



11.5.

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/261358/26/ÚPaSŘ/Lár

Sp. zn.: S-SMO/054439/25/ÚPaSŘ/6

dle rozdělovníku

Vyřizuje: Ing. Martina Láryšová

Telefon: 599 443 047

E-mail: martina.larysova@ostrava.cz

Datum: 23.04.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č.:	1144
vyvěšena dne	23-04-2026
sňata dne	
za správnost	Klára Skřičková, DiS.
souběžně zveřejněna na internetu	

ROZHODNUTÍ

Úřad městského obvodu Slezská Ostrava, odbor stavebního řádu, vydal rozhodnutí č. j. SLE/33775/24/SŘ/kal ze dne 15. 10. 2024, kterým na žádost spol. Jezza Co. s. r. o., se sídlem Jedlová 1909/31, 708 00 Ostrava, o vydání společného povolení podanou dne 2. 4. 2024 prostřednictvím Ing. Mgr. Ondřeje Dlouhého, se sídlem Opletalova 600/6, 602 00 Brno, schválil záměr nazvaný „Rekonstrukce Metropol na parcele č. 1879, 1880 k. ú. Slezská Ostrava“ na pozemcích parc. č. 1879, 1880, 1762, 1881, 1873, 1876/1, 1876/2 a 1830/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava.

Proti tomuto rozhodnutí podal dne 14. 11. 2024 odvolání Ing. Rudolf Tauchman, trvale bytem Podle Kačerova 491/18, 141 00 Praha, prostřednictvím Mgr. Ilony Budkové, advokátky advokátní kanceláře BPA advokátní kancelář s. r. o., se sídlem Medkova 909/88, 149 00 Ostrava. Úřad městského obvodu Slezská Ostrava, odbor stavebního řádu, předal v souladu s ust. § 88 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podané odvolání spolu se spisem a svým stanoviskem Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako příslušnému odvolacímu správnímu orgánu, který po přezkoumání napadeného rozhodnutí podle ust. § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl takto:

Výroková část

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný podle ust. § 11, 89 odst. 1, § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

ruší

rozhodnutí Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava, odboru stavebního řádu, č. j. SLE/33775/24/SŘ/kal ze dne 15. 10. 2024, kterým na žádost spol. Jezza Co. s. r. o., se sídlem Jedlová 1909/31, 708 00 Ostrava, o vydání společného povolení podanou dne 2. 4. 2024 prostřednictvím Ing. Mgr. Ondřeje Dlouhého, se sídlem Opletalova 600/6, 602 00 Brno, **schválil záměr nazvaný „Rekonstrukce Metropol na parcele č. 1879,**



1880 k. ú. Slezská Ostrava“ na pozemcích parc. č. 1879, 1880, 1762, 1881, 1873, 1876/1, 1876/2 a 1830/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava, a **vrací věc** Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava, odboru stavebního řádu, **k novému projednání.**

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Jezza Co. s. r. o., Jedlová 1909/31, 708 00 Ostrava
Ing. Rudolf Tauchman, nar. 10. 11. 1969, Podle Kačerova 491/18, 141 00 Praha
Bc. Ing. Pavel Górecki, nar. 6. 9. 1978, Nová osada 1472/1, 710 00 Ostrava
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
Ostravské vodárny a kanalizace, a. s., Nádražní 3114/28, 702 00 Ostrava
CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
Veolia Energie ČR, a. s., 28. října 3337/7, 702 00 Ostrava
PODA, a. s., 28. října 1168/102, 702 00 Ostrava
Diamo s. p., Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
T-Mobile Czech Republic a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha

Odůvodnění

Z předloženého spisu zjistil Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako odvolací orgán, následující skutečnosti:

Dne 2. 4. 2024 obdržel Úřad městského obvodu Slezská Ostrava, odbor stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“), žádost spol. Jezza Co. s. r. o., se sídlem Jedlová 1909/31, 708 00 Ostrava, podanou prostřednictvím Ing. Mgr. Ondřeje Dlouhého, se sídlem Opletalova 600/6, 602 00 Brno (dále jen „žadatel“), o vydání společného povolení pro záměr nazvaný „Rekonstrukce Metropol na parcele č. 1879, 1880 k. ú. Slezská Ostrava“ na pozemcích parc. č. 1879, 1880, 1762, 1881, 1873, 1876/1, 1876/2 a 1830/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava. Předmětem žádosti je změna dvou spojených stávajících objektů č. p. 646 (ul. Jaklovecká) a č. p. 1049 (ul. Nejedlého), tj. nástavba, přístavba a stavební úpravy, a změna jejich užívání z hotelu na bytový dům s komerční plochou v přízemí objektu, dále dešťová kanalizace a přípojka horkovodu.

Opatřením č. j. SLE/20467/24/SŘ/kal ze dne 24. 4. 2024 oznámil stavební úřad účastníkům řízení a dotčeným orgánům, že dne 2. 4. 2024 bylo zahájeno společné řízení. V opatření stavební úřad uvedl, že v souladu s ust. § 94 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), upustil od ohledání na místě a ústního jednání, neboť mu jsou dobře známy poměry staveniště a podaná žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru. Současně stavební úřad stanovil v tomto opatření lhůtu účastníkům řízení k uplatnění námitek a dotčeným orgánům k vydání závazných stanovisek do 15 dnů od doručení opatření. Stavební úřad rovněž poučil účastníky řízení, v jakém rozsahu mohou uplatnit námítky. V souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu pak dal stavební úřad možnost účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve lhůtě do 3 dnů po uplynutí lhůty pro podání námitek.

Dne 2. 5. 2024 obdržel stavební úřad podání účastníka řízení, Bc. Ing. Pavla Góreckého, trvale bytem Nová osada 1472/1, 710 00 Ostrava, který uvedl, že se stavbou nesouhlasí „s ohledem na to, že aktuální budova



hotelu Metropol se bude zvyšovat a tím dojde ke zhoršení světelnosti a výhledů z oken“ sousedního domu Nejedlého 1754/3 v jeho vlastnictví.

Dne 20. 5. 2024 pak stavební úřad obdržel podání Ing. Rudolfa Tauchmana, trvale bytem Podle Kačerova 491/18, 141 00 Praha, který uvedl následující námítky (citace):

1. *Dokumentace se nevypořádala a je v rozporu s § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, který vyžaduje od stavebníka „zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda“. Budoucí stavba způsobí na mém pozemku zcela nepřiměřené imise na nemovitosti a na přilehlé zahradě a snižuje zásadním a výrazným způsobem užitnou hodnotu mojí investice (např. v dokumentaci předloženém Světelně technickém posudku Zastínění stávající stavby Jaklovecká 990/10 – revize je konstatováno, že proslunění jediného obytného pokoje na straně do zahrady č. 1 bude výrazně zhoršeno ze stávajících hodnot proslunění 1:18 hod na 0:00 hod po dostavbě) tedy dojde k úplnému zabránění přístupu ke slunečnímu světlu v části nemovitosti, ale také v části mého pozemku zahrady. Žádám o úpravu dokumentace tak, aby imise s dopadem na moje nemovitosti nebyly v žádném případě zvýšeny.*
2. *Půdorys stávajícího stavu předložený stavebníkem v dokumentaci (katastrální situační výkres, koordinační situační výkres) má zakreslenou šířku domu Metropol na společné hranici s mým domem o velikosti 15.350 mm. Skutečná reálná šířka domu Metropol je však 13.770 mm, tak je to také vyznačeno v katastru nemovitostí, tedy je o 1.580 mm kratší, než ukazují stavebníkovy půdorysné výkresy současného stavu. Oprava nebyla provedena, přestože stavebník byl mnou na nesoulad upozorněn už v září 2023. Požaduji opravu dle reálného současného stavu.*
3. *Dokumentace budoucího stavu předpokládá stavbu přímo na hranici mého pozemku, což je v rozporu s požadavky vyhlášky 269/2009 Sb., § 25 odst. 1, se kterými se dokumentace nevypořádala. Se stavbou na hranici pozemku (o délce 2.730 mm dle dokumentace budoucího stavu) nesouhlasím, požaduje dodržení normou stanoveného odstupů (vyhláška 269/2009 Sb.).*
4. *Také je v rozporu s odst. 2 výše jmenované vyhlášky, která vyžaduje minimální odstup 2 m od hranice pozemku u dostavby do dvora (stavební dokumentace předpokládá novou stěnu podél hranice našich pozemků v délce/výšce 2.730 mm x 18.280 mm, což je nová stínící jednolitá plocha cca 50 m²). Se stavbou na hranici pozemku nebo do 2 m od hranice pozemku (o délce 4.470 mm dle dokumentace budoucího stavu) nesouhlasím, požaduji dodržení normou stanoveného odstupů (vyhláška 269/2009 Sb.)*
5. *Vyhláška 269/2009 Sb., dále vyžaduje odstup 7 m u nástavby 2 pater u protilehlých stěn vůči mému domu, kde má dojít k dalšímu zastínění novou plochou 19,5 m², opět nejsou normové hodnoty dodrženy. Se stavbou na hranici pozemku (o délce 16.500 mm dle dokumentace budoucího stavu) nesouhlasím, požaduji dodržení normou stanoveného odstupů.*
6. *Funkčnost komínů na mé 110 let staré nemovitosti do vzdálenosti 15 m od nástavby nebude v budoucím stavu zachována, komíny budou nefunkční. Návrh dokumentace je v rozporu s ČSN 73 4201 a ostatními normami. Zachování funkčnosti komínů na mojí nemovitosti nebylo do zahájení řízení vyřešeno.*
7. *Dokumentace mojí nemovitosti, domu Jaklovecká 990/10, použitá ve stavebních podkladech stavebníka je neznámého původu. O její poskytnutí z mého archivu nebo z archivu stavebního úřadu a můj souhlas nikdo nežádal.*
8. *Dokumentace budoucího stavu je také v rozporu s požadavky vyhlášky 268/2009 § 12 odst. 4, která vyžaduje splnění normových hodnot u zastínění místností mého domu. Vyhláška také vyžaduje splnění*



normových hodnot a oslunění všech pokojů - § 13. Cituji vyhlášku: „Zastínění stávajících obytných místností novými stavbami nebo jejich novými částmi se posuzuje podle činitele denní osvětlenosti roviny zasklení oken – (Dw). Zastínění stávajících vnitřních prostorů se považuje za vyhovující, jsou-li dodrženy normové hodnoty.“ „prosluněny musí být všechny byty a ty obytné místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují.“

Jako součást dokumentace předložil stavebník „Světelně technický posudek Zastínění stávající stavby (zakázka 23066, Adonis projekt) – revize, březen 2024“ a také účastníkům řízení rozeslal dokument „Světelně technický posudek Zastínění stávající stavby (zakázka 23066, Adonis projekt) – listopad 2023“. Posudek a jeho revize jsou ve vzájemném příkrém rozporu z hlediska výpočtů, ale i uvedených závěrů. Posudek (přiložená revize z března 2024) je neúplný a vůbec neřeší výpočet zastínění vyžadovaný citovanou vyhláškou – posouzení činitele denní osvětlenosti roviny zasklení oken Dw. Posudek (přiložená revize z března 2024) konstatuje, že proslunění jediného obytného pokoje na straně do zahrady číslo 1. bude výrazně zhoršeno/neprosluněno ze stávajících hodnot proslunění 1:18 hod (konstatováno posudkem nyní 87% normové hodnoty) na 0:00 hod (0% normové hodnoty po dostavbě), tedy dojde k úplnému zabránění k přístupu ke slunečnímu světlu v části mojí nemovitosti.

Vypovídací hodnota posudku a jeho revize mají tedy nulovou hodnotu a pro rozhodování stavebního úřadu jsou nepoužitelné. Bez předložení normou vyžadovaných hodnot parametrů nelze konstatovat, že budoucí stav zachová požadované normové hodnoty a vyhoví vyhlášce a bylo by možné stavět.

S posudkem a jeho revizí, kdy závěry jsou vzájemně v přímém rozporu a neobsahují normou vyžadované naplnění parametrů, nesouhlasím a žádám o zpracování revizního posudku nezávislým soudním znalcem v souladu s reálným stavem a dle požadavků vyhlášky na náklady stavebníka.

Opatřením č. j. SLE/25043/24/SŘ/kal ze dne 22. 5. 2024 vyzval stavební úřad žadatele, aby ve lhůtě do 15 dnů od doručení opatření podal připomínky, dohodu či vyjádření k uplatněným námitkám Bc. Ing. Pavla Góreckého a Ing. Rudolfa Tauchmana.

Dne 11. 6. 2024 obdržel stavební úřad vyjádření žadatele k uplatněným námitkám, který nejprve uvedl, že dle ust. 94n odst. 3 stavebního zákona platí, že osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e) může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě, přičemž k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Dle žadatele není v námitkách uvedeno, jakým způsobem může být dotčeno vlastnické právo účastníků řízení, a má tedy za to, že by stavební úřad neměl k uplatněným námitkám přihlížet.

Dále žadatel ve svém vyjádření uvedl k jednotlivým námitkám následující (citace):

1. *Námitka imisí:*

Účastník řízení namítá, že projektová dokumentace se nevypořádala s požadavky § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, resp. že záměr způsobí v zahradě účastníka řízení nepřiměřené imise, avšak neuvádí žádné konkrétní imise, které by na jeho pozemek mohly vnikat. Jak opakovaně judikoval Nejvyšší správní soud, správní orgány jsou povinny vycházet při posuzování vlivů stavby na okolí, zejména z objektivních okolností, nicméně se při posuzování pohody bydlení nemohou zcela abstrahovat od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat. Podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek



ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116). Podle závěrů Nejvyššího správního soudu z rozsudku ze dne 30. 4. 2021, č. j. 6 As 171/2009-37 plyne, že stavební úřad musí zvážit, zda nehrozí, že imise budou na pozemek jiného vlastníka vnikat samovolně (tzv. nepřímé imise) v míře nepřiměřené místním poměrům, přičemž budou podstatně omezovat obvyklé užívání sousedního pozemku.

Předmětný záměr nepřinese žádné imise, které by v míře nepřiměřené místním poměrům a standardům v dané lokalitě, a které by tak podstatně omezovaly obvyklé užívání sousedního pozemku.

Účastník řízení v tomto směru argumentuje předloženým světelně technickým posudkem, který však na konci námitek současně považuje za takový, který má nulovou vypovídací hodnotu. V tomto směru jsou námítka účastníka řízení ryze účelové a vnitřně rozporné. Účastník řízení namítá jakési hypotetické imise, které však konkrétně neoznačuje.

Žadatel odkazuje na stávající poměry lokality, kdy se fakticky jedná o blok domů (zejména bytových). Jak uvedl Nejvyšší správní soud, neexistuje žádné subjektivní právo na to, aby poměry v území, v nichž se nachází nemovitá věc určité osoby, byly navždy zakonzervovány a nemohly se změnit, neboť stavební aktivity v urbanizovaných oblastech jsou přirozenou součástí vývoje společnosti (viz rozsudky ze dne 28. 6. 2018, č. j. 10 As 143/2016-121, bod 34, a ze dne 13. 9. 2018, č. j. 5 As 53/2017-71, bod 36). Nachází-li se stavby v intravilánu města, je zpravidla vždy v určité míře zasahováno do soukromí obyvatel, a to možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. Absolutního soukromí v takových podmínkách nelze dosáhnout. S ohledem na výše uvedené považuje žadatel uplatněné námítka za nedůvodné.

2. *Námítka šířky domu:*

Účastník řízení nepředkládá žádné vlastní zaměření šířky domu, přičemž žadatel má za to, že zaměření provedené v rámci projektové dokumentace je úplné, správné a odpovídá skutečnému stavu. V této souvislosti odkazuje žadatel na projektovou dokumentaci, konkrétně zejména na část D, kdy je řádně zanesena výkresová dokumentace stávajícího stavu.

3. *Námítka nedodržení požadavků odstupů*

Jakkoli účastník řízení odkazuje na vyhlášku č. 269/2009 Sb., lze se domnívat, že jeho námítka směřují do odstupových vzdáleností podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Rovněž tyto námítka považuje žadatel za nesprávné a nedůvodné. Jak objekt ve vlastnictví žadatele, tak objekt ve vlastnictví účastníka řízení nejsou rodinné domy. Jak plyne z judikatury Nejvyššího správního soudu, umístění ostatních staveb na hranici pozemku vyloučeno není za předpokladu, že jsou dodrženy obecné požadavky pro odstupy staveb vymezené v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013-40). Účastník řízení uvádí různé minimální odstupové vzdálenosti (ať už 2 m či 7 m), nicméně dle názoru žadatele se tyto na předmětný záměr vzhledem k jeho povaze vůbec neaplikují, a jednak z právních předpisů ani nevyplývají (například zmiňovaných 7 m). Dle názoru žadatele je záměr umísťován tak, že splňuje veškeré požadavky vyžadované právními předpisy. V tomto kontextu žadatel zdůrazňuje zejména to, že se fakticky jedná o rekonstrukci stávajícího objektu, který již je na hranici pozemku dlouhodobě umístěn. V rámci rekonstrukce tedy nedochází k žádné změně poměrů v dané lokalitě, resp. omezení pozemku účastníka řízení, která by již v minulosti nebyla řádně povolena. Rovněž nelze hovořit o tom, že by odstupy neumožňovaly údržbu staveb



a užívání prostoru mezi stavbami. V tomto směru žadatel odkazuje rovněž na veškerá kladná stanoviska dotčených orgánů státní správy. Ostatně účastník řízení vyjadřuje pouze jakýsi paušální nesouhlas, aniž by však blíže specifikoval, čím konkrétně mají být právní předpisy porušeny.

4. *Námítka funkčnosti komínu, původ dokumentace*

Dle účastníka řízení nebude zachována funkčnost komínu stavby v jeho vlastnictví. Toto tvrzení považuje žadatel za nedůvodné a neprokázané. Žadatel odkazuje na předloženou projektovou dokumentaci, ve které je úprava stávajících komínů na střeše sousedního objektu na p. č. 1878 podrobně řešena. Žadatel má za to, že projektová dokumentace otázku existence komínů řádně řeší, a to za tím účelem, aby nedošlo k omezení jejich funkčnosti. Námítku proto žadatel považuje za nesprávnou a nedůvodnou. Pokud se týká námítky „neznámého původu dokumentace stavby účastníka řízení“, pak tuto žadatel rovněž považuje za nedůvodnou a nezpůsobilou. Žadatel vycházel z dostupných informací z archívů na stavebním úřadě.

5. *Námítky ve vztahu ke světelně technickému posudku*

Stran námítky pana Góreckého konstatuje žadatel, že jeho podání je toliko obecné bez konkrétního uvedení, čím má být zasaženo do jeho práv, že jej nelze považovat za námítky v právním slova smyslu. Nicméně z předložené projektové dokumentace je zjevné, že nemovitost pana Góreckého není záměrem negativně zasažena. Přílohou vyjádření je diagram zastínění nemovitosti pana Góreckého.

V neposlední řadě účastník řízení vznáší námítky směřující k údajné neúplnosti předloženého světelně technického posudku, a uvádí, že jeho závěry nemají vypovídací hodnotu. S tímto tvrzením žadatel nesouhlasí a má za to, že závěry znalce jsou vzhledem k jeho odbornosti správné a úplné. Oprávněný subjekt svůj posudek vypracoval se všemi náležitostmi dle příslušných právních předpisů a řádně zdůvodnil své závěry – to mj. ve vztahu k účastníkem řízení namítaného zastíněného jednotlivého pokoje. Žadatel uvádí, že zastínění jednoho pokoje není v rozporu s požadavky právních předpisů, jelikož bytová jednotka je prosluněna, je-li prosluněna alespoň jedna obytná místnost bytu – v případě nemovitosti účastníka řízení je zachováno proslunění obytné kuchyně a pokoje č. 2 (ČSN EN 17037 + A1).

Norma ČSN 73 0580-1 uvádí, že kritérium přístupu denního světla k průčelí objektu se použije v případě, že tyto prostory nevyhoví kapitole 4 této normy, popř. požadavkům ČSN 73 0580-2 až 4 dle charakteru budovy, jak je uvedeno i v předloženém posudku. Proto byly soudním znalcem nejdříve prověřeny požadavky ČSN 73 0580-2 pro obytné budovy. Ta požaduje minimální činitel denní osvětlenosti ve dvojici kontrolních bodů 0,7% a průměrný činitel 0,9%. Výpočty soudního znalce bylo zjištěno, že pokoj č. 1 tento požadavek nesplňuje ani v současném stavu, tudíž by neměl být hodnocen jako obytná místnost. Nelze tedy – s ohledem na stávající stav – žádným způsobem docílit toho, aby tato místnost normové hodnoty splňovala.

U dalších pokojů, kde bylo možné posoudit jejich zhoršení, bylo v rámci předloženého posudku prokázáno, že denní osvětlení bude i po přístavbě a nástavbě dostatečné. Tudíž není dle normy ČSN 73 0580-1 zapotřebí přistupovat k hodnocení kritéria přístupu denního světla k průčelí objektu.

Účastník řízení vlastní odborný posudek nepředkládá, a současně nedisponuje kvalifikací k tomu, aby mohl závěry odborného posudku vyvrátit. Dle názoru žadatele je předložený světelně technický posudek správný, a jelikož stavební úřad rovněž nedisponuje odborností srovnatelnou s odbornou



osobou, je tento znalecký posudek pro stavební úřad stěžejním důkazem. Žadatel má s ohledem na výše uvedené za to, že jsou splněny požadavky ust. § 12 odst. 4 vyhlášky č. 268/2009 Sb.

Opatřením č. j. SLE/30221/24/SŘ/Kal ze dne 20. 6. 2024 umožnil stavební úřad účastníkům řízení v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve lhůtě do 5 pracovních dnů od doručení tohoto opatření.

Této možnosti využil dne 10. 7. 2024 účastník řízení, Ing. Rudolf Tauchman, který uvedl, že se stavbou nesouhlasí, považuje ji za zcela nepřiměřený zásah do jeho práv a trvá na všech svých námitkách. Dále uvedl Ing. Rudolf Tauchman následující (citace):

- Žadatel neprovedl v projektové dokumentaci žádné změny, nezpracoval žádnou námitku. Kompletní spis před vydáním rozhodnutí je v rozporu s požadavky jednotlivých vyhlášek, zákonů a norem. Nemovitost na adrese Jaklovecká 990/10 byla provedena v souladu s platnými předpisy a závaznými normami. Novou zástavbou na č. 1879 současného žadatele došlo v minulosti k zastínění mojí nemovitosti. Předmětná stavba má jediný cíl, a to po koupi stávající nemovitosti postavit k ní novou stavbu, nepřiměřeně velkou a s maximálním množstvím bytů, prodat ji a realizovat zisk bez ohledu na důsledky a dopady na okolní prostředí. Developer už v budoucnu po rozprodeji nových bytů nebude řešit způsobené škody.*
- Opravdu je možné, aby schválením nové stavby na hranici pozemku směrem do vnitrobloku o výšce 18 m byly pokoje mého domu zcela bez světla a neobyvatelné, přestože byly postaveny zcela v souladu s platnými předpisy? To je jako požadovat „zazdění funkčních oken na Jaklovecké 990/1“.*
- Opravdu je možné, aby schválením nové stavby na hranici pozemku a směrem do vnitrobloku o výšce přesahující o 5 m nad moji střechu, ale i nad jakoukoli stávající zástavbu v okolí, jsem byl donucen ke stavebním úpravám komínů a dostavbám na stávajícím zdivu, jinak budou prostory v zimě bez možnosti vytápět, bez teplé vody a s reálnou možností požáru nebo úmrtí pro nefunkčnost odtahu komínů? Nechci provádět žádné stavební úpravy tohoto typu na mé více než 110 let staré nemovitosti.*
- Opravdu je možné, že ve spise je nadále dokument popisu současného stavu, který je v rozporu s reálným stavem (viz námitky), a veškeré výstupy, které se na něj odkazují nebo by mohly odkazovat, jsou zavádějící a mohou uvádět v omyl?*
- Opravdu je možné, že ve spise nadále zůstávají dokumenty, k jejichž využití nebylo požádáno o můj souhlas, přestože požádáno být mělo?*
- Jako účastníka řízení a majitele nemovitosti Jaklovecká 990/10 mne překvapila citace ve výzvě k vyjádření k podkladům rozhodnutí ze dne 20. 6. 2024, kde je konstatováno doložení „Vyjádření k podaným námitkám...“ žadatele ze dne 10. 6. 2024 a vyvstávají mi tyto otázky:*
 - O jaký typ stavební dokumentace se jedná?*
 - Bude stavební úřad přihlížet k výše uvedenému vyjádření? V jakém smyslu ho bude posuzovat?*
 - Je v pořádku, že ostatní účastníci stavebního řízení včetně mne nedostali možnost seznámit se se zaslánými připomínkami ostatních účastníků řízení?*
 - Jak je možné, že velký developer (žadatel) dostal čas navíc a mohl se vyjádřit jako jediný k zasláným připomínkám účastníků, přestože takový krok stavební úřad v oznámení o zahájení řízení ze dne 24. 4. 2024 nepřipouští a konkrétně stanovuje 15 dnů od doručení tohoto oznámení, přičemž k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám nebude přihlédnuto?*



- *Jak je možné, že velký developer (žadatel) dostal extra čas 4 týdnů, aby se mohl vyjádřit jako jediný k zaslaným připomínkám účastníků, přestože stavebním úřadem stanovená lhůta byla maximálně 15 dnů?*
- *Dostanou ostatní účastníci řízení stejnou možnost jako stavebník se vyjádřit k pro ně nově dodanému dokumentu „Vyjádření k podaným námitkám ...“ žadatele ze dne 10. 6. 2024 a jak dlouhá bude tato lhůta? A bude developer (žadatel) opět jako jediný mít další možnost na další reakci?*

Po provedeném řízení vydal stavební úřad rozhodnutí (společné povolení) č. j. SLE/33775/24/SŘ/kal ze dne 15. 10. 2024, kterým podle ust. § 94p stavebního zákona a podle ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhl. č. 503/2006 Sb.“), schválil předmětnou stavbu.

Proti tomuto rozhodnutí stavebního úřadu podal dne 14. 11. 2024 odvolání Ing. Rudolf Tauchman prostřednictvím Mgr. Ilony Budkové, advokátky advokátní kanceláře BPA advokátní kancelář s. r. o., se sídlem Medkova 909/88, 149 00 Praha 4 (dále jen „odvolatel“), kde uvedl, že nejpozději do 18. 11. 2024 doplní důvody, pro které spatřuje nesprávnost napadeného rozhodnutí a jeho rozpor s právními předpisy.

Opatřením č. j. SLE/53649/24/SŘ/kal ze dne 20. 11. 2024 vyzval stavební úřad odvolatele k doplnění odvolání o údaje, v jakém rozsahu napadá výše uvedené rozhodnutí, a to ve lhůtě do 10 dnů od doručení opatření.

Dne 27. 11. 2024 obdržel stavební úřad podání odvolatele nazvané „Doplnění odvolání proti rozhodnutí č. 183/R/2024 – společnému povolení“, kde odvolatel uvedl následující (citace):

1. *Nezahrnutí části záměru do napadeného rozhodnutí, nesplnění zákonných podmínek pro vydání napadeného rozhodnutí*

Z napadeného rozhodnutí není patrno, zda součástí záměru je též úprava budovy č. p. 990 na pozemku p. č. 1878 ve vlastnictví odvolatele (dále též jen "budova odvolatele"), spočívající ve vyvolané potřebě stavebních úprav všech komínových těles budovy odvolatele v souvislosti s excesivní podlažností a výškou záměru, resp. nově budovanou štítovou zdí záměru nad úrovní hřebene střechy budovy odvolatele a všech jejích komínových těles.

Pokud má být v rámci záměru realizována stavební úprava všech komínů budovy odvolatele, jak lze dovodit z části projektové dokumentace záměru a ze způsobu vypořádání námitek odvolatele ("Námitku nezachování funkčnosti komínu v rámci stavby účastníka řízení považuje stavební úřad za nedůvodnou. Předložená projektová dokumentace problematiku úpravy komínu na objektu ve vlastnictví účastníka řízení řeší a dle názoru stavebního úřadu z ní vyplývá, že k omezení funkčnosti komínu na stavbě účastníka řízení nedojde.) lze ve věci učinit následující právní závěry:

- *napadené rozhodnutí opomíjí ve výroku integrální část záměru stavebně realizovaného na stavbě ve výlučném vlastnictví odvolatele a situované výlučně na jeho pozemku. Je tak v rozporu s ustanovením § 13a vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu;*
- *napadené rozhodnutí a jemu předcházející řízení opomíjí postavení odvolatele jako účastníka podle ust. § 94k písmo c) stavebního zákona (vlastník stavby, na které má být požadovaný*



stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem);

- *napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s požadavky ustanovení § 941 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (k žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí souhlas k umístění a provedení stavebního záměru podle § 184a). Z ustanovení § 184a stavebního zákona přitom plyne, že není-li žadatel vlastníkem stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka stavby, přičemž takový souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Odvolatel o takový souhlas žádán nebyl a stavebníkovi jej neposkytl.*

Projektová dokumentace stavebních prací záměru, na kterou napadené rozhodnutí ve výroku odkazuje a fakticky tak její práce aprobuje, pak ve vztahu k předpokládané stavební úpravě komínů budovy odvolatele konkrétně ve zprávě uvádí:

"Úprava stávajících komínů na střeše sousedního objektu na p. č. 1878

Úprava se týká tří komínových těles. Ke stávajícím komínovým tělesům je v současnosti přístup přes komínové lávky.

Komínové těleso sousedící s navrženou nástavbou:

Stávající komínové těleso bude dozděno min. 650 mm nad úroveň navrženého okapu. Vyzdění + vyvločkování dle napojeného typu spotřebiče. Nové komínové těleso bude zajištěno do štitového zdiva přístavby dle statického posouzení. Komín nutno oddílat od štitového zdiva. Součástí budou vymetací otvory 1.5 m nad úrovní stávající lávky k čištění.

Realizace je možná za podmínek stanovených ve statickém posouzení:

- *provede se kontrola stavu stávajícího komínu v celé výšce podkroví a nadstřešní části, narušené nebo rozpadlé komínové zdivo se přezdí. Požadovaná je pevnost zdících prvků P15 na maltu M10 a vyšší*
- *po výšce bude komín kotven (přes dilataci nerezovými kotevními pásky zazděnými do spár nové části komínu. kotvenými do nové štitové stěny nástavby (výškově po 0.45-0.5 m).*
- *vzhledem k tomu, že není znám stav stávajícího objektu, nesmí být komín vyzděn jako volně stojící na plnou výšku 30 m nad střechu bez koordinace s prováděním přístavby*

Komínové těleso ve vzdálenosti 5550 mm a 10050 mm od navržené nástavby:

U obou komínových těles bude provedeno nadstavení stávajících komínových průduchů nerezovým potrubím ON 150 do výšky 650 mm nad úroveň větrného úhlu sklonu 10° vedeného od okapu nástavby. Před realizací nutno opravit (přezdít hlavu komínu a provést novou komínovou desku do které bude nástavec zakotven. Součástí budou vymetací otvory 1 m nad úrovní stávající lávky k čištění.

Veškeré tyto úpravy budou realizovány na náklady stavebníka:

JEZZA CO. S.R.O. JEDLOVÁ 1909/31, PORUBA, 70800 OSTRAVA, ICO 10676015"

Zpráva projektové dokumentace tak odkazuje na neznámé reálie a pouze předpokládá vlastnosti dotčené části budovy odvolatele, a předpokládá budoucí statické posouzení realizovaných úprav.



Projekt záměru automaticky předjímá plnou budoucí součinnost odvolatele jako vlastníka dotčené budovy. Výkresová část pak rámcově dokumentuje jen část navržených úprav, týkajících se komínového tělesa přímo přiléhajícího vlastní budově záměru. Projektová dokumentace záměru v tomto rozsahu nebyla zpracována v souladu s přílohou č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb. a napadené rozhodnutí tak dokumentuje, že správní orgán selhal v ověření základních předpokladů její úplnosti a proveditelnosti.

Dotčené stavební úpravy budovy odvolatele nebyly s odvolatelem jakkoli konzultovány. Odvolatel v době před podáním žádosti stavebníka o společné povolení, ani později v rámci řízení nedal stavebníkovi souhlas se zamýšlenými úpravami všech komínových těles budovy odvolatele, záměrem stavebníka vyžadovanými. Odvolatel není povinen tyto práce stavebníka v rámci realizace prací záměru strpět.

Současně platí, že pokud úprava komínů nemá či nemusí být v rámci povoleného záměru stavebníkem bezpodmínečně realizována (dle názoru odvolatele tato otázka není napadeným rozhodnutím postavena najisto), poté záměr neodpovídá požadavkům právních předpisů a technických norem, zejm. pak ustanovení § 24 vyhlášky Č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. Dále by v takovém případě platily opakovaně podávané námítky odvolatele o vlivu záměru na (ne)funkčnost komínů jeho budovy, které nebyly správním orgánem uspokojivě vypořádány, když tyto úpravy nezahrnul do výroku napadeného rozhodnutí (resp. do prací záměru) a do výčtu přímo dotčených pozemků a staveb, podléhajících písemnému souhlasu odvolatele, a nezahrnul odvolatele mezi účastníky dle ust. § 94k písmo c) stavebního zákona. Současně pak platí, že stavebník ani správní orgán v řízení neprokázali, že výstavba 4NP nad výškovou úroveň stávajících komínů budovy odvolatele bez jejich podmiňujících stavebních úprav (nejméně v rozsahu popsáném v projektové dokumentaci) funkčně a z pohledu norem obstojí a nebude mít negativní vliv na záměr či sousední nemovitost a nebude ohrožovat zdraví či majetek, což bylo v řízení jejich povinností.

Napadené rozhodnutí v otázce (ne)umístění integrální části záměru na budově odvolatele (resp. povolující stavbu, která je podmínkou realizace záměru, bez souhlasu odvolatele na jeho budově) považuje odvolatel ze shora uvedených důvodů za zmatečné, odporující dotčeným právním předpisům a nezákonně zasahujícím do práva chráněných zájmů odvolatele.

2. *Porušení zásad pro výstavbu v zastavěném stabilizovaném území a rozpor záměru s územním plánem.*

Předchozí odvolací bod a s ním spojené negativní účinky záměru na budovu odvolatele přímo souvisí s problematickým nadměrným objemem a hmotou záměru, konkrétně se projevující a) excesivní výškou v podobě nově umístěného 4. nadzemního podlaží v celé šíři záměru a b) navrženou dvorní přístavbou záměru, nově zasahující s nulovým odstupem od pozemku odvolatele hlouběji do prostoru vnitrobloku.

Napadené rozhodnutí se v hodnocení těchto otázek primárně opírá o souhlasné stanovisko Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. SMO/024837/23/ÚPaSŘ/Tům ze dne 13. 1. 2023, které v tomto ohledu fakticky opomenulo zásadní skutečnost, že záměr je umístován ve stabilizovaném zastavěném území. Urbanistická koncepce platného územního plánu totiž pro plochy zastavěné stabilizované striktně vyžaduje v těchto plochách zachovat jejich urbanistickou strukturu, umožňovat pouze citlivé dostavby stávajících nezastavěných ploch (tj. volných, dosud nezastavěných ploch ve stávající zástavbě, proluk v souvislé zástavbě), nepřipouštět necitlivé stavební zásahy,



případně necitlivé zahušťování, které znehodnotí urbanistickou strukturu, či kvalitu bydlení.

Dotčené stanovisko Magistrátu města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, dále bagatelizuje urbanistický charakter přilehlé části blokové zástavby, která ve svém stávajícím stavu pohledově objektivně vykazuje jednotné hmotové a výškové uspořádání na úrovni 3 nadzemních podlaží. Stávající pohledové linie římsy a hřebenu střech všech budov dotčené části bloku v zásadě navazují. Tuto skutečnost a jednotu stávajících výškových poměrů odvolatel dokládá následující fotodokumentací hlavních pohledů na dotčený blok:

Prostorová regulace pro plochy zastavěné stabilizované pak dále v části 3.5.3 platného územního plánu vyžaduje, aby nově realizované budovy, přístavby a nástavby respektovaly zásady prostorového uspořádání (tj. urbanistické zásady uspořádání zástavby - max. zastavěná plocha budovami, max. výška budov od terénu po horní úroveň korunních říms nebo atik, respektive výška svislých obvodových stěn, objem, měřítko, zásady návaznosti na sousední zástavbu, atd.) a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat. V uliční a blokové zástavbě musí veškeré nově realizované přístavby a nástavby navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb.

Záměr shora uvedené elementární zásady prostorového uspořádání staveb v zastavěném stabilizovaném území v parametru podlažnosti a výšky budova v posunu stavby a nárůstu zastavěné plochy dále do vnitrobloku nerespektuje. Jak přitom paradoxně uvádí samo podkladové stanovisko orgánu územního plánování, cílem platné regulace je „vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území obecně je cílem této regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území."

Na okolní zástavbu včetně domu odvolatele záměr svoji nadměrnou výškou a dalším nakročením do vnitrobloku „vhodně nenavazuje" ani jej „citlivě nedoplňuje". Právě naopak. k lokalitě, její hmotě a architektuře přistupuje exploatačně, se zjevnou snahou umístit v rámci záměru maximální počet a výměru bytových jednotek na úkor reálií a limitů území. Dotčené podkladové stanovisko nepřináší žádné konkrétní pádné argumenty, které by uvedené nadměrné parametry záměru ospravedlňovaly a zjevný odklon výšky a hmoty záměru od parametru z obou stran přiléhající zástavby aprobovaly. Základní argumentační teze podkladového stanoviska neodpovídají reáliím záměru a realitě jeho pohledových dopadů na existující blok („Výšková úroveň vrcholu střechy nové nástavby přibližně odpovídá výškové úrovni původního hřebene střechy. Uvedené má pozitivní dopad na celkovou siluetu domu i ve vnímání kontextu navazujících staveb, přičemž zároveň zvýrazňuje své výjimečné postavení v nároží městského bloku."). Předmětné stanovisko dotčený záměr extenzivní výškové i objemové přístavby stávající budovy záměru nesprávně hodnotí jako "intenzivní využití" údajně "rohové proluky". V důsledku nesprávných východisek a úvah toto podkladové stanovisko přijímá nesprávné závěry o "důsledném naplnění" urbanistických principů doplnění, resp. prostorových úprav zástavby.



Přiznanou "intenzivnost" záměru pak omlouvá údajným benefitem záměru v podobě snížení tlaku na vytváření dalších nových zastavitelných ploch v okrajových částech města.

Odvolatel shrnuje, že záměr nesplňuje požadavky prostorové regulace a zcela nedůvodně zatěžuje budovu odvolatele oběma shora popsanými (objektivně negativními) vlivy. Tyto vlivy projektová dokumentace záměru, podkladové stanovisko orgánu územního plánování a napadené rozhodnutí nekvantifikují a záměrně neřeší. Napadené rozhodnutí tyto účinky záměru na budovu odvolatele navzdory podaným (a fakticky nevypořádaným) námítkám odvolatele fakticky přijímá jako nevyhnutelné. Závěr napadeného rozhodnutí "že užívání stavby nebude mít negativní vliv na vlastníky sousedních nemovitostí ani nebude nijak ohrožovat jejich zdraví a majetek, a případné vlivy budoucího užívání stavby na okolí, které by v budoucnu mohly být zdrojem obtěžování vlastníků sousedních nemovitostí, nebudou převyšovat míru přiměřenou poměrům dané lokality" je současně neodůvodněný i věcně nesprávný.

Napadené rozhodnutí a podkladové stanovisko napadeného rozhodnutí, tj. stanovisko Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. SMO/024837/23/ÚPaSŘ/Tům ze dne 13. 1. 2023, jsou ze shora uvedených důvodů věcně nesprávná, v rozporu s dotčenými právními předpisy a platným územním plánem a nezákonně zasahují do práva chráněných zájmů odvolatele.

Jak plyne ve srovnání s pohledovými výkresy záměru, obsaženými v jeho projektové dokumentaci, uvedená stávající jednota výšek a hmoty bloku je výškou a podlažností umístěného záměru hrubě narušena, a to současně z uličního i dvorního pohledu (resp. z pohledu z místa budoucí komunikace a veřejného parkoviště ve vnitrobloku). Dotčené podkladové stanovisko orgánu územního plánování v tomto ohledu účelově argumentuje širšími vazbami záměru, navazující zástavbou „tří- až čtyřpodlažních obytných domů“, „přestavbou komunikace ul. Michálkovické, jejíž úprava trasy si vynutila odstranění části původního bloku, v minulosti též byla z části narušena prostorově i funkčně nevhodnými dostavbami nebo využíváním proluk (doplňkovými stavbami ve dvorních částech pozemků - řadovými boxovými garážemi, přízemní prodejnou apod.)“ a narušením původní výškové hladiny městských bloků novodobější zástavby v pohledově nerelevantní části přilehlé blokové zástavby („stavební komplex tzv. Atrium Slezská - sestávající ze 4 bytových domů, které jsou na rozdíl od původní zástavby sedmi- až osmipodlažní“).

Dotčené podkladové stanovisko orgánu územního plánování v tomto ohledu dále nesprávně používá a interpretuje funkční (!) regulativ plochy, který v hlavní funkci území obecně předpokládá "bytové domy o 3 a více podlažích". Tento popis hlavního využití plochy dotčený orgán zjevně pokládá za jakousi automatickou možnost, jak v území s tímto funkčním regulativem aprobovat realizaci dalších podlaží bytových domů nad rámec tří podlaží, tj. v daném případě pak 4. nadzemního podlaží, když jednoduše uzavírá, že "záměr, resp. stavba hlavní - 4podlažní bytový dům, který zjevně odpovídá definici "bytový dům" svou povahou a charakterem provozu se řadí dle vhodnosti využití plochy bydlení v rodinných domech" mezi "bytové domy o 3 a více podlažích".

Činí tak bez ohledu na zcela zřejmé jednotné výškové poměry stabilizované kompaktní blokové zástavby přiléhající záměru, jakož i podstatně menší výškové poměry protilehlé plochy solitérní zástavby rodinnými domy. To vše pak činí na pohledově exponovaném nároží předmětného bloku, ve kterém tradiční subtilní výšková dominanta stávající stavby záměru, ve formě nárožní věže, zcela ustupuje rušivému radikálnímu vertikálnímu nárůstu hmoty stavby záměru v celé jeho šířce, a to nejen



s negativními urbanistickými důsledky nejen na veškeré uliční pohledové poměry, ale též se zcela konkrétními negativními funkčními vlivy na budovu odvolatele.

V případě nárůstu výšky záměru (severní štítové zdi záměru) jde o v předchozím bodě A zmíněné narušení stávající funkce všech stávajících komínů budovy odvolatele. V případě nárůstu hmoty záměru do dvorní části jde pak o úplné zastínění obytných místností ve dvou bytech budovy odvolatele.

Dotčené podkladové stanovisko orgánu územního plánování v tomto ohledu opomíjí, že primárním požadavkem dotčeného funkčního regulativu „bydlení v bytových domech“ je, že „veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem“.

Také správní orgán se s uvedeným požadavkem funkční regulace a s objektivními negativními vlivy záměru na budovu odvolatele v napadeném rozhodnutí sám nijak nevypořádává. Jeho pozice ve vztahu k výškou záměru vynucené rekonstrukci komínů budovy odvolatele zůstává v rámci napadeného rozhodnutí zcela nejasná. V otázce zastínění dvorních oken obytných místností záměrem pak správní orgán přejímá chybnou optiku stavebníka, dle které jsou dotčené místnosti již dnes těsně pod požadavky normy minimálního činitele denní osvětlenosti zasklení okna, takže jejich úplné zastínění (a tedy pád dotčeného parametru D_w k samotné nulové hodnotě!) není třeba kvantifikovat a není důvod řešit, protože v dotčených bytech stále ještě budou i jiné místnosti, které dostatečně osluněny budou (!).

Odvolatel má v tomto smyslu za to, v rámci přestavby budov ve stabilizovaném zastavěném území je třeba zajistit, aby tyto hmatatelné negativní důsledky nenastaly vůbec. A to tím spíše, jsou-li již stávající nedostatečné světelné poměry dotčené dvorní části budovy odvolatele způsobeny výlučně vlivem stávající dvorní přístavby objektu stavebníka. o jehož další přístavbě se v předmětném řízení jedná.

3. *Nezákonná rezignace napadeného rozhodnutí na aplikaci elementárních požadavků na řešení dopravy v klidu v rámci záměru.*

Správní orgán v napadeném rozhodnutí zcela rezignoval na zodpovězení otázky existence či vytvoření patřičné kapacity statické dopravy vyvolané záměrem, jehož potřeba plyne z aplikovatelných předpisů a norem, požadavků územního plánu, jakož i ze stanoviska Statutárního města Ostravy, Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava, odboru dopravy a životního prostředí, č. j.: Sle/14962/23/DaŽP/Sý, ze dne 4.4. 2023. Adekvátní řešení této důležité otázky související s realizací záměru a jeho budoucím užíváním přitom odvolatel v rámci napadeného rozhodnutí zcela legitimně očekával, jako jeho nezbytnou součást.

Odvolatel v této souvislosti upozorňuje, že záměr je realizován v rámci dlouhodobě nevyužívaného objektu, který měl v posledních desetiletích zcela minimální dopad na dopravu v klidu v dané oblasti. V případě výstavby nového záměru realizace bytového domu o 12 bytových a 1 nebytové jednotce a jeho uvedení do užívání dojde ke skokovému nárůstu potřeby parkování v oblasti křížení ulic Jaklovecká a Nejedlého, kterým je odvolatel spolu s ostatními obyvateli lokality významně dotčen.

Daná oblast je exponovanou částí Slezské Ostravy, která je pod významným tlakem na existující omezený počet parkovacích míst. Jde o lokalitu, která nemá vymezenou žádnou zónu placeného či



rezidenčního stání, ani jinak koncepčně upraven způsob parkování. Lokalita přilehlá záměru je s ohledem na svoje umístění, dopravní napojení a přilehlou občanskou vybavenost již nyní sama o sobě specifickým cílem automobilové dopravy. V nejbližším okolí je umístěna poliklinika, soukromé ordinace lékařů v rodinných domech a po rekonstrukcích dalších a dalších rodinných domů se z těchto objektů stávají firemní provozovny, pravidelně probíhají divácky navštěvovaná sportovní utkání na blízkém stadionu Bazaly atp. V oblasti záměru, tedy křížení ulic Jaklovecká a Nejedlého se pak s ohledem na vliv přilehlé lávky pro pěší, a touto lávkou vzniklé nové komunikační návaznosti, velmi těžko hledá volné místo k parkování, a to jak v pracovních dnech, tak i po pracovní době, o svátcích a během víkendů. Otázku vyvolané dopravy v klidu a její dostupné kapacity v území tedy nelze v případě předmětného záměru bagatelizovat, tím méně ji lze zcela opomenout, jak činí napadené rozhodnutí.

Odvolatel pokládá za významné, že zmíněné podkladové stanovisko Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava, odboru dopravy a životního prostředí, s realizací patřičného počtu parkovacích míst počítalo a zahrnuje je do závazných podmínek realizace záměru ("počet parkovacích stání musí vyhovovat požadavkům ČSN 736110").

Je paradoxní, že napadené rozhodnutí tuto realizační podmínku formálně přejalo („Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku Statutárního města Ostravy, Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava, odboru dopravy a životního prostředí, č. j.: Sle/14962/23/DaŽP/Sý, ze dne 4. 4. 2023“), ale současně se s absencí jakéhokoli návrhu řešení této otázky v rámci záměru fakticky spokojilo, když uvádí, že „parkovací stání nyní nejsou řešena jelikož se počítá s realizací nového parkoviště ve vnitrobloku mezi ulicemi M. D. Rettigové, Olbrachtova, Nejedlého a Jaklovecká, na tomto plánovaném parkovišti budou některá stání vyhrazena pro rekonstruovaný objekt Metropol č. p. 646 a č. p. 1049 ve Slezské Ostravě“.

Záměr však v rámci napadeného rozhodnutí není realizací investiční akce samosprávy v dotčeném vnitrobloku jakkoli podmíněn a, jak plyne ze stavební dokumentace této akce, není nijak garantováno, že:

- a) parkoviště bude realizováno a zprovozněno před uvedením záměru do užívání, a
- b) alespoň „některá stání“ (!?) dotčeného parkoviště budou vyhrazena pro záměr.

Je dále obecně platným požadavkem platného územního plánu města Ostrava, aby opatření pro umístění vyvolané statické dopravy bylo přednostně realizováno na pozemku stavby pro stupeň automobilizace 1:2 a to jak pro novostavby, tak i pro změny užívání stávajících staveb. V těch případech, kde tuto podmínku nelze splnit z důvodu technických je stavebník povinen odpovídající počet parkovacích míst zajistit v docházkové vzdálenosti stavby.

V předmětném řízení o společné povolení správní orgán takovou technickou nemožnost zajištění alespoň části parkovacích míst v rámci pozemků záměru prokázat nevyžadoval. Stavebník neprokazoval a tato tak prokázána nebyla. V návaznosti na to pak v řízení o záměru nebylo ani nijak dokládáno a napadeným rozhodnutím ověřeno, že stavebník v docházkové vzdálenosti vyvolaných záměrem zajistí potřebný počet parkovacích míst. Napadené rozhodnutí o společném povolení ostatně rezignovalo i na to, aby tento "odpovídající počet" míst vyžadovaných pro potřeby záměru alespoň kvantifikovalo.



Odvolatel poukazuje na to, že zmíněná akce výstavby parkoviště ve vnitrobloku („Parkování ve vnitrobloku mezi ul. Nejedlého, Olbrachtova, M. D. Rettigové a Jaklovecká“) není dle své dokumentace určena k zajištění potřeb parkování vyvolaných záměrem, a to ani částečně, natož k zajištění veškerého „odpovídající počtu“ parkovacích míst pro záměr. S ohledem na rozdíl mezi celkovým počtem stávajících podélných stání v dotčeném vnitrobloku, zanikajících v souvislosti s budoucí výstavbou parkoviště, a celkového počtu nově vznikajících příčných stání (26 stání a 2 stání pro invalidy) je ostatně zřejmé, že i kdyby byl pro záměr vyhrazen celkový počet nově vznikajících parkovacích míst, tak by ani zdaleka nepokryl požadavky norem na zajištění dopravy v klidu pro budoucí obyvatele 12 bytových jednotek záměru a pro uživatele a zákazníky komerční nebytové jednotky záměru, která má v tuto chvíli neznámé budoucí využití.

Jak je patrné z dokumentace záměru i z již zmíněného podkladového stanoviska Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, Č. j. SMO/024837/23/ÚPaSŘ/Tům ze dne 13. 1. 2023, "nová parkovací místa pro potřeby bytového domu nejsou zřizována". Tedy i orgán územního plánování v dotčeném stanovisku zcela rezignoval na naplnění minimálních požadavků územního plánu na stavební záměry v této oblasti. Jeho závěrečná úvaha o tom, že "Bezprostředním okolí navrhovaného bytového domu - jak uliční prostor, tak vnitroblok je oproštěn od požadavků na navýšení kapacit pro dopravu v klidu, je zde tedy možno udržet v současných mezích kvalitní obytné prostředí pro obyvatele lokality" nedává dobrý smysl, je nedůvodná a věcně nesprávná.

S ohledem na shora uvedené lze uzavřít, že veškeré (nekvantifikované!) účinky statické dopravy vyvolané záměrem v důsledku napadeného rozhodnutí živelně ponese (bez jakékoli regulace či úpravy) primárně přilehlá část ulic Jaklovecká a Nejedlého, která přitom potřebnou kapacitou parkování nedisponuje.

Napadené rozhodnutí (jakož i dotčené podkladové stanovisko orgánu územního plánování) je v předmětném bodě ze shora uvedených důvodů v rozporu se stavebním zákonem, požadavky právní předpisů a požadavky platného územního plánu na řešení dopravy v klidu. Je zmatečné, nepřezkoumatelné a nedůvodně zasahuje oprávněných zájmů a legitimních očekávání odvolatele v oblasti parkování na veřejných komunikacích přiléhajících k jeho budově.

4. *S ohledem na vady podkladového závazného stanoviska popsané v části II (pod body B a C) tohoto odvolání, odvolatel současně navrhuje přezkoumání a zrušení závazného stanoviska Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, vydaného dne 13. 1. 2023 pod č. j. SM01024837/23/ÚPaSŘ/Tům.*

Opatřením č. j. SLE/55597/24/SŘ/kal ze dne 3. 12. 2024 seznámil stavební úřad s podaným odvoláním ostatní účastníky řízení a vyzval je, aby se k němu ve lhůtě do 5 pracovních dnů od doručení tohoto opatření vyjádřili.

Této možnosti využil dne 13. 12. 2024 žadatel, kteří uvedl následující:

- Skutečnosti uvedené v bodě 1 odvolacích námitek nepovažuje žadatel za důvodné. Budova odvolatele není součástí záměru a nikdy nebyla jako součást záměru zamýšlena, což ostatně plyne z podané žádosti o vydání společného povolení. Z toho důvodu není podmínkou vydání společného povolení souhlas účastníka řízení ve smyslu § 184a stavebního zákona. Budova ve vlastnictví odvolatele není stavebním objektem a v tomto směru je společné povolení (tj. mj. z hlediska řádného vymezení a označení stavebního objektu) zcela správné a souladné s právními předpisy.



- Skutečnosti uvedené v bodě 2 odvolacích námitek nepovažuje odvolatel za důvodné. Účastník řízení v rámci podaných námitek žádným způsobem nenamítal nesoulad záměru s územně plánovací dokumentací či cíli a úkoly územního plánování, stejně jako nenamítal nesprávnost závazného stanoviska orgánu územního plánování. Tak přitom neučinil, ačkoliv mu v tom nic nebránilo, a objektivně byl schopen takové námitky vznést. S ohledem na koncentrační zásadu společného řízení pak žadatel uvádí, že tyto námitky nejsou pro svoji opožděnost relevantní a nemělo by k nim být přihlíženo.

Nad rámce uvedeného žadatel k meritu této odvolací námitky uvádí, že tuto ani tak nepovažuje za správnou či důvodnou. Námitky odvolatele směřují proti obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování – tím je přitom správný orgán při svém rozhodování plně vázán a nemůže se od něj odklonit. Nelze tedy jako odvolací námitku uvádět, že stavební úřad neprovedl vlastní výškové posouzení lokality atp. – to je plně v pravomoci orgánu územního plánování.

Žadatel na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování v celém rozsahu odkazuje a považuje ho za věcně správné i zcela zákonné. Žadatel má za to, že záměr ve všech ohledech naplňuje regulativy stanovené územně plánovací dokumentací, a vhodným způsobem lokalitu doplňuje – zcela jistě se nejedná o záměr, který by svojí povahou vybočoval z obvyklých poměrů dané lokality či jejího rázu. Odvolací námitky odvolatele nejsou správné. Žadateli není například zjevné, z jakého důvodu odvolatel v případě záměru sestávajícího ze čtyř podlaží namítá rozpor s územním plánem, který však výslovně připouští existenci bytových domů o třech a více podlažích.

Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování – má-li odvolatel za to, že tomu tak není, tak se jedná o nesprávný závěr založený pouze na subjektivním úsudku odvolatele, který stavební změnu v lokalitě zřejmě obecně vnímá jako nežádoucí změnu poměrů. Jak uvedl Nejvyšší správní soud „neexistuje žádné subjektivní právo na to, aby poměry v území, v nichž se nachází nemovitá věc určité osoby, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit, neboť stavební aktivity v urbanizovaných oblastech jsou přirozenou součástí vývoje společnosti (viz rozsudky ze dne 28. 6. 2018, č. j. 10 As 143/2016-121, bod 34, a ze dne 13. 9. 2018, č. j. 5 As 53/2017-71, bod 36). Nachází-li se stavby v intravilánu města, je zpravidla vždy v určité míře zasahováno do soukromí obyvatel, a to možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. Absolutního soukromí v takových podmínkách nelze dosáhnout.

- Skutečnosti uváděné v bodě 3 odvolacích námitek nepovažuje žadatel za důvodné. Odvolatel v rámci podaných námitek žádným způsobem nenamítal zmiňované skutečnosti týkající se dopravního řešení či způsobu zajištění parkování. Tak přitom neučinil, ačkoliv mu v tom nic nebránilo, a objektivně byl schopen takové námitky vznést. S ohledem na koncentrační zásadu společného řízení pak žadatel uvádí, že tyto námitky nejsou pro svoji opožděnost relevantní a nemělo by k nim být přihlíženo.

Nad rámce uvedeného žadatel k meritu této odvolací námitky přesto uvádí, že tuto ani tak nepovažuje za správnou či důvodnou. V tomto směru žadatel mj. odkazuje na souhlasné závazné stanovisko orgánu dopravy, které považuje za zcela správné a zákonné.

Žadatel má za to, že veškeré podmínky stanovené v tomto hledisku jak příslušným orgánem na úseku dopravy, tak stavebním úřadem v rámci společného povolení, jsou správné a reflektují jak povahu záměru, tak situaci dané lokality, a jejich vyhodnocení bylo provedeno v souladu s právními předpisy.



Jelikož stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu odvoláním napadeného rozhodnutí ve smyslu ust. § 87 správního řádu, předal spis v souladu s ustanovením § 88 odst. 1 správního řádu Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“), jako příslušnému odvolacímu orgánu. Spis týkající se odvoláním napadeného rozhodnutí byl odvolacímu orgánu doručen dne 28. 1. 2025.

Podané odvolání je odvolací orgán povinen posoudit nejprve z hlediska jeho přípustnosti a včasnosti ve smyslu ust. § 81 odst. 1 a ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Podle ust. § 81 odst. 1 správního řádu může proti rozhodnutí podat odvolání pouze účastník řízení, pokud zákon nestanoví jinak. Odvolatel je účastníkem řízení, jeho odvolání je tedy **přípustné**.

Při posouzení včasnosti podaného odvolání dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu, kde je uvedeno, že *odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí*, odvolací orgán podle dokladů založených ve spise zjistil, že napadené rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 29. 10. 2024. Od následujícího dne (tj. od 30. 10. 2024) mu tedy započala běžet lhůta pro podání odvolání v délce 15 dnů, jejíž konec připadl na středu 13. 11. 2022. Odvolání bylo podáno dne 13. 11. 2024, jedná se proto o odvolání **včasné**.

Odvolací orgán posoudil podané odvolání podle ust. § 82 správního řádu, které mimo jiné stanoví, že *odvolání musí mít náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí*. Dle odvolacího orgánu podané odvolání požadované náležitosti splňuje.

Odvolací orgán podle ust. 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Odvolací orgán vzhledem k obsahu podaného odvolání nejprve postupoval dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, z něhož vyplývá, že jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Žadatelé v odvolání nesouhlasili se závazným stanoviskem dotčeného orgánu na úseku územního plánování, tj. Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „MMO ÚP“), č. j. SMO/024837/23/ÚPaSŘ/Tům ze dne 13. 1. 2023, jež bylo podkladem pro vydání napadeného rozhodnutí. Odvolací orgán v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu požádal opatřením č. j. SMO/105713/25/ÚPaSŘ/Bad ze dne 17. 2. 2025 Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování (dále jen „KÚ odboru KÚP“), jako příslušný nadřízený správní orgán, o potvrzení či změnu výše uvedeného závazného stanoviska orgánu MMO ÚP. Dne 22. 4. 2025 obdržel odvolací orgán stanovisko KÚ odboru KÚP č. j. MSK 27090/2025 ze dne 16. 4. 2025, kterým KÚ odbor KÚP podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil závazné stanovisko MMO ÚP č. j. SMO/024837/23/ÚPaSŘ/Tům ze dne 13. 1. 2023.

Následně odvolací orgán umožnil opatřením č. j. SMO/396263/25/ÚPaSŘ/Bad ze dne 7. 7. 2025 účastníkům řízení z důvodu doplnění spisu v odvolacím řízení podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a to ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne doručení tohoto opatření. Tohoto práva nikdo z účastníků řízení nevyužil.



Po přezkoumání odvolání, odvoláním napadeného rozhodnutí a souvisejícího spisového materiálu z těchto hledisek, učinil odvolací orgán následující zjištění a dospěl k následujícím závěrům:

Odvolací orgán nejprve pro úplnost uvádí, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 2. 4. 2024, tj. za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023. Od 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v jehož ust. § 330 odst. 1 je stanoveno, že *řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů*. Předmětné řízení se tedy dokončí dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“).

Obecně platí, že společné povolení je povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje. Příslušným k vedení společného řízení a k vydání společného povolení je podle ust. § 94j odst. 1 stavebního zákona stavební úřad, který je příslušný k povolení stavby. Takový stavební úřad stavbu jak umístí, tak i povolí. Společné řízení je řízením návrhovým, tzn. že se zahajuje na základě žádosti podané místně a věcně příslušnému stavebnímu úřadu, přičemž jako řízení o žádosti je podle ust. § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno dnem podání žádosti.

Základní náležitosti žádosti o vydání společného povolení a jejích příloh vyplývají z ust. § 94l odst. 1 a 2 stavebního zákona, podrobnosti jsou pak stanoveny v ust. § 7a vyhlášky č. 503/2006 Sb. Přílohou žádosti o vydání společného povolení je mj. dokumentace pro vydání společného povolení zpracovaná dle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*vyhl. č. 499/2006 Sb.*“).

Ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad podle ust. § 94o odst. 1 stavebního zákona posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky

- a) stavebního 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 rozhodnutím dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem šetření rozporů.

Podle ust. § 94o odst. 2 stavebního zákona pak stavební úřad ověří zejména, zda

- a) je dokumentace úplná, přehledná, a zda jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, což jsou obecné požadavky na využívání území viz. vyhl. č. 501/2006 Sb., dále technické požadavky na stavby viz vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*vyhl. č. 268/2009 Sb.*“), a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb viz. vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen „*vyhl. č. 398/2009 Sb.*“)
- b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Podle ust. § 94o odst. 3 stavebního zákona musí stavební úřad ověřit rovněž účinky budoucího užívání stavby.



Pokud jsou všechny podmínky pro vydání společného povolení splněny, stavební úřad vydá společné povolení, kterým schválí stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby. Obsahové náležitosti společného povolení stanoví ust. § 13a vyhl. č. 503/2006 Sb.

Z podané žádosti vyplývá, že jejím předmětem je změna užívání podmíněná změnou dokončené stavby, dešťová kanalizace a přípojka teplovodu. V žádosti je v bodě V. *Údaje o stavebním záměru a jeho popis* uvedeno, že (citace) „*Uspořádání vnitřních nosných konstrukcí podélného zděného nosného systému zůstane zachováno, s přerozdělením účelu a dispozice členění nadzemních podlaží a podkrovní objektu. Rekonstrukcí bude odstraněna půda a 3. NP, které bude obnoveno a přidáno 4. NP s terasami ustupující od uliční strany. Nová střecha bude dvouplášťová, jehlanovitá s nízkým spádem. Stávající dvouramenná schodiště po stranách štítových stěn budou odstraněna a nově bude provedeno centrální trojramenné schodiště s výtahem v místě prohloubené (původně nepodsklepené) části suterénu. Z dvorní strany budou na fasádě zavěšeny konstrukce balkonů s prostřídáním. Nově bude objekt napojen na teplovod společnosti Veolia. Zbylá napojení zůstanou stávající. Hlavním využitím objektu bude bytový dům. V přízemí bude občanská vybavenost.*“

V žádosti je dále uvedeno, že stavba má být umístěna na pozemcích parc. č. 1879, 1880, 1876/2 a 1876/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava.

V projektové dokumentaci, která byla k žádosti doložena, konkrétně v části B. Souhrnná technická zpráva, je v bodě B.1 pod písm. a) uvedeno, že stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 1879 a 1880 v k. ú. Slezská Ostrava. Dále je pak pod písm. g) *Seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba provádí* uvedeno, že (citace) „*Stavby jsou navrženy na parcelách č. 1879, 1880, 1876/1, 1876/2, 1873, 1830/1. Na pozemcích p. č. 1762, 1881 za účelem realizace stavby – výkopové práce z důvodu provedení sanace a opravy hydroizolace obvodové spodní konstrukce jedné strany budovy s č. p. 1049.*“

Je tedy zřejmé, že v žádosti o společné povolení jsou uvedeny jiné pozemky (pozemky jiného vlastníka), na nichž má být předmětný záměr proveden, než v projektové dokumentaci, což je závažný nedostatek. Stavební úřad měl proto žadatele dle ust. § 45 odst. 2 správního řádu vyzvat k odstranění tohoto nedostatku a stanovit mu k tomu přiměřenou lhůtu. To však stavební úřad neučinil a rozhodoval tak na základě rozporuplných podkladů. V souvislosti s tím je třeba upozornit, že ne všechny stavební práce na stavbě řešené v projektové dokumentaci podléhají povolení stavebního úřadu.

K vymezení okruhu účastníků řízení stavebním úřadem odvolací orgán nejprve obecně uvádí, že účastníky společného řízení stanoví ust. § 94k stavebního zákona následujícím způsobem:

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem,
- d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku,
- e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.



Stavební úřad uvedl v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 6 a 7 okruh účastníků řízení dle ust. § 94k stavebního zákona následovně:

- a) žadatel,
- b) městský obvod Slezská Ostrava,
- c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem:
 - Bytové družstvo Olbrachtova, Olbrachtova 1615/11, 710 00 Ostrava
 - GasNet, s. r. o., Klášská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
 - CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
 - Ostravské vodárny a kanalizace, a. s., Nádražní 3114/28, 702 00 Ostrava
 - Veolia Energie ČR, a. s., 28. října 3337/7, 702 00 Ostrava
 - Diamo s. p., Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
 - PODA, a. s., 28. října 1168/102, 702 00 Ostrava
 - T-Mobile Czech Republic a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha
- e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno:
 - Ing. Rudolf Tauchman, Podle Kačerova 491/18, 141 00 Praha
 - Bc. Ing. Pavel Góreckí, Nová osada 1472/1, 710 00 Ostrava
 - Bytové družstvo Nejedlého 2, Nejedlého 991/2, 710 00 Ostrava
 - Bc. Martin Mareš, Jaklovecká 1376/7, 710 00 Ostrava
 - Mgr. Karel Mareš, Jaklovecká 1376/7, 710 00 Ostrava
 - Marcela Šimková, U Kovárny 661, 735 41 Petřvald u Karviné
 - Jan Tomický, Lumírova 487/7, 700 30 Ostrava
 - vlastníci pozemků parc. č. 1863, 1864, 1862, 1861, 1721, 1719, 1714, 1884/1, 1888/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava
 - osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č. p. 1014, č.p. 1243, č. p. 1253 a č. p. 1199, jejichž vlastnické či jiné věcné právo k uvedeným stavbám může být rozhodnutím dotčeno

Z uvedeného je zřejmé, že stavební úřad zcela opomněl vymezit účastníky řízení dle ust. § 94k písm. d) stavebního zákona, tj. vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku, ačkoli je ze spisu zřejmé, že předmětná stavba má být provedena mj. i na pozemcích parc. č. 1876/1 a 1830/1 v k. ú. Slezská Ostrava, jejichž vlastníkem je městský obvod Slezská Ostrava, a na pozemku parc. č. 1873 v k. ú. Slezská Ostrava, jejichž vlastníkem je Bytové družstvo Olbrachtova. Stavební úřad tedy v tomto případě postupoval v rozporu se stavebním zákonem.

Co se týče vymezení účastníků řízení dle ust. § 94k písm. c) stavebního zákona, dle uvedeného ustanovení jsou to vlastníci stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, nejsou-li sami stavebníkem, nebo ti, kteří mají ke stavbě jiné věcné právo, nejsou-li sami stavebníkem. Stavební úřad do této skupiny účastníků řízení zahrnul Bytové družstvo Olbrachtova s odůvodněním, že se jedná o vlastníka pozemku, na němž je požadovaný záměr uskutečněn (tj. pozemky parc. č. 1873, 1872 a 1871, vše v k. ú. Slezská Ostrava).



V takovém případě by ale Bytovému družstvu Olbrachtova svědčilo postavení účastníka řízení dle ust. § 94k písm. d) stavebního zákona a rovněž dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona.

V rozdělovníku pak stavební úřad označil jako účastníky řízení dle ust. § 94k písm. c) a d) stavebního zákona, kterým doručoval napadené rozhodnutí, následující účastníky řízení:

- městský obvod Slezská Ostrava
- Ing. Rudolf Tauchman
- Bytové družstvo Olbrachtova
- Bc. Ing. Pavel Górecki
- Komerční banka, a. s., Na Příkopě 969/33, 110 00 Praha
- EX – TECHNIK real estate s. r. o., Na Pěčonce 1903/21, 710 00 Ostrava
- Veolia Energie ČR, a. s.
- GEOSAN GROUP, a. s., U Nemocnice 430, 280 02 Kolín
- Diamo s. p.
- Energie – stavební a báňská, a. s., Vašíčkova 3081, 272 04 Kladno
- CETIN a. s.
- ČEZ Distribuce, a. s.
- GasNet, s. r. o.
- Ostravské vodárny a kanalizace, a. s.
- Ostravské komunikace, a. s., Novoveská 1266/25, 709 00 Ostrava
- Dopravní podnik Ostrava, a. s., Poděbradova 494/2, 702 00 Ostrava
- PODA, a. s.
- T-Mobile Czech Republic a. s.
- Vodafone Czech Republic, a. s., Náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
- Bytové družstvo Nejedlého 4, Nejedlého 1013/4, 710 00 Ostrava
- Jan Tomický
- Bytové družstvo Nejedlého 2
- Bc. Martin Mareš
- Mgr. Karel Mareš
- Marcela Šimková

Jako účastníky řízení dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona pak v rozdělovníku stavební úřad označil:

- vlastníci pozemků parc. č. 1863, 1864, 1862, 1861, 1721, 1719, 1714, 1884/1, 1888/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č. p. 1014, č.p. 1243, č. p. 1253 a č. p. 1199, jejichž vlastnické či jiné věcné právo k uvedeným stavbám může být rozhodnutím dotčeno

Z výše uvedeného je zřejmé, že stavební úřad uvedl účastníky řízení v odůvodnění napadeného rozhodnutí (na str. 6 a 7) a v rozdělovníku odlišně, přičemž v rozdělovníku navíc zahrnul některé osoby, které vůbec neuvedl jako účastníky řízení v odůvodnění rozhodnutí (tj. Komerční banka, a. s., EX – TECHNIK real estate s. r. o., GEOSAN GROUP, a. s., Energie – stavební a báňská, a. s., Ostravské komunikace, a. s., Dopravní podnik Ostrava, a. s., Vodafone Czech Republic, a. s., a Bytové družstvo Nejedlého 4), aniž by to jakkoli odůvodnil.



Takový postup stavebního úřadu je zcela zmatečný a nepřezkoumatelný. Je však zřejmé, že těmto účastníkům řízení uvedeným v rozdělovníku rozhodnutí, doručoval i oznámení o zahájení řízení a jednal s nimi v průběhu řízení.

Dále k tomu odvolací orgán uvádí, že ze spisu vyplývá, že předmětné řízení je řízením s velkým počtem účastníků ve smyslu ust. § 144 odst. 1 správního řádu (tj. s více než 30 účastníky). V ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona je stanoveno, že *v případě řízení s velkým počtem účastníků stavební úřad doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d) a dotčeným orgánům jednotlivě; účastníky podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d). Účastníci řízení podle § 94k písm. e) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.*

Co se týče doručování napadeného rozhodnutí, jak již bylo uvedeno výše, jedná se o řízení s velkým počtem účastníků řízení. V takovém případě musí stavební úřad postupovat dle ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona, kde je stanoveno, že *v případě řízení s velkým počtem účastníků stavební úřad doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d) a dotčeným orgánům jednotlivě.* Účastníkům řízení dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, tj. osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být záměrem přímo dotčeno, tedy doručuje stavební úřad oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení, včetně rozhodnutí, veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení podle ust. § 94k písm. e) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.

Ze spisu vyplývá, že stavební úřad v rozdělovníku zmatečně zahrnul mezi účastníky řízení dle ust. § 94k písm. c) a d) stavebního zákona i některé účastníky řízení, které v odůvodnění rozhodnutí vymezil jako účastníky řízení dle ust. § 94 písm. e) stavebního zákona, a doručoval jim rozhodnutí do vlastních rukou, nikoli veřejnou vyhláškou. Některé účastníky řízení uvedené v rozdělovníku, kterým stavební úřad doručoval do vlastních rukou, dokonce ve vymezení okruhu účastníků řízení v odůvodnění napadeného rozhodnutí vůbec neuvedl (např. Komerční banka, a. s., EX – TECHNIK real estate, s. r. o., GEOSAN GROUP, a. s., Ostravské komunikace, a. s., Dopravní podnik Ostrava, a. s., Energie – stavební a báňská, a. s., Vodafone Czech Republic, a. s., a Bytové družstvo Nejedlého 4). Stavební úřad tento postup žádným způsobem neodůvodnil. S ohledem na uvedené a vzhledem ke zmatečnosti vymezení okruhu účastníků řízení má odvolací orgán pochybnost o tom, zda stavební úřad doručoval napadené rozhodnutí správně, a zda nedošlo k porušení zásady procesní rovnosti účastníků řízení.

Dle ust. § 68 odst. 2 správního řádu je správní orgán povinen uvést ve výroku rozhodnutí označení účastníků řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu. V daném případě stavební úřad označil ve výroku napadeného rozhodnutí účastníky řízení podle 27 odst. 1 správního řádu následovně:

- žadatel
- Ing. Rudolf Tauchman
- Bc. Ing. Pavel Górecki
- ČEZ Distribuce, a. s.
- GasNet, s. r. o.
- Ostravské vodárny a kanalizace, a. s.



- CETIN a. s.
- Veolia Energie ČR, a. s.
- PODA, a. s.
- Diamo s. p.
- T-Mobile Czech Republic a. s.

K tomu odvolací orgán uvádí, že z výše citovaného ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona vyplývá, že účastníky podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou ve společném řízení vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d) stavebního zákona. V daném případě tedy měl být ve výroku napadeného rozhodnutí jako účastník řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu jednoznačně označen žadatel a pokud tedy stavební úřad vymezil jako účastníky řízení dle ust. § 94k písm. c) stavebního zákona výše uvedené osoby, pak měly být i tyto označeny jako účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu ve výroku. Stavební úřad však ve výroku označil jako účastníky řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu mj. i účastníky řízení, které na str. 7 rozhodnutí vymezil dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, a naopak neoznačil jako hlavní účastníky řízení některé osoby vymezené jako účastníky řízení dle ust. 94k písm. c) stavebního zákona, což je naprosto zmatečné.

Odvolací orgán tedy konstatuje, že v daném případě stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení zcela zmatečným a nepřezkoumatelným způsobem, a při označení účastníků řízení dle ust. § 27 odst. 1, tj. hlavních účastníků řízení, ve výroku rozhodnutí nepostupoval v souladu s ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona.

Náležitosti společného povolení jsou stanoveny v ust. § 13a vyhl. č. 503/2006 Sb. Dle odstavce 1 společné povolení obsahuje:

- a) stanovení druhu a účelu stavby,
- b) údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje,
- c) popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě,
- d) umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb,
- e) vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Stavební úřad ve výroku napadeného rozhodnutí samostatně neuvedl bod „Druh a účel stavby“ dle písm. a) ust. § 13a vyhl. č. 503/2006 Sb., ale až v rámci bodu „Popis stavby“ uvedl, že (citace) „*předmětem stavby je rekonstrukce a změna užívání stávajícího objektu (hotel Metropol...)*“, přičemž (citace) „*stavebními úpravami vznikne bytový dům s komerční plochou v přízemí objektu*“. Odvolací orgán k tomu uvádí, že pojem „rekonstrukce“ stavební zákon nezná. Z projektové dokumentace vyplývá, že předmětem žádosti je změna užívání stavby (z původního hotelu na bytový dům s komerční plochou v přízemí) spojená se změnou dokončené stavby, v rámci níž má být provedena nástavba, přístavba a stavební úpravy stávajícího objektu.

Ve výrokové části napadeného rozhodnutí v bodu „Popis stavby“ pak stavební úřad uvedl i přípojku elektro. Projektová dokumentace však řeší pouze vnitřní silnoproudé elektroninstalace, přičemž tyto budou napojeny ze stávající HDS umístěné na fasádě objektu. Stejně popsal „Přípojku elektro“ i stavební úřad ve výroku rozhodnutí. Odvolací orgán k tomu uvádí, že elektrická přípojka je definovaná v ust. § 2 odst. 2 písm. a) bodu 2. zákona č. 458/200 Sb., energetický zákon, tak, že se jedná o *zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo ní odbočením od vedení přenosové nebo distribuční soustavy, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení*. Dle ust. § 45 odst. 8 energetického zákona *končí elektrická přípojka nízkého napětí u venkovního vedení hlavní domovní pojistkovou skříní, u kabelového vedení hlavní domovní kabelovou skříní, přičemž tyto skříně jsou součástí přípojky*.



Lze tedy obecně shrnout, že elektrická přípojka začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojnic v elektrické stanici, nebo odbočením od přenosové nebo distribuční soustavy, a končí hlavní domovní pojistkovou skříní u venkovního vedení, nebo hlavní domovní kabelovou skříní u kabelového vedení. V daném případě jsou však v projektové dokumentaci řešeny pouze vnitřní silnoproudé elektroinstalace v předmětném objektu, které jsou napojeny ze stávající HDS, a nejedná se tak o elektrickou přípojku. Vnitřní elektroinstalace nevyžadují povolení stavebního úřadu. Stavební úřad tedy nesprávně uvedl tyto vnitřní elektroinstalace ve výroku napadeného rozhodnutí a označil je chybně jako „elektro přípojku“.

Jak již bylo uvedeno výše, ve společném řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s požadavky ust. § 94 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Stavební úřad uvedl v odůvodnění napadeného rozhodnutí toto posouzení. V rámci vyhodnocení souladu záměru s požadavkem daným ust. § 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona však stavební úřad pouze konstatoval, že některá ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb. byly beze zbytku splněny, a že v projektové dokumentaci byly dodrženy požadavky vyhl. č. 268/2009 Sb., aniž by své závěry odůvodnil a uvedl konkrétně, která ustanovení uvedených vyhlášek jsou v daném případě splněna. Dle ust. § 68 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen uvést v odůvodnění rozhodnutí mj. úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů. Z výše uvedeného však je zřejmé, že tato část odůvodnění napadeného rozhodnutí nesplňuje požadavek na obsah odůvodnění daný ust. § 68 odst. 3 správního řádu. Tato nezákonnost je důvodem pro zrušení rozhodnutí.

Co se týče splnění požadavků vyhl. č. 268/2009 Sb., z předložené projektové dokumentace vyplývá, že součástí sousední budovy č. p. 990 na pozemku parc. č. 1878 v k.ú. Slezská Ostrava ve vlastnictví odvolatele jsou 3 stávající komíny, které by po provedení předmětné nástavby nesplňovaly požadavek daný ust. § 24 odst. 4 vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhl. č. 268/2009 Sb.“). Toto ustanovení stanoví, že výška komínu nad střechou budovy i ve vztahu k nejbližšímu okolí je dána normovými hodnotami (konkrétně ČSN 73 4201 Komíny a kouřovody). Je tedy třeba ověřit, zda výška komína nad střechou budovy bude i ve vztahu k nejbližšímu okolí v souladu s normovými hodnotami, přičemž pro posouzení navrženého je rozhodující faktický stav. Z toho důvodu je v projektové dokumentaci v části D.1.1.a na straně 43 navržena úprava těchto komínů následujícím způsobem (citace): „*Úprava stávajících komínů na střeše sousedního objektu na p. č. 1878, kde je uvedeno, že v případě komínového tělesa sousedícího s navrženou nástavbou bude toto komínové těleso dozděno min. 650 mm nad úroveň navrženého okapu a bude zajištěno do štítového zdiva přístavby dle statického posouzení, přičemž jsou v této části stanoveny podmínky pro realizaci. V případě komínových těles ve vzdálenosti 5.550 mm a 10.050 mm od navržené nástavby pak je navrženo nastavení stávajících komínových průduchů nerezovým potrubím DN 150 do výšky 650 mm nad úroveň větrného úhlu sklonu 10° vedeného od okapu nástavby, přičemž před realizací je nutné opravit hlavu komínu a provést novou komínovou desku, do které bude nástavec zakotven.*“

Ze žádosti však nevyplývá, že by byla tato úprava komínů předmětem žádosti o společné povolení, ani že by byla povolena samostatně. Navíc je navržena na stavbě, která je ve vlastnictví odvolatele, přičemž z námitek uplatněných odvolatelem a z jeho vyjádření k podkladům rozhodnutí je zřejmé, že s výše navrženými úpravami komínů nesouhlasí. K námitce odvolatele ohledně nefunkčnosti komínů po provedení nástavby stavební úřad pouze bez dalšího konstatoval, že projektová dokumentace řeší úpravu těchto komínů. Dále se již stavební úřad otázkou úpravy sousedních komínů v napadeném rozhodnutí nezabýval. Odvolací orgán proto konstatuje, že stavební úřad nezjistil řádně stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti v potřebném rozsahu, jak mu to ukládá ust. § 3 správního řádu, což je důvodem ke zrušení napadeného rozhodnutí.



Dále je dle ust. § 68 odst. 3 správního řádu stavební úřad povinen uvést v odůvodnění rozhodnutí informace o tom, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení. V průběhu řízení uplatnili námitky Bc. Ing. Pavel Górecki a odvolatel.

Odvolatel v rámci svých námitek uplatněných u stavebního úřadu dne 20. 5. 2024 mj. namítal v bodě č. 1 negativní ovlivnění kvality prostředí v souvislosti se zhoršením doby proslunění místnosti č. 1 orientované do zahrady ze stávající hodnoty 1:18 na 0:00, tedy, že dojde k úplnému zamezení přístupu slunečního světla do této místnosti, a dále v souvislosti se zastíněním části zahrady. S těmito námitkami se však stavební úřad řádně nevypořádal. Stavební úřad pouze obecně definoval pojem „kvalita prostředí“ a následně konstatoval, že (citace) „záměr nepřináší žádné imise, které by byly nepřiměřené místním poměrům a standardům v dané lokalitě, a které by podstatně omezovaly obvyklé užívání sousedního pozemku“. Tento závěr uvedl stavební úřad bez jakéhokoli odůvodnění, což způsobuje jeho nepřezkoumatelnost.

Stavební úřad k těmto námitkám dále uvedl, že (citace) „pokud budou splněny požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, měly by být splněny též požadavky na zachování kvality bydlení v dané lokalitě“.

S tímto tvrzením odvolací orgán nesouhlasí a poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019–37, kde je uvedeno, že (citace) „sousedské námitky převážně soukromoprávní povahy musí stavební úřad vypořádat tak, že je nejprve posoudí z hlediska veřejného práva. Pokud neshledá rozpor s veřejným právem, který by bránil umístění stavby do území, učíní si následně i ze soukromoprávního hlediska, podle míry přiměřené místním poměrům a z hlediska (ne)podstatného omezení obvyklého užívání sousední nemovitosti, o důvodnosti občanskoprávní námitky úsudek sám. Podle bodu 36 citovaného rozsudku kritéria pro úsudek stavebního úřadu o občanskoprávní námitce v praxi do značné míry splývají s posuzováním zachování kvality prostředí podle § 20 a 25 vyhlášky č. 501 (dříve „pohody bydlení“). „Povinnost zachovat kvalitu prostředí je sice povšechný veřejnoprávní požadavek zahrnující celé okolí stavby a projevující se zejména v odstupech od okolních staveb, jejichž dodržení musí stavební úřad hodnotit z moci úřední (tedy i bez námítky účastníka řízení), zatímco možný negativní vliv stavebního záměru na způsob užívání konkrétní sousední nemovitosti zkoumá stavební úřad pouze na základě občanskoprávní námitky dotčeného vlastníka, nicméně i tak je zjevné, že veřejnoprávní a soukromoprávní hlediska při posuzování budoucích stavebních záměrů vykazují jistý překryv.“ V bodě 39 kasační soud doplnil: „Součástí každého urbanizovaného prostředí jsou určité typické rušivé vlivy, které tím či oním způsobem znesnadňují žití v něm, a zároveň spoluvytvářejí ony „místní poměry“, o nichž hovoří § 1013 občanského zákoníku. Jiné činnosti proto budou přípustné v lázeňské či rekreační lokalitě a jiné v běžně zatížené městské či venkovské zástavbě, byť by třeba šlo v obou případech o zástavbu obytnou (obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014). Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou, nebo druhově.“

Z uvedeného rozsudku jednoznačně vyplývá, že i v případech, kdy budou splněny požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, nemusí být bez dalšího splněny požadavky na zachování kvality prostředí. Splnění požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je pouze prvním hlediskem. Následně pak musí stavební úřad posoudit, zda nedojde k zásahu nad míru přiměřenou místním poměrům, přičemž musí svůj závěr dostatečně odůvodnit. To však stavební úřad v daném případě neučinil a bude muset tento nedostatek napravit při novém projednání věci.

V námitkách č. 3 až 5 odvolatel namítal nedodržení odstupové vzdálenosti záměru dle (citace) „vyhlášky č. 269/2009 Sb.“, přičemž ze znění námitek je zřejmé, že se jedná o odstupové vzdálenosti dané vyhl. č. 501/2006



Sb., což konstatoval i stavební úřad v napadeném rozhodnutí. Stavební úřad k těmto námitkám uvedl, že odkazuje na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013-40, podle kterých umístění ostatních staveb na hranici pozemku vyloučeno není za předpokladu, že jsou dodrženy obecné požadavky pro odstupy staveb vymezené v ust. § 25 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. Stavební úřad dále uvedl, že při realizaci „přestavby či rekonstrukce“ již stojícího rohového objektu v souvislém a propojeném bloku staveb převážně určeném pro bydlení se ust. § 25 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. nepoužijí. Dle stavebního úřadu nedochází v rámci rekonstrukce k žádné změně poměrů v dané lokalitě, resp. omezení sousedního pozemku odvolatele, která by již v minulosti nebyla řádně povolena.

K tomu odvolací orgán uvádí, že dle ust. § 1 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. platí, že *ustanovení částí třetí a čtvrté této vyhlášky se použije při vymezení pozemků a umístování staveb na nich; při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách, změně vlivu stavby na využití území, při vymezení pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se podle vyhlášky postupuje, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují*. Nelze tedy souhlasit s tvrzením stavebního úřadu, že při realizaci „přestavby či rekonstrukce“ již stojícího rohového objektu v souvislém a propojeném bloku staveb převážně určeném pro bydlení se ust. § 25 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. nepoužijí. Jak již odvolací orgán uvedl výše, stavební zákon ani jeho prováděcí právní předpisy nedefinují pojem „rekonstrukce“ ani „přestavba“. V daném případě jsou předmětem žádosti mj. nástavba, přístavba a stavební úpravy stávajícího objektu. Z výše citovaného ust. § 1 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. je zřejmé, že ust. § 25 téže vyhlášky se nepoužije při rozhodování o nástavbách a stavebních úpravách, ale pouze v případě, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody vylučují. Stavební úřad by tedy musel odůvodnit, zda v daném případě existují závažné územně technické nebo stavebně technické důvody, které aplikaci ust. § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. vylučují, což neučinil. V případě přístavby pak použití ust. § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. vyloučeno není.

Odvolací orgán tedy konstatuje, že ani s námitkami týkajícími se odstupových vzdáleností předmětného záměru se stavební úřad nevypořádal správně a bude to muset při novém projednání věci napravit.

Dále odvolatel namítal v námitce uvedené pod bodem č. 6, že funkčnost komínů na jeho nemovitosti nebude po provedení záměru zachována, a že tento problém nebyl do zahájení předmětného řízení vyřešen. Stavební úřad k této námitce v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že ji považuje za nedůvodnou, jelikož předložená projektová dokumentace řeší problematiku úpravy komínu na objektu ve vlastnictví odvolatele, a dle stavebního úřadu z ní vyplývá, že k omezení funkčnosti komínu nedojde. Odvolací orgán k tomu uvádí, že projektová dokumentace skutečně řeší úpravu stávajících komínů ve vlastnictví odvolatele, což podmiňuje samotné provedení záměru. Aby k navrhované změně stavby ve vlastnictví odvolatele mohlo dojít, musel by žadatel o provedené úpravy stavby odvolatele požádat a doložit k tomu odvolatelův souhlas. Ze spisu je však zřejmé, že odvolatel s těmito úpravami nesouhlasí. Odvolací orgán proto považuje takové vypořádání s námitkou týkající se funkčnosti stávajících komínů odvolatele za naprosto nedostatečné.

Stavební úřad se pak vůbec nevypořádal s námitkou odvolatele uvedenou pod bodem č. 7, kde namítal, že dokumentace objektu Jaklovecká 990/10 v jeho vlastnictví, která byla použita v podkladech žadatele, je neznámého původu, přičemž o jeho souhlas s poskytnutím této dokumentace z jeho archivu či archivu stavebního úřadu jej nikdo nepožádal.

V námitce uvedené pod bodem č. 8 odvolatel namítal, že nejsou splněny požadavky ust. § 12 odst. 4 a § 13 vyhl. č. 268/2009 Sb., a že nesouhlasí se „Světelně technickým posudkem Zastínění stávající stavby (zakázka 23066, Adonis projekt – revize, březen 2024“ a se „Světelně technickým posudkem Zastínění stávající stavby



(zakázka 23066, Adonis projekt) – listopad 2023“, který mu byl zaslán. Dle odvolatele jsou tyto posudky ve vzájemném rozporu a neobsahují normou vyžadované naplnění parametrů. Současně odvolatel požádal stavební úřad o zpracování revizního posudku nezávislým soudním znalcem na náklady žadatele. Odvolatel rovněž namítal, že dojde k úplnému zamezení přístupu ke slunečnímu světlu v jediném obytném pokoji na straně do zahrady (z doby proslunění 1:18 na 0:00).

Stavební úřad k těmto námitkám uvedl, že považuje předložený světelně technický posudek za správný, zpracovaný odbornou osobou. Dále stavební úřad uvedl, že dle normy ČSN 73 0580-1 se kritérium přístupu denního světla k průčelí objektu použije v případě, že tyto prostory nevyhoví kapitole 4 této normy, popř. požadavkům ČSN 73 0580-2 až 4 dle charakteru budovy, jak je uvedeno v předloženém posudku. Znalec proto nejdřív prověřil požadavky ČSN 73 0580-2 pro obytné budovy, která požaduje minimální činitel denní osvětlenosti ve dvojici kontrolních bodů nejméně 0,7% a průměrný činitel 0,9 %. Stavební úřad pak konstatoval, že výpočty znalce bylo zjištěno, že pokoj č. 1 tyto požadavky nesplňuje ani ve stávajícím stavu, tudíž by neměl být hodnocen jako obytná místnost, a u dalších pokojů posudek prokázal, že denní osvětlení bude i nadále po přístavbě a nástavbě dostatečné.

Odvolací orgán k tomu uvádí, že součástí prvoinstančního spisu je „Světelně technická studie posouzení proslunění a denního osvětlení“ ze září 2022, kterou zpracoval světelný technik Ing. et Ing. Ivo Penn, a dále „Světelně technický posudek zastínění stávající zástavby – revize“ z března 2024, kterou zpracovala spol. ADONIS PROJEKT, spol. s r. o., se sídlem Jižní 870, 500 03 Hradec Králové. „Světelně technický posudek Zastínění stávající stavby (zakázka 23066, Adonis projekt) – listopad 2023“, který uvádí odvolatel v námitce, není součástí spisu. Z napadeného rozhodnutí vyplývá, že podkladem pro jeho vydání byl „Světelně technický posudek zastínění stávající zástavby – revize“ z března 2024, který zpracovala spol. ADONIS PROJEKT, spol. s r. o. (dále jen „světelně technický posudek“). Stavební úřad k tomu uvedl, že „znalec prověřil požadavky ČSN 73 0580-2 pro obytné budovy, která požaduje minimální činitel denní osvětlenosti ve dvojici kontrolních bodů nejméně 0,7% a průměrný činitel 0,9 %, přičemž zjistil, že pokoj č. 1 tyto požadavky nesplňuje ani ve stávajícím stavu, tudíž by neměl být hodnocen jako obytná místnost“. Odvolací orgán dále uvádí, že z napadeného rozhodnutí ani ze světelně technického posudku není jednoznačně zřejmé, který pokoj označil stavební úřad jako „pokoj č. 1“. Ve světelně technickém posudku znalec uvádí, že pokoje č. 1 nebudou dostatečně prosluněny, přičemž je dále v posudku označuje jako „pokoj 1.1.1“ a pokoj „2.1.1“. Odvolací orgán tedy s ohledem na uvedené považuje odvolatelem a stavebním úřadem označený pokoj č. 1 za pokoj 1.1.1 v 1.NP a pokoj 2.1.1 v 2. NP (které jsou orientovány do zahrady), jak jsou označeny ve světelně technickém posudku.

Ze světelně technického posudku vyplývá, že minimální hodnota činitele denní osvětlenosti u pokojů č. 1.1.1 a 2.1.1 je ve stávajícím stavu 1,3 % a v navrhovaném stavu 1,2%, a průměrná hodnota činitele denní osvětlenosti je ve stávajícím stavu u uvedených pokojů 1,3% a v navrhovaném stavu 1,2%. Je tedy zřejmé, že normou vyžadované minimální hodnoty činitele denní osvětlenosti i průměrné hodnoty činitele denní osvětlenosti jsou v případě pokojů č. 1.1.1. a 2.1.1 splněny. Ostatní pokoje, které byly v posudku hodnoceny (tj. 1.1.2, 1.1.3, 2.1.2, 2.1.3), také vyhoví z hlediska požadavků na denní osvětlení. Odvolacímu orgánu tedy není zřejmé, proč stavební úřad uvedl v napadeném rozhodnutí, že pokoj č. 1 tyto požadavky nesplňuje ani ve stávajícím stavu, tudíž by neměl být hodnocen jako obytná místnost. Tento závěr stavebního úřadu vůbec neodpovídá závěrům znalce uvedeným ve světelně technickém posudku.

V závěru světelně technického posudku pak znalec konstatoval, že (citace): „*Stávající obytné místnosti sousedního bytového domu č. p. 990/10 nebudou navrženou přístavbou a nástavbou domu Metropol nad míru zastíněny. Navržená přístavba a nástavba splňuje požadavky na zastínění stávajících sousedních budov, dle*



vyhlášky č. 268/2009 a její novely 323/2017 O technických požadavcích na stavby, ČSN 73 0580 Denní osvětlení obytných budov, ČSN EN 17037a a ČSN 73 4301 Obytné budovy.“

Odvolací orgán proto konstatuje, že stavební úřad se s touto námitkou nevypořádal správně a bude to muset při novém projednání věci napravit.

Stavební úřad se pak vůbec nevypořádal s námitkou týkající se zhoršení doby proslunění obytné místnosti v sousedním objektu odvolatele, která je orientovaná do zahrady, ani se nevyjádřil k návrhu odvolatele na zpracování revizního posudku nezávislým soudním znalcem na náklady žadatele.

V souvislosti s výše uvedeným odvolací orgán považuje za vhodné upozornit na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2011, č. j. 10 A 138/2010-101 týkající se posuzování denního osvětlení, kde se uvádí, že (citace) "*při posuzování vlivu stavby na stavby okolní platí, že obytné místnosti, které normovým hodnotám vyhovují před realizací, musí těmto hodnotám vyhovovat i po realizaci stavby. A v obytných místnostech, které již před realizací stavby normovým hodnotám nevyhovují, se nemá po realizaci navrhované stavby tento stav zhoršit. Norma nedává v případě prohloubení současného nevyhovujícího stavu prostor pro posouzení, zda lze toto zhoršení označit za přiměřené, nebo nikoli; zakazuje zhoršení jakékoli.*"

S ohledem na uvedené odvolací orgán konstatuje, že se stavební úřad nevypořádal řádně se všemi námitkami uplatněnými v průběhu prvoinstančního řízení. Ani v tomto případě tedy není splněn požadavek na obsah odůvodnění rozhodnutí daný ust. § 68 odst. 3 správního řádu, což je důvodem pro zrušení rozhodnutí.

Následně se odvolací orgán zabýval podaným odvoláním. Podle ust. § 82 odst. 4 správního řádu platí, že k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník řízení nemohl uplatnit dříve. Je tedy vyloučeno, aby účastník řízení uplatňoval v odvolání takové skutečnosti a důkazy, o kterých nepochybně věděl již v průběhu řízení na prvním stupni a mohl je tam bez potíží uplatnit.

V bodě č. 1 odvolání uvádí odvolatel námitky týkající se úpravy komínů, které jsou součástí sousedního objektu v jeho vlastnictví, jejichž úprava je vyvolána předmětným záměrem. K tomu odvolací orgán uvádí, že s odkazem na výše uvedené odůvodnění považuje tyto odvolací námitky za důvodné. Stavební úřad pouze bez dalšího konstatoval, že projektová dokumentace řeší úpravu těchto komínů, aniž by se zabýval tím, že o změnu stavby ve vlastnictví odvolatele žadatel nepožádal, ačkoli samotné provedení záměru je podmíněno úpravou sousední stavby.

První část námitek uvedených v bodě č. 2 odvolání a námitka č. 4 odvolání směřují proti závaznému stanovisku MMO ÚP č. j. SMO/024837/23/ÚPaSŘ/Tům ze dne 13. 1. 2023. Odvolací orgán proto postupoval podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, podle něhož platí, že jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Odvolací orgán tedy dle výše uvedeného požádal KÚ odbor KÚP o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MMO ÚP.

Dne 22. 4. 2025 obdržel odvolací orgán závazné stanovisko KÚ odboru KÚP č. j. MSK 27090/2025 ze dne 16. 4. 2025, kterým KÚ odbor KÚP podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil závazné stanovisko MMO ÚP č. j. SMO/024837/23/ÚPaSŘ/Tům ze dne 13. 1. 2023. Podle ust. § 149 odst. 1 správního řádu je tímto posouzením odvolací orgán vázán. Odvolací orgán považuje posouzení KÚ odboru KÚP z hlediska obsahu za srozumitelné a přesvědčivé. Posouzení obsahuje konkrétní vyhodnocení postupu MMO ÚP v dané věci a KÚ odbor KÚP se v něm zabývá odvolacími námitkami směřujícími vůči závaznému stanovisku.



Odvolací orgán rovněž považuje za nutné uvést, že ve výše uvedeném závazném stanovisku MMO ÚP byl posuzován soulad záměru s Územním plánem Ostravy ve znění změny č. 3 (dále jen „ÚPO ZM3“), který byl vydán usnesením zastupitelstva města Ostravy č. 2143/ZM1822/35 ze dne 22. 6. 2022. Dne 2. 1. 2025 pak nabyl účinnosti Územní plán města Ostravy ve znění změny č. 4a (dále jen „ÚPO ZM4a“), který byl vydán usnesením zastupitelstva města Ostravy č. 1202/ZM2226/20 ze dne 4. 12. 2024. KÚ odbor KÚP se tedy ve svém závazném stanovisku zabýval souladem záměru s ÚPO ZM4a.

KÚ odbor KÚP ve svém závazném stanovisku č. j. MSK 27090/2025 ze dne 16. 4. 2025 uvedl následující (citace):

„Krajský úřad nejprve posoudil zákonnost a splnění formálních požadavků závazného stanoviska.

Krajský úřad nejprve uvádí, že od 01.01.2024 nabyl v celém rozsahu účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Podle § 330 odst. 1 nového stavebního zákona se řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, za který se dle uvedeného § 334a považuje den 01.07.2024, dokončí podle dosavadních předpisů. Podle § 330 odst. 9 nového stavebního zákona se v řízeních o opravných prostředcích, jakož i při dalších postupech souvisejících s přezkumem správnosti a zákonnosti nebo změnou závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. postupuje podle dosavadních právních předpisů. Závazné stanovisko bylo vydáno dle § 96b odst. 1 dosavadního stavebního zákona. Na základě uvedeného krajský úřad postupoval při přezkumu závazného stanoviska dle ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Úřad územního plánování má zákonné zmocnění, aby dle § 96b odst. 1 stavebního zákona v případě, kdy vydání rozhodnutí stavebního úřadu závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, vydal jako podklad tohoto rozhodnutí závazné stanovisko. To, že se jedná o řízení ve smyslu § 96b odst. 1 stavebního zákona, a že má být požadovaným rozhodnutím vyvolána změna v území, sice v závazném stanovisku není výslovně odůvodněno, nicméně vyplývá to z povahy projednávaného záměru.

Z žádosti je zřejmé, že ohledně záměru je vedeno územní řízení, tedy jedno z řízení uvedených v § 96b odst. 1 stavebního zákona. Záměr změny dokončené stavby spočívající v nástavbě a přístavbě objektu je ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona změnou v území, neboť jím dochází ke změně prostorového uspořádání území. V daném případě proto byly naplněny zákonné požadavky pro vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Obsahové náležitosti závazného stanoviska jsou upraveny v § 149 odst. 2 správního řádu, dle kterého musí obsahovat závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění dále uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Další obsahové náležitosti závazného stanoviska vyplývají z § 96b odst. 3 stavebního zákona, podle kterého úřad územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

Krajský úřad konstatuje, že závazné stanovisko obsahuje veškeré uvedené náležitosti, tedy závaznou část a odůvodnění, včetně podkladů pro jeho vydání a úvah úřadu územního plánování.



Součástí odůvodnění je také výčet použitých podkladů, kterými byly kromě samotné dokumentace a žádosti o vydání koordinovaného stanoviska také Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 4, schválená usnesením vlády č. 618 ze dne 12.07.2021 (dále jen PÚR ČR A4), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4 a 5 (dále jen ZÚR MSK A2b) a Územní plán Ostravy ve znění změny č. 3, vydaný dne 22.06.2022 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2143/ZM1822/35 (dále jen ÚPO ZM3).

Krajský úřad následně posoudil věcnou správnost závazného stanoviska.

Úřad územního plánování nejprve posoudil soulad záměru s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a k tomuto uvedl, že územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky a se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje, přičemž dle textové části Odůvodnění územního plánu jsou PÚR ČR A4 a ZÚR MSK A5 návrhem územního plánu respektovány. Dále úřad územního plánování uvedl, že v době vydání závazného stanoviska nebyl ÚPO ZM3, z důvodu časově souběžného projednávání územního plánu a nadřazené územně plánovací dokumentace vydávané krajem uveden do souladu se ZÚR MSK A2b, a proto je nutné posoudit vliv této aktualizace na předmětný záměr. Vliv ZÚR MSK 2b posoudil úřad územního plánování tak, že toto znění ve srovnání se ZÚR MSK A5 nedoznalo takových změn, jež by měly dopad v lokálním měřítku. S ohledem na rozsah a charakter záměru (lokálního významu) a území, v němž je umisťován, ani nelze jeho vliv na významově nadřazené koncepci územního rozvoje předpokládat.

S tímto stručným závěrem krajský úřad souhlasí (odvolatelé jej nijak nezpochybňují) a pro doplnění uvádí, že ode dne vydání závazného stanoviska se staly závaznými Aktualizace č. 6 (dne 01.09.2023), Aktualizace č. 7 (dne 01.03.2024) a Aktualizace č. 9 (dne 01.03.2025) Politiky územního rozvoje České republiky, a také nabyly účinnosti Aktualizace č. 7 (dne 13.07.2023), Aktualizace č. 6 (dne 02.04.2024), Aktualizace č. 8a a 8b (obě 04.10.2024) Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Krajský úřad se proto zabýval i tím, zda je záměr v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění (dále jen PÚR ČR) a taktéž v souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje v platném znění (dále jen ZÚR MSK). Krajský úřad ověřil, že Aktualizace č. 6, 7 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky ani Aktualizace č. 6, 7, 8a a 8b Zásad územního rozvoje na posuzovaný záměr nijak nedopadají.

Krajský úřad dále doplňuje, že záměrem dotčené území spadá dle platných ZÚR MSK do rozvojové oblasti Ostrava OB2, pro niž jsou platnými ZÚR MSK stanoveny požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování obcí. Ty se posuzovaného záměru nedotýkají, neboť spočívají primárně ve „zkvalitnění a rozvoji dopravního propojení, rozvoji letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov, vytvoření podmínek pro umístění veřejného logistického centra ve vazbě na letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov, vytvoření podmínek pro umístění republikově významných zařízení energetické infrastruktury a pro restrukturalizaci ekonomiky s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit se zaměřením na vývoj a výzkum ve vazbě na vysoké školství, v zajištění zásobování rozvojových území energiemi, podpoře využití brownfields jako významných rozvojových a specifických ploch, vytvoření územních podmínek pro rozvoj lázeňství a pro zřizování ploch a zeleně, polyfunkční využití rekultivovaných a revitalizovaných ploch dotčených těžbou a úpravou černého uhlí, obnova krajiny narušené těžbou černého uhlí a ochrana jedinečných přírodních hodnot CHKO Poodří.“ Posuzovaný záměr s ohledem na svůj význam není s těmito požadavky v rozporu.

Pro úplnost krajský úřad uvádí, že od doby vydání závazného stanoviska byl vydán a dne 04.10.2024 se stal závazným První územní rozvojový plán České republiky (dále jen ÚRP), přičemž dle § 319 odst. 5 nového



stavebního zákona platí, že se tento První ÚRP do doby vydání jeho změny nepoužije pro rozhodování v území, tudíž není podkladem ani tohoto stanoviska.

Krajský úřad tak dospěl stejně jako úřad územního plánování k závěru, že uvedený záměr je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky i platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Posouzení souladu záměru s územním plánem

Úřad územního plánování se nejprve v rámci posouzení souladu záměru s ÚPO ZM3 zabýval charakterem lokality, v níž se stávající objekt, jenž je předmětem záměru, nachází. Uvedl, že se jedná se o lokalitu v Ostravě, městském obvodu Slezská Ostrava, části Slezská Ostrava, konkrétně o mírně svažitou pohledově exponovanou lokalitu na hladnovském vrchu u křížení ul. Jaklovecké a Nejedlého, se stávající středně podlažní zástavbou v polouzavřených blokových strukturách, převážně obytnou s bytovými domy, příp. polyfunkčními domy s občanským vybavením v parteru, dále západně a severně navazuje nízkopodlažní obytná zástavba, východně a severovýchodně zástavba občanské vybavenosti, vzrostlá zeleň se výrazně uplatňuje ve vnitroblocích a zahradách u obytných domů i ve veřejném prostranství, v blízkosti se též nachází sportovní Bazaly, který je oddělen dopravně frekventovanou komunikací ul. Českoobratrskou/Michálkovickou. Původní městskou blokovou strukturu tvořila po obvodu souvisle navazující zástavba tří až čtyřpodlažních obytných domů (ve svahu částečně zapuštěný suterén, další 2–3 plnohodnotná podlaží, popř. využitý podkrovní prostor) a dvoupodlažních komplexů veřejných budov (okresní soud s věznicí, učitelský ústav apod.) se sedlovou nebo valbovou střechou, lokálně přerušena vjezdy do dvorních částí pozemků a volnými prolukami. Bloková struktura z části nebyla dotvořena, v minulosti byla narušena přestavbou komunikace ul. Michálkovické, jejíž úprava trasy si vynutila odstranění části původního bloku, v minulosti též byla z části narušena prostorově i funkčně nevhodnými dostavbami nebo využíváním proluk (doplňkovými stavbami ve dvorních částech pozemků – řadovými boxovými garážemi, přízemní prodejnou apod.). Původní výškovou hladinu městských bloků přesáhla novodobější zástavba v urbanistické ose městské blokové zástavby – stavební komplex tzv. Atrium Slezská – sestávající ze 4 bytových domů, které jsou na rozdíl od původní zástavby sedmi až osmipodlažní, s výraznými balkony a lodžie a plochými střechami, které dohromady tvoří oválný polouzavřený blok s vnitřním dvorem nad podzemním parkovištěm. Z hlediska využití území vyhodnotil, že záměrem dotčené části pozemků jsou součástí ploch způsobu využití „bydlení v bytových domech“, přičemž je stanoveno, že do kategorie „hlavní využití“ náleží a zejména zde má převládat zástavba typu „bytové domy o 3 a více podlažích“, do kategorie „přípustné využití“ pak náleží stavby, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou nutné pro zajištění provozuschopnosti obytné funkce území a doplňkové k obytné funkci, což zastupuje zejména veřejná infrastruktura jako občanské vybavení, služby, obchody, sportovní zázemí s určitým plošným omezením (2000 m², resp. obchod 1000 m² zastavěné plochy), dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostory, včetně zeleně. V režimu kategorie „podmíněně přípustné využití“ je možno umísťovat i stavby, které nemusí zcela odpovídat požadovanému způsobu využití dané plochy, nejsou pro ni typické, ale mohou území vhodně doplnit, především z pohledu různorodosti a komplexnosti služeb, za předpokladu, že bude splněna podmínka pro podmíněně přípustné využití, tj. že nejsou a nebudou v rozporu s hlavní funkcí území, jejich poloha, množství, kapacita a charakter sice můžou území ovlivnit, nesmí však narušit hlavní (dominantní) využití a charakter plochy daného způsobu využití; v opačném případě náleží do kategorie „nepřípustné využití“. Dále uvedl definici pojmu „bytový dům“ dle ÚPO ZM3, která koresponduje s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Výše uvedené úřad územního plánování uzavřel se závěrem, že záměr, resp. stavba hlavní – 4podlažní bytový dům, zjevně odpovídá definici „bytový dům“ svou povahou a charakterem provozu se řadí dle vhodnosti využití předmětné plochy mezi „bytové domy o 3 a více podlažích“ do kategorie „hlavní využití“, ostatní související stavby – obecně provozní zázemí bytových domů, napojení na infrastrukturu apod., ale také pronajimatelný nebytový prostor pro obchod či služby (dosud bližší nespecifikované funkce) o užitné ploše 157,3 m² se řadí do kategorie „přípustné využití“.



Krajský úřad se s výše uvedeným posouzením zcela ztotožňuje, přičemž ve vztahu k námitce odvolatele ohledně interpretace funkčního regulativu „bytové domy o 3 a více podlažích“. K tomuto krajský úřad uvádí, že pokud ÚPO ZM4a stanovuje regulace podlažnosti způsobem 3 a více, jednoznačně z toho vyplývá, že bytové domy v předmětné ploše jsou přímo podmíněny minimální podlažností 3. NP, nikoli naopak, jak se domnívá odvolatel. Tato skutečnost je zřejmá z dalších ploch s rozdílným způsobem využití, např. z plochy bydlení v rodinných domech, v nichž ÚPO ZM4 umožňuje umístění bytových domů za splnění maximální přípustné podlažnosti např. „bytové domy do max. 2. NP + podkroví (v přípustném využití) nebo bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví, pokud je min. polovina parkovacích stání umístěna v podzemním podlaží...“ (v podmíněně přípustném využití této plochy). V ploše bydlení v bytových domech jsou oproti tomu bytové domy o 3 a více podlažích využitím hlavním, tedy tato předmětná plocha je ÚPO ZM4a přímo určena pro bytové domy s podlažností 3. NP a vyšší.

MMO ÚP se dále velmi podrobně zabýval posouzením záměru s urbanistickou koncepcí a požadavky prostorové regulace zástavby a vyhodnotil, že pozemky dotčené záměrem se nacházejí v zastavěném území, kde jsou součástí „plochy zastavěné stabilizované“, což jsou plochy „zastavěné zástavbou takové funkce a struktury, která vyhovuje sledovanému funkčnímu a prostorovému uspořádání území stanovenému v ÚPO ZM3“ s odkazem na relevantní kapitoly a oddíly ÚPO ZM3 (3.2.1 Plochy zastavěné stabilizované, 3.5 Všeobecná prostorová regulace, 3.5.3 Prostorová regulace v plochách zastavěných stabilizovaných, 6.1.2 Bydlení v bytových domech, Základní pojmy a zkratky).

Dále MMO ÚP uvedl, že v „plochách zastavěných stabilizovaných“ prostorová regulace konkrétně stanovuje, že (citace): „nově realizované budovy, přístavby a nástavby mají respektovat zásady prostorového uspořádání (tj. urbanistické zásady uspořádání zástavby - max. zastavěná plocha budovami, max. výška budov – od terénu po horní úroveň korunních říms nebo atik, respektive výška svislých obvodových stěn, objem, měřítko, zásady návaznosti na sousední zástavbu, atd.) a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat. V uliční a blokové zástavbě musí veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb (uplatní se i v případě, když záměr přímo navazuje na proluku). Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami, maximální index zastavění (tzn. podíl součtu ploch zastavěných budovami k celkové ploše pozemku, viz definice pojmů „maximální index zastavění“, „plocha zastavěná budovami“, v § 2 odst. 7 stavebního zákona – „zastavěná plocha pozemku“) nesmí překročit v plochách způsobu využití mj. i „bydlení“ $I_z = 0,50$. Cílem této regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území. Nedodržení podmínek stanovených touto prostorovou regulací je možno pouze v případech a za podmínek uvedených v plném znění této regulace. Obecně je cílem této regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.“

Základní prostorová charakteristika zástavby a požadavky na novou zástavbu jsou specificky stanoveny i pro plochy způsobu využití „bydlení v bytových domech“, tyto plochy „jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží,“ přičemž „veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.“



K uvedenému MMO ÚP uvedl, že na daný případ se nevztahuje podmínka dodržení maximálního indexu zastavění, jelikož záměrem dotčené pozemky jsou dle členění zastavěných a zastavitelných ploch podle způsobu urbanizace součástí „plochy kompaktní městské zástavby“, na kterou se tato podmínka nevztahuje.

Dále se MMO ÚP zabýval skutečností, zda se v posuzovaném případě jedná o situaci, kdy je v území, kde je z urbanistických důvodů s ohledem na urbanistické souvislosti (pohledová exponovanost, dálkové průhledy, vytvoření pohledově významného prvku nebo orientačního bodu apod.), naopak žádoucí nový přístup k prostorovému uspořádání zástavby daného území, s ohledem na to, že ÚPO ZM3 připouští, že v takových případech nemusí být výjimečně vyžadováno dodržení uvedených podmínek. Za tímto účelem ocitoval definici pohledově významného prvku (stavby nebo soubor staveb) v urbanistické kompozici, dle které se jedná o stávající nebo navrhovanou stavbu (soubor staveb), která se z hlediska svého umístění, hmoty, či výšky nebo architektonického ztvárnění, uplatňuje v panoramatických pohledech, celkové urbanistické koncepci prostorového uspořádání sídla a kompozici veřejných prostranství, ale také se tak může uplatňovat „pouze“ v rámci jednoho stavebního bloku, zvýraznění nároží, či architektonického ztvárnění u ukončení pohledové osy (pohledový nebo architektonicky významný prvek). Může se v území nacházet i tam, kde je potřeba zvýraznit určitý stavební bod a stavbu z důvodu snazší orientace v území. Pohledově významný prvek může zdůrazňovat pozici budovy v urbanistické struktuře (například nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.). Může tak být výškovým nebo hmotovým významným prvkem na celoměstské, čtvrté nebo pouze lokální úrovni a přispívá k dobré orientaci v sídle. Forma docílení takového pohledově významného prvku (výškového, architektonického, urbanistického) není územním plánem taxativně stanovena vzhledem k tomu, že vychází z konkrétní plochy, místa a širších vztahů a je třeba jej posuzovat vždy individuálně ve vazbě na jeho okolí.

Na základě výše uvedeného MMO ÚP vyhodnotil, že posuzovaná budova, je součástí blokové zástavby, na kterou je nutno pohlížet jako na související urbanistický celek, který svou formou utváří a ovlivňuje každá jedna stavba a jejich vzájemná interakce, společně tak vytvářejí vymezení blokové struktury a způsob řešení jednotlivých staveb v úrovni střešní krajiny má dopad na siluetu celé blokové zástavby, která je patrná zejména z dálkových pohledů; řešení tvarů střech vždy podléhalo aktuálním trendům, stejně tak řešení nástaveb, avšak je nutno si uvědomit, že nástavby mohou pozměnit či zásadním způsobem změnit původní podobu stavby, potažmo ovlivnit celkový charakter urbanistického celku, kterého je taková stavba součástí, z tohoto důvodu je vhodné, aby i dodatečná nástavba reflektovala původní koncepci a architekturu jak stavby samotné, tak i urbanistického celku, i v případě, kdy se stavebník rozhodne pro zásadnější formu proměny stavby. Za tímto účelem popsal, jakým způsobem je budova záměrem upravena: „Tělo budovy – myšleno po korunní římsu budovy, z pohledově exponované strany – z ulice, je ponecháno a upraveno decentním způsobem. Tělo budovy si zachovává soudobý charakter, výrazově je sjednoceno a jasně tak identifikuje vymezení tohoto domu v rámci bloku. Tělo budovy se vyznačuje jednoduchými formami, vnější stavební otvory jsou zachovány, jejich nově navrhované výplně v členění lépe odpovídají architektuře budovy. Úroveň i působení hlavní – korunní římsy budovy je zachována. Nástavba budovy – myšleno nad korunní římsou budovy, z pohledově exponované strany – z ulice, je, vyjma zachování stavebních prvků nad arkýři budovy, pojata v kontrastu k tělu budovy – přiznaným zcela novodobým přístupem. Původní část nad korunní římsou budovy byla původně pojata tvarově, materiálově spolu s barevností značně komplikovaně, nesourodě. Nová nástavba, byť v hrubých rysech reaguje na původní členitost této části domu, sjednocuje jednotlivé nově navrhované úrovně do jednoduchých a jasných forem, sjednocuje je výrazově, materiálově spolu s barevností, což zároveň vytváří žádoucí kontrast k původní části těla budovy i k původním „kulisám“ (věžička a čela vikýřů nad arkýři) přesahujícím nad římsu, nástavbu tak jasně identifikuje i v rámci střešní krajiny městského bloku. Výšková úroveň vrcholu střechy nové nástavby přibližně odpovídá výškové úrovni původního hřebene střechy. Uvedené má pozitivní dopad na celkovou siluetu domu i ve vnímání kontextu navazujících staveb, přičemž zároveň zvýrazňuje své výjimečné postavení v nároží městského bloku.“



Pro podporu tohoto řešení jsou součástí výkresové části dokumentace D.1.1.21 POHLEDY – NOVÝ STAV spolu s pohledy na fasády doloženy i vizualizace dokumentující začlenění navrhovaného záměru do okolního prostředí – stávající zástavby, která je zde zakreslena v hmotách dokumentujících jejich tvarové členění.

Při posouzení MMO ÚP vycházel z výše popsané urbanistické struktury zástavby, její historie i následného stavebního vývoje k současnému stavu, dále z prostorové regulace odrážející kontext zástavby (v podrobnosti přiměřené územnímu plánu) s ohledem na konkrétní – stávající urbanistickou kompozici (zastavovací plán, výškovou gradaci zástavby, hierarchii prostorů apod.). Pro posouzení prostorového řešení navrhované zástavby a vzájemného vztahu vůči stávající okolní zástavbě využil MMO ÚP k záměru doložené vizualizace a srovnání s obdobnými formami tvarování domů, které již byly koncepčně započaty novější zástavbou – již zrealizovaným stavebním komplexem tzv. Atrium Slezská, kterým byl inspirován i navrhovaný bytový dům Bazalka na nároží ul. Michálkovicá a Olbrachtova a dále navrhovaný bytový dům Bytový dům ul. Olbrachtova, Ostrava, ul. Olbrachtova a Nejedlého.

MMO ÚP dospěl k závěru, že obecné urbanistické principy doplnění, resp. prostorových úprav zástavby jsou předloženým řešením důsledně naplněny. Stejně tak architektonická a estetická forma návrhu budovy pozemku odpovídá atraktivitě místa a významu ve stávající městské struktuře. Využitím rohové proluky, byť intenzivním, ale zároveň v kontextu prostředí prostorově úměrným zastavěním v širším centru města obecně snižuje tlak na vytváření dalších nových zastavitelných ploch v okrajových částech města. Dům má typicky městský parter – s pronajímatelným nebytovým prostorem pro obchod či služby (dosud blíže nespecifikované funkce). Dále je uvedeno, že v bezprostředním okolí navrhovaného bytového domu – jak uliční prostor, tak vnitroblok je oprostěn od požadavků na navýšení kapacit pro dopravu v klidu, je zde tedy možno udržet v současných mezích kvalitní obytné prostředí pro obyvatele lokality.

Na základě výše popsaného dle MMO ÚP záměr splňuje prostorové požadavky stanovené pro „plochy zastavěné stabilizované“, které jsou dále konkretizovány pro plochy s využitím „bydlení v bytových domech“, tedy vhodně dotváří prostorové (urbanistické) vazby ve vztahu ke stávající obytné zástavbě, a proto je předmětný záměr svým prostorovým řešením (tedy z architektonicko-urbanistického hlediska) v kontextu dané lokality vyhovující. Tedy splňuje požadavky funkční a prostorové regulace stanovené ÚPO ZM3 pro dané území a současně svým umístěním a charakterem nevyvolává potřebu uplatňovat další regulativy ÚPO ZM3, zejména ve vztahu k plochám a koridorům vymezeným pro stavby a opatření ve veřejném zájmu apod.

Na základě zhodnocení veškerých podkladů posouzených jednotlivě i ve vzájemných souvislostech a výše uvedeného dospěl MMO ÚP k závěru, že záměr splňuje podmínky stanovené ÚPO Z3 pro umístování staveb v dotčeném území a je s ním tedy v souladu.

Z výše uvedeného je nepochybné, že stanovená prostorová regulace je záměrem dodržena. Krajský úřad se ztotožňuje s posouzením úřadu územního plánování, že záměr je v souladu se zásadami prostorového uspořádání a architektonického řešení okolní zástavby. Krajský úřad prověřil, že charakter okolní zástavby je v odůvodnění závazného stanoviska popsán a definován zcela jednoznačně a srozumitelně. Záměrem je částečná přístavba a nástavba již existujícího objektu se změnou funkčního využití na bytový dům s nebytovou jednotkou, jež svým prostorovým řešením nemá potenciál narušit existující okolní zástavbu, naopak ji vhodně doplňuje.

Odvolatel ve svém odvolání uvádí, že MMO ÚP bagatelizuje urbanistický charakter přilehlé části blokové zástavby, která ve svém stávajícím stavu pohledově vykazuje jednotné hmotové a výškové uspořádání na úrovni 3 nadzemních podlaží a uvádí, že stávající pohledové linie říms a hřebenů střech všech budov dotčené části v zásadě navazují a toto tvrzení dokládá fotodokumentací. Krajský úřad ověřil, že toto tvrzení o „v zásadě



navazujících římsách a hřebenech střech“ je pravdivé, což je prokazatelně zjištělné z veřejně dostupných snímků streetview na geoinformačním systému www.mapy.cz a současně i z fotodokumentace přiložené odvolatelem, avšak skutečnost, že „pohledově v zásadě navazují“ neznamená, že římsy a hřebeny střech musí navazovat zcela dokonale a nemohou z jedné linie nepatrně vybočovat. Z fotodokumentace a geoinformačního systému je taktéž patrné, že budova bývalého hotelu Metropol, zejména díky své poloze v nároží blokové zástavby, se od navazující zástavby v daném bloku odlišuje, a to zejména v části nad korunní římsou budovy, kde se oproti ostatním budovám vyznačuje výraznější tvarovou členitostí. Záměr, jenž navazuje na tuto akcentaci, tudíž nemá potenciál stávající stav zásadně narušit, nebo z tohoto trendu významně vybočit.

Krajský úřad závěrem uvádí, že od doby vydání závazného stanoviska nabyta účinnosti Změna č. 4a územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO ZM4a), tudíž se dále podrobně zabýval věcnými změnami ÚPO, které by mohly mít dopad na samotné posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem a zjistil, že ÚPO ZM4a se stala účinnou 02.01.2025. V ÚPO ZM4a oproti ÚPO ZM3 je nově doplněná definice pojmu charakter zástavby (charakteristická zástavba), který přestože ho územní plán používal, nebyl dosud nijak definován, a dále také upřesněný pojem proluky. Nově dle ÚPO, resp. po změně č. 4a, charakter zástavby (charakteristická zástavba) vyjadřuje plošné a prostorové parametry zástavby, které jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určení vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotu zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby. Je to soubor historických, kulturně civilizačních, urbanistických a estetických prvků či vlastností specifických pro dané území, a to včetně vzájemných vazeb. Proluka je nově definována jako nezastavěný pozemek vymezený uliční (stavební) čarou a okolními zastavěnými pozemky ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění. Jde o situaci, kdy jsou doplňovány prázdné pozemky zástavbou stejného charakteru, jaká na ně bezprostředně navazuje. V obdobném významu se prolukou rozumí i větší část území dosud nezastavěná v území převážně zastavěném, určeném k zastavění, konkrétně blok nebo část bloku. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. Dle ÚPO ve znění změn č. 1, 2a, 2b a 3 byl prolukou nezastavěný prostor ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění, v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.

V návaznosti na ZM4a a nově nadefinovaný termín proluky, zmíněné intenzivní využití „rohové proluky“, jenž je obsaženo v závazném stanovisku MMO ÚP a které zřejmě směřovalo pouze k umístění záměru (nároží blokové zástavby), nyní pozbylo smyslu, a to zejména s ohledem na skutečnost, že z hlediska platného ÚPO ZM4a se zcela nepochybně o proluku, ani rohovou proluku nejedná. Na samotné posouzení záměru „Výšková úroveň střech“ však tato skutečnost nemá žádný vliv, jelikož žádná relevantní uvedená regulace není v souvislosti s posuzovaným záměrem vztažena k proluce, resp. k nezastavěnému prostoru ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.

Na základě výše uvedeného krajský úřad potvrzuje, že záměr je přípustný z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona

Dále se úřad územního plánování zabýval posouzením souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. K danému posouzení úřad územního plánování uvedl, že „k naplňování cílů a úkolů slouží s ohledem na formulaci a obsah těchto pravidel primárně územně plánovací dokumentace a na komunální úrovni případně regulační plán a územně plánovací podklady.“ Za relevantní



úřad územního plánování považuje „zejména naplnění podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a to, jak záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a jeho stávající charakter,“ což v tomtéž rozsahu požaduje posoudit a naplnit i ÚPO ve své funkční a prostorové regulaci. S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že je záměr v souladu s ÚPO úřad územního plánování, dospěl k závěru, že je tedy v souladu i s cíli a úkoly územního plánování.

S tímto závěrem krajský úřad souhlasí (odvolatelé jej nijak nezpochybňují). Krajský úřad doplňuje, že cíle a úkoly mají koncepční charakter a byly zohledněny při zpracování územně plánovací dokumentace. S ohledem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.07.2016, č.j. 2 As 21/2016-83, lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem, v daném případě s územním plánem, je v příslušné podrobnosti taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Na základě uvedeného dospěl krajský úřad ke stejnému závěru jako úřad územního plánování, že posuzovaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

K obsahu podaného odvolání krajský úřad odkazuje na výše uvedené odůvodnění. Z výše uvedeného posouzení souladu záměru s územním plánem vyplývá, že odvolací námitka ohledně interpretace funkčního využití plochy a posouzení prostorové regulace, je nedůvodná. Ostatní části odvolacích námitek nesměřují do oblasti územního plánování.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko z hlediska své působnosti správního orgánu nadřízeného dotčenému úřadu územního plánování a dospěl k závěru, že závazné stanovisko nevykazovalo nedostatky způsobující jeho nezákonnost nebo věcnou nesprávnost, a proto závazné stanovisko v rámci postupu dle § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil a svůj postup odůvodnil.

Toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování tvoří jeden celek se závazným stanoviskem úřadu územního plánování a společně představují podklad pro rozhodnutí odvolacího orgánu.“

Odvolací orgán se ztotožňuje se závazným stanoviskem KÚ odboru KÚP č. j. MSK 27090/2025 ze dne 16. 4. 2025 a s ohledem na to považuje první část námitek uvedených v bodě č. 2 odvolání a námitku č. 4 odvolání za nedůvodné.

V bodě č. 2 odvolání rovněž odvolatel namítal, že v otázce zastínění dvorních oken obytných místností záměrem stavební úřad přejímá chybnou optiku žadatele, dle které jsou dotčené místnosti již dnes těsně pod požadavky normy minimálního činitele denní osvětlenosti zasklení okna, takže jejich úplné zastínění (a tedy pád dotčeného parametru Dw k samotné nulové hodnotě) není třeba kvantifikovat a není důvod řešit, protože v dotčených bytech stále ještě budou i jiné místnosti, které dostatečně osluněny budou.

Odvolací orgán k tomu uvádí, že obdobnou námitku týkající se denního osvětlení a proslunění uplatnil odvolatel již v prvoinstančním řízení. Odvolací orgán se již vypořádáním této námítky stavebním úřadem zabýval výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí, přičemž zjistil, že stavební úřad se nevypořádal správně s námitkou týkající se denního osvětlení, a vůbec se nevypořádal s námitkou týkající proslunění jediné obytné místnosti č. 1 na straně do zahrady a návrhem odvolatele na zpracování revizního světelně technického posudku.

Odvolací orgán se proto nemůže k této odvolací námitce jakkoli vyjádřit, neboť by předjímal posouzení stavebním úřadem při novém projednání věci.



Odvolací orgán však považuje za vhodné obecně uvést, že požadavky na denní osvětlení a požadavky na proslunění jsou dva zcela odlišné požadavky. Požadavky na denní osvětlení stanoví § 11 vyhl. č. 268/2009 Sb. Požadavky na proslunění pak stanoví ust. § 13 téže vyhlášky. Dle ust. § 11 odst. 2 uvedené vyhlášky konkrétně platí, že obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami. Podle ust. § 13 odst. 1 uvedené vyhlášky pak platí, že *musí být prosluněny všechny byty a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují*, přičemž dle ust. § 13 odst. 2 uvedené vyhlášky je *byt prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových plochy všech jeho obytných místností*. Při posuzování proslunění se rovněž vychází z normových hodnot. Z uvedeného je zřejmé, že denní osvětlení musí mít zajištěny všechny obytné místnosti, ale prosluněn musí být byt, nikoli všechny jeho obytné místnosti.

Dle ust. § 12 odst. 4 vyhl. č. 268/2009 Sb. pak platí, že zastínění stávajících pobytových místností novými stavbami nebo jejich novými částmi se posuzuje podle činitele denní osvětlenosti roviny zasklení oken a považuje se za vyhovující, jsou-li dodrženy normové hodnoty. Kromě toho se zastínění stávajících bytů posuzuje podle oslunění v souladu s normovými hodnotami.

Ust. § 12 odst. 5 vyhl. č. 268/2009 Sb. pak upřesňuje způsob posuzování vlivu stínění okolních budov mj. při doplňování stávající souvislé zástavby formou nástaveb a přístavby, kdy se porovnává navrhovaný stav se stavem při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem.

Námítky uvedené v bodě č. 3 odvolání se týkají dopravy v klidu a nedostatečného počtu parkovacích míst. V souvislosti s těmito námitkami odkazuje odvolací orgán na ust. § 82 odst. 4 správního řádu, podle něhož platí, že *k novým skutečnostem a návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídí jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve*. Ze spisu je zřejmé, že odvolatel tyto skutečnosti, tj. nedostatečné řešení dopravy v klidu, nenamítal v prvoinstančním řízení, ačkoli tak učinit mohl. Odvolací orgán proto k této odvolací námitce s odkazem na ust. § 82 odst. 4 správního řádu nepřihlíží.

Odvolací orgán je toho názoru, že se dostatečně podrobně zabýval předloženým spisem, jeho obsahem a všemi doklady a podklady. Ve smyslu ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, s právními předpisy, a jeho správnost v rozsahu námitek uvedených v odvolání. Na základě výsledku tohoto přezkoumání pak odvolací orgán konstatuje, že v postupu stavebního úřadu zjistil porušení právních předpisů, proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Dle ust. § 69 odst. 2 správního řádu je povinen správní orgán v písemném vyhotovení rozhodnutí uvést účastníky řízení. V daném případě zachoval odvolací orgán okruh účastníků odvolacího řízení shodný s okruhem účastníků prvoinstančního řízení, a to Jezza Co. s. r. o., městský obvod Slezská Ostrava, Ing. Rudolf Tauchman, Bytové družstvo Olbrachtova, Bc. Ing. Pavel Górecki, Komerční banka, a. s., EX – TECHNIK real estate s. r. o., Veolia Energie ČR, a. s., GEOSAN GROUP, a. s., Diamo s. p., Energie – stavební a baňská, a. s., CETIN a. s., ČEZ Distribuce, a. s., GasNet, s. r. o., Ostravské vodárny a kanalizace, a. s., Ostravské komunikace, a. s., Dopravní podnik Ostrava, a. s., PODA, a. s., T-Mobile Czech Republic a. s., Vodafone Czech Republic, a. s., Bytové družstvo Nejedlého 4, Jan Tomický, Bytové družstvo Nejedlého 2, Bc. Martin Mareš, Mgr. Karel Mareš, Marcela Šimková, vlastníci pozemků parc. č. 1863, 1864, 1862, 1861, 1721, 1719, 1714, 1884/1, 1888/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava, osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č. p. 1014, č.p. 1243, č. p. 1253 a č. p. 1199.



Poučení účastníků

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

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Martina Láryšová
Organizace:	Statutární město Ostrava - magistrát
Sériové č. cert.:	23918922
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	23.04.2026 09:22:57
Důvod:	
Místo:	

Ing. Martina Láryšová
referent stavebního úřadu

-podepsáno elektronicky-

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Ostravy a současně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup. Po jejím sejmutí bude vrácena potvrzená zpět odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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



Rozdělovník:

Účastníci řízení (doručováno do vlastních rukou):

- Jezza Co. s. r. o., Jedlová 1909/31, 708 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Mgr. Ondřeje Dlouhého, Opletalova 600/6, 602 00 Brno
- Ing. Rudolf Tauchman, Podle Kačerova 491/18, 141 00 Praha, prostřednictvím Mgr. Ilony Budkové, Medkova 909/88, 149 00 Ostrava
- SMO městský obvod Slezská Ostrava, Těšínská 35, 710 16 Ostrava
- Bytové družstvo Olbrachtova, Olbrachtova 1615/11, 710 00 Ostrava
- Bc. Ing. Pavel Górecki, Nová osada 1472/1, 710 00 Ostrava
- Komerční banka, a. s., Na Příkopě 969/33, 110 00 Praha
- EX – TECHNIK real estate s. r. o., Na Pěčonce 1903/21, 710 00 Ostrava
- Veolia Energie ČR, a. s., 28. října 3337/7, 702 00 Ostrava
- GEOSAN GROUP, a. s., U Nemocnice 430, 280 02 Kolín
- Diamo s. p., Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
- Energie – stavební a báňská, a. s., Vašíčkova 3081, 272 04 Kladno
- CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
- GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
- Ostravské vodárny a kanalizace, a. s., Nádražní 3114/28, 702 00 Ostrava
- Ostravské komunikace, a. s., Novoveská 1266/25, 709 00 Ostrava
- Dopravní podnik Ostrava, a. s., Poděbradova 494/2, 702 00 Ostrava
- PODA, a. s., 28. října 1168/102, 702 00 Ostrava
- T-Mobile Czech Republic a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha
- Vodafone Czech Republic, a. s., Náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
- Bytové družstvo Nejedlého 4, Nejedlého 1013/4, 710 00 Ostrava
- Jan Tomický, Lumírova 487/7, 700 30 Ostrava
- Bytové družstvo Nejedlého 2, Nejedlého 991/2, 710 00 Ostrava
- Bc. Martin Mareš, Jaklovecká 1376/7, 710 00 Ostrava
- Mgr. Karel Mareš, Jaklovecká 1376/7, 710 00 Ostrava
- Marcela Šimková, U Kovárny 661, 735 41 Petřvald u Karviné

Účastníci řízení (doručováno veřejnou vyhláškou):

- vlastníci pozemků parc. č. 1863, 1864, 1862, 1861, 1721, 1719, 1714, 1884/1, 1888/1, vše v k. ú. Slezská Ostrava
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č. p. 1014, č.p. 1243, č. p. 1253 a č. p. 1199

Na vědomí

Úřad městského obvodu Slezská Ostrava, odbor stavebního řádu, Těšínská 35, 710 16 Ostrava (spis bude vrácen po nabytí právní moci rozhodnutí o odvolání)