

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

Č.j.: KUOK 26779/2019

Olomouc 14. března 2019

Sp.zn.: KÚOK/99533/2018/OSR/7760

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Jana Vychodilová

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

Počet listů: 6

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0

ROZHODNUTÍ veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen Odbor SR KUOK), jako příslušný odvolací orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, dále podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), přezkoumal na podkladě společného odvolání Mgr. Pavly Dobrovolné, bytem Palackého 939/33, 796 01 Prostějov, Jany Chytilové, bytem tamtéž a Ludmily Kubalčíkové, bytem Vodní 965/20a, 796 01 Prostějov, zastoupených JUDr. Kristinou Škampovou, advokátkou se sídlem v Brně, Pellicova 8a, podaného dne 15. 8. 2018, rozhodnutí Magistrátu města Prostějova, Stavebního úřadu (dále jen Stavební úřad), vyhotovené dne 11. 7. 2018 pod č.j. PVMU 91123/2018 61, sp.zn. SÚ/806/2018-Bou.

Tímto rozhodnutím Stavební úřad vydal pro žadatele Residence reality, s.r.o., IČ 29319641, Konečná 512, 796 07 Držovice, zastoupenou 2 arch s.r.o., IČ 27730221, Česká 824/31, 796 01 Prostějov, společné rozhodnutí o umístění a povolení stavby - „*Novostavba bytového domu – vznik 14 b.j., v proluce na křižovatce ulic Mlýnská, Palackého a Jiráskovo nám., na pozemcích parc.č. 1528/1, 1528/2, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, dále nové přípojky inženýrských sítí na pozemcích parc.č. 7804, 7805, 7806, 7807, dále úprava komínů sousedních objektů č.p. 940 a 948, na pozemcích parc.č. 1530, 1538, vše v k.ú. Prostějov.*

Odbor SR KÚOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí Stavebního úřadu č.j. PVMU 91123/2018 61, sp.zn. SÚ/806/2018-Bou, ze dne 11. 7. 2018, se dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

r u š í

a věc vrací Stavebnímu úřadu k novému projednání.

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

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

O d ů v o d n ě n í

Residence reality s.r.o. Držovice zastoupená 2 arch s.r.o. Prostějov (dále jen žadatel nebo stavebník), podala dne 11. 5. 2018 na Stavebním úřadu žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro stavbu „*Novostavba bytového domu – vznik 14 b.j., v proluce na křižovatce ulic Mlýnská, Palackého a Jiráskovo nám., na pozemcích parc.č. 1528/1, 1528/2, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, dále nové přípojky inženýrských sítí na pozemcích parc.č. 7804, 7805, 7806, 7807, dále úprava komínů sousedních objektů č.p. 940 a 948, na pozemcích parc.č. 1530, 1538, vše v k.ú. Prostějov.*

Opatřením ze dne 16. 5. 2018 Stavební úřad oznámil veřejnou vyhláškou zahájení společného územního a stavebního řízení 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 stanovil účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu 15 dnů pro podání připomínek a námitek. Současně Stavební úřad účastníkům řízení sdělil, že tito mají před vydáním rozhodnutí ještě lhůtu 7 kalendářních dnů (počínaje běžet dnem následujícím po dni 20. 6. 2018) k vyjádření se k podkladům pro rozhodnutí ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu.

Dne 13. 6. 2018 obdržel Stavební úřad námitky účastníka řízení – spol. Bratři Wilhelmové - TOPAS, spol. s r.o., Mlýnská 968/14, 79601 Prostějov. Ve svých námitkách účastník uvedl, že novostavba bytového domu bude převyšovat okolní zástavbu, takže její obyvatelé v horním patře budou mít výhled do účastníkovra výrobního závodu a budou moci pozorovat jeho výrobní činnosti a postupy. Obává se tedy jednak o své obchodní tajemství a jednak o rušení a obtěžování těchto obyvatel průmyslovou činností v jeho výrobním závodě. Dále má účastník řízení za to, že počet navržených parkovacích míst (18 míst) není dostatečný, když venkovní parkovací stání na ul. Mlýnská jsou zpravidla plně obsazena. Závěrem účastník řízení požadoval snížení novostavby na úroveň okolní zástavby, včetně ponížení parkovacích míst.

Dne 13. 6. 2018 obdržel Stavební úřad námitky účastníka řízení - Wilhelma Karla, Mlýnská 914/12, 79601 Prostějov. Ve svých námitkách jmenovaný uvedl, že novostavba bytového domu bude převyšovat okolní zástavbu a že počet parkovacích stání (18 míst) považuje za nedostatečný, když venkovní parkovací stání na ul. Mlýnská jsou zpravidla plně obsazena. Závěrem účastník řízení požadoval snížení novostavby na úroveň okolní zástavby, včetně ponížení parkovacích míst.

Dne 15. 6. 2018 obdržel Stavební úřad námitky účastníků řízení - Mgr. Pavly Dobrovolné, bytem Palackého 939/33, 796 01 Prostějov, Jany Chytilové, bytem tamtéž a Ludmily Kubalčíkové, bytem Vodní 965/20a, 796 01 Prostějov. Ve svých námitkách jmenované uvedly, že (volně zkráceno):

- 1) nesouhlasí s umístěním stavby až ke společné hranici s pozemkem parc.č. 1529, když v 1.NP jsou při společné hranici sklepy a ve 2.NP pak pochozí terasa se dvěma vstupy ze samostatných b.j. Úroveň podlahy terasy o cca 0,8 m převyšuje stavbu jejich stávající zdi (nezakreslené v projektové dokumentaci),

ohraničující jejich pozemek. Nesouhlasí s osazením neprůhledného skla po obvodu terasy do výše cca 1,8 m na úroveň její podlahy, čímž vznikne stěna vyšší než 4,0 m. Požadují odsazení stavby od jejich hranice min. o 2,0 m. Užíváním terasy (určené k relaxaci, včetně dětského koutku) bude docházet k obtěžování hlukem.

- 2) Nesouhlasí s navrženou výškou objektu (15,8 m) a požadují její snížení o jedno podlaží tak, aby byla v souladu se stávajícími architektonickými hodnotami staveb v jejím okolí a pohledově je nedegradovala.
- 3) Nesouhlasí s přesahem obvodové zdi (cca 1,0 m) ve dvorní straně v celé výšce navrhované stavby, před obvodové zdivo jejich domu. Tento přesah způsobí výrazné zastínění přilehlých obytných místností a obytných kuchyní ve 2. a 3. NP, jakož i kanceláří v 1.NP. Požadují odsazení stavby o min. 2,0 m od společné hranice.
- 4) Nesouhlasí se studií proslunění a denního osvětlení zpracovanou Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D. Považují ji za zcela nedostačující k posouzení dle ust. § 11 a 13 vyhl.č. 268/2009 Sb. Požadují zpracování nové studie, i v návaznosti na zastínění kanceláří v 1.NP. Nesouhlasí rovněž se zastíněním dvorku, sloužícího k rekreaci obyvatel jejich domu.
- 5) Požadují ověřit, zda jejich stávající komínová tělesa, vzhledem k výraznému výškovému rozdílu obou staveb, nebudou funkčně omezena.
- 6) Za nedostatečné považují smluvní zajištění 14 parkovacích míst v docházkové vzdálenosti na ul. Hliníky.
- 7) Výpočet zastavěné plochy počítá s demolicí některých drobných staveb na okolních pozemcích a nereflextuje současný stav. Proto jej nepovažují za reálný, ale záměrně upravený tak, aby vyhověl požadavkům územního plánu na zastavěnost plochy.
- 8) Požadují neporušení odvlhčení jejich základů, provedené směrem do ulice Mlýnská a Jiráskovo nám.
- 9) Záměr považují za bezohledný ke stávajícím stavbám v okolí. Nesouhlasí s výjimkami stanovenými v ust. § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. Realizací stavby dojde k podstatnému snížení standardu jejich bydlení a k výraznému poklesu tržní hodnoty jejich nemovitosti. Obávají se též obtěžování hlukem během stavby, vzhledem k již nyní velmi špatným hlukovým poměrům v dané lokalitě. Požadují alespoň jeden den o víkendu, aby neprobíhala stavební činnost, a to z důvodu zajištění ochrany veřejného zdraví před hlukem ze stavební činnosti.

Následně Stavební úřad vydal rozhodnutí pod č.j. PVMU 91123/2018 61, sp.zn. SÚ/806/2018-Bou, ze dne 13. 6. 2017, kterým stavbu umístil a povolil.

Proti tomuto rozhodnutí podaly dne 15. 8. 2018 Mgr. Pavla Dobrovolná, bytem Palackého 939/33, 796 01 Prostějov, Jana Chytilová, bytem tamtéž a Ludmila Kubalčíkové, bytem Vodní 965/20a, 796 01 Prostějov, zastoupené JUDr. Kristinou Škampovou, advokátkou se sídlem v Brně, Pellicova 8a (dále jen odvolatelky) společné odvolání, ve kterém uvedly (volně zkráceno), že:

- 1) Namítají, že doručování veřejnou vyhláškou nebylo na místě, neboť se nejedná o řízení s velkým počtem účastníků. Toto je možné pouze osobám uvedeným v ust. § 27 odst. 2 správního řádu, tzn. vedlejším účastníkům, nikoliv

účastníkům dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu ve spojení s ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, když jejich vlastnické právo k sousední stavbě č.p. 939, která je součástí pozemku parc.č. 1529, je napadeným rozhodnutím přímo dotčeno. Mělo jim být přiznáno stejné postavení, jako vlastníkům dalších sousedních pozemků parc.č. 1530 a 1538. Stavebnímu úřadu bylo již v předcházejícím řízení (které bylo zastaveno) dobře známo, že jsou plánovanou stavbou dotčeni stejně, jako vlastníci dříve uvedených nemovitostí. Domnívají se, že bylo porušeno ust. § 7 správního řádu, dle kterého mají dotčené osoby při uplatňování svých procesních práv rovné postavení.

- 2) Domnívají se, že projektová dokumentace trpí řadou nedostatků, na které upozornily již v námitkách ze dne 15. 6. 2018. Těmito námitkami se Stavební úřad dle jejich názoru zabýval pouze povrchně, formálně a nedostatečně, když zároveň tvrdí, že je vázán návrhem účastníka, který může pouze zamítnout nebo povolit. Dle jejich názoru však měl Stavební úřad před vydáním rozhodnutí jednat se žadatelem o jejich námitkách, když je zřejmé, že tento návrh není šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb (ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona). Stavební úřad se tak měl zabývat řešením rozporů zjevných z uplatněných námitek a postupovat podle § 90 odst. 1 písm. c) a ust. § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Rovněž měl Stavební úřad ověřit účinky budoucího užívání stavby dle ust. § 94o odst. 3 stavebního zákona ve vazbě na uplatněné námitky. Nic z toho Stavební úřad neučinil a tím zatížil řízení vadou.
- 3) Nesouhlasí s vypořádáním námítky č.1. Návrh totiž nepovažují za šetrící jejich zájmy, jak požaduje ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona. Uživatelé jejich dvora budou obtěžováni hlukem a nebudou mít při rekreaci v tomto prostoru přiměřené soukromí. Navržená vysoká zeď bude na ně působit velmi depresivně. Stavební úřad reagoval tím, že žádost může v plném rozsahu pouze zamítnout nebo povolit, dále tím, že projektová dokumentace byla zpracována autorizovaným architektem, a že dle jeho názoru k nadměrnému obtěžování obyvatel jejich objektu nedojde. Námitka tedy byla vypořádána zcela nedostatečně a formálně.
- 4) Nesouhlasí s vypořádáním námítky č. 2, ve které Stavební úřad odkázal na kladné závazné stanovisko úřadu územního plánování. Toto však dle jejich názoru vykazuje zásadní nedostatky a je neurčité. Navrhovaná výška objektu v něm není vůbec zmíněna, ač je s územním plánem v souladu. Dále toto stanovisko vůbec neřeší, zda navrhovaná stavba (tj. velký objekt na několika pozemcích) bude z architektonického hlediska zapadat mezi sousední objekty (tj. buď rodinné domy nebo menší bytové domy), nebo naopak z charakteru této stávající zástavby vybočovat. Neuvádí se v něm procento zastavěnosti, pouze to, že při výpočtu bylo uvažováno s odstraněním dočasných či technicky nevyhovujících drobných dvorních staveb, ve snaze o vytvoření požadovaného rekreačního charakteru vnitrobloku. Nemohl se na ně odkázat ani v případě 14 parkovacích míst, které budou zajištěny v docházkové vzdálenosti.
- 5) Odvolatelky podotýkají, že námitku proti výšce navržené stavby vznesli i ostatní účastníci řízení. Tato nepřiměřená výška bude omezovat soukromí uživatelů bytů v jejich domě, neboť tito budou, s ohledem na blízkost obou objektů, mít výhled do obytných místností na protilehlé stěně jejich domu a do dvora užívaného k rekreaci. Při kontrolní prohlídce, kterou Stavební úřad provedl dne

18. 1. 2018 z přilehlého veřejného prostranství na ulici Partyzánská, za účelem posouzení záměru s okolní zástavbou, nemohl dle názoru odvolatelek nic zjistit, když tato ulice je od plánovaného místa stavby vzdálena dva kilometry.

- 6) Při vypořádání námítky č. 3 Stavební úřad odkázal na studii proslunění a denního osvětlení zpracovanou Ing. Suchánkem, se kterou odvolatelky vyslovily nesouhlas. Byly připraveny nechat vypracovat novou studii jiným znalcem, u kterého si ověřily, že zpracovaná studie nemá dostatečnou erudici a odbornou péči a neodpovídá reálné skutečnosti. Výpočet sice působí velmi odborným dojmem, ale vychází z nedostatečně zjištěného stavu věci, a proto autor dospěl k nesprávnému výpočtu. Neprováděl totiž žádná měření v místnostech jejich domu a neprovedl ani běžnou obhlídku uvnitř jejich nemovitosti. Samotná studie je opatřena razítkem energetického auditora, který však nemůže studie zpracovávat, k tomu je oprávněn pouze člen České komory autorizovaných inženýrů. Jimi oslovený znalec požadoval pro potřeby zpracování studie předložit projektovou dokumentaci, tuto však Stavební úřad odmítl vydat, zřejmě dle ust. § 168 stavebního zákona. Toto ust. ale nesměruje k omezení práv účastníků řízení, viz rozsudky Městského soudu v Praze č.j. 5 A 241/2011-69 a č.j. 9 A 219/2012. Tímto Stavební úřad zmařil jejich možnost prokázat nesprávnost zpracované studie.
- 7) K námitce č. 5 Stavební úřad uvedl, že jejich komíny nejsou umístěny při hranici s navrženou stavbou, mají od ní dostatečnou vzdálenost, aby byl zajištěn bezpečný odvod a odtah spalin, a není potřeba provádět jejich výškovou úpravu. Tento závěr dle jejich názoru zcela odporuje tomu, že Stavební úřad schválil úpravu komínů objektů č.p. 940 a 948, přičemž vzdálenost jejich komínů od novostavby je obdobná.
- 8) K námitce č. 6. Nesouhlasí s řešením 14 parkovacích míst (z celkového požadovaného počtu 32), která mají být zajištěna na záchytném parkovišti v ulici Hliníky, a to na základě uzavření smlouvy o zajištění těchto odstavných stání s vlastníkem parkoviště. Stavební úřad opět odkazuje na stanovisko úřadu územního plánování, které odvolatelky považují za neurčité, když z něj není zřejmé, z jakých důkazů tento dotčený orgán vycházel, když uznal, že dostatečné parkování je zajištěno. Neurčitá je rovněž smlouva s majitelem parkoviště a vzbuzuje pochybnosti o tom, zda obsahuje projev pravé vůle či zda byla uzavřena pouze „na oko“. Není v ní uvedeno, na jakou dobu je uzavřena, ani cena, za kterou bude parkování umožněno a kdo tyto náklady ponese. Konkrétní parkovací místa jsou označena v situačním výkrese, pak není zřejmé, zda budou také vyznačena v terénu a jakým způsobem. Přitom žadatel nebude faktickým uživatelem předmětných parkovacích míst a ve smlouvě není uvedeno, za jakých podmínek může tato parkovací místa přenechávat dalším osobám (nájemcům či vlastníkům bytů). Dle odvolatelek tak nebylo prokázáno zajištění požadovaného počtu 32 stání.
- 9) K námitce č. 7. Na výpočet zastavěné plochy odkazuje závazné stanovisko úřadu územního plánování, aniž by v něm bylo uvedeno, jak k procentu zastavěnosti výpočet dospěl. Výsledek výpočtu je 74,59 %, který s podivem jen těsně dosahuje podmínky územního plánu zastavěnosti max. 75 %. I tento výpočet považují za zcela nepřesný a účelový, který navíc počítá s odstraněním (blíže neurčených) dočasných či techniky nevyhovujících drobných staveb. Tyto však nejsou na pozemcích stavebníka a o tom, že vlastníci tyto drobné stavby

dovolí odstranit, nebyl předložen žádný důkaz. Výpočet nereflexuje současný stav a byl záměrně upraven, aby vyhověl 75% hranici dle územního plánu. Kuriózní je, že Stavební úřad nepovažuje výpočet za podklad pro své rozhodnutí, ale za podklad pro vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování, které však neobsahuje žádný výpočet či dosažená procenta zastavěnosti.

- 10) K námitce č. 8. Stavební úřad neuvedl jejich požadavek (na neporušení provedení odvlhčení základů) do podmínek rozhodnutí. Jejich požadavek pouze odůvodnil skutečností, že projektová dokumentace byla zpracována autorizovaným architektem, mj. i ohledem na okolní zástavbu a Stavební úřad ji nemá důvod zpochybňovat. Toto považují za obecné konstatování, které nevysvětluje, proč jejich požadavek nebyl promítnut do podmínek rozhodnutí. O celkové úrovni napadeného rozhodnutí svědčí to, že dle Stavebního úřadu je nutné případné škody řešit soudní cestou. Ony ovšem žádný zásah směřující k náhradě škody od Stavebního úřadu nepožadovaly.
- 11) K námitce č. 9. V podmínkách rozhodnutí mělo být uvedeno, stavební práce neprobíhaly o víkendy a v pozdních večerních hodinách, neboť by tím byla porušena zásada šetrnosti k sousedství, když by byly nadměrně obtěžovány hlukem a prachem. Nepovažují za dostatečné, že dle dokumentace nebude ve dnech pracovního klidu probíhat stavební činnost obtěžující okolí stavby nadlimitní hlukovou zátěží.
- 12) Uzavírají, že ze všech uvedených skutečností je zřejmé, že Stavební úřad postupoval v rozporu s ust. § 3 správního řádu a dle ust. § 94o odst. 1 písm. c), odst. 2 a 3 stavebního zákona. Správně měl dle ust. § 94p odst. 2 stavebního zákona žádost zamítnout. Požadují zrušení napadeného rozhodnutí, včetně závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Stavební úřad následně opatřením ze dne 20. 8. 2018 v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu seznámil ostatní účastníky řízení s podaným odvoláním a současně jim dal možnost, aby se ve stanovené lhůtě k jeho obsahu vyjádřili. Této možnosti využil účastník řízení – Ludovít Čech, bytem Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov, podáním doručeným Stavebnímu úřadu dne 3. 9. 2018, ve kterém reagoval na obsah podaného odvolání a dále též odvolatelky, podáním doručeným Stavebnímu úřadu dne 4. 9. 2018, ve kterém rozporovaly způsob doručení podaného odvolání ostatním účastníkům řízení Stavebním úřadem.

Poté bylo Stavebním úřadem odvolání odesláno spolu s příslušným správním spisem a dne 20. 9. 2018 doručeno odvolacímu správnímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

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

Odbor SR KÚOK se nejprve zabýval otázkou, zda bylo podané odvolání včasné, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu, a zda bylo podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu a shledal následující. Nejprve odvolací orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu, tedy zda bylo podáno účastníkem řízení.

Okruh účastníků společného územního řízení a stavebního řízení se stanovuje dle ust. § 94k stavebního zákona. Podle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona jsou účastníky společného územního řízení a stavebního řízení osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být společným povolením přímo dotčeno. Odvolatelkám, jakožto vlastnicím sousedního pozemku a stavby na něm, přísluší, dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, postavení účastníků řízení a podané společné odvolání je tudíž odvoláním přípustným.

Následně odvolací orgán zkoumal, zda bylo podané odvolání včasné, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Rozhodnutí bylo odvolatelkám, jako účastnicím společného řízení dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, shodně doručeno veřejnou vyhláškou dne 1. 8. 2018. Následující den jim počala běžet 15denní lhůta na odvolání, jejíž poslední den připadl na čtvrtek dne 16. 8. 2018. Odvolání bylo podáno dne 15. 8. 2018, ve lhůtě pro podání řádného odvolání a lze tudíž konstatovat, že odvolání bylo včasné a zákonná lhůta zůstala zachována.

Z podaného odvolání Odbor SR KÚOK zjistil, že odvolatelky v něm mimo jiné vyslovily námitky proti obsahu závazného stanovisko úřadu územního plánování, tj. Magistrátu města Prostějova, Odboru územního plánování a památkové péče, Odd. územního plánování, vydaného dne 2. 3. 2018 pod č.j. PVMU 24127/2018 62. Podle ust. § 96b stavebního zákona je závazné stanovisko úřadu územního plánování závazným stanoviskem podle správního řádu. Odbor SR KÚOK proto v souladu s ust. § 149 odst. 4 správního řádu požádal o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska úřadu územního plánování Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování, jakožto správní orgán nadřízený Magistrátu města Prostějova, Odboru územního plánování a památkové péče, Oddělení územního plánování. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování svým rozhodnutím č. j. KUOK 1654/2019 ze dne 7. 1. 2019 závazné stanovisko Magistrátu města Prostějova, Odboru územního plánování a památkové péče, Oddělení územního plánování č. j. PVMU 24127/2018 62 ze dne 2. 3. 2018 zrušilo. Jelikož se jednalo o nový podklad pro rozhodnutí, Odbor SR KÚOK v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu oznámil účastníkům řízení, že mají právo se s ním seznámit a vyjádřit se k němu. Až do vydání meritorního rozhodnutí odvolacího orgánu nikdo z účastníků tohoto práva nevyužil.

Odvolací orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí se, v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu, přezkoumává výhradně v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání, nebo též napadené rozhodnutí nebo jeho část změní. Jestliže odvolací orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, jež mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Při přezkoumávání napadeného rozhodnutí odvolací orgán z předloženého správního spisu zjistil následně uváděné skutečnosti, které byly pro posouzení věci rozhodující.

Hlavním důvodem, proč byl Odbor SR KÚOK jako odvolací orgán nucen předmětné rozhodnutí Stavebního úřadu zrušit a věc mu vrátit k novému projednání, byla skutečnost, že Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování, svým rozhodnutím ze dne 7. 1. 2019 pod č.j. KUOK 1654/2019, zrušil podle ust. § 97 odst. 3 správního řádu závazné stanovisko Magistrátu města Prostějova, Odboru územního plánování a památkové péče, Oddělení územního plánování pod č.j. PVMU 24127/2018 62 ze dne 2. 3. 2018, které bylo podmiňujícím stanoviskem pro předmětné rozhodnutí Stavebního úřadu. To znamená, že žadatel v tuto chvíli nemůže získat nebo konzumovat konečné správní rozhodnutí.

Jak je zřejmé z obsahu zrušujícího rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování, jakožto správního orgánu nadřízeného Magistrátu města Olomouce, Odboru dopravy a územního rozvoje (původně Odboru koncepce a rozvoje), bylo skutečně zjištěno pochybení uvedeného úřadu územního plánování při vydání pozitivního závazného stanoviska. Toto pochybení spočívá a) v jeho věcné nesprávnosti, když záměr je v předložené podobě nepřipustný z hlediska souladu s Územním plánem Prostějov a b) že vykazuje v části odůvodnění takové vady (tj. jeho nesrozumitelnost a nedostatek důvodů), které nejsou na úrovni nadřízeného správního orgánu územního plánování zhojitelné jeho změnou.

Jak nadřízený správní orgán územního plánování uvedl, jedná se o záměr lokálního významu v ploše přináležející k městskému centru, který je v Územním plánu Prostějov situován do rozvojové plochy č. 0142 smíšené obytné (SX), která je současně s rozvojovou plochou č. 0143 veřejného prostranství (PV) zahrnuta do plochy určené k přestavbě (P23). Při posouzení záměru z hlediska souladu s platným Územním plánem Prostějov vycházel nadřízený správní orgán územního plánování z regulativů pro plochy smíšené obytné a z podmínek pro plochy přestavby; podmínky pro využití ploch jsou stanoveny v bodě 7 výroku, případně doplněny a upřesněny v příloze č. 1 výroku (Tabulka ploch). Bytový dům v ploše smíšené obytné SX č. 0142 je se stanoveným hlavním funkčním využitím v souladu - jedná se o bytový dům, kde min. 50% potřeby součtu parkovacích míst a odstavných stání bude situováno v rámci objektu, se zajištěnou ochranou před hlukem a vibracemi (z 32 požadovaných parkovacích stání je jich v objektu navrženo 18, zbývajících 14 bude řešeno smluvním vztahem s jiným vlastníkem). Podmínky prostorového uspořádání v přestavbových a zastavitelných plochách jsou stanoveny v příloze č. 1 výroku ÚP (Tabulka ploch). Pro rozvojovou plochu P23 je v ploše č. 0142 stanovena bloková zástavba s maximální výškou 13/17 m (maximální výška římsy nebo okapní hrany/maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45°), což bytový dům splňuje v části orientované do Jiráskova náměstí. Dle názoru nadřízeného správního orgánu územního plánování příslušný orgán územního plánování však při posouzení výškových rozměrů objektu pominul kovové zábradlí obytných teras náležejících k bytům v 5. NP. Zábradlí, které je nad 4. NP umístěno nad uliční okapové hrany, je neopominutelným stavebním prvkem (stejně jako atika u plochých střech), který do ul. Mlýnská a Palackého vnáší viditelné zvýšení objektu o 1,1 m nad okapové hrany (do ul. Palackého v celé 18 m délce uličního průčelí, do ul. Mlýnská v délce 32,5 m uličního průčelí). Pohledová výška obou uličních průčelí tak de facto převyšuje územním plánem stanovených 13 m. Pro úplnost nadřízený správní orgán územního plánování

zmínil, že schodiště v obou blocích bytového domu nevyhovuje max. výšce ustoupeného podlaží pod úhlem 45°.

Dále nadřízený správní orgán územního plánování zkoumal % zastavění v předmětné lokalitě, přičemž uvedl, že předložený výpočet % zastavění pracuje s výměrami/s čísly, která nejsou přiřazena k žádným konkrétním parcelám ani stavbám, resp. k jejich částem. Takovou kalkulaci považuje nadřízený správní orgán územního plánování za nepřezkoumatelnou a tudíž nedůvodnou. Příslušný orgán územního plánování ve vyjádření k odvolání sdělil k výpočtu zastavěnosti, že % zastavěnosti je uvedeno v regulativech a výpočet zastavěnosti uvažuje s výhledovým cílovým stavem (ve výpočtu projektanta se uvádí 74,59 %). Pokud by však zastavěnost území byla vztažena k celé rozvojové ploše, jak uvedl příslušný orgán územního plánování ve vyjádření k odvolání, využitelnost území navazujícího na dostavbu bytového domu bude v ploše č. 0142 stavebně zásadně omezena, ne-li uzavřena – dojde tím k omezení budoucího využití dalších parcel, resp. pozemků i objektů, v přestavbové ploše, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků. Ve výpočtu % zastavění se totiž uvádí, že při výpočtu bylo uvažováno i s velikostí zastavěné plochy u zahájené stavby na pozemku parc. č. 1536 v k.ú. Prostějov, přičemž v dokumentaci se uvádí, že rozsah ani účel stavby není znám (dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o stavbu jiného vlastníka), s úplnou nebo částečnou asanací domu na pozemku parc. č. 1539/1 v k.ú. Prostějov (jako důvod se uvádí špatný technický stav objektu, rovněž se jedná dle údajů v katastru nemovitostí o jiného vlastníka) a s odstraněním dočasných či technicky nevyhovujících drobných dvorních staveb (jedná se opět o majetek jiných vlastníků). Takováto úvaha je dle nadřízeného správního orgánu územního plánování v rozporu s ust. § 19 odst. 1) písm. e) stavebního zákona, neodpovídá ochraně zájmů ve smyslu ust. § 23 odst. 2 věty druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb., a též v rozporu s definicí zastavěnosti ve výroku územního plánu, ve které se mj. říká, že stavební záměr nesmí omezit budoucí využití dalších pozemků v dané ploše ...

Dle názoru nadřízeného správního orgánu územního plánování chybí v odůvodnění závazného stanoviska zejména kompoziční analýza území, ve kterém v současnosti převládá různorodá zástavba, v kontextu s výhledovým cílovým stavem; místo toho se příslušný orgán územního plánování odkazuje v obecné rovině na projektovou dokumentaci záměru a územní plán, které ale žádné konkrétní relevantní posouzení předmětné lokality z hlediska urbanistické kompozice a architektonických hodnot nenabízí. Dále nadřízený správní orgán územního plánování uvedl, že výklad pojmů obsažených v územním plánu náleží primárně příslušnému úřadu územního plánování (jako prvoinstančnímu správnímu orgánu), který v konkrétním případě disponuje určitým prostorem pro vlastní úvahu a je především na něm, aby se znalostí místních poměrů zohlednil/aplikoval požadavky územního plánu v kontextu s ochranou veřejných zájmů dle stavebního zákona, když pouhá parafráze vybraného obsahu z ust. § 18 a § 19 stavebního zákona jako součást odůvodnění závazného stanoviska nepostačuje.

Závěrem nadřízený správní orgán územního plánování vyslovil názor, že dostavba rohové proluky směrem do Jiráskova náměstí může vést z dnešního pohledu k pozitivní změně městského prostoru v předmětné lokalitě. U rohového nároží směrem do náměstí se koncentrace hmoty a její dominance v únosné míře vybízí/předpokládá. Tohoto cíle však je nutno dosáhnout legálně, a to buď „přizpůsobením“ parametrů záměru současnému nastavení regulativů dle platného Územního plánu Prostějov, nebo jiným nastavením podmínek využití v ploše přestavby P23 (tj. změnou Územního plánu Prostějov). Na základě změny podmínek pro využití

předmětné lokality pak bude možno dosáhnout vydání nového pozitivního závazného stanoviska v téže věci.

Kromě výše uvedeného dále odvolací orgán z obsahu prvoinstančního spisu zjistil, že Stavební úřad v řízení nepostupoval zcela v souladu s právními předpisy.

Ve společném stavebním a územním řízení Stavební úřad postupuje podle ust. § 94o stavebního zákona, tj. posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Dále Stavební úřad ověří, zda je předložená dokumentace úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, a také zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Na závěr Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

V daném případě, kdy žádost o vydání společného rozhodnutí byla podána dne 11. 5. 2018, tedy za platnosti novelizovaného znění stavebního zákona účinného od 1. 1. 2018, nezohlednil Stavební úřad fakt, že nově je posuzovatelem navrženého záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, příslušný orgán územního plánování a nikoliv Stavební úřad.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí je totiž uvedeno, že navržený záměr byl z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování posuzován Stavebním úřadem, za podpory posouzení záměru příslušným orgánem územního plánování. Nově Stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování pouze u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování (což není tento případ).

Pokud se týká námitek odvolatelek proti rozhodnutí Stavebního úřadu č.j. OU/3481/18, sp.zn. SÚ/2140/18 ze dne 14. 11. 2018, bude Stavební úřad ve správním řízení vycházet z nového závazného stanoviska příslušného orgánu územního plánování, které bude muset zohlednit právní a skutkový stav aktuální k době vydání závazného stanoviska. Vzhledem k tomu, že napadené rozhodnutí bylo v odvolacím řízení zrušeno, považuje odvolací orgán současně za nadbytečné zabývat se uplatněnými námitkami.

Po provedeném přezkoumání celého správního spisu dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu pod č.j. PVMU 91123/2018 61, sp.zn. SÚ/806/2018-Bou, ze dne 11. 7. 2018, bylo vydáno v rozporu se správním řádem, stavebním zákonem a předpisy souvisejícími a proto muselo být zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.

Poučení účastníků

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

Obdrží:

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

1. 2 arch, s.r.o., IDDS: khgdkup (*zastupující Residence reality, s.r.o.*)

Účastníci řízení, kterým se doručuje do vlastních rukou:

2. Statutární město Prostějov, IDDS: mrtbrkb
3. Magistrát města Prostějova, Odbor správy a údržby majetku města, IDDS: mrtbrkb
4. Ing. Ladislav Zvonek, Vincencov 69, 798 04 Určice
5. Ivana Bořilová, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
6. Ludovít Čech, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
7. Jana Čechová, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
8. MUDr. Marie Grmelová, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
9. Věra Hubáčková, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
10. Jiří Jančík, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
11. Mgr. Jana Jančíková, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
12. Jaroslav Vlášil, Palackého 948/25a, 796 01 Prostějov
13. E.ON Distribuce a.s., IDDS: nf5dxbu
14. Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., IDDS: qa7425t

Účastníci řízení, kterým se doručuje veřejnou vyhláškou:

15. vlastníci pozemků parc.č. 1484, 1485/1, 1487/1, 1487/2, 1526, 1529, 1536, 1537, 7808/1, vše v k.ú. Prostějov
16. GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
17. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, 779 00 Olomouc (*zastupující Vodovody a kanalizace Prostějov, a.s., Krapkova 1635/26, 796 01 Prostějov*)

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

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

18. 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*)
19. Magistrátu města Prostějova - úřední deska, nám. T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov (*se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce*)

po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí)

Otisk úředního razítka.

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

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

Vyvěšeno dne:..... Sejmuto dne:

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

Dále obdrží na vědomí:

- 20. Magistrát města Prostějova, (1x Stavební úřad, 1x Odbor životního prostředí, 1x Odbor dopravy, 1x Odbor územního plánování a památkové péče, odd. územního plánování) IDDS: mrtbrkb
- 21. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Prostějov, IDDS: ufiaa6d
- 22. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, územní pracoviště Prostějov, IDDS: 7zyai4b
ad/a – 330 – V/5