

V Přerově dne: 21. 1. 2021
Č. spisu: 10/01130/LD

**Stavební úřad Magistrátu města Prostějova
nám. T. G. Masaryka 130/14
796 01 Prostějov**

K sp. zn. SÚ/2198/2019-JUDr.He

Žadatel: **Tomáš Wolker Stavitelství s.r.o.**
IČO: 29297168
U Stadionu 2459/1, 796 01 Prostějov

Zastoupen: **JUDr. Jiřím Novákem, advokátem**
Advokátní kancelář Brož&Sokol&Novák s.r.o.,
se sídlem Sokolská 60, 120 00 Praha 2
zdvořile žádáme o doručování na adresu pobočky AK:
nám. T.G.M. 11, 750 02 Přerov

*Plná moc doložena
Bez příloh*

Doplnění odvolání

**proti rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby
„Tři řady řadových garáží, oplocení, betonová zeď“**

Společníci:

JUDr. Tomáš Sokol
JUDr. Jiří Novák
JUDr. Jiří Novák ml.

Emeritní společník:
JUDr. Jan Brož

Partneři:

Mgr. Ing. Lukáš Blahuš
JUDr. Ing. Václav Chum, LL.M.
Mgr. Iveta Jančová
Mgr. Vít Lukáš
Mgr. Jiří Vágner

Advokáti:

Mgr. Filip Kábrt
JUDr. Michaela Lang
JUDr. Michal Marini
Mgr. Branislav Mikuš
JUDr. Iva Němcová
JUDr. Filip Opatřil
Mgr. Ondřej Švára
Mgr. Sára Zavoralová

Koncipienti:

Mgr. Jan Březina
Mgr. Adéla Bučková
Mgr. et Mgr. Barbora Hásková
Mgr. Lucie Drozdová
Mgr. Martin Horvát
Mgr. Lucie Hrubá

Mgr. Ing. Štěpán Hubička
Mgr. Jan Sekret
Mgr. David Stříž
Mgr. Šárka Vaňková
JUDr. Jan Ondřej Wilsdorf

I.

1. Dne 11. 12. 2020 bylo žadateli prostřednictvím jeho právního zástupce doručeno rozhodnutí stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova (dále také jen „*stavební úřad*“) ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. SÚ/2198/2019-JUDr.He, č.j. PVMU 143556/2020 61, kterým stavební úřad zamítl žádost žadatele o dodatečné povolení stavby „Tři řady řadových garáží, oplocení, betonová zed“ (dále jen „*rozhodnutí*“).
2. Žadatel proti rozhodnutí stavebního úřadu podal v zákonné lhůtě dne 22. 12. 2020 odvolání, a to v celém jeho rozsahu s tím, že avizoval, že toto odvolání bude doplněno o další skutečnosti.
3. Žadatel tímto své odvolání doplňuje o následující skutečnosti.

II.

1. Z rozhodnutí plyne, že stavební úřad pro vydání napadeného rozhodnutí vycházel mimo jiné z následujících podkladů:
 - závazné stanovisko orgánu územního plánování sp. zn. OÚPPP/818/2020/Ing.Ka, č. j. PVMU 108951/2020 62 ze dne 8. 9. 2020 pro záměr výstavby garáží (negativní),
 - závazné stanovisko orgánu územního plánování sp. zn. OÚPPP/821/2020/Ing.Ka, č. j. PVMU 109073/2020 62 ze dne 8. 9. 2020 pro záměr výstavby oplocení (negativní),
 - koordinované závazné stanovisko sp. zn. OŽP/2387/2020Cet, č. j. PVMU 113921/2020 40 ze dne 18. 9. 2020 pro záměr výstavby oplocení (negativní na úseku územního plánování) a
 - koordinované závazné stanovisko sp. zn. OŽP/2386/2020Cet, č. j. PVMU 127225/2020 40 ze dne 20. 10. 2020 pro záměr výstavby garáží (negativní na úseku ZPF a územního plánování)
2. Žadatel již ve svém odvolání široce rozvedl argumentaci ve směru k vadám koordinovaných závazných stanovisek, které zde nebude opětovně rozvádět a zaměří se pouze na úsek územního plánování a závazná stanoviska orgánu územního plánování.
3. Závazné stanovisko orgánu územního plánování sp. zn. OÚPPP/818/2020/Ing.Ka, č. j. PVMU 108951/2020 62 ze dne 8. 9. 2020 pro záměr výstavby garáží mimo jiné ve svém odůvodnění uvádí, že objekty garáží jsou jednopodlažní, čímž respektují výškovou hladinu stávající zástavby, v zadní části pozemků p. č. 820/52, 820/54 a 820/55 je oplocení betonové konstrukce, které má sloužit jako nosný prvek pro popínavou zeď. Podklady pro vydání závazného stanoviska byly mimo jiné Politika územního rozvoje ČR a územní plán města Prostějov (dále jen „*ÚP*“) s jeho následnými změnami, vč. III. změny s nabytím účinnosti dne 11. 10. 2018. Ze závazného stanoviska plyne, že 23 novostaveb garáží je umístěných v ploše č. 0817 veřejných prostranství – veřejné zeleně ZV, jak je vymezena v ÚP. Dotčený orgán dospěl k závěru, že záměr není v souladu s ÚP a s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 stavebního zákona. Dle žadatele je však tento závěr nesprávný, což odůvodňuje níže.

4. Závazné stanovisko orgánu územního plánování sp. zn. OÚPPP/821/2020/Ing.Ka, č. j. PVMU 109073/2020 62 ze dne 8. 9. 2020 pro záměr výstavby oplocení vycházelo ze stejných podkladů jako závazné stanovisko pro záměr garáží. Dále uvádí, že oplocení svojí kompozicí a pravidelným tvarem nenaruší stávající charakter zástavby. Ze závazného stanoviska dále plyne, že je oplocení umístěno v ploše č. 0817 veřejných prostranství – veřejné zeleně ZV, v ploše č. 0815 smíšené obytné SX a v ploše č. 0820 veřejných prostranství PV. Dotčený orgán dospěl, stejně jako v předchozím případě, k závěru, že záměr není v souladu s ÚP a s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 stavebního zákona. Dle žadatele je však opět tento závěr nesprávný, což odůvodňuje níže.

III.

1. Žadatel má za to, že orgán územního plánování pochybil v posuzování přípustnosti obou záměrů žadatele a pro dané záměry měla být vydána kladná závazná stanoviska, a to z následujících důvodů.
2. Z bodu 7.6 textové části výroku ÚP vyplývá, že na plochách veřejné zeleně, tj. plocha č. 0817 jsou **podmíněně přípustným využitím** mimo jiné *pozemky, stavby a zařízení pro občanské vybavení a dále oplocení pozemků, které neomezí průchodnost územím, nenaruší harmonické měřítko krajiny a bude v souladu s jeho charakterem.* **Nepřípustným využitím** jsou mimo jiné *pozemky garáží pro vozidla skupiny 2 a 3.*
3. **Do skupiny tzv. vyššího občanského vybavení se řadí také stavby pro automobilovou dopravu, tj. garáže.** Skupiny vozidel se dělí na: 1) osobní automobily, dodávkové automobily a jednostopá vozidla, 2) nákladní automobily, autobusy a speciální automobily, 3) traktory a samojízdné stroje. **Dle uvedeného jsou předmětné garáže a oplocení umístěné na ploše č. 0817 podmíněně přípustným využitím území** při prokázání, že jejich řešení je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (tj. např. zajištění prostupnosti území, ale také rozvíjení civilizační hodnoty obce) a zásadně neohroží hlavní využití plochy.
4. Co se týče plochy veřejných prostranství, tj. plocha č. 0820, z bodu 7.14 se podává, že **podmíněně přípustným využitím** je mimo jiné *oplocení pozemků, které neomezí průchodnost územím a nenaruší harmonické měřítko krajiny a bude v souladu s jeho charakterem.* Dle uvedeného tedy vyplývá, že i **oplocení umístěné na ploše č. 0820 je podmíněně přípustným využitím území**, opět tedy při prokázání, že jeho řešení je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (tj. např. zajištění prostupnosti území, ale také rozvíjení civilizační hodnoty obce) a zásadně neohroží hlavní využití plochy.
5. Z přílohy č. 1 ÚP (tabulky ploch) vyplývá, že plocha č. 0820 má celkovou výměru 1,69 ha s maximálním poměrem zastavěnosti do 3 %. **Plocha č. 0817 má pak celkovou výměru 1,68 ha s maximálním poměrem zastavěnosti opět do 3 %, což činí 504 m².** Z projektové dokumentace vyplývá, že jednotlivé garáže mají rozměr 5,54 m x 3,34 m, tj. cca 18,5 m². **Při počtu 23 garáží činí jejich zastavěná plocha cca 425,5 m², což je v souladu s maximálním poměrem zastavěnosti s tím, že pro oplocení umístěné na této ploše zbývá ještě dalších 78,5 m².** Zastavěná plocha oplocení na ploše č. 0820 je logicky marginální v porovnání s celkovou výměrou plochy a taktéž je v souladu s její maximální zastavěností.

6. K výše uvedenému žadatel uvádí, že zajistí průchodnost územím ve směru k pozemku p. č. 830. Pro zajištění prostupnosti území tak bude vymezeno tzv. pěší propojení. Dotčený orgán však absolutně nezkoumal možnost podmíněné přípustnosti záměru a nijak v tomto s žadatelem nejednal. Z tohoto důvodu považuje žadatel závazná stanoviska orgánu územního plánování za nepřezkoumatelná. Žadatel má za to, že po zajištění prostupnosti územím záměr splní podmínky pro podmíněně přípustné využití a bude tak v souladu s ÚP.
7. Plocha veřejné zeleně č. 0817 je rozsáhlá navrhovaná zelená plocha umístěná podél železniční trati, která bude využita pro denní odpočinek, venčení psů a krátké procházky majitelů již stojících a v budoucnu umístěných rodinných domů. Záměr nezmenší pro tuto funkci podstatnou část budoucího parku – ten bude možné realizovat a jeho využití bude funkční. Zelení porostlá stěna nebude vzhledem k náspu železnice a na západě umístěného betonového plotu stávajícího areálu narušovat harmonické měřítko a naopak zlepší původní charakter území bez toho, že by poškodil jeho budoucí využití. **Soubor garáží obsluhuje soubor navazujících rodinných domů a úzce s nimi souvisí a jako takový (po zajištění průchodnosti betonovým oplocením ve směru k pozemku p. č. 830) nenarušuje průchodnost územím a taktéž nepoškozuje jeho budoucí využití.**
8. Žadatel dále uvádí, že dané území je pro zástavbu vhodné ve srovnání s jiným využitím, záměr generuje pro stávající okolní zástavbu přijatelnou nebo žádnou dopravní zátěž nezhoršující významně současný stav, přirozeně navazuje na kompaktní obytnou blokovou zástavbu. Vymezení zastavitelných ploch v tomto území s dobrou dostupností veřejné infrastruktury snižuje potřebu rozvoje na jiných okrajových místech města a omezuje suburbanizaci. Záměr dále nevyvolá zvýšené nároky na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů dopravní a technické infrastruktury, na širší krajinné vztahy ani na další návaznosti na okolní katastry. Nejedná se tak o zásah, který by měl vliv na postavení města v systému osídlení, jedná se o okrajovou část Vrahovic.
9. Je také třeba zdůraznit, že **se zástavbou se v daném území dlouhodobě počítá.** Rozvojová oblast navazující na kompaktní zástavbu Vrahovic a Čechůvek je vymezena pro posílení postavení Vrahovic a Čechůvek v rámci organismu města, je určena převážně pro bydlení v rodinných domech. Oblast již byla vymezena v ÚP 1995 jako zastavitelná pro bydlení, což vychází z odůvodnění ÚP zpracovatelem, kapitola E 1.9.5. Dotčené území je součástí lokality mezi Vrahovickou ulicí a železniční tratí do Olomouce, kde již od 50. let minulého století probíhá rozvoj rezidenční zástavby, s jehož pokračováním obecně počítá I. koncepce platného ÚP Prostějov.
10. Záměr dále respektuje ohled na aktuální stav území a kvalitní podmínky pro bydlení v zastavěné části. Nelze také odhlédnout od skutečnosti, že se jedná o nedostatečně využitá pozemky v současně zastavěném území města. Záměr má potenciálně výrazně pozitivní vliv na rozvoj rezidenční funkce města. Je taktéž třeba přihlídnout k již realizovaným komunikacím a inženýrským sítím, ke stávajícímu stavu území a potažmo také k dříve platnému ÚP, který v tomto místě zástavbu umožňoval.
11. Co se týče územně plánovací dokumentace kraje – **Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, záměr je s touto dokumentací v souladu,** a to zejména s bodem 3. – Priority v oblasti soudržnosti společenství obyvatel.

12. **Záměr je také v souladu s Politikou územního rozvoje**, viz např.:

- Čl. 16: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR – doplnění komplexního řešení místní části Vrahovic,*
- Čl. 23: *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny,*
- Čl. 28: *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.*

13. **Záměr je taktéž v souladu s § 18, odst. 1 stavebního zákona**, který říká, že „*cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“ **Současně je záměr v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona**, který říká, že „*územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*“ **Záměr je rovněž obecně v souladu s § 19 stavebního zákona. Nelze tak souhlasit se závěrem dotčeného orgánu, že je záměr v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle výše uvedených ustanovení.**

IV.

1. Dotčený orgán v závazných stanoviscích uvedl, že vycházel mimo jiné ze znění III. změny ÚP, nicméně tuto **III. změnu ÚP v návaznosti na dotčený záměr nikterak nerefletoval**. Žadatel na tomto místě poukazuje na **rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 6. 2016, č. j. 64 A 2/2016-126**, který zrušil opatření obecné povahy č. 1/2014 – ÚP z důvodu porušení požadavku proporcionality zásahu do vlastnických práv účastníků daného řízení jako vlastníků dotčených pozemků stran budoucího využití předmětných pozemků a dále z toho důvodu, že pořizovatel ÚP nepostupoval při přijímání a vyhotovení ÚP ve stejných případech stejně.
2. Byť žadatel nenapadl ÚP postupem, jakým k tomu došlo ve výše zmíněném soudním řízení, má žadatel za to, že **obecné závěry uvedené v rozsudku a taktéž textová část odůvodnění III. změny ÚP na rozsudek navazující, musejí být přejímány i v nyní řešené věci**.
3. Krajský soud ve výše uvedeném rozsudku uvedl, že „*navrhovatelé v dobré víře a v souladu s dříve stanoveným využitím předmětného území dle původního územního plánu přistoupili k realizaci shora popsaných staveb komunikací a inženýrských sítí*“, k čemuž došlo i v nyní řešené věci.
4. Žadatel již za účinnosti starého ÚP započal developerskou výstavbu rodinných domů, které na dotčené garáže v zastavěné části navazují. Podstatná je přitom skutečnost, že

pozemky, na kterých jsou nyní umístěné stavby garáží a oplocení byly za starého ÚP vymezeny jako součást plochy smíšené obytné SX. Žadatel tak v dobré víře započal výstavbu rodinných domů s tím, že v návaznosti na ně vybuduje předmětné garáže a oplocení.

5. Stavební úřad vydal dne 11. 2. 2015, tj. již za účinnosti nového ÚP **Souhlas s dělením pozemků**, č. j. PVMU 17372/2015 61, sp. zn. SÚ/235/2015-Ing.Koš, kdy mimo jiné vznikly nové pozemky p. č. 820/73 a 820/74 oddělené z pozemků p. č. 820/52 a 820/55 v k. ú. Vrahovice. **Oddělené pozemky měly tvořit koridor pro uložení telekomunikačních a slaboproudých sítí s tím, že navržené dělení pozemků je v souladu s platným ÚP Prostějov. Správním orgánům tak muselo být zřejmé, že žadatel pro dotčené území hodlá pokračovat s výstavbou a žadatele udržoval v domnění, že bude záměr povolen.**
6. **Žadatel má tak za to, že ze všech důvodů výše uvedených byl v celé věci zásadně porušen princip právní jistoty a zásada rovnosti.** Žadatel nevidí zásadního rozdílu mezi dotčenými pozemky a jiným územím v jejich sousedství, které již bylo v určité větší či menší míře zastavěno. V novém územním plánu však naprosto absentuje odůvodnění tak zásadní změny ve způsobu využití těchto pozemků. Rovněž žadatel poukazuje na závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu obsažené v rozhodnutí ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, dle kterého územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, avšak **tyto zásahy musí být učiněné nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.** V daném případě žadatel nevidí žádný důvod pro aplikaci odlišného přístupu k vymezení ploch, ve kterých se nacházejí dotčené pozemky, a ploch sousedních.
7. **Žadatel tedy na základě výše uvedeného považuje záměr garáží a oplocení za souladný s ÚP Prostějov, s Politikou územního rozvoje ČR, zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 stavebního zákona, jakož i s obecnými zásadami a judikatorními závěry příslušnými na danou věc.**
8. Ve zbytku žadatel poukazuje na své odvolání proti rozhodnutí ze dne 22. 12. 2020 a na závěr v něm uvedený s tím, že **považuje závazná stanoviska orgánu územního plánování, které byly podkladem pro vydání rozhodnutí, za nezákonná a navrhuje jejich přezkum.**

JUDr. Jiří Novák, advokát
v plné moci žadatele

Doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem **135270680-36534-210122115003** převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 7 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl opatřen kvalifikovanou elektronickou pečeti a platnost kvalifikované elektronické pečeti byla ověřena dne 22.01.2021 v 11:50:16. Kvalifikovaná elektronická pečeť byla shledána platnou (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronickou pečeť bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 22.01.2021 10:56:20. Údaje o kvalifikované elektronické pečeti: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronickou pečeť **00 B3 1B 07**, kvalifikovaný certifikát pro elektronickou pečeť byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru **I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s.** pro pečetící osobu **Statutární město Prostějov - ePečeť, Statutární město Prostějov**. Uznávaná elektronická pečeť byla označena platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost časového razítka byla ověřena dne 22.01.2021 v 11:50:16. Údaje o časovém razítku: datum a čas **22.01.2021 09:26:57**, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko **00 B2 51 33**, časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem **I.CA TSACA/RSA 05/2017, První certifikační autorita, a.s.**

Vystavil: Statutární město Prostějov
Pracoviště: Statutární město Prostějov
V Prostějově dne 22.01.2021

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:
MARTINA SEDLÁKOVÁ

Otisk úředního razítka:



135270680-36534-210122115003

Poznámka:

Kontrolu této doložky lze provést v centrální evidenci doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidoložky>.