záměru s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, kde je jasně definován požadavek na příčný sklon chodníků 1:50 (2%). Uvádějí, že dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje řešení rozšíření vozovky ulice Demlovy, jehož součástí jsou i čtyři napojení navazujících pozemků na ulici Demlovu. Dále, že nepojení jsou řešena ve velkých podélných sklonech, a že podélné profily sjezdů nejsou doloženy. Dále, že odměřením lze zjistit, že sklony sjezdů budou v hodnotách 7 – 10 %, přičemž jsou kříženy nově umísťovaným chodníkem. V tomto místě tak není dodržena požadovaná hodnota maximálního příčného sklonu 2 %. Dále, že i u napojení nové komunikace není v dokumentaci podélný profil ani výškové řešení, a nemohlo být tedy posouzeno, zda křížení chodníku s touto komunikací uvedeným požadavkům vyhlášky vyhoví.

Dále uvádějí, že Stavební úřad MMOI dne 23. 5. 2016 oznámil zahájení územního řízení, přičemž vycházel z neúplné dokumentace a zcela pominul, že součástí návrhu jsou i terénní úpravy spočívající v navýšení terénu. Měl tudíž žadatele poučit a vyzvat k doplnění nebo upřesnění rozsahu žádosti a k doplnění dokumentace. Uvádějí, že tento nedostatek byl zhojen v momentě, kdy na základě uplatněných námitek sám žadatel upravil dokumentaci a dne 15. 9. 2016 požádal o vydání rozhodnutí o změně využití území a doplnil i některé další podklady. Také tuto dokumentaci považují za nedostatečnou, neboť neobsahuje bližší specifikace navážených materiálů, jejich kubaturu a s tím související způsob navážení a potřebný počet aut pro navážení a četnost jejich pohybu na komunikacích v lokalitě. Uvádějí, že Stavební úřad MMOI se nezabýval otázkou, zda úprava terénu nebude mít vliv na ostatní navrhované stavební objekty, zejména na inženýrské sítě. Dále, že v dokumentaci je uvedeno, že příjezd na staveniště bude ulicemi Demlova a Na Letné, přičemž tato skutečnost nebyla projednána s vlastníkem komunikace, kterým je Magistrát města Olomouce, Odbor správy městských komunikací a MHD, a nebylo tedy dostatečně zjištěno, zda jsou tyto komunikace způsobilé pro navážení takového množství zeminy a zda jsou způsobilé pro pojezd těžkých nákladních automobilů.

Dále namítají, že považují za nepřijatelné, jakým způsobem stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení, když jako účastníky řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona označil pouze vlastníky bezprostředně sousedících pozemků k pozemkům stavby a nezahrnul mezi účastníky řízení vlastníky sousedních staveb rodinných domů. Současně z oznámení o změně rozsahu návrhu zcela jednoznačně nevyplývá, jakým způsobem stanovil okruh účastníků v řízení o změně využití území,

tj. zda je totožný s okruhem účastníků v řízení o umístění stavby či nikoliv.

Uvádějí, že výrok územního rozhodnutí musí být jasný a jednoznačný, ale v případě vydaného územního rozhodnutí jsou podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby naprosto nejasné a nejednoznačné. Uvádějí, že ve výroku I. jsou stavební objekty, které nevyžadují vydání stavebního povolení, specifikovány nedostatečně a umístěny zcela nejednoznačně. U studní je pouze konstatováno, že je navržena kopaná studna hloubky 8 m bez další specifikace a hlavně bez umístění na pozemcích. I další stavební objekty jsou umístěny zcela neurčitě, např. u přeložky O2 není uvedena délka trasy a její umístění, u přeložky VO a u VO vnitřní komunikace není zřejmá trasa a přesné umístění, u zpevněných ploch a oplocení není specifikována délka ani výška oplocení a rozsah zpevněných ploch a u přípojek inženýrských sítí pro jednotlivé domy není specifikována délka a jejich přesné umístění. Uvádějí, že stanovisko Moravské vodárenské, a.s., sice popisuje přípojky inženýrských sítí, ale současně stanovuje podmínku pro zpracování dokumentace přípojek vodovodu a kanalizace. Součástí dokumentace však nebyla projektová dokumentace uvedených staveb, a nebylo je tak možné jednoznačně posoudit a umístit. Stavební úřad MMOI tak měl vyzvat žadatele k doplnění žádosti tak, aby výše uvedené stavební objekty mohly být zcela určité a jednoznačně umístěny a požadovat, aby byly doplněny projekty staveb vodovodu, kanalizace a přípojek těchto sítí a dále projekty přeložek VO a kabelů O2.

Dále citují ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona a uvádějí, že stavební úřad ve výroku rozhodnutí stanovil pouze podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby a nestanovil podmínky pro realizaci staveb (§ 103 odst. 1 písm. e) bod 4 – 10 stavebního zákona), které lze na základě tohoto územního rozhodnutí realizovat, a ani nestanovil povinnost zpracování prováděcí dokumentace stavby.

Dále uvádějí, že ve výroku II. jsou stanoveny podmínky pouze pro nové využití území nikoliv pro realizaci či zpracování dokumentace pro stavební povolení, není tak zřejmé, zda se jedná o terénní úpravy dle ust. § 103 nebo dle ust. § 104 stavebního zákona.

Dále uvádějí, že Stavební úřad MMOI sice zdůvodnil soulad navrhované stavby s platným územním plánem, ale nezabýval se zdůvodněním, zda i nové využití území (navýšení terénu o cca 3 m oproti terénu okolních pozemků) je v souladu s platným územním plánem a zda tím nedojde k narušení urbanistických hodnot území. Uvádějí, že žadatel neprokázal a stavební úřad neposoudil dopravní a technickou infrastrukturu, zda byla v souladu s platnými prováděcími vyhláškami, protože dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, která řešila dopravní a technickou infrastrukturu, byla naprosto nedostatečná a stavební úřad nepožadoval její doplnění.

Uvádějí, že stavební úřad vycházel z nedostatečných podkladů, neboť neměl všechna potřebná stanoviska, že nechránil zájmy účastníků řízení, kdy okruh účastníků byl stanoven nedostatečně a účelově, a že se stavební úřad vůbec nezabýval tím, zda navýšení terénu neohrozí stávající zástavbu rodinných domů v lokalitě, čímž hrubě porušil právem chráněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad tak nevycházel ze spolehlivě zjištěného stavu věci a neměl k dispozici všechna potřebná stanoviska, aby mohl záměr dostatečně posoudit.

Podle ust. § 95 odst. 1 správního řádu správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který napadené rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Podle ust. § 96 odst. 2 správního řádu se soulad rozhodnutí s právními předpisy posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. 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. § 97 odst. 3 tohoto zákona rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný správní orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí odvolacímu správnímu orgánu nebo správnímu orgánu prvního stupně. Tyto správní orgány jsou vázány právním názorem příslušného správního orgánu. Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán podle ust. § 94 odst. 5 správního řádu povinen šetřit práva účastníků nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (ust. § 97 odst. 3) nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení (ust. § 99). Podle ust. § 96 odst. 1 správního řádu lze usnesení o zahájení přezkumného řízení vydat nejdéle do dvou měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci.

Odbor SR KÚOK v tomto smyslu přezkoumal napadené rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI, přičemž vycházel z příslušného prvostupňového správního spisu, který si za tímto účelem nechal předložit v celém rozsahu řízení. Předmětný spisový materiál ve věci Odbor SR KÚOK obdržel dne 7. 11. 2017.

Vzhledem k tomu, že Odbor SR KÚOK po předběžném posouzení věci došel k závěru, že lze mít důvodně za to, že příslušné rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI bylo vydáno v rozporu s právními předpisy a jsou dány důvody pro zahájení přezkumného řízení, usnesením SpZn: KÚOK/103906/2017/OSR/7515, č.j. KUOK 122335/2017, ze dne 18. 12. 2017, z moci úřední zahájil přezkumné řízení výše uvedeného rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, kterým Stavební úřad MMOI rozhodl o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282, 289 v kat. území Lazce (I. výrok) a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 282 v kat. území Lazce (II. výrok). Zjištěnou nezákonnost shledal Odbor SR KÚOK v tom, že rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 nesplňuje požadavky obsahových náležitostí územního rozhodnutí dle stavebního zákona a bylo vydáno na základě nedostatečných podkladů, kdy dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území byly vypracovány v rozporu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, Příloha č. 1 a 2 k této vyhlášce (znění účinné do 31. 12. 2017), a kdy dva rodinné domy (RD2 a RD3) nebyly na pozemcích umístěny zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, což je důvodem k provedení přezkumného řízení.

Odbor SR KÚOK po přezkoumání předloženého správního spisu zjistil následující.

Stavební úřad MMOI obdržel dne 9. 5. 2016 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby pod názvem „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282 a 289 v katastrálním území Lazce, sestávající z těchto stavebních objektů: SO.100 – komunikace (SO.100.1 – vnitřní komunikace, SO.100.2 – rozšíření ulice Demlovy, SO.100.4 – úprava zábran), SO.300 – kanalizace smíšená, SO.400 – vodovod, SO.600.1 – přeložka O2, SO.700 – VO (SO.700.1 – přeložka VO v ulici Demlova, SO.700.2 – VO vnitřní komunikace), SO.800.1 – sadové úpravy, SO.RD – Rodinné domy (SO.RD2 – rodinný dům stavba, SO.RD2.ZP – zpevněné plochy, oplocení, SO.RD2.PV – přípojka vody, SO.RD2.PSK – přípojka splaškové kanalizace,

SO.RD2.PDK – dešťová kanalizace, SO.RD2.ST – studna, SO.RD3 – rodinný dům stavba, SO.RD3.ZP – zpevněné plochy, oplocení, SO.RD3.PV – přípojka vody, SO.RD3.PSK – přípojka splaškové kanalizace, SO.RD3.PDK – dešťová kanalizace, SO.RD3.ST – studna, SO.RD4 – rodinný dům stavba, SO.RD4.ZP – zpevněné plochy, oplocení, SO.RD4.PV – přípojka vody, SO.RD4.PSK – přípojka splaškové kanalizace, SO.RD4.PDK – dešťová kanalizace, SO.RD4.ST – studna) a současně také žádost o vydání územního rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy pod názvem „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18 a 282 v katastrálním území Lazce, spočívající v navýšení stávajícího terénu. Vzhledem k tomu, že uvedené žádosti se týkají téhož území, k jejich rozhodování je příslušný tentýž správní úřad a povaha věci ani účel řízení nebrání jejich spojení, Stavební úřad MMOI podle ust. § 140 odst. 1 a 4 správního řádu usnesením č.j. SMOL/133027/2016/OS/US/Zb, ze dne 20. 5. 2016, rozhodl o spojení těchto dvou řízení. Poté Stavební úřad MMOI opatřením ze dne 23. 5. 2016, č.j. SMOL/115211/2016/OS/US/Zb, oznámil zahájení územního řízení ve věci shora uvedené stavby, a protože mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upustil od ústního jednání a účastníkům řízení pro podání připomínek a námitek a dotčeným orgánům pro uplatnění závazných stanovisek stanovil lhůtu 15 dnů od doručení uvedeného oznámení. Současně účastníkům řízení sdělil, že nashromáždil podklady, které jsou dle jeho názoru pro vydání rozhodnutí dostatečné, a účastníci řízení mají dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí ve lhůtě 5 dnů s nimi seznámit a vyjádřit se k nim, a to po uplynutí lhůty k podání námitek. Dne 16. 6. 2016 Stavební úřad MMOI obdržel námítky účastníků řízení Mgr. Marie Bumbové a RNDr. Doc. Václava Bumby, týkající se nesouhlasu s navrhovaným navýšením terénu. Poté dne 21. 6. 2016 obdržel Stavební úřad MMOI společné námítky účastníků řízení MUDr. Františka Aigla, MUDr. Květoslavy Aiglové, Ph.D., MUDr. Renáty Aiglové a Květoslavy Šmoldasové, a také námítky Petra Dreslera, Libuše Dreslerové, Michala Přecechtěla, Ing. arch. Karla Typovského, Ing. Zbyška Bílka, MUDr. Dobroslavy Bílkové, Jolany Dobešové, Jana Dobeše, Martina Dobeše a Michala Pospíšila, které se opět týkaly nesouhlasu s navrhovaným navýšením terénu. Dne 7. 7. 2016 se do kanceláře Stavebního úřadu MMOI dostavil zástupce spolku Změna pro život, z.s. (nyní AOPK, z.s.), Bohdan Svorník a požádal o účastenství ve výše uvedeném územním řízení.

Následně dne 11. 7. 2016 Stavební úřad MMOI obdržel žádost stavebníků o přerušení řízení z důvodu úpravy předložené dokumentace. Stavební úřad MMOI této žádosti vyhověl a usnesením ze dne 13. 7. 2016 pod č.j. SMOL/153828/2016/OS/US/Zb předmětné územní řízení přerušil do 31. 10. 2016. Dne 9. 9. 2016 Stavební úřad MMOI obdržel stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 20. 7. 2016, závazné stanovisko Odboru životního prostředí MMOI z hlediska nakládání s odpady ze dne 4. 8. 2016 a také vyjádření hydrogeologa k námitkám ze dne 1. 7. 2016. Dne 9. 9. 2016 byla Stavebnímu úřadu MMOI také předložena upravená dokumentace pro umístění stavby a pro změnu využití území. Dne 16. 9. 2016 Stavební úřad MMOI obdržel rozhodnutí Odboru životního prostředí MMOI ze dne 14. 9. 2016, jímž byl udělen souhlas podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona s umístěním stavby v záplavovém území.

Následně Stavební úřad MMOI opatřením č.j. SMOL/206023/2016/OS/US/Zb, ze dne 19. 9. 2016, vyrozuměl účastníky řízení o změně rozsahu záměru podaného ve věci shora uvedené stavby a účastníkům řízení pro podání připomínek a námitek a dotčeným orgánům pro uplatnění závazných stanovisek stanovil lhůtu 15 dnů od doručení uvedeného vyrozumění. Současně účastníkům řízení sdělil, že nashromáždil

podklady, které jsou dle jeho názoru pro vydání rozhodnutí dostatečné, a účastníci řízení mají dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí ve lhůtě 5 dnů s nimi seznámit a vyjádřit se k nim, a to po uplynutí lhůty k podání námitek. Dne 14. 10. 2016 Stavební úřad MMOI obdržel vyjádření Mgr. Marie Bumbové, RNDr. Doc. Václava Bumby, CSc., MUDr. Květoslavy Aiglové, Ph.D., MUDr. Františka Aigla, MUDr. Renáty Aiglové a Květoslavy Šmoldasové k podkladům rozhodnutí, ve kterém opětovně vyjadřovali nesouhlas s navýšením terénu. Stavební úřad MMOI poté opatřením č.j. SMOL/235960/2016/OS/US/Zb, ze dne 24. 10. 2016, účastníkům řízení sdělil, že nashromáždil podklady, které jsou dle jeho názoru pro vydání rozhodnutí dostatečné, a že mají dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí ve lhůtě 7 dnů s nimi seznámit a vyjádřit se k nim. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil.

Následně Stavební úřad MMOI dne 19. 12. 2016 vydal rozhodnutí pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, kterým I. výrokem rozhodl o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282, 289 v katastrálním území Lazce a II. výrokem rozhodl o změně využití území pro terénní úpravy pod názvem „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18 a 282 v katastrálním území Lazce. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 19. 1. 2017.

Jak bylo již výše uvedeno, dne 20. 10. 2017 Odbor SR KÚOK obdržel výše uvedené podněty RNDr. Evžena Mayera, Ing. Pavla Jaška a Ing. Michala Pospíšila k provedení přezkumného řízení výše uvedeného územního rozhodnutí o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“. Odbor SR KÚOK na základě těchto podnětů požádal Stavební úřad MMOI o zaslání správního spisu ve věci územního rozhodnutí týkajícího se stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a „Rezidenční soubor – terénní úpravy“. Předmětný spisový materiál ve věci Odbor SR KÚOK obdržel dne 7. 11. 2017.

Odbor SR KÚOK na podkladě podnětů přezkoumal výše uvedené rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI a na základě zjištěných skutečností došel k závěru, že lze mít důvodně za to, že příslušné rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy a proto zahájil přezkumné řízení rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI pod č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, ze dne 19. 12. 2016. Důvodem pro zahájení přezkumného řízení byla skutečnost, že rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI bylo vydáno v rozporu s platnými právními předpisy (viz níže).

Základní zákonné obsahové náležitosti rozhodnutí o umístění stavby podle ust. § 79 odst. 1 stavebního zákona jsou především: 1. vymezení stavebního pozemku, 2. umístění stavby na něm, 3. druh a účel užívání umístěvané stavby, 4. podmínky pro její umístění (např. její odstupové vzdálenosti), dále podmínky pro zpracování projektové dokumentace a pro vydání stavebního povolení a 5. další základní požadavky týkající se stavby a zejména jejích vazeb na okolí, jako jsou např. podmínky pro napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu atd. Podle ust. § 80 odst. 1 stavebního zákona rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití. Podrobnější obsah územního rozhodnutí stanoví jednak ust. § 92 stavebního zákona, jednak na základě zmocnění obsaženého v ust. § 92 odst. 5 stavebního zákona také prováděcí právní předpis. Tímto je vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a

stavebního řádu. Kromě obecných náležitostí rozhodnutí a náležitostí stanovených v § 92 stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby obsahuje druh a účel umísťované stavby, katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje, umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb, určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě, vymezení území dotčeného vlivy stavby (§ 9 odst. 1 vyhlášky), rozhodnutí o změně využití území obsahuje katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se změna využití týká, plošné vymezení a určení nového využití území (§ 10 odst. 1 vyhlášky).

V daném případě rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI z velké části výše uvedené požadavky nesplňuje, a to zejména přesné umístění jednotlivých staveb na daných pozemcích, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb, určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost. Tyto skutečnosti nejsou uvedeny jak u staveb souvisejících s rodinnými domy, kde je většinou pouze uvedeno, jak jsou navrženy, avšak bez jakékoliv zmínky jejich konkrétního umístění, ale především u staveb technické infrastruktury, jako jsou vodovodní řad i smíšená kanalizace ale i stavby komunikace. Dále také u přeložky vedení O2, veřejného osvětlení, oplocení a také u jednotlivých přípojek inženýrských sítí, u kterých zejména chybí jejich přesné umístění a údaj o jejich délce, což je zcela v rozporu s výše uvedenými požadavky, a to zejména v případě, když uvedené stavby lze realizovat již na základě územního rozhodnutí. Např. u stavby oplocení jednotlivých pozemků je pouze uvedeno, že „bude provedeno v kombinaci gabionového plotu, ŽB zdí, a živého plotu s ocelovou zábranou“, není však uvedeno přesné umístění oplocení, v jaké délce a výšce bude provedeno. Dále např. u přípojek vody je pouze uvedeno, v jakém profilu jsou navrženy, a že budou napojeny na nový vodovodní řad, opět bez jakýchkoliv údajů o jejich umístění a délce. U staveb studní také nejsou žádné údaje o jejich přesném umístění, u RD2 a RD3 je pouze uvedeno, že se jedná o kopanou studnu hloubky 8 m. Avšak u RD4 je dokonce uvedeno, že je navržena kopaná nebo vrtaná studna, což je v územním rozhodnutí, kterým má být záměr zcela jednoznačně vymezen a umístěn, nepřípustné.

Ani terénní úpravy spočívající v navýšení terénu není možné dle vydaného územního rozhodnutí zcela jednoznačně identifikovat. V rozhodnutí je pouze uvedeno, že bude provedeno navýšení stávajícího terénu, že v místě navrhované komunikace dosáhne do výšky +213,6 m n.m., že původní terén je na kótě +211,52 m n.m. a v ulici Demlova +212,25 m n.m., a že návaznost navezeného terénu na stávající okolní terén bude povolná. Tyto skutečnosti jsou však opět zcela nedostačující. Je sice uveden výčet pozemků, na nichž mají být terénní úpravy provedeny, avšak není uvedeno jejich přesné plošné vymezení, ani výška těchto úprav, kdy uvedení údajů o nadmořské výšce je zcela nedostačující a zavádějící, protože nelze předpokládat, že původní terén na uvedených pozemcích je pouze v uvedené nadmořské výšce, což lze také dovodit i z předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

Také dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území, které jsou obsahem spisu, byly vypracovány v rozporu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Stavební úřad MMOI tak předmětnou stavbu posoudil a povolil její umístění i změnu využití území na základě nedostatečných a neúplných podkladů. Podle ust. § 86 odst. 2 písm. e) stavebního zákona žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou



zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část, přičemž obsahové náležitosti rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení a dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území, stanoví prováděcí právní předpis, tedy vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, konkrétně Příloha č. 1 a Příloha č. 2 k této vyhlášce. Jedná se opět o zcela chybějící konkrétní umístění staveb v jednotlivých situačních výkresech a konkrétní plošné i výškové vymezení terénních úprav. V situačním výkresu C.2 jsou sice zakresleny základní vzdálenosti staveb rodinných domů od hranice pozemku, avšak nejsou zakresleny jejich půdorysné rozměry. Dále jsou zde zakresleny rozměry doplňkových staveb, a to aniž by bylo zřejmé, o jaké stavby se konkrétně jedná, nicméně opět není zřejmé jejich přesné umístění na daném pozemku, což se prakticky opakuje u všech stavebních objektů navrhovaného stavebního záměru. Některé stavební objekty, jako jsou např. studny, dešťová kanalizace a přípojky jsou pouze označeny značkami, které však v legendě výkresu nejsou nijak popsány a vysvětleny, a tudíž lze pouze odhadovat, o jakou stavbu se jedná. Ostatní stavby inženýrských sítí, tj. přeložka O2, kanalizace, vodovod i veřejné osvětlení, také nejsou žádným způsobem okótovány. Terénní úpravy také nejsou konkrétně plošně ani výškově vymezeny.

Dále Odbor SR KÚOK zjistil, že rodinný dům RD2 na pozemku parc.č. 109/17, který je umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 109/16 (pozemek RD3) a rodinný dům RD3 na pozemku parc.č. 109/16, který je umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 109/15 (pozemek RD4), všechny v k.ú. Lazce, jsou umístěny v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dle ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky platí, že je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Vzdálenost 7 m mezi rodinnými domy je sice splněna, není však splněna podmínka umístění stavby v minimální vzdálenosti 2 m od společných hranic pozemků. V daném případě má pozemek parc.č. 109/16 šířku cca 25 m a pozemek parc.č. 109/17 šířku cca 26 m, což je zcela dostatečné pro umístění stavby rodinného domu v souladu s ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky, tj. umístění stavby rodinného domu ve vzdálenosti 2 m od společných hranic pozemků. Podle ust. § 25 odst. 6 uvedené vyhlášky sice dále platí, že s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu, avšak toto nedopadá na tento případ. V okolí pozemků, na nichž mají být navrhované stavby rodinných domů umístěny, jsou rodinné domy umístěny v souladu s výše uvedenými požadavky (min. 2 m od hranice pozemku) i na daleko užších pozemcích, např. pozemek parc.č. 105/65 o šířce cca 18,5 m a pozemek parc.č. 105/74 o šířce 19,5 m.

Dne 1. 12. 2017 Odbor SR KÚOK obdržel „Vyjádření k podnětům k provedení přezkumného řízení“ JUDr. Tomáše Vymazala, advokáta, Wellnerova 1322/3c, 779 00 Olomouc, zástupce společnosti Zelené zahrady s.r.o., tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, jehož součástí byla i písemná plná moc. V uvedeném vyjádření reagoval na námítky v podaných podnětech s tím, že není důvod pro zahájení přezkumného řízení.

Proti výše uvedenému usnesení Odboru SR KÚOK č.j. KUOK 122335/2017, ze dne 18. 12. 2017, podala dne 16. 1. 2018 Alena Kňávová, Mišáková 351/13, Nové Sady, 779 00 Olomouc, odvolání. Odbor SR KÚOK poté opatřením ze dne 18. 1. 2018, č.j. KUOK 10518/2018, seznámil 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 Odbor SR KÚOK odvolání odeslal spolu

s příslušným správním spisem odvolacímu správnímu orgánu, tj. Ministerstvu pro místní rozvoj, k přezkoumání a rozhodnutí. Podle ust § 76 odst. 5 správního řádu nemá odvolání proti usnesení odkladný účinek, a proto Odbor SR KÚOK pokračoval v řízení.

Odbor SR KÚOK dále v přezkumném řízení dospěl k závěru, že k prošetření předmětného záměru ve věci územního rozhodnutí o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na uvedených pozemcích v katastrálním území Lazce, je třeba vykonat na místě kontrolní prohlídku. Tato kontrolní prohlídka byla provedena dne 6. 2. 2018 a byl z ní pořízen protokol, jehož součástí je i fotodokumentace. Při této kontrolní prohlídce bylo zjištěno, že provádění terénních úprav bylo již téměř dokončeno, a to provedením téměř kompletní navážky pouze bez vrchní vrstvy ornice. Zástupce stavebníka sdělil, že v místě budoucí komunikace a chodníků jsou terénní úpravy provedeny do úrovně pod skladbou vrstev budoucí komunikace a chodníků. Na pozemcích rodinných domů dle sdělení stavebníka chybí cca 40cm vrstva orné půdy, která bude doplněna do celkové výšky 213,6 m n.m. až v rámci dokončovacích prací po dokončení rodinných domů a komunikací. Současně probíhá realizace staveb rodinných domů stavební firmou, kdy jsou již provedeny hrubé stavby rodinných domů včetně zastřešení. Zástupce stavebníka sdělil, že již bylo také provedeno prodloužení vodovodního řadu, kanalizace, přeložka O2 a přeložka veřejného osvětlení. Přípojky k jednotlivým rodinným domům, studny a bazény zatím provedeny nebyly. Dále také uvedl, že na stavby rodinných domů, stavby studní, vodovodního řadu i kanalizace má stavebník vydaná stavební povolení, ale zatím nebylo vydáno stavební povolení na komunikace. Dále uvedl, že již bylo provedeno kácení stromů dle vydaného povolení.

Následně dne 19. 2. 2018 Odbor SR KÚOK obdržel „Vyjádření stavebníka – účastníka přezkumného řízení“ advokáta JUDr. Tomáše Vymazala, zástupce společnosti Zelené zahrady s.r.o., jehož obsahem byl zejména soupis aktuálních nákladů všech provedených staveb a terénních úprav. Uvedl, že přeložky sdělovacího vedení společnosti Cetin byly již realizovány na základě smlouvy a celkové náklady dosáhly částky 335.059,- Kč bez DPH. Přeložka vedení veřejného osvětlení v ulici Demlova byla také již realizována a celkové náklady na stavbu jsou 108.614,- Kč bez DPH. Realizace inženýrských sítí, vodovodu a kanalizace včetně přípojek dodavatelskou firmou v současné době probíhá. Celkový objem stavby představuje cca 3 mil. Kč bez DPH. Aktuálně je stavba realizována asi z 80% a v březnu roku 2018 je plánována kolaudace stavby. Dále uvedl, že v současné době je zasmělněna firma na realizaci staveb studní v celkovém finančním objemu cca 220.000,- Kč bez DPH, a že nástup dodavatelské firmy byl zpožděn z důvodu počasí a proběhne v nejbližších dnech. Dále uvedl, že v současné době je realizováno cca 95 % navážky, což odpovídá hmotnosti zeminy cca 12.845 t. Při realizaci navážky bylo prováděno hutnění strojní mechanizací a průběžné statické zkoušky. Finanční objem těchto provedených prací představuje cca 4,495 mil. Kč bez DPH. Dále, že na podzim bylo realizováno kácení dřevin, že šlo o rizikové kácení 27 ks dřevin s nutnou přítomností biologického dozoru a prováděním opatření z důvodu výskytu zvláště chráněného druhu netopýra. Kácení dřevin a jejich následná likvidace představovala finanční objem 135 tis. Kč bez DPH. K realizaci staveb rodinných domů uvedl, že na základě stavebních povolení probíhá jednotlivými stavebníky realizace staveb rodinných domů stavební firmou. Celkový objem finančních prostředků za kompletní stavby rodinných domů je cca 34 mil. Kč (objem zasmělněných nákladů). V současné chvíli jsou stavby zahájeny, dokončuje se hrubá stavba, což odpovídá přibližně 35% celkových nákladů. Na závěr uvedl, že současné investice stavebníků do výše uvedených staveb, které jsou předmětem přezkumného

řízení, jsou cca ve výši 19,37 mil. Kč, přičemž další předpokládané již nasmlouvané náklady budou činit minimálně částku ve výši 42 mil. Kč. Následně dne 21. 2. 2018 Odbor SR KÚOK obdržel doplnění tohoto vyjádření.

Následně Odbor SR KÚOK opatřením č.j. KUOK 26260/2018, ze dne 20. 2. 2018, účastníkům řízení v souladu s ust. § 36 odst. 1 a 3 správního řádu oznámil, že shromáždil všechny podklady pro rozhodnutí a že mají právo se s těmito podklady seznámit a vyjádřit se k nim, a to po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí s tím, že Odbor SR KÚOK nevydá rozhodnutí dříve, než uplyne doba 15 dnů ode dne, kdy bude toto oznámení doručeno. Této možnosti využil účastník přezkumného řízení Ing. Michal Pospíšil, a to nahlédnutím do správního spisu dne 26. 2. 2018.

Zásadním pochybením vydaného rozhodnutí a celého řízení, které vedlo k zahájení přezkumného řízení, bylo zjištěno ve skutečnosti, že rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 nesplňuje požadavky obsahových náležitostí územního rozhodnutí dle stavebního zákona a bylo vydáno na základě nedostatečných podkladů, kdy dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území nebyly vypracovány zcela v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, Příloha č. 1 a 2 k této vyhlášce, a že dva rodinné domy (RD2 a RD3) nebyly na pozemcích umístěny zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (viz výše), a je zřejmé, že Stavební úřad MMOI postupoval v rozporu s výše uvedenými předpisy a také s ust. § 3 správního řádu, podle kterého postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu.

Při dalším přezkoumávání pak Odbor SR KÚOK v průběhu územního řízení neshledal žádná další pochybení. Žadatel Stavebnímu úřadu MMOI předložil úplnou žádost na vydání rozhodnutí, pomineme-li nedostatky dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území, včetně všech podkladů. Ve vydaném rozhodnutí se Stavební úřad MMOI zabýval posouzením stavby z hledisek ust. § 90 stavebního zákona, tj. souladem záměru s vydanou územně plánovací dokumentací, zejména s charakterem území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Předmětné stavby rodinných domů včetně technické a dopravní infrastruktury pod názvem „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a terénní úpravy pod názvem „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ jsou navrhovány na pozemcích, které jsou dle územního plánu Olomouc převážně součástí přestavbové plochy smíšené obytné (B) označené 06/038P a technická a dopravní infrastruktura částečně součástí přestavbové plochy smíšené obytné (B) označené 06/037P, kde je předmětný záměr přípustný. Hlavní využití ploch smíšených obytných (B) není stanoveno, přípustné jsou mj. pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podle podmínek prostorového uspořádání je v plochách s označením 06/038P a 06/037P stanovena maximální výška zástavby 7 m (max. výška římsy nebo okapní hrany) / 10 m (max. výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45°), vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované, nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při průčelí stavby orientovaném k veřejnému prostranství. V odůvodnění Územního plánu

Olomouc je k výškové regulaci zástavby dále uvedeno, že výšková hladina 7/10 m je obecně koncipována pro stavby s maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, případně ustoupeným patrem pod úhlem 45°. Dále je stanovena struktura zástavby blokového typu, který je zpravidla vymezený stavebními čarami. Dále také zastavěnost, která je v ploše 06/038P stanovena na 15-40 % a v ploše 06/037P je stanovena do 40%. Dále je stanoven minimální podíl zeleně, který je v ploše 06/038P stanoven na 30 % a v ploše 06/037P na 20%. Uvedené plochy 06/037P a 06/038P jsou podle Územního plánu Olomouc součástí rozvojové lokality 06 (Lazce), kde je určeno rozvíjet rezidenční charakter lokality v těsném sousedství městského centra. Podle územního plánu lze v celém území v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umisťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.

Navrhované stavby rodinných domů jsou umístěny do lokality stávajících bytových a rodinných domů, kde navazují na stávající zástavbu v přilehlých ulicích např. Demlova, Na Letné, Klicperova. Stavby rodinných domů jsou umístěny na samostatných pozemcích a jejich umístění je v souladu s blokovou strukturou zástavby. Jedná se o stavbu rodinných domů se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou se sklonem 21°, kdy úroveň 2.NP je u RD2 a RD3 ve výšce 6,8 m a u RD4 je ve výšce 7,0 m od veřejného prostranství (výšková úroveň nově budované komunikace) a výška hřebene střechy je u RD2 a RD4 ve výšce 8,0 m a u RD3 je ve výšce 6,8 m od veřejného prostranství a stanovená maximální výška pro danou plochu (7/10 m) je tudíž splněna. Zastavěnost, v tomto případě 15-40 %, udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.). Pozemek rodinného domu RD2 (parc.č. 109/17) vymezený v souladu s Územním plánem Olomouc je o velikosti 837 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha navrhovaného rodinného domu RD2 je 291 m<sup>2</sup>, což je 34,77 % velikosti dané plochy, pozemek rodinného domu RD3 (parc.č. 109/16) je o velikosti 804 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha navrhovaného rodinného domu RD3 je 239 m<sup>2</sup>, což je 29,73 % velikosti dané plochy, pozemek rodinného domu RD4 (parc.č. 109/15) je o velikosti 974 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha navrhovaného rodinného domu RD4 je 297 m<sup>2</sup>, což je 30,49 % velikosti dané plochy, a podmínka zastavěnosti dané plochy 15-40 % je tudíž splněna. Součástí předmětné stavby je i rozšíření stávající komunikace, nová komunikace a parkovací a odstavná místa umístěná na nově navržených zpevněných plochách podél nově navržené komunikace. Dále také nové inženýrské sítě pro napojení rodinných domů a také terénní úpravy, které jsou v plochách smíšených obytných také přípustné. Na podkladě uvedeného Odbor SR KÚOK dospěl k závěru, že umístění předmětného záměru pod názvem „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ je zcela v souladu s územním plánem města Olomouce a také s regulačními podmínkami pro dané území.

Dále Odbor SR KÚOK zkoumal, zda je stavba v souladu s podmínkami dotčených orgánů a rovněž v souladu s technickými požadavky na stavby. Neshledal rozpor s těmito dokumenty a předpisy. Stavební úřad MMOI v řízení ověřil podle ustanovení § 90 stavebního zákona, zda je záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních

právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Stavební úřad MMOI dále řádně stanovil účastníky řízení podle ust. § 85 stavebního zákona a tito byli v průběhu řízení řádně poučeni o jejich právech a byla jim dána možnost se se správním spisem seznámit, vyjádřit svá stanoviska a činit návrhy a důkazy. V průběhu řízení byly vzneseny a předloženy námitky účastníků řízení, s nimiž se Stavební úřad MMOI ve svém rozhodnutí řádně zabýval a beze zbytku se s nimi vypořádal. K podané žádosti se rovněž kladně vyjádřily všechny příslušné dotčené správní úřady.

Jak bylo již výše uvedeno, správní orgán je podle ustanovení § 94 odst. 5 správního řádu při rozhodování v přezkumném řízení povinen šetřit práva nabytá v dobré víře. Odbor SR KÚOK proto zkoumal a hodnotil, s přihlédnutím k výše uvedenému rozporu postupu Stavebního úřadu MMOI při vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ s právními předpisy a také k výše uvedeným nedostatkům dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území, zda zájem na dodržení zákonnosti převažuje nad dobrou vírou stavebníka či naopak. Pod pojmem dobrá víra je v tomto případě nutno chápat objektivně posuzované vědomí jedince o souladu jednání s právem, nikoliv pouhá nevědomost, že určitý stav je v rozporu s právem. Jinými slovy, dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 94/2011-102 ze dne 22. 9. 2011).

Z důvodu posouzení váhy práva stavebníka nabytého v dobré víře pak Odbor SR KÚOK zkoumal všechny okolnosti, na základě kterých bylo vydáno přezkoumávané rozhodnutí, tedy i k tomu, zda stavebník podal úplnou žádost o vydání územního rozhodnutí, včetně dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území, a zda k žádosti byly předloženy všechny podklady podle stavebního zákona a předpisů souvisejících. Jak bylo již uvedeno, stavebník sice předložil Stavebnímu úřadu MMOI úplnou žádost na vydání rozhodnutí včetně dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území a všech ostatních podkladů vyžadovaných stavebním zákonem a předpisy souvisejícími, předložené dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území však nesplňovaly všechny předepsané náležitosti (viz výše). Je tedy zřejmé, že stavebník zcela nesplnil všechny zákonem stanovené požadavky uvedené v ust. § 86 stavebního zákona. Pochybením byla i skutečnost, a že dva rodinné domy (RD2 a RD3) nebyly na pozemcích umístěny zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dalším pochybením vydaného rozhodnutí bylo, že rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 nesplňuje požadavky obsahových náležitostí územního rozhodnutí podle stavebního zákona, kdy lze prakticky konstatovat, že nedostatky dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území byly „přesunuty“ i do vydaného rozhodnutí.

Jak již bylo výše uvedeno, při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře (§ 94 odst. 5 správního řádu). Podle ust. § 94 odst. 4 správního řádu platí, jestliže po zahájení přezkumného řízení dojde správní orgán k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví. Toto ustanovení je výrazem

zásady ochrany práv nabytých v dobré víře obsažené v ust. § 2 odst. 3 správního řádu, podle níž správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká, a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Zásada ochrany práv nabytých v dobré víře (tzn. subjektivních práv), dostává v daném případě přednost před zásadou legality vyplývající z ust. § 2 odst. 1 správního řádu, resp. zásadou ochrany veřejného zájmu podle ust. § 2 odst. 4 správního řádu. Ochrana práv nabytých v dobré víře může dostat přednost před zrušením nebo změnou pravomocného rozhodnutí, tedy před zásadou legality, jen v tom případě, že újma, která by vznikla zrušením nebo změnou tohoto rozhodnutí by byla ve zjevném nepoměru k újmě, která již vznikla v důsledku pravomocného rozhodnutí jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, tzn. veřejnému zájmu vyplývajícimu ze zvláštního zákona (jedná se o jednotlivé veřejné zájmy, které jsou těmito zákony chráněny). Konkrétní zvážení všech pro a proti a rozhodnutí se pro preferenci toho či onoho zákonem chráněného zájmu (legalita nebo dobrá víra) bude vždy na správním orgánu.

Takovou újmu ve výše naznačeném smyslu, která vznikla na veřejném zájmu, zpravidla nebude samotná skutečnost, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem. Veřejným zájmem obecně zmíněným v ust. § 94 odst. 4 správního řádu však není (stejně jako v případě ust. § 2 odst. 4 správního řádu) zájem na zákonnosti správních orgánů. Zásada zákonnosti a zásada ochrany veřejného zájmu jsou dvě různé zásady (§ 2 odst. 1 a § 2 odst. 4 správního řádu) a veřejným zájmem také není cokoli, co za veřejný zájem pokládá správní orgán, ale jen to, co je jako veřejný zájem chráněno zvláštními zákony. Nelze tedy tautologicky argumentovat tím, že nezákonné rozhodnutí se musí zrušit nebo změnit, neboť jeho vydáním vznikla újma veřejnému zájmu na dodržení zásady zákonnosti, když ust. § 94 odst. 4 správního řádu představuje právě jednu z možných výjimek ze zásady legality ve prospěch zásady ochrany práv nabytých v dobré víře. Zásada ochrany práv nabytých v dobré víře se proto při aplikaci tohoto ustanovení nepoměřuje se zásadou legality, ale s újmou na právech ostatních účastníků správního řízení nebo s újmou veřejnému zájmu podle zvláštního zákona (viz komentář k ust. § 94 odst. 4 správního řádu „Správní řád s komentářem, II. vydání, JUDr. Josef Vedral, Ph.D.“).

K charakteru přezkumného řízení se vyslovil již Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 21. 1. 2010, č. j. 6 As 36/2009 - 162, kde uvedl následující: „*Při využívání § 94 a násl. správního řádu je třeba dbát toho, že každý vrchnostenský správní akt, rozhodnutí, je již pojmově zásahem do subjektivních oprávnění a povinností osoby. Stalo-li se takové rozhodnutí pravomocným, musí státní moc poskytovat výkonu práv účinnou ochranu a jejich nositelům garanci nenarušitelnosti takovýchto práv. [...] Jestliže se rozhodnutí stane pravomocným (doslova „nabude moci práva“, stává se právem), je jím vázán nejen jeho adresát, ale i jeho původce a rozhodnutí je považováno za zákonné a věcně správné. Je samozřejmé, že právo musí stanovit mechanismy, jak odstranit akty nezákonné, které se staly právem. Tyto mechanismy jsou však výjimkou, jejich uplatnění je vázáno na přísné podmínky a užijí se jen tam, kde zájem na odstranění nezákonnosti vyžaduje prolomení shora naznačených principů, a jen v rozsahu nezbytném k dosažení účelu (zásada ne ultra vires). [...] K odstranění věcných, procesních i hmotněprávních vad správních rozhodnutí slouží řádné opravné prostředky, podávané proti nepravomocným rozhodnutím. Přezkumné řízení dle § 94 a násl. správního řádu z roku 2004 je mimořádným opravným prostředkem směřujícím do změny či zrušení již pravomocného rozhodnutí správního orgánu. Kritériem přezkoumávání je pak pouze*

*zákonnost přezkoumávaného správního rozhodnutí, nikoliv též věcná správnost nebo jiná hlediska. I v případě rozporu přezkoumávaného rozhodnutí s právními předpisy však musí přezkoumávající orgán dbát na zachování proporcionality mezi právy účastníka nabytými v dobré víře a právní jistotou na straně jedné a požadavkem na zákonost na straně druhé.*“ K obdobným závěrům dospěl rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku ze dne 9. 12. 2014, č. j. 2 As 74/2013 - 45, publ. pod č. 3166/2015 Sb. NSS, ve kterém zdůraznil, že přezkoumávající orgán je povinen šetřit práv nabytých v dobré víře a dbát na zachování zásady proporcionality vyjádřené v § 94 odst. 4 správního řádu, přičemž podmínky pro aplikaci přezkumného řízení jako výjimečného institutu je třeba vykládat restriktivně.

Ustanovení § 94 odst. 4 a 5 správního řádu v přezkumném řízení chrání osoby, které nabyly svých práv v dobré víře. V přezkumném řízení je tak třeba přihlídnout k dopadu případného zrušení rozhodnutí na subjektivní práva založená již pravomocným rozhodnutím a poměřovat jej s veřejným zájmem, respektive s právy třetích osob. Kritérium posuzování jednání z hlediska dobré víry jednajícího není zákonem definováno, avšak je tradiční a trvalou součástí právních řádů. Dobrou víru vymezil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 22. 9. 2011, č. j. 1 As 94/2011 – 102, jako objektivně posuzované vědomí jednotlivce o souladu jednání s právem: *„dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem.“* Zásada ochrany dobré víry, jak ji vnímá ust. § 2 odst. 3 správního řádu, bezprostředně souvisí zejména se zásadou právní jistoty a se zásadou presumpce správnosti aktů veřejné správy.

O nutnosti vzít v potaz nejen nezákonnost rozhodnutí, ale též práva nabytá v dobré víře pojednává početná judikatura Nejvyššího správního soudu. Podle ní *„[i] v případě rozporu přezkoumávaného rozhodnutí s právními předpisy však musí přezkoumávající orgán dbát na zachování proporcionality mezi právy účastníka nabytými v dobré víře a právní jistotou na straně jedné a požadavkem na zákonost na straně druhé“* (rozsudek ze dne 21. 1. 2010, č. j. 6 As 36/2009 - 162). *„Správní orgány jsou povinny postupovat v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, zejména pak se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a ochrany oprávněných zájmů osob ve spojení se zásadou přiměřenosti zásahu do těchto práv (§ 2 odst. 3 správního řádu), jejichž konkrétním projevem je mimo jiné právě povinnost správních orgánů poměřovat újmy účastníků, které by vznikly zastavením přezkumného řízení o protiprávním rozhodnutí správního orgánu (§ 94 odst. 4 správního řádu) či při změně či rušení takového rozhodnutí (§ 94 odst. 5 ve spojení s § 97 odst. 3). Po správních orgánech je v přezkumném řízení požadováno, aby citlivě vážily veškeré okolnosti a vydaly takové rozhodnutí, které by nevyvolalo větší poruchy správy, ani větší újmu účastníkům, než způsobilo původní protiprávní rozhodnutí. Proto také dává v určitých případech přednost možnosti ponechat nezákonné rozhodnutí beze změn“* (rozsudek ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 As 36/2011 – 79, bod 23.). Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 21. 7. 2009, č. j. 8 Afs 85/2007 - 54, *„i při volném správním uvážení je totiž správní orgán omezován principy platícími v moderním právním státě, a to zejména principem legitimního očekávání, který ač nebývá v zákonných textech výslovně pojmenován, je tradičně považován za součást českého právního řádu; je ostatně odvoditelný také ze základních zásad správního řízení“*. Ochrana legitimního očekávání musí tedy tím spíše mít své místo při rozhodování vedeném zákonem jasně vyjádřenými kritérii, byť v projednávaném případě formou neurčitého právního pojmu „dobré víry“.

Požadavek ochrany dobré víry ve veřejném právu se opakovaně objevuje i v judikatuře

Ústavního soudu: „[P]odstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy ČR) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu nebo z aktu aplikace práva. Princip dobré víry působí bezprostředně v rovině subjektivního základního práva jako jeho ochrana, v rovině objektivní se pak projevuje jako princip presumpce správnosti aktu veřejné moci“ [nález sp. zn. IV. ÚS 150/01 ze dne 9. 10. 2003 (N 117/31 SbNU 57)].

Posouzení, zda svědčí účastníkovi řízení dobrá víra, záleží vždy na konkrétních skutkových a právních okolnostech. Pro vznik a trvání dobré víry je podstatná zejména doba, která uplynula od vydání nezákonného rozhodnutí, ale také příčina, míra a povaha zjištěné nezákonnosti. K samotné otázce dobré víry se Nejvyšší správní soud vyjádřil např. v rozsudku ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014 – 36, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz), když uvedl, že „stavebník se nemůže zpravidla dovolávat dobré víry tehdy, pokud realizoval záměr bez povolení, případně jej realizoval způsobem výrazně odlišným od schválené projektové dokumentace, anebo sám způsobil, že stavební úřad nemohl řádně splnit svoji zákonnou povinnost posoudit záměr a vydat takové rozhodnutí, které by vycházelo z pravdivého vyličení rozhodných skutečností. Jedná se tedy ve všech případech o závažné chyby na straně stavebníka. Tomu odpovídají i závěry odborné literatury [srov. např. J. Vedral: Správní řád, Komentář, II. aktualizované a rozšířené vydání, BOVA POLYGON, Praha 2012, str. 822: „Ustanovení § 94 odst. 5 by se nepoužilo např. v případě, že by bylo zjištěno, že pravomocné rozhodnutí bylo vydáno na základě nepravdivých údajů uvedených žadatelem v žádosti nebo v průběhu řízení o žádosti, což by znamenalo, že nemohl být v dobré víře. Pokud bude naopak rozpor rozhodnutí s právními předpisy mít původ pouze v postupu správního orgánu, aniž by k tomu účastník řízení svým přičiněním jakkoliv přispěl (např. správní orgán nesprávně hodnotil nějaký důkaz nebo ignoroval obsah závazného stanoviska), nebo o tom věděl a je tak v dobré víře, že rozhodnutí bylo vydáno správným postupem, bude třeba jeho v dobré víře nabytá práva šetřit.“]. Vedle toho nelze přiznat dobrou víru ani takovému jednání stavebníka, které je bezpochyby v příkrém a naprosto zjevném rozporu se základními zásadami územního plánování, ochrany životního prostředí a veřejného zdraví. A to ani tehdy, pokud stavebník neuvede stavební úřad v omyl a stavební úřad povolení k umístění či ke stavbě v rozporu se zákonem vydá.

V ostatních případech však nelze na stavebníka plně přenášet povinnosti orgánů státní správy. Pokud by jakékoliv nedostatky žádosti stavebníka automaticky vylučovaly vznik a existenci jeho dobré víry, odpovídal by stavebník za správnost interpretace právní úpravy. Za posouzení souladu záměru se zákonnými požadavky jsou ovšem v první řadě zodpovědné správní orgány. V posuzované věci tak platí, že dle § 90 stavebního zákona stavební úřad posuzuje v územním řízení, zda je navrhovaný záměr v souladu 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, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Pakliže záměr není v souladu s těmito požadavky nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem [stavebním zákonem] nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad nevydává



*územní rozhodnutí a dle § 92 odst. 3 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne. (...) dobrou víru nelze zaměňovat s pouhou nevědomostí. Nicméně bez přihlédnutí ke konkrétním okolnostem posuzované věci tento závěr samotný neobstojí, neboť u žadatelů o vydání povolení lze předpokládat přirozenou míru nejistoty ohledně souladu záměru s podrobnou právní regulací. Stavební úřad, na straně druhé, disponuje dostatečným personálním a odborným zázemím, aby žádost zevrubně posoudil a v případě rozporu s právními předpisy vyzval žadatele k jejímu doplnění nebo žádost zamítl“.*

Odbor SR KÚOK v souladu s výše uvedeným zkoumal, zda byly naplněny i další podmínky nutné pro použití ust. § 94 odst. 4 správního řádu, konkrétně, zda stavebník získal právo umístit či provést předmětný záměr nezákonným rozhodnutím stavebního úřadu, v dobré víře, a zda by byla újma, která by zrušením předmětného rozhodnutí vznikla osobám, které z něj nabyly práva v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jiným, tímto rozhodnutím, osobám nebo veřejnému zájmu.

V tomto konkrétním případě se jedná o umístění staveb tří rodinných domů včetně přípojek vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, zpevněných ploch, oplocení, studní, dále nové komunikace včetně odstavňových stání, rozšíření stávající komunikace a také nové kanalizace, vodovodu, přeložky O2, přeložky VO v ulici Demlova, nového VO vnitřní komunikace a dále jde o terénní úpravy pro návaznou výstavbu rodinných domů a související infrastruktury, vše na výše uvedených pozemcích v k.ú. Lazce. Stavby jednotlivých přípojek vodovodu a kanalizace, přeložky O2, přeložka VO a vedení VO nevyžadují dle ust. § 103 stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, tudíž je lze provést na základě vydaného územního rozhodnutí. Žadatelé k žádosti předložili dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území, které vykazují výše uvedené nedostatky (chybějící konkrétní umístění staveb v jednotlivých situačních výkresech a konkrétní plošné i výškové vymezení terénních úprav), a nebyly tak vypracovány zcela v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, kdy zakreslení jednotlivých staveb bez jejich konkrétního umístění na pozemcích a terénních úprav pouze s uvedením údajů o nadmořské výšce je nedostačující.

Dále také, jak bylo již výše uvedeno, Odbor SR KÚOK po předběžném přezkoumání správního spisu dospěl k závěru, že předmětný záměr není umístěn zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy rodinný dům RD2 na pozemku parc.č. 109/17 je umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 109/16 (pozemek RD3) a rodinný dům RD3 na pozemku parc.č. 109/16 je umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 109/15 (pozemek RD4), všechny v k.ú. Lazce, což je v rozporu s ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky (viz výše).

Na místě je ovšem zmínit události předcházející vydání rozhodnutí o umístění výše uvedené stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ v jejich celistvosti. Stavebníci podali u Stavebního úřadu MMOI žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění předmětné stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a také žádost o vydání územního rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy „Rezidenční soubor – terénní úpravy“. Nejprve Stavební úřad MMOI usnesením podle ust. § 140 správního řádu obě řízení spojil a poté oznámil zahájení územního řízení ve věci shora uvedené stavby, kdy mj. také uvedl, že žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, a také, že nashromáždil podklady, které jsou dle jeho názoru pro vydání rozhodnutí dostatečné. Následně žadatelé vzhledem k podaným námitkám

týkajícím se nesouhlasu s navrhovaným navýšením terénu požádali o přerušení řízení z důvodu úpravy předložených dokumentací. Po předložení upravené dokumentace pro umístění stavby a pro změnu využití území Stavební úřad MMOI vyrozuměl účastníky řízení o změně rozsahu záměru podaného ve věci shora uvedené stavby a současně jim sdělil, že nashromáždil podklady, které jsou dle jeho názoru pro vydání rozhodnutí dostatečné. Dle ust. § 86 odst. 5 stavebního zákona mj. platí, že pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší. Jak je ze správního spisu zřejmé, Stavební úřad MMOI podanou žádost doplnit nepožadoval, a ani stavebníka na výše uvedené nedostatky v dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území neupozornil. Ani na skutečnost, že předmětný záměr (rodinné domy RD2 a RD3) není umístěn zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ho neupozornil. Naopak ve výše uvedených dokumentech Stavební úřad MMOI uvedl, že žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a podklady jsou dle jeho názoru pro vydání rozhodnutí dostatečné. Poté v rozhodnutí o umístění předmětné stavby a o změně využití území pro předmětné terénní úpravy uvedl, že dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje veškeré náležitosti uvedené v ust. § 86 odst. 2 písm. e) a odst. 7 stavebního zákona ve spojení s ust. § 1b vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, je úplná a přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, a že neshledal rozpor navrhovaného stavebního záměru s obecnými požadavky na výstavbu, zejména pak vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Ani žádný z dotčených orgánů na nedostatky v dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území a na nesoulad s uvedenou vyhláškou neupozornil a proti rozhodnutí o umístění předmětné stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ se také nikdo neodvolal.

V daném případě se sice ve věci výše uvedených nedostatků dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území a priori jedná o pochybení stavebníka, nicméně s ohledem na závěry Nejvyššího správního soudu, že na stavebníka nelze plně přenášet povinnosti orgánů státní správy, protože za posouzení souladu záměru se zákonnými požadavky jsou v první řadě zodpovědné správní orgány, uvedené v rozsudku ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014 – 36, se kterými se Odbor SR KÚOK prakticky ztotožnil, stavebníkovi nelze přičítat, že sám tyto chyby v dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území neodstranil, neboť bylo na stavebním úřadu, aby ho k tomu vyzval a poskytl mu lhůtu k odstranění této vady. Stavebníci tak v řízení „postupovali“ dle pokynů Stavebního úřadu MMOI a s ohledem na výše uvedené mohli být v dobré víře, že předložené podklady včetně dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území jsou v souladu s požadavky právních předpisů.

K umístění staveb rodinných domů RD2 a RD3 v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, Odbor SR KÚOK dodává následující.

Jak bylo již uvedeno, Odbor SR KÚOK po předběžném posouzení dospěl k závěru, že v daném případě ust. § 25 odst. 6 uvedené vyhlášky, dle kterého je s ohledem na charakter zástavby možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu, nedopadá na tento případ. V daném případě má pozemek parc.č. 109/16 šířku cca 25 m a pozemek parc.č.

109/17 šířku cca 26 m, což je zcela dostatečné pro umístění stavby rodinného domu v souladu s ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky, tj. umístění stavby rodinného domu ve vzdálenosti 2 m od společných hranic pozemků. V okolí pozemků, na nichž mají být navrhované stavby rodinných domů umístěny, jsou rodinné domy umístěny v souladu s výše uvedenými požadavky (min. 2 m od hranice pozemku) i na daleko užších pozemcích, např. pozemek parc.č. 105/65 o šířce cca 18,5 m a pozemek parc.č. 105/74 o šířce 19,5 m.

Nicméně Odbor SR KÚOK stejně jako v případě nedostatků uvedených dokumentací nemůže odhlédnout od názoru Nejvyššího správního soudu vyjádřeném v rozsudku č. j. 2 As 241/2014 – 36, ze dne 12. 2. 2015, že u žadatelů o vydání povolení lze předpokládat přirozenou míru nejistoty ohledně souladu záměru s podrobnou právní regulací, a že je právě na stavebním úřadu, který disponuje dostatečným personálním a odborným zázemím, aby žádost zevrubně posoudil a v případě rozporu s právními předpisy vyzval žadatele k jejímu doplnění nebo žádost zamítl. Také, že na stavebníka nelze plně přenášet povinnosti orgánů státní správy, protože za posouzení souladu záměru se zákonnými požadavky jsou v první řadě zodpovědné správní orgány. Stavebníkovi tak nelze přičítat, že sám tuto chybu v umístění staveb rodinných domů RD2 a RD3 neodstranil, neboť bylo na stavebním úřadu, aby ho k tomu vyzval a poskytl mu lhůtu k odstranění této vady (např. k podání žádosti o povolení výjimky z daného ustanovení). Podle názoru stavebníků, jak mj. uvedla Alena Kňábová v odvolání proti usnesení o zahájení přezkumného řízení, navrhovaná výstavba tří rodinných domů vytváří nový urbanistický blok ohraničený veřejným prostranstvím a pozemky základní školy. Stavby samy vytvářejí charakter zástavby dle ust. § 25 odst. 6 dané vyhlášky, který má jednotnou architektonickou a urbanistickou podobu, a jsou tedy v souladu s charakterem zástavby, který samy spoluutvářejí. Pro informaci uvádějí, že nejbližší sousední rodinný dům na ulici Demlova (parc.č. st. 138) má umístěnu garáž na hranici se sousední parcelou a v širší lokalitě je podobných případů mnoho, včetně situace, kdy jsou dva sousední domy spojené štítem. Z uvedených skutečností tak lze dovodit, že stavebníci navrhovali předmětné stavby v uvedeném duchu s tím, že považovali nově vznikající ulici za území, které bude vytvářet samostatně charakter zástavby, který však není nepodobný charakteru širšího území. V daném případě, jak bylo již výše uvedeno, Stavební úřad MMOI stavebníka na skutečnost, že předmětný záměr (RD2 a RD3) není umístěn zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, neupozornil a ani žádný z dotčených orgánů na toto neupozornil. Stavebníci tak v řízení „postupovali“ podle pokynů Stavebního úřadu MMOI a s ohledem na výše uvedené mohli být v dobré víře, že jejich náhled na výklad charakteru území v ust. § 25 odst. 6 dané vyhlášky, podle kterého umístění staveb navrhli, je správný a navrhované umístění staveb rodinných domů je tudíž v souladu s požadavky právních předpisů.

Dle názoru Odboru SR KÚOK také nelze bez dalšího konstatovat, že by dobrá víra stavebníků byla vyloučena tím, že zapříčinili, aby Stavební úřad MMOI nemohl řádně splnit svou povinnost vydat zákonné rozhodnutí, které by vycházelo z pravdivého vyličení rozhodných skutečností. O tom by bylo možné uvažovat například tehdy, pokud by stavebník přispěl k rozporu rozhodnutí stavebního úřadu s právními předpisy tím, že by ve své žádosti uvedl nepravdivé údaje (ať již úmyslně či nikoli), a současně věděl o postupu stavebního úřadu rozporném s právními předpisy (neinformování dotčených orgánů, zahájení určitého řízení při nenaplnění zákonných podmínek; viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2012, č. j. 1 As 145/2012 - 48). Tak tomu však v nyní projednávané věci nebylo. Je pravdou, že stavebníci předložili

nedostatečnou dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území, nelze však opomíjet skutečnost, že doložili stanoviska dotčených orgánů, ve kterých nebyl vyjádřen nesouhlas. K tomu Odbor SR KÚOK opět poznamenává, že pochybení stavebníka a priori nevylučuje povinnosti stavebního úřadu například povinnost vyzvat stavebníka k doplnění žádosti a zjistit skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

Na základě výše uvedeného je Odbor SR KÚOK toho názoru, že stavebníci, kteří jednotlivé stavby, které jsou součástí posuzovaného záměru, umístili a provedli v souladu s podmínkami vydaného územního rozhodnutí ze dne 19. 12. 2016 pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, tak nabyli právo umístit a provést stavbu podle vydaného pravomocného územního rozhodnutí v dobré víře založené na důvěře ve správnost rozhodování Stavebního úřadu MMOI, a její existenci nelze bez dalšího vyloučit z důvodu vad územního rozhodnutí plynoucích z pochybení na straně stavebního úřadu (nikoliv z jednání stavebníka).

Odbor SR KÚOK v souladu s výše uvedeným tak posuzoval a hodnotil, jaká újma by vznikla stavebníku zrušením přezkoumávaného rozhodnutí a naopak jaká újma by vznikla v opačném případě veřejnému zájmu.

Jak bylo již výše uvedeno, v tomto případě se jedná o umístění staveb tří rodinných domů včetně přípojek vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, zpevněných ploch, oplocení, studní, dále nové komunikace včetně odstavných stání, rozšíření stávající komunikace a nové kanalizace, vodovodu, přeložky O2, přeložky VO v ulici Demlova, VO vnitřní komunikace a také jde o terénní úpravy pro návaznou výstavbu rodinných domů a související infrastruktury, vše na výše uvedených pozemcích v k.ú. Lazce. Při provedené kontrolní prohlídce dne 6. 2. 2018 Odbor SR KÚOK zjistil, že provádění terénních úprav bylo již téměř dokončeno, a to provedením téměř kompletní navážky pouze bez vrchní vrstvy ornice. Zástupce stavebníka sdělil, že v místě budoucí komunikace a chodníků jsou terénní úpravy provedeny do úrovně pod skladbou vrstev budoucí komunikace a chodníků. Na pozemcích rodinných domů dle sdělení stavebníka chybí cca 40cm vrstva orné půdy, která bude doplněna do celkové výšky 213,6 m n.m. až v rámci dokončovacích prací po dokončení rodinných domů a komunikací. Současně probíhá realizace staveb rodinných domů stavební firmou, kdy jsou již provedeny hrubé stavby rodinných domů včetně zastřešení. Zástupce stavebníka sdělil, že již bylo také provedeno prodloužení vodovodního řadu, kanalizace, přeložka O2 a přeložka veřejného osvětlení. Přípojky k jednotlivým rodinným domům, studny a bazény zatím provedeny nebyly. Dále také uvedl, že na stavby rodinných domů, stavby studní, vodovodního řadu i kanalizace má stavebník vydaná stavební povolení, ale zatím nebylo vydáno stavební povolení na komunikace. Dále uvedl, že již bylo provedeno kácení stromů dle vydaného povolení.

Následně stavebník v písemném vyjádření uvedl, že přeložka sdělovacího vedení společnosti Cetin byla již realizována na základě smlouvy a celkové náklady dosáhly částky 335.059,- Kč bez DPH. Přeložka vedení veřejného osvětlení v ulici Demlova byla také již realizována a celkové náklady na stavbu jsou 108.614,- Kč bez DPH. Dále, že realizace inženýrských sítí, vodovodu a kanalizace včetně přípojek dodavatelskou firmou v současné době probíhá, aktuálně je stavba realizována asi z 80% a celkový objem stavby představuje cca 3 mil. Kč bez DPH. Dále uvedl, že v současné době je zasmluvněna firma na realizaci staveb studní v celkovém finančním objemu cca 220.000,- Kč bez DPH, a že je realizováno cca 95 % navážky, což odpovídá hmotnosti zeminy cca 12.845 t, a že finanční objem těchto provedených prací představuje cca

4,495 mil. Kč bez DPH. Dále, že na podzim bylo realizováno kácení dřevin, že šlo o rizikové kácení 27 ks dřevin s nutnou přítomností biologického dozoru a prováděním opatření z důvodu výskytu zvláště chráněného druhu netopýra, a že kácení dřevin a jejich následná likvidace představovala finanční objem 135 tis. Kč bez DPH. K realizaci staveb rodinných domů uvedl, že na základě stavebních povolení probíhá jednotlivými stavebníky realizace staveb rodinných domů stavební firmou, že celkový objem finančních prostředků za kompletní stavby rodinných domů je cca 34 mil. Kč (objem zasmulvněných nákladů), a že v současné chvíli jsou stavby zahájeny, dokončuje se hrubá stavba, což odpovídá přibližně 35% celkových nákladů. Na závěr uvedl, že současné investice stavebníků do výše uvedených staveb, které jsou předmětem přezkumného řízení, jsou nyní cca ve výši 19,37 mil. Kč, přičemž další předpokládané již nasmulované náklady budou činit minimálně částku ve výši 42 mil. Kč.

Odbor SR KÚOK tedy nemohl odhlédnout od skutečnosti, kterou při kontrolní prohlídce dne 6. 2. 2018 zjistil, že na předmětných pozemcích, kromě realizace prakticky všech inženýrských sítí, byla již zahájena také realizace tří staveb rodinných domů, kdy jsou již provedeny hrubé stavby včetně zastřešení. Jak také stavebník uvedl ve vyjádření k podnětům ze dne 29. 11. 2017, aktuálně jsou vydána stavební povolení na rodinné domy a na základě nich probíhá jednotlivými stavebníky realizace staveb rodinných domů stavební firmou. Dále uvedl, že celkový objem finančních prostředků za stavby rodinných domů je cca 34 mil. Kč (objem zasmulvněných nákladů). V současné chvíli jsou stavby zahájeny, dokončuje se hrubá stavba, což odpovídá přibližně 25 % celkových nákladů. Jak dále vyplývá z příloh, které jsou součástí vyjádření stavebníka, na tyto stavby mají jednotliví stavebníci sepsány smlouvy o dílo, jejichž obsahem je mimo jiné podmínka termínu započetí a zejména dokončení díla a také možnost odstoupení od smlouvy z důvodu neplnění podmínek smlouvy, kterou je mimo jiné i termín dokončení stavby. Jak také stavebník uvedl ve vyjádření k podnětům, stavebníci stavby financují prostřednictvím hypoték u finančních ústavů a v případě, že by nedošlo ke kolaudaci staveb ve stanoveném termínu, hrozí stavebníkům další sankce z titulu nedodržení podmínek poskytnutí úvěru. Je obecně známou skutečností, že v podmínkách hypoték jsou vždy konkrétně stanoveny termíny pro předložení kolaudačního rozhodnutí či jiného povolení užívání stavby a současně také peněžité sankce v případě nedodržení této podmínky smlouvy. V tomto konkrétním případě je tedy také nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že realizace a zejména možnost dokončení staveb rodinných domů včetně staveb souvisejících je prakticky zcela závislá na realizaci a dokončení všech nyní posuzovaných souvisejících staveb technické a dopravní infrastruktury i terénních úprav, a nelze tak na tyto pohlížet bez vzájemné souvislosti se všemi stavbami realizovanými na předmětných pozemcích. Z výše vedeného je zřejmé, že případným zrušením přezkoumávaného rozhodnutí stavebního úřadu by se stavebníci vystavili reálnému nebezpečí možných sankcí, jak z jednotlivých smluv o dílo, tak zejména z důvodu případného nedodržení sjednaných podmínek vyplývajících z hypoték, což samozřejmě není konečná hodnota dosud vynaložených prostředků pro provedení staveb.

V opačném případě je dále nutné posoudit, jaká újma by vznikla veřejnému zájmu. Jak již bylo uvedeno, Stavební úřad MMOI postupoval v rozporu se zákonem, když vydal rozhodnutí, které neobsahovalo náležitosti územního rozhodnutí podle stavebního zákona a bylo vydáno na základě nedostatečné dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území, a kdy dva rodinné domy (RD2 a RD3) nebyly na pozemcích umístěny zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, nicméně

při dalším přezkoumávání Odbor SR KÚOK neshledal žádná další pochybení. Předmětná stavba „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a terénní úpravy „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ jsou v souladu s územním plánem města Olomouce, v souladu s podmínkami dotčených orgánů a také v souladu s obecnými požadavky na využívání území (vyjma uvedeného požadavku na umístění stavby rodinného domu, viz níže) a s technickými požadavky na stavby. K podané žádosti se rovněž kladně vyjádřily všechny příslušné dotčené správní úřady.

Odbor SR KÚOK také posuzoval, jaká újma by vznikla veřejnému zájmu z hlediska obecných požadavků na využívání území, kdy rodinný dům RD2 na pozemku parc.č. 109/17, který je umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 109/16 (pozemek RD3) a rodinný dům RD3 na pozemku parc.č. 109/16, který je umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 109/15 (pozemek RD4), všechny v k.ú. Lazce, jsou umístěny v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Jak bylo již uvedeno, dle ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky platí, že je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Vzdálenost 7 m mezi rodinnými domy je sice splněna, není však splněna podmínka umístění stavby v minimální vzdálenosti 2 m od společných hranic pozemků. V daném případě má pozemek parc.č. 109/16 šířku cca 25 m a pozemek parc.č. 109/17 šířku cca 26 m, což je zcela dostatečné pro umístění stavby rodinného domu v souladu s ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky. Podle ust. § 25 odst. 6 uvedené vyhlášky dále platí, že s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu, avšak toto nedopadá na tento případ. Jak Odbor SR KÚOK zjistil nahlédnutím do map prostřednictvím veřejně přístupné aplikace Mapy Google na webové stránce <https://www.google.cz/>, v blízkém okolí pozemků, na nichž mají být navrhované stavby rodinných domů umístěny, jsou rodinné domy umístěny v souladu s výše uvedenými požadavky (min. 2 m od hranice pozemku) i na daleko užších pozemcích, např. pozemek parc.č. 105/65 o šířce cca 18,5 m a pozemek parc.č. 105/74 o šířce 19,5 m. Při posouzení širšího území Odbor SR KÚOK dále zjistil, že z jihovýchodní strany pozemků, na nichž mají být navrhované stavby rodinných domů umístěny, jsou rodinné domy a také bytové domy umístěny v několika „vnitroblocích“ tvořenými např. ulicemi Demlova, Na Letné, Klicperova a Krameriova nebo ulicemi Demlova, Klicperova, Krameriova a Veleslavínova, atd., se zahradami směřujícími dovnitř těchto vnitrobloků. Zástavba v těchto vnitroblocích je velice různorodá, a to i v řešení exteriéru, je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy i bytovými domy, dvojdomy, ale i řadovou zástavbou rodinných domů. Tyto jsou převážně dvoupodlažní s podkrovím, ale i třípodlažní. Nicméně tyto stavby jsou zde umístěny převážně na pozemcích o šířce cca 10 m - 20 m, výjimečně na pozemcích o šířce cca 25 m, 31 m či 36 m, vše měřeno prostřednictvím veřejně přístupné aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí na webové stránce <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>. Z jihozápadní strany pozemků, na nichž mají být navrhované stavby rodinných domů umístěny, se nachází areál základní a mateřské školy a ze severozápadní strany se nachází stávající zástavba osmipatrových bytových domů sídliště Na Letné. Ze strany severovýchodní, jak je Odboru SR KÚOK ze své správní činnosti známo (spis vedený pod sp.zn. KÚOK/77320/2017/OSR/7515), je plánována výstavba tzv. viladomů a dvou bytových domů. Z výše uvedeného lze dovodit různorodost zástavby v daném území a bylo by možné souhlasit s názorem stavebníků, že stavby rodinných domů vytvářejí samy charakter zástavby nově vzniklé ulice. V daném případě tak lze po podrobnějším přezkoumání všech výše uvedených skutečností konstatovat, že navrhovaná výstavba tří rodinných domů může vytvářet nový urbanistický blok navržené plochy přestavby

označené 06/038P a současně také plochy přestavby označené 06/037P, které jsou podle Územního plánu Olomouc součástí rozvojové lokality 06 (Lazce), kde je určeno rozvíjet rezidenční charakter lokality v těsném sousedství městského centra. To však automaticky neznamena, že na pozemcích o šířce 25 - 26 m, což je zcela dostatečné pro umístění stavby rodinného domu v souladu s ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky, lze umístit stavbu rodinného domu na hranici se sousedním pozemkem.

Uvedené stavby rodinných domů je také nutné posoudit ve vztahu na požadavky dané v ust. § 25 odst. 1 uvedené vyhlášky, kdy vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Jak již bylo uvedeno, předmětná stavba rodinného domu RD2 na pozemku parc.č. 109/17 je umístěna na hranici s pozemkem parc.č. 109/16 (pozemek RD3) a stavba rodinného domu RD3 na pozemku parc.č. 109/16 je umístěna na hranici s pozemkem parc.č. 109/15 (pozemek RD4), všechny v k.ú. Lazce. Oba rodinné domy jsou umístěny z jihovýchodní strany k pozemkům sousedních rodinných domů. Samotné stavby obou rodinných domů jsou navrženy jako jednopodlažní, nepodsklepené, se sedlovou střechou se sklonem 21%. Vzhledem k umístění navrhovaných staveb rodinných domů z východní strany k sousedním pozemkům rodinných domů a také k velikosti těchto pozemků nelze předpokládat, že vlivem jejich umístění dojde k zastínění sousedních rodinných domů a také k zastínění jejich pozemků, které by bylo v míře nepřiměřené místním poměrům či v rozporu s příslušnou ČSN 73 43 01, dle které pozemky sloužící k rekreaci mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března, což bude s ohledem na výše uvedené skutečnosti bezesporu splněno. Obvodové stěny budou opatřeny fasádou, která nevyžaduje další údržbu. Dešťové vody jsou svedeny do nádrží s bezpečnostním přepadem do zasakovacího zařízení, které bude také opatřeno bezpečnostním přepadem svedeným do nově budované kanalizace. Stavby rodinných domů žádnou svojí částí nepřesahují na sousední pozemky. Jak bylo již výše uvedeno, povrch fasády nevyžaduje žádnou údržbu a případná údržba střechy předmětných staveb rodinných domů bude možná z pozemků stavebníka. Jak dále vyplývá z požárně bezpečnostního řešení k uvedeným rodinným domům, která jsou součástí předložené dokumentace, v požárně nebezpečném prostoru objektů neleží žádný další objekt ani požární úsek a současně navrhované objekty neleží v požárně nebezpečném prostoru jiného požárního úseku či objektu. Dále také, že rodinné domy nevyžadují žádná další opatření z hlediska požární bezpečnosti při dodržení údajů požárně bezpečnostního řešení stavby. Jak je dále zřejmé z požárně bezpečnostních řešení staveb, požárně nebezpečný prostor staveb rodinných domů sice přesahuje na sousední pozemky, avšak, jak je v požárně bezpečnostním řešení uvedeno, tento nepřesahuje do požárně nebezpečného prostoru jiného požárního úseku či objektu, a rodinné domy také nevyžadují žádná další opatření z hlediska požární bezpečnosti. Současně bylo k předloženému záměru vydáno souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje. Navrhovaným umístěním staveb a přesahem požárně nebezpečného prostoru na sousední pozemek není v daném případě ani nijak znemožněna zástavba na sousedním pozemku v souladu s územním plánem, což je zřejmé ze samotné dokumentace pro vydání územního rozhodnutí předložené k žádosti. Z uvedeného je tak zřejmé, že navrhované stavby rodinných domů splňují požadavky ust. § 25 odst. 1 uvedené vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Z hlediska posouzení újmy, která by vznikla jiným osobám, Odbor SR KÚOK také přihlédl ke skutečnosti, že navrhovaným umístěním staveb rodinných domů na hranici pozemku jsou dotčeni vlastníci pozemků parc.č. 109/16 a parc.č. 109/15 v k.ú. Lazce, jimiž jsou David Orálek, Daniela Krumpolcová a Věra Vajčnerová, tj. stavebníci, kteří s dalšími stavebníky Mgr. Čestmírem Javorkem a společností Zelené zahrady, s.r.o., společně požádali o vydání rozhodnutí o umístění předmětného záměru s umístěním dvou rodinných domů u hranice se sousedním pozemkem. Z uvedeného tak vyplývá, že navrhovaným umístěním staveb rodinných domů nebudou dotčeny jiné osoby, ale dojde „pouze“ k dotčení samotných stavebníků.

Odbor SR KÚOK tak z výše uvedených skutečností usoudil, že i když byly stavby rodinných domů RD2 a RD3 umístěny v rozporu s ust. § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky, jejich umístění splňuje ostatní požadavky dané uvedenou vyhláškou pro umístění staveb rodinných domů, a tudíž nedošlo k takovému negativnímu dotčení veřejného zájmu chráněného příslušnou vyhláškou, které by převyšovalo újmu, která by vznikla stavebníkům zrušením přezkoumávaného rozhodnutí.

V souladu s ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona, musí stavební úřad ve správních řízeních rozhodovat ve vzájemné součinnosti se spolupůsobícími dotčenými orgány, jež hájí veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a může vydat své rozhodnutí jen se souhlasem dotčených orgánů, jestliže se řízení týká zájmů chráněných zvláštními předpisy. Dotčené orgány stanovuje stavební úřad v jednotlivých řízeních samostatně a dle toho, jaké veřejné zájmy chráněné zvláštními předpisy mohou být rozhodnutím dotčeny. V daném případě stavební úřad posoudil všechna stanoviska dotčených orgánů, ve kterých nebyl vyjádřen nesouhlas s umístěním či provedením předmětné stavby a případné podmínky zahrnul do svého rozhodnutí. Rozhodnutí stavebního úřadu je výsledkem společného posouzení všech orgánů hájících zájmy podle zvláštních předpisů, které mohou být provedením předmětné stavby dotčeny. Pokud podaný návrh všem zákonem stanoveným předpisům nevyhovuje, stavební úřad ho musí zamítnout. Totéž však platí i naopak, pokud tedy záměr navrhovatele stavebním a souvisejícím předpisům neodporuje, nemá stavební úřad jinou možnost, než o něm rozhodnout kladně. Jak již bylo uvedeno, všechna závazná stanoviska dotčených orgánů hájících veřejné zájmy podle zvláštních předpisů byla kladná.

Z výše uvedeného posouzení tak Odbor SR KÚOK dospěl k závěru, že umístěním stavby pod názvem „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ sestávající z výše uvedených stavebních objektů a změnou využití území pro terénní úpravy pod názvem „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ nedojde k negativnímu dotčení ostatních veřejných zájmů chráněných příslušnými zvláštními předpisy.

Stavební úřad MMOI dále řádně stanovil účastníky řízení podle ust. § 85 stavebního zákona a tito byli v průběhu řízení řádně poučeni o jejich právech a byla jim dána možnost se se správním spisem seznámit, vyjádřit svá stanoviska a činit návrhy a důkazy. V průběhu řízení byly vzneseny a předloženy námitky účastníků řízení, s nimiž se Stavební úřad MMOI ve svém rozhodnutí řádně zabýval a beze zbytku se s nimi vypořádal.

K opakovaně namítaným skutečnostem týkajícím se nedostatků vydaného rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016, které nesplňuje požadavky obsahových náležitostí územního rozhodnutí dle stavebního zákona a dále nedostatků předložené dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o změně využití území, které nebyly vypracovány zcela v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, Příloha č. 1 a 2 k této vyhlášce, Odbor SR KÚOK uvádí, že právě



tyto uvedené skutečnosti byly důvodem pro zahájení přezkumného řízení rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 a čímž se Odbor SR KÚOK podrobně zabýval výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

K namítané skutečnosti, že pro uvedené objekty technické infrastruktury (splaškovou a dešťovou kanalizaci, vodovod a studny, přeložku O2, přeložku VO, VO vnitřní komunikace, přípojky inženýrských sítí pro jednotlivé domy a oplocení) měla být zpracována samostatná dokumentace pro územní řízení, jako kdyby byly umísťovány samostatně bez návaznosti na rodinné domy, Odbor SR KÚOK uvádí, že požadavky obsahových náležitostí podané žádosti o vydání územního rozhodnutí jsou stanoveny v ust. § 86 stavebního zákona. Podle odst. 2 písm. e) tohoto ustanovení (ve znění účinném do 31. 12. 2017) žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část, přičemž obsahové náležitosti rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení a dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území, stanoví prováděcí právní předpis, tj. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, konkrétně Příloha č. 1 a Příloha č. 2 k této vyhlášce (ve znění účinném do 31. 12. 2017). Mezi těmito požadavky však není povinnost zpracování samostatné dokumentace pro územní řízení pro jednotlivé objekty technické infrastruktury, které jsou součástí navrhovaného záměru. K žádosti o územní rozhodnutí tak může být pro více stavebních objektů vypracována jediná dokumentace, která však musí splňovat veškeré náležitosti dané stavebním zákonem a uvedenou vyhláškou.

K namítané skutečnosti, že navrhovaný záměr je v rozporu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, kde je jasně definován požadavek na příčný sklon chodníků 1:50 (2%), že dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje řešení rozšíření vozovky ulice Demlovy, jehož součástí jsou i čtyři napojení navazujících pozemků na ulici Demlovu, která jsou řešena ve velkých podélných sklonech (7 – 10 %), že podélné profily sjezdů nejsou doloženy, a že sjezdy jsou kříženy nově umísťovaným chodníkem a v tomto místě tak není dodržena požadovaná hodnota maximálního příčného sklonu 2 %, Odbor SR KÚOK považuje nejprve za důležité upozornit, že uvedené sjezdy nejsou předmětem uvedeného územního řízení, a to zejména s ohledem na skutečnost, že stavba sjezdu žádné rozhodnutí nebo jiné opatření dle stavebního zákona nevyžaduje {viz ust. § 79 odst. 2 písm. i) a ust. § 103 odst. 1 písm. a)}. Vyžaduje však povolení silničního správního úřadu podle ust. § 10 odst. 4 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu také nejsou součástí předložené dokumentace zmiňované podélné profily sjezdů. Jak vyplývá ze správního spisu, sjezdy byly povoleny příslušným silničním správním úřadem již před vydaným územním rozhodnutím.

Pokud se jedná o dodržení požadavku na příčný sklon chodníků 1:50 (2%), a to v místě křížení s uvedenými sjezdy či nově navrhovanou komunikací, Odbor SR KÚOK uvádí, že dodržení uvedeného požadavku lze zákonitě vyžadovat pouze u staveb chodníků, tj. v místě, kde je přímo navrhována stavba chodníku, nikoliv v místě, kde je navrhován například sjezd z komunikace k napojení nemovitosti či napojení nové komunikace, kde jednoznačně není stavba chodníku navrhována a umístěna.

K namítané skutečnosti, že Stavební úřad MMOI dne 23. 5. 2016 oznámil zahájení územního řízení, přičemž zcela pominul, že součástí návrhu jsou i terénní úpravy spočívající v navýšení terénu, že tento nedostatek byl zhojen v momentě, kdy na

základě uplatněných námitek sám žadatel upravil dokumentaci a dne 15. 9. 2016 požádal o vydání rozhodnutí o změně využití území, Odbor SR KÚOK musí oponovat tím, že Stavební úřad MMOI obdržel žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby pod názvem „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a také žádost o vydání územního rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy pod názvem „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ současně dne 9. 5. 2016, a to včetně příslušných dokumentací. Následně obě tato řízení usnesením ze dne 20. 5. 2016 spojil a vedl tak již od počátku spojené řízení o umístění stavby a o změně využití území. Žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území tak nebyla podána až na základě podaných námitek dne 15. 9. 2016, jak se podatelé mylně domnívají.

K namítané skutečnosti, že Stavební úřad MMOI se nezabýval otázkou, zda úprava terénu nebude mít vliv na ostatní navrhované stavební objekty, zejména na inženýrské sítě, Odbor SR KÚOK uvádí, že k podané žádosti Stavební úřad MMOI obdržel stanoviska a vyjádření vlastníků i správců inženýrských sítí, ve kterých nebyl vyjádřen nesouhlas s navrhovaným záměrem, jehož nedílnou součástí jsou také terénní úpravy, ani nesouhlas s napojením záměru na stávající inženýrské sítě. Vzhledem k této skutečnosti, kdy nebyl s navrhovaným záměrem vyjádřen nesouhlas, Stavební úřad MMOI tak neměl v průběhu řízení důvod se dále tímto posouzením podrobně zabývat.

K namítané skutečnosti, že v dokumentaci je uvedeno, že příjezd na staveniště bude ulicemi Demlova a Na Letné, přičemž tato skutečnost nebyla projednána s vlastníkem komunikace, jímž je Magistrát města Olomouce, Odbor správy městských komunikací a MHD, a že tedy nebylo dostatečně zjištěno, zda jsou tyto komunikace způsobilé pro navážení takového množství zeminy a zda jsou způsobilé pro pojezd těžkých nákladních automobilů, musí Odbor SR KÚOK nejprve uvést, že vlastníkem pozemků, po kterých měl být zajištěn přístup ke stavbě a také návoz materiálu, je statutární město Olomouc. Uvedený Odbor správy městských komunikací a MHD, který vlastníka pozemků zastupuje, ve svém vyjádření k předmětnému záměru uvedl, že k němu nemá žádné námítky a souhlasí s vydáním územního rozhodnutí. Ani v průběhu řízení nebyl s navrhovaným příjezdem po komunikacích v ulici Na Letné a Demlova ze strany vlastníka komunikací ani ze strany dotčených orgánů vyjádřen nesouhlas. Jedná se o veřejně přístupné komunikace, na nichž není nákladní doprava vyloučena, a Stavební úřad MMOI tak neměl v průběhu řízení důvod se navrhovaným příjezdem ke stavbě dále podrobně zabývat. Nicméně, jak je dále z předloženého správního spisu zřejmé, Stavební úřad MMOI si na základě námitek na místě samém ověřil namítané skutečnosti týkající se dopravy spojené s prováděním předmětné stavby, kdy bylo se stavebníkem i vlastníkem komunikací následně dohodnuto připojení stavby po komunikaci Na Letné přes sídliště Letná, kde je komunikace v dostatečně únosném stavu a provoz nákladních automobilů způsobuje pouze minimální komplikace.

K namítané skutečnosti, že považují za nepřijatelné, jakým způsobem stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení, když jako účastníky řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona označil pouze vlastníky bezprostředně sousedících pozemků k pozemkům stavby a nezahrnul mezi účastníky řízení vlastníky sousedních staveb rodinných domů, že z oznámení o změně rozsahu návrhu zcela jednoznačně nevyplývá, jakým způsobem stanovil okruh účastníků v řízení o změně využití území, tj. zda je totožný s okruhem účastníků v řízení o umístění stavby či nikoliv, a že nechránil zájmy účastníků řízení, kdy okruh účastníků byl stanoven nedostatečně a účelově, musí Odbor SR KÚOK oponovat tím, že Stavební úřad MMOI řádně stanovil účastníky řízení podle ust. § 85 stavebního zákona, mezi které zahrnul jak vlastníky přímo sousedících staveb rodinných domů, tak i vlastníky staveb rodinných domů

vzdálenějších od navrhovaného záměru. Odbor SR KÚOK k tomu dodává, že podle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je účastníkem územního řízení také vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Vlastníci sousedních pozemků a staveb jsou účastníky územního řízení dle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, ovšem za předpokladu, může-li být jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich územním rozhodnutím přímo dotčeno.

K namítané skutečnosti, že z oznámení o změně rozsahu návrhu zcela jednoznačně nevyplývá, jakým způsobem stanovil okruh účastníků v řízení o změně využití území, tj. zda je totožný s okruhem účastníků v řízení o umístění stavby či nikoliv, Odbor SR KÚOK uvádí, jak také uvedl výše, že stavební úřad obdržel žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a také žádost o vydání územního rozhodnutí o změně využití území současně dne 9. 5. 2016, kdy následně obě tato řízení usnesením ze dne 20. 5. 2016 spojil a vedl tak již od počátku spojené řízení o umístění stavby a o změně využití území, ve kterém stanovil okruh účastníků řízení v souladu s ust. § 85 stavebního zákona. Z námitek podatelů vyplývá, že se mylně domnívají, že žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území byla podána teprve až na základě podaných námitek dne 15. 9. 2016 a tak byl předmět řízení rozšířen o uvedenou žádost. Podle jejich názoru tak měl být upraven stanovený okruh účastníků řízení. Avšak, jak bylo již uvedeno, terénní úpravy byly součástí záměru projednávaného ve spojeném územním řízení již od počátku a předmětem namítaného vyrozumění o změně rozsahu záměru nebylo jeho rozšíření o terénní úpravy (což by také bylo v rozporu s ust. § 45 odst. 4 správního řádu, kdy žadatel může zúžit předmět své žádosti nebo vzít žádost zpět), ale pouze změna ve výškovém provedení terénních úprav právě na základě podaných námitek účastníků řízení, kdy došlo ke snížení navrhovaného navýšení terénu.

K namítané skutečnosti, že stanovisko Moravské vodárenské, a.s., popisuje přípojky inženýrských sítí, ale současně stanovuje podmínku pro zpracování dokumentace přípojek vodovodu a kanalizace, a že součástí dokumentace projektová dokumentace uvedených staveb nebyla, a Stavební úřad MMOI tak měl vyzvat žadatele k doplnění žádosti tak, aby byly doplněny projekty staveb vodovodu, kanalizace a přípojek těchto sítí a dále projekty přeložek VO a kabelů O2, Odbor SR KÚOK uvádí, že v uvedeném stanovisku Moravské vodárenské, a.s., je sice tento požadavek uveden, ale z textu uvedeného požadavku, citace: „V dalším stupni PD budou vypracovány dokumentace přípojek, kanalizace i vodovodu.“, a také „Projektovou dokumentaci v dalším stupni předložíte k odsouhlasení.“, je zcela zřejmé, že požadavek na předložení projektové dokumentace se týká následujícího řízení, tj. stavebního řízení, ve věci předmětných staveb vodovodu a kanalizace, nikoliv předmětného územního řízení, s jehož vydáním, jak také vyplývá z textu uvedeného stanoviska Moravské vodárenské, a.s., souhlasí.

K namítané skutečnosti, že Stavební úřad MMOI sice zdůvodnil soulad navrhované stavby s platným územním plánem, ale nezabýval se zdůvodněním, zda i nové využití území (navýšení terénu o cca 3 m oproti terénu okolních pozemků) je v souladu s platným územním plánem a zda tím nedojde k narušení urbanistických hodnot území, Odbor SR KÚOK uvádí, že z předloženého správního spisu a zejména z obsahu rozhodnutí je zřejmé, že Stavební úřad MMOI předmětný záměr posuzoval jako jeden celek, jehož součástí jsou všechny výše uvedené stavby rodinných domů a stavby související, také všechny stavby inženýrských sítí a komunikací a současně také předmětné terénní úpravy spočívající v navýšení terénu. Stavební úřad MMOI v tomto smyslu mluví buď o záměru či o stavbě, a nelze tak konstatovat, že by se

posouzením navrhovaných terénních úprav nezabýval. Nicméně, jak bylo již výše uvedeno, podle územního plánu lze v celém území v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umisťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek. A předmětné terénní úpravy, kdy nedojde k navýšení terénu o 3 m oproti terénu okolních pozemků, ale, jak je zřejmé z dokumentace, pouze o 1,35 m výše od stávající úrovně komunikace v ulici Demlova, tak lze za splnění stanovených podmínek realizovat na celém území statutárního města, kdy v konkrétní ploše jejich provedení není vyloučeno či jinak omezeno.

K namítané skutečnosti, že se stavební úřad vůbec nezabýval tím, zda navýšení terénu neohrozí stávající zástavbu rodinných domů v lokalitě, čímž hrubě porušil právem chráněné zájmy účastníků řízení, musí Odbor SR KÚOK oponovat tím, že Stavební úřad MMOI se tímto posouzením zabýval, mj. i na základě námitek podaných účastníky řízení, kteří nesouhlasili s navrhovaným navýšením terénu z důvodu zvýšení rizika povodňových škod, a jak bylo již uvedeno, Stavební úřad MMOI se ve svém rozhodnutí podanými námitkami zabýval a beze zbytku se s nimi vypořádal. Jak uvedl Stavební úřad MMOI v rozhodnutí, vycházel ze stanoviska správce povodí a správce vodního toku, tj. Povodí Moravy, s.p., ze dne 20.7.2016, ze kterého vyplývá, že z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje, Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Moravy (ust. § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů) je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Součástí spisu je také rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru životního prostředí, oddělení vodního hospodářství ze dne 14. 9. 2016, jímž byl udělen souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona s umístěním stavby v záplavovém území. Pro posouzení vhodnosti navážky byla útvarem hydroinformatiky a geodetických informací Povodí Moravy zpracována také studie "Posouzení navýšení terénu rezidenčního souboru Olomouc - Lazce", kterou zpracoval Ing. Vlastislav Gimun (Povodí Moravy, s.p.), která se zabývá dopadem navýšení terénu na odtokové poměry v území a konstatuje, že dopady jsou minimální. V závěru této studie, v posouzení podloženým výpočtem nerovnoměrného neustáleného proudění, je konstatováno, že zvýšením terénu, tj. navážkou na úroveň  $Q_{100} = 213,76$  m n.m., dojde ke zvýšení hladiny stoleté povodně v zájmovém území maximálně do 3,4 cm, a to pouze v některých částech území. Toto navýšení nemá podstatný vliv na odtokové poměry zájmového záplavového území a ani rozsah záplavového území stoleté povodně se v podstatě nezmění.

Odbor SR KÚOK na základě uvedených zjištění usoudil, že i když Stavební úřad MMOI vydal rozhodnutí na základě nedostatečných podkladů a nezjistil tak skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu), tato nezákonnost nedává sama o sobě důvod ke zrušení rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI, protože újma, která by vznikla stavebníkům, kteří nabyli práva (právo umístit či provést stavbu) v dobré víře, převyšuje v tomto případě nad újmu, která vznikla veřejnému zájmu, když v daném případě Odbor SR KÚOK dospěl k závěru, že umístěním předmětné stavby a změnou využití území pro terénní úpravy nedojde k zásahu do veřejných zájmů chráněných příslušnými zvláštními předpisy a jedinou újmu tak zůstává porušení zákonnosti vedeného řízení.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že byla zjištěna nezákonnost vydaného rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, jímž Stavební úřad MMOI rozhodl o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282, 289 v kat. území Lazce (I. výrok) a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 282 v kat. území Lazce (II. výrok), pro žadatele Davida Orálka, Na Tabulovém vrchu 1282/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, Danielu Krumpolcovou, Lipová 268/9, Bystrovany, 779 00 Olomouc 9, Alenu Křávovou, Mišákova 351/13, Nové Sady, 779 00 Olomouc 9, Mgr. Čestmíra Javorka, Okružní 1300/19, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, Věru Vajčnerovou, Heyrovského 397/9, Povel, 779 00 Olomouc 9, Zelené zahrady s.r.o., IČ 04395867, tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, všichni v zastoupení společnosti Zelené zahrady s.r.o., IČ 04395867, tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, spočívající v tom, že rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 19. 12. 2016 nesplňuje požadavky obsahových náležitostí územního rozhodnutí dle stavebního zákona a bylo vydáno na základě nedostatečných podkladů, kdy dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a pro vydání rozhodnutí o změně využití území nebyly vypracovány zcela v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, Příloha č. 1 a 2 k této vyhlášce, a že dva rodinné domy (RD2 a RD3) nebyly na pozemcích umístěny zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Avšak újma, která by vznikla uvedeným stavebníkům, kteří nabyli práva z tohoto rozhodnutí v dobré víře ve správnost rozhodování Stavebního úřadu MMOI, by byla ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla veřejnému zájmu. Zjištěné vady vydaného rozhodnutí nezasáhly ochranu veřejného zájmu tak, že by převýšily dobrou víru stavebníků, kterou nabyli vydaným pravomocným rozhodnutím o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“.

Odbor SR KÚOK tak rozhodl o zastavení přezkumného řízení, vedeného ve věci rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI pod Sp.zn.: SMOL/104857/2016/OS, č.j.: SMOL/248843/2016/OS/US/Zb, ze dne 19. 12. 2016, ve kterém rozhodl o umístění stavby „Rezidenční soubor – rodinné domy, infrastruktura“ na pozemcích parc.č. 105/64, 105/75, 106/2, 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 273, 282, 289 v katastrálním území Lazce (I. výrok), a o změně využití území „Rezidenční soubor – terénní úpravy“ na pozemcích parc.č. 109/4, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 282 v katastrálním území Lazce (II. výrok).

### **Poučení o odvolání**

Podle ust. § 81 a násl. správního řádu mohou účastníci řízení proti rozhodnutí podat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení odvolání, o kterém rozhoduje Ministerstvo pro místní rozvoj. Odvolání se podává u toho správního orgánu, který rozhodnutí vydal, tj. u Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, Jeremenkova 40a, Olomouc.

Odvolání musí mít podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu jednak obecné náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a dále 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.

Odvolání jen proti odůvodnění je nepřipustné.

Obdrží:

Účastníci řízení, kterým se doručuje do vlastních rukou:

1. JUDr. Tomáš Vymazal, advokát, Wellnerova 1322/3C, 779 00 Olomouc (zastupující společnost Zelené zahrady, s.r.o., tř. Svornosti 1177/57, 779 00 Olomouc - Nová Ulice)
2. Zelené zahrady, s.r.o., tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc (zastupující Davida Orálka, Na Tabulovém vrchu 1282/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, Danielu Krumpolcovou, Lipová 268/9, Bystrovany, 779 00 Olomouc, Mgr. Čestmíra Javorka, Okružní 1300/19, Nová Ulice, 779 00 Olomouc a Věru Vajčnerovou, Heyrovského 397/9, Povel, 779 00 Olomouc)
3. Alena Kňávová, Mišáková 351/13, Nové Sady, 779 00 Olomouc 9

Ostatním účastníkům řízení se toto rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou podle ust. § 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 řízení, kterým se dle ust. § 144 správního řádu doručuje veřejnou vyhláškou:

4. Statutární město Olomouc, zastoupené Magistrátem města Olomouce, Odborem koncepce a rozvoje, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
5. Statutární město Olomouc, Horní nám. č.p. 583, 779 00 Olomouc, zastoupené odborem majetkoprávním, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
6. Statutární město Olomouc, Horní nám. č.p. 583, 779 00 Olomouc, zastoupené odborem správy městských komunikací a MHD, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
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, Zábrdovice, 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. Technické služby města Olomouce, a.s. Zamenhofova 783/34, 779 00 Olomouc
13. Ministerstvo obrany, Odbor územní správy majetku Brno, Tychonova 221/1, Praha 6 - Hradčany, 160 00 Praha 6
14. Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2
15. AOPK, z.s., Na Vyhlídce 1556/1, Město, 736 01 Havířov

Účastníci řízení, kterým se dle ust. § 144 správního řádu doručuje veřejnou vyhláškou:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům ve městě Olomouci, v katastrálním území Lazce, na pozemcích parc. č. 66 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 67 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 103 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 104/11 ostatní plocha, parc. č. 105/17 zahrada, parc. č. 105/23 zahrada, parc. č. 105/54 ostatní plocha, parc. č. 105/60 ostatní plocha, parc. č. 105/63 zahrada, parc. č. 105/72 zahrada, parc. č. 105/74 zahrada, parc. č. 105/76 zahrada, parc. č. 105/81 ostatní plocha, parc. č. 106/12 ostatní plocha, parc. č. 180/1 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 225 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 226 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 227 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 257 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 281 ostatní plocha, parc. č. 285 ostatní plocha, parc. č. 427 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 663 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 448 zastavěná plocha a nádvoří, 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 péče o krajinu a zemědělství, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
6. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Oddělení péče o zeleň, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
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. Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
11. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Olomouc, Schweitzerova 524/91, 772 11 Olomouc - Povel

12. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci,  
Wolkerova 74/6, 779 11 Olomouc - Nová Ulice  
13. Spis KÚOK/103906/2017/OSR/7515  
339 - V/5

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

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

.....  
Razítko a podpis

.....  
Razítko a podpis