

Magistrát města Ostravy
Odbor územního plánování a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/373662/26/ÚPaSŘ/Mik

Sp. zn.: S-SMO/244474/24/ÚPaSŘ

Vyřizuje: Miklasová Zuzana, Ing.

Telefon: +420 599 442 094

E-mail: zuzana.miklasova@ostrava.cz

Datum: 29. května 2026

Vypraveno: 29. května 2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č.:	1610
vyvěšena dne:	29-05-2026
sňata dne:	
za správnost:	Jana Vronková
souběžně zveřejněna na internetu	

Dle rozdělovníku

Vyrozumění o podaném odvolání

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebně správní (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 283/2021 Sb.“), a ustanovení § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s ust. § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., vydal dne 15. dubna 2026, pod č.j. SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Slá, sp.zn. S-SMO/244474/24/ÚPaSŘ, Společné povolení č. 6/2026 pro stavební záměr „Bytový dům Slavíkova – BD 02“ nacházející se na pozemcích parc.č. 2003/9, 2003/21, 2003/43 v katastrálním území Poruba - sever.

Společné povolení č. 6/2026 pro výše uvedený stavební záměr bylo napadeno odvoláním.

Správní orgán podle ust. § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), zasílá v příloze dva stejnopisy podaných odvolání všem účastníkům řízení, kteří se proti němu mohli odvolat, a současně vyzývá účastníky, aby se k odvolání vyjádřili ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení této výzvy.

V příloze připojujeme dva stejnopisy podaných odvolání.

Podané odvolání má odkladný účinek.

Pokud se účastníci ve stanovené lhůtě nevyjádří, bude mít stavební úřad za to, že nepovažují za nutné se k odvolání vyjádřit a předá spis příslušnému odvolacímu orgánu.

Po této lhůtě bude odvolání předloženo na Krajskému úřadu Moravskoslezského kraje, odboru krajský stavební úřad, jako odvolacímu orgánu k rozhodnutí.

Ing. Zuzana Miklasová
referent stavebního úřadu

Přílohy:

Stejnopis č. 1 odvolání ze dne 13.05.2026 a 15.05.2026, které podali každý z účastníků samostatně a všechna odvolání jsou identická:

Miroslav Čulík, nar. 19.07.1973, bytem Slavíkova 1755/23, 708 00 Ostrava-Poruba
Renata Zmudová, nar. 05.12.1964, Slavíkova 1755/23, 708 00 Ostrava-Poruba
Marie Dostálová, nar. 06.11.1947, Slavíkova 1756/32, 708 00 Ostrava-Poruba.
Jan Vomlela, nar. 04.11.1975, Slavíkova 1753/19, 708 00 Ostrava-Poruba
Miluše Mesárošová, nar. 08.05.1959, Slavíkova 1754/21, 708 00 Ostrava-Poruba
Ludmila Müllnerová, nar. 02.10.1941, Slavíkova 1755/23, 708 00 Ostrava-Poruba
Petr Kuča, nar. 04.05.1995, Slavíkova 1755/23, 708 00 Ostrava-Poruba
Šárka Gřivačová, nar. 08.12.1971, Slavíkova 1754/21, 708 00 Ostrava-Poruba

Stejnopis č. 2 odvolání ze dne 07.05.2026, které podal spolek Slavíkovci, z.s., IČO 04972864, Slavíkova 1755/23, 708 00 Ostrava - Poruba

Rozdělovník:

Účastníci řízení- jednotlivě

CONCEPT HOUSE, s.r.o., Opavská 6230/29a, Poruba, 708 00 Ostrava, ID DS: tfcwfxx, prostřednictvím zástupce PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o., Opavská 6230/29a, Poruba, 708 00 Ostrava, ID DS: 6bcu7b6

Statutární město Ostrava, MMO Odbor majetkový, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava 2

Ostravské komunikace, a.s., Novoveská 1266/25, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, ID DS: muut5qe
Ostravské vodárny a kanalizace a. s., Nádražní 3114/28, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: n8ccgg9
SMO, Městský obvod Poruba, Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava, ID DS: xpkbv55
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, ID DS: v95uqfy
PODA a.s., 28. října 1168/102, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: dzdfp9x
Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: zepcdvg
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha, ID DS: 29acihr
Marian Gráf, 17. listopadu 126/82, Pustkovec, 708 00 Ostrava
Gabriela Gráfová, 17. listopadu 126/82, Pustkovec, 708 00 Ostrava
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha, ID DS: ygwh5i

Slavíkovci, z.s., Slavíkova 1755/23, Poruba, 708 00 Ostrava, ID DS: sxms2gx

Účastníci řízení – veřejnou vyhláškou:

Vlastníci sousedních pozemků parc. č. 2003/4, 2003/6, 2003/7, 2003/8, 2003/44, 2029/9 a sousedních staveb parc. č. st. 2010, 2011, 2012, 2013/1, 2014, 2015/2, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020/1, 2021, 2022, 2023/1, 2024, 2025/2 vše v katastrálním území Poruba–sever a vlastník sousední stavby technické infrastruktury: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor MSK, Výškovická 2995/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava, ID DS: spdaive
Krajská hygienická stanice MSK, Na Bělidle 724/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: w8pai4f
Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odd OÚZ Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno, ID DS: hjyaavk
Městské ředitelství police Ostrava, dopravní inspektorát, Výstavní 55/117, Vítkovice, 703 00 Ostrava, ID DS: n5hai7v
Státní energetická inspekce, územní insp. pro MSK a OIK, Provozní 1, Ostrava - Třebovice, 722 00 Ostrava, ID DS: hq2aev4
SMO, ÚMOB Poruba, odbor výstavby a životního prostředí, Klimkovická 55/28, Poruba, 708 00 Ostrava,

Digitálně podepsal Ing. Zuzana
Miklasová

Datum: 29.05.2026 09:47:50 +02:00

Č.j.: SMO/373662/26/ÚPaSŘ/Mik

ID DS: xpkbv55

SMO, ÚMOB Poruba, silniční správní úřad, Klimkovičká 55/28, Poruba, 708 00 Ostrava, ID DS: xpkbv55
Statutární město Ostrava, MMO_Odbor ochrany životního prostředí, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská
Ostrava, 729 30 Ostrava

Statutární město Ostrava, MMO_Odbor dopravy, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30
Ostrava

Statutární město Ostrava, MMO_Odbor územního plánování a stavebního řádu (orgán územního plánování),
Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava

Dále obdrží:

Statutární město Ostrava, MMO_Odbor vnitřních věcí, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30
Ostrava s žádostí o vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce **po dobu 15ti dní** a její následné vrácení
na odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy, oddělení stavebně správní.

Krajský úřad Moravskoslezského kraje

odbor krajský stavební úřad

28. října 117

702 18 Ostrava

prostřednictvím

Magistrátu města Ostravy

odbor územního plánování a stavebního řádu

Prokešovo nám. 8

729 30 Ostrava

Ke sp. zn.: S-SMO/244474/24/ÚPaSŘ

K č. j.: SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla

Odvolatel:

Miroslav Čulík

nar. 19. 7. 1973

bytem Slavíkova 1755/23,

708 00 Ostrava Poruba

vlastník bytové jednotky č.7 na pozemku parc. č. 2012 v k. ú. Poruba-sever

V Ostravě dne 13. 5. 2026

O d v o l á n í

proti rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla ze dne 15. 4. 2026 – *Společné povolení č. 6/2026* vydanému ve věci stavebního záměru „*Bytový dům Slavíkova – BD 02*“ na pozemcích parc. č. 2003/9, 2003/21 a 2003/43 v k. ú. Poruba-sever

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 15. 4. 2026 pod č. j. SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla Společné povolení č. 6/2026 (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým schválil stavební záměr „Bytový dům Slavíkova – BD 02“ na pozemcích parc. č. 2003/9, 2003/21 a 2003/43 v katastrálním území Poruba-sever na žádost stavebníka CONCEPT HOUSE, s. r. o., IČO 27793541, se sídlem Opavská 6230/29a, Poruba, 708 00 Ostrava.

Odvolatel je účastníkem společného řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona (zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023), neboť je vlastníkem sousedního pozemku/stavby, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu může být napadeným rozhodnutím **přímo dotčeno**. Toto

účastenství stavební úřad odvolateli ostatně sám přiznal, jak vyplývá z odůvodnění napadeného rozhodnutí.

Odvolatel uplatnil v zákonné lhůtě námitky podáním ze dne 6. 12. 2024 (resp. shodné námitky uplatnili též další účastníci řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, jejichž obsah je shrnut v napadeném rozhodnutí na str. 30 a násl.).

Napadené rozhodnutí bylo **doručováno veřejnou vyhláškou** vyvěšenou na úřední desce Magistrátu města Ostravy **dne 15. 4. 2026**. V souladu s § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, se rozhodnutí pokládá za doručené **patnáctým dnem po vyvěšení, tedy dnem 30. 4. 2026**. Odvolací lhůta 15 dnů podle § 83 odst. 1 správního řádu počala běžet dne 1. 5. 2026 a končí **dnem 15. 5. 2026**. Odvolání je tedy podáno včas.

Proti napadenému rozhodnutí podává odvolatel ve smyslu § 81 a násl. správního řádu toto **odvolání, a to v plném rozsahu výrokové části**, z důvodů uvedených dále.

I. Rozsah napadení a obecné důvody odvolání

Odvolatel napadá rozhodnutí v celém rozsahu jeho výroku. Má za to, že rozhodnutí je nezákonné a věcně nesprávné, neboť:

1. stavební úřad se nedostatečně a v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu vypořádal s námitkou pohody bydlení (resp. kvality prostředí) a s námitkami imisí ve smyslu § 1013 občanského zákoníku;
2. napadené rozhodnutí se opírá o závazná stanoviska, která trpí závažnými vadami (zejména koordinované závazné stanovisko KS 2045/2023, závazné stanovisko Ministerstva obrany a závazné stanovisko KHS Moravskoslezského kraje);
3. stavební úřad nepromítl do svého rozhodnutí účinky Změny č. 4a Územního plánu Ostravy, která nabyla účinnosti dne 4. 12. 2024;
4. záměr je v rozporu s územním plánem (zejména s regulací stabilizovaných ploch, výpočtem indexu zastavění, regulací uliční fasády a maximální výškou stavby dle závazného stanoviska Ministerstva obrany);
5. stavba je nepřipustně umístována na cizí pozemky a stavebník nedoložil souhlas vlastníka v rozsahu požadovaném § 184a stavebního zákona;
6. rozhodnutí trpí vadami v posouzení hluku, denního osvětlení a oslunění (proslunění) sousedních bytů, dopravy v klidu, plánu organizace výstavby a kvality prostředí (pohody bydlení).

Odvolatel zároveň výslovně setrvává na všech námitkách, jejichž obsah činí součástí tohoto odvolání. Stavební úřad se s těmito námitkami buď nedostatečně vypořádal, nebo je z části nesprávně odmítl jako nesouvisející s vlastnickými právy odvolatele.

II. Nesprávné vypořádání námitek pohody bydlení a kvality prostředí

II.1 Účastenství fyzické osoby a rozsah námitek dle § 94n odst. 3 stavebního zákona

Podle § 94n odst. 3 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 může osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, **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.**

Odvolatel je vlastníkem výše uvedené nemovitosti v bezprostředním sousedství projednávaného stavebního záměru. **Stavební záměr má prokazatelný negativní dopad na vlastnická a jiná věcná práva odvolatele** zejména v důsledku:

- zvýšené hlukové zátěže v průběhu výstavby a po ní;
- prachu, vibrací (zejména při zarážení ocelových štětovnic LARSEN do nepropustného jílovitého podloží), znečištění prostředí během realizace;
- zastínění a snížení denního osvětlení v bytech odvolatele v důsledku objemného umístění a výšky nové stavby;
- ztráty dosavadní veřejně přístupné zelené plochy ve prospěch parkovacích a kontejnerových stání nového bytového domu, čímž dojde k podstatné změně charakteru prostředí v bezprostředním okolí nemovitosti odvolatele;
- zvýšeného dopravního zatížení jednosměrné ulice Slavíkovy, která zajišťuje obsluhu nejméně 12 obytných bloků s cca 500 obyvateli;
- kumulativního negativního působení všech těchto faktorů na pohodu bydlení (kvalitu prostředí) v lokalitě.

Všechny tyto skutečnosti naplňují pojem **imisi ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku**, podle něhož se vlastník zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, **světlo, stín, hluk, otřesy** a jiné podobné účinky vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.

II.2 Povinnost stavebního úřadu vypořádat námitky pohody bydlení – ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu

Pojem „pohoda bydlení“ (resp. „kvalita prostředí“ podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) je neurčitým právním pojmem, jehož obsah byl podrobně rozpracován judikaturou. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS**, podal základní definici, podle níž *„pohodou bydlení nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, .“* Tento závěr stavební úřad v napadeném rozhodnutí cituje (str. 33), avšak požadavek na souhrnné posouzení v jeho aplikaci nedodrжуje.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **27. 5. 2011, č. j. 5 As 58/2010-93**, postavil najisto, že pohoda bydlení je dnes zakotvena v § 90 stavebního zákona, který má shodný obsah jako § 4 odst. 1 zrušené vyhlášky OTP. **Pohoda bydlení je tak plnohodnotným institutem veřejnoprávní ochrany** a stavební úřad je povinen ji při povolování staveb zohlednit. Z tohoto institutu plyne i extenzivní nahlížení na dotčení vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku či stavby na něm (rozsudek NSS ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58).

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, č. 2776/2013 Sb. NSS**, dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží:

- podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami;
- úbytek oblohové složky;
- omezení výhledu;
- míra oslunění a osvětlení bytu;
- narušení soukromí.

V tomto rozsudku NSS výslovně označil za **nemístný a rozporný se základními zásadami činnosti správních orgánů** závěr, že nelze dovozovat zhoršení pohody bydlení pouze ze zhoršeného výhledu a že by uznání takové námitky vedlo k rozšíření okruhu účastníků všech stavebních řízení. **A contrario zhoršení výhledu zakládá účastenství v povolovacím řízení, byť pochopitelně jen tehdy, překročí-li určitou mez.** V této věci NSS hodnotil situaci, kdy byla snížena odstupová vzdálenost o více než třetinu z původních cca 8 m, a kdy vlastník místo výhledu na historické dominanty hleděl z pětimetrové vzdálenosti na protější budovu, jako **citelný zásah do pohody bydlení.**

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123**, dále výslovně dovedl, že **pokud účastník řízení poukáže na konkrétní skutečnosti zpochybňující splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat**, a to **i tehdy**, kdy stanoviska dotčených orgánů konstatovala dodržení předepsaných limitů jednotlivých normativně kontrolovaných ukazatelů (denní osvětlení, hluk, atd.). Tento závěr potvrdil NSS i v rozsudcích ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164 a ze dne 15. 11. 2012, č. j. 9 As 24/2012-29.

Tato linie judikatury byla potvrzena i v recentní rozhodovací činnosti. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **4. 12. 2020, č. j. 6 As 175/2019**, výslovně uvedl, že „*při vypořádávání námítky narušení pohody bydlení nelze ustat jen na konstatování dodržení hygienických a dalších veřejnoprávních limitů, protože*“. V témže rozsudku NSS rovněž potvrdil, že **pojem „kvalita prostředí“ je zaměnitelný s dříve používaným pojmem „pohoda bydlení“** – tedy že stávající judikatura k pohodě bydlení plně dopadá i na regulativ kvality prostředí v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z toho plyne, že **argumentace stavebního úřadu obsahem závazných stanovisek dotčených orgánů (KHS, orgán územního plánování) sama o sobě nepostačuje k odbytí námítky pohody bydlení.**

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **3. 11. 2016, č. j. 2 As 174/2016**, rekapituloval definici pohody bydlení tak, že se jí rozumí „*souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, respektive aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, například nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, .“*

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **23. 5. 2019, č. j. 9 As 55/2018**, doplnil, že „*i pokud záměr do určité míry zasáhne do pohody bydlení bezprostředně sousedících obyvatel, je podstatné, zda se tak stane způsobem, který by při současném zohlednění charakteru dané lokality“*. Toto vymezení je významné pro posuzovanou věc, neboť odvolatel ve svých námitkách **nenamítá pouze jakoukoli změnu, ale konkrétní vybočení z požadovaných standardů** – nepřiměřenou velikost a výšku stavby v rozvolněné sídlištní zástavbě, umístění stavby přímo na uliční čáře, nezvykle malý odstup od sousedů, nedostatečně vyřešenou dopravu v klidu na velmi malém pozemku, posunutí hlukového okna do období večerního klidu, vibrace způsobené zarážením štetovnic LARSEN v jílovitém podloží, faktickou ztrátu přístupu k veřejně přístupné zeleni.

Konečně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **25. 7. 2007, č. j. 1 As 1/2007-104**, dovodil, že **námítka snížení tržní hodnoty nemovitosti a námítka narušení pohody bydlení jsou dvě samostatné námitky**, které musí stavební úřad vypořádat **každou nezávisle**. NSS výslovně uvedl, že „*nemusí absolutně platit tvrzení, že ke snížení tržní hodnoty příslušného domu dojde jen za podmínky narušení pohody bydlení žalobce; proto je vhodné námitku snížení tržní hodnoty zkoumat nezávisle na pohodě bydlení“*. Stavební úřad však v napadeném rozhodnutí obě námitky paušálně směřuje a odmítá je jako celek odkazem na rozsudek NSS 5 As 166/2018, ačkoliv tento rozsudek dopadá výhradně na izolovanou otázku tržního dotčení.

II.3 Propojení veřejnoprávní pohody bydlení se sousedskými právy podle § 1013 občanského zákoníku

Pohoda bydlení v pojetí veřejnoprávním a sousedská práva v pojetí soukromoprávním (§ 1013 občanského zákoníku) jsou dvě stránky téže ochrany. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne **31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58**, uvedl, že „*smyslem obou ustanovení je totiž zachování zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení, bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity“*. Zatímco soukromoprávní žaloba na zdržení se imisí umožňuje obranu proti existujícímu závadnému stavu, **veřejnoprávní úprava má vzniku takového stavu předcházet** – tedy povinností stavebního úřadu je vznik nepřiměřených imisí již ve fázi povolování stavby vyloučit.

V rozsudku ze dne **28. 6. 2007, č. j. 9 As 61/2007, č. 1602/2008 Sb. NSS**, Nejvyšší správní soud postavil najisto, že rozhodným kritériem pro určení přípustnosti zásahů do pohody bydlení je **intenzita, resp. „přípustná míra“ těchto zásahů**, kterou je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů, **včetně ustanovení o „míře přiměřené poměrům“** v daném místě a čase podle úpravy sousedských práv (§ 1013 občanského zákoníku, dříve § 127 občanského zákoníku 1964).

V rozsudku ze dne **12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010**, NSS uvedl, že vlastníci nemovitostí dotčených záměrem na sousedním pozemku *„si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena jakákoli stavební změna v jejich sousedství, která by snížila míru jejich soukromí“*, ale **pokud se jedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům daného místa** (města), je dotčená osoba oprávněna se proti takovému obtěžování bránit. **Posuzovaná věc spadá do druhé kategorie** – kumulace dále popsaných faktorů míru přiměřenou poměrům v lokalitě rozvolněné sídlištní zástavby Slavíkovy ulice prokazatelně překračuje.

II.4 Konkrétní vady vypořádání jednotlivých námitek odvolatele v napadeném rozhodnutí

Stavební úřad sice na stranách 30 až 35 napadeného rozhodnutí věnoval námitkám sedmi shodně namítajících fyzických osob (včetně odvolatele) **formálně samostatnou kapitolu, ve skutečnosti však námitky vypořádal pouze okrajově** a nedodržel přitom procesní standard, který Nejvyšší správní soud v ustálené judikatuře (citované v částech II.2 a II.3 výše) formuluje. Konkrétně:

a) Úbytek oblohové složky, ztráta výhledu a narušení soukromí

Stavební úřad k námitce ztráty výhledu uvedl pouze, že *„žádný právní předpis nezaručuje vlastníkovi nemovitosti právo na zachování stávajícího výhledu do okolní krajiny či urbanistické struktury“*, a námitku odmítl jako nesplňující podmínky § 94n odst. 3 stavebního zákona. **Tento závěr je v přímém rozporu s rozsudkem NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113**, podle něhož je omezení výhledu jedním ze základních činitelů pohody bydlení a zhoršení výhledu zakládá účastenství v povolovacím řízení, překročí-li určitou mez. Stavební úřad se navíc vůbec nezabýval dvěma dalšími úzce souvisejícími složkami pohody bydlení – úbytkem oblohové složky a narušením soukromí – které jsou s otázkou výhledu neoddělitelné a které týž rozsudek NSS rovněž označil za **samostatné složky pohody bydlení**.

Stavba BD 02 je umístována **severně od bytových domů, v nichž odvolatel vlastní nemovitost**. V této orientační konstelaci se otázka oslunění a zastínění vlastních bytů odvolatele v důsledku stavby BD 02 přímo neuplatní – stín stavby BD 02 dopadá v poledních hodinách severním směrem (do prostoru VKP Pustkoveckého údolí), nikoliv na jižní straně do stávající zástavby. **To však neznamená, že stavba BD 02 nezasáhne do pohody bydlení odvolatele v jiných ohledech** – naopak severní obytné místnosti odvolatele dosud disponovaly volným severním výhledem na rozvolněnou zástavbu a souvislé porosty zeleně přiléhající k VKP Pustkoveckého údolí; stavba BD 02 tento výhled trvale a podstatně změní:

- **Úbytek oblohové složky v severních oknech bytů odvolatele** – část severní oblohy, která se dosud rozprostírala nad volným prostorem a porosty VKP, bude nově zacloněna objemnou hmotou stavby (1. PP obytné + 5 NP, výška 21,140 m od okolního terénu na severní straně, umístění přímo na uliční čáře). Úbytek oblohové složky byl Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, výslovně označen za jednu z hlavních složek pohody bydlení.
- **Citelná ztráta výhledu** – namísto dosavadního výhledu na zeleň a krajinný horizont se z bytů odvolatele otevírá pohled na **hmotu pětipodlažního bytového domu** v bezprostřední blízkosti. To je situace, kterou NSS v rozsudku č. j. 8 As 27/2012-113 výslovně označil za **citelný zásah do pohody bydlení** (v tehdy posuzované věci šlo o situaci, kdy stěžovatel místo původního výhledu na historické dominanty a vzrostlou zeleň hleděl z pětimetrové vzdálenosti na protější budovu).
- **Narušení soukromí** – jižní fasáda stavby BD 02, která bude přímo směřovat k bytům odvolatele, je dle dokumentace osazena okny a balkóny. Vznikají tak nově přímé **pohledové vztahy** z jižních oken a balkónů BD 02 do oken bytů odvolatele, a to v jeho původně nezastavěném směru. Toto narušení soukromí je dle judikatury NSS (zejména 8 As 27/2012-113) **další ze samostatných složek pohody bydlení**.

Stavebník přitom v projektové dokumentaci nedoložil studii úbytku oblohové složky a vlivu stavby na pohledové poměry v sousedních bytech, a to ani prostou hmotovou studii s vyznačením výhledu z oken stávajících bytových domů. Stavební úřad si takový podklad nevyžádal a v napadeném rozhodnutí se k těmto otázkám věcně nevyjadřuje. Tím napadené rozhodnutí v této části nespĺňuje standard odůvodnění vyžadovaný § 68 odst. 3 správního řádu a je **nepřezkoumatelné**.

b) Ztráta zeleně

Stavební úřad k námitce ztráty zeleně lakonicky uvedl, že „účastníci řízení neuvádějí konkrétní způsoby, jakým způsobem dojde k přímému dotčení jeho vlastnického práva“, a námitku odmítl. **Toto odůvodnění je vnitřně rozporné**. V téže části rozhodnutí totiž stavební úřad sám uvádí, že:

- stavbou dochází ke kácení dřevin rostoucích mimo les;
- část pozemku parc. č. 2003/9 ve vlastnictví statutárního města Ostravy (veřejná zeleň) je trvale využita pro umístění parkovacích stání a kontejnerového stání nového bytového domu;
- dochází k trvalým terénním úpravám u hranice VKP Pustkoveckého údolí.

Tyto „konkrétní způsoby“ tedy v rozhodnutí jsou. Stavební úřad navíc Nejvyšší správní soud již v rozsudku č. j. 2 As 44/2005-116 zařadil „**přiměřené množství zeleně**“ výslovně mezi složky pohody bydlení. Zánik veřejné zeleně využívané obyvateli k odpočinku představuje **typický faktor narušení pohody bydlení** dle uvedené judikatury – a stavební úřad jej měl věcně posoudit.

Této otázce se Nejvyšší správní soud věnoval ještě nedávno v rozsudku ze dne **24. 1. 2025, č. j. 8 As 54/2024-52**, ve kterém výslovně dovodil, že **pohoda bydlení je součástí práva na ochranu soukromí a ochranu obydlí** zakotvenou v čl. 10 odst. 2 a čl. 12 Listiny základních práv a svobod, resp. čl. 8 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod. NSS s odkazem

na judikaturu ESLP (rozsudky *Giacomelli proti Itálii* ze dne 2. 11. 2006, č. 59909/00; *López Ostra proti Španělsku* ze dne 9. 12. 1994, č. 16798/90; *Hatton a další proti Spojenému království* ze dne 8. 7. 2003, č. 36022/97) uvedl, že „kvalita bydlení je ovlivňována i okolím obydlí. To tvoří i stromy a obecněji vegetace v bezprostředním okolí. Lapidárně řečeno, pro některé osoby může být podstatný rozdíl, pokud každé ráno snídají s výhledem na krásný, vzrostlý, zdravý strom nebo na pusté prostranství.“

V rozsudku NSS dále vyjmenoval konkrétní **funkční přínosy vzrostlé zeleně**, které pohodu bydlení utvářejí – **stínění, zvlhčování vzduchu, snížení teploty okolí v letních měsících, záchyt nečistot z ovzduší, tlumení hluku z dopravy a zvýšení psychické pohody**. Tyto funkce jsou v posuzované věci přímo ohroženy zánikem stávající zeleně v lokalitě – kácením dřevin v ploše plánované stavby, zánikem travnatých ploch v důsledku nového parkoviště a kontejnerového stání, jakož i bezprostřední blízkostí stavby k VKP Pustkoveckého údolí, jehož ekosystém je stavbou trvale ovlivněn.

Skutkové okolnosti posuzované věci jsou přitom **podstatně závažnější** než ve věci, kterou NSS posuzoval v rozsudku č. j. 8 As 54/2024-52 (kde šlo o pokácení solitérní borovice o výšce 10 m ve vzdálenosti 39 m od domu stěžovatele a NSS nakonec účastenství stěžovatele neuznal).

V naší věci se totiž jedná o:

- **celý porost dřevin** (VKP Pustkoveckého údolí, doplněný o stromy v ploše umístěvané stavby), nikoliv solitérní strom;
- **vzrostlé stromy o výšce přes 20 m** (nikoliv 10 m);
- **trvalou ztrátu veřejně přístupné zelené plochy** využívané obyvateli okolních bytových domů k odpočinku, ve prospěch parkovacích stání, kontejnerového stání a nové bytové stavby;
- **relativní blízkost nemovitostí odvolatele** (stávající bytové domy ve vzdálenosti řádově desítek metrů – v rozsahu, který se prokazatelně dotýká pohledových, klimatických i hlukotlumících funkcí zeleně dle citované judikatury NSS).

V posuzované věci tedy není sporu o tom, že kácení dřevin a zánik veřejné zeleně se přímo dotýká pohody bydlení odvolatele ve smyslu rozsudku NSS č. j. 8 As 54/2024-52. Stavební úřad nicméně tuto otázku v napadeném rozhodnutí věcně neposoudil a námitku odbyl formálním odkazem na nedostatečnou specifikaci ze strany účastníků řízení – to je v rozporu s ustálenou judikaturou.

c) Nárůst dopravy, hluk a imise

Stavební úřad k námitce nárůstu dopravy a zvýšení hlukové a imisní zátěže obecně cituje judikaturu k pohodě bydlení (rozsudek NSS 2 As 44/2005-116) a § 1013 občanského zákoníku, **aniž by však aplikoval citovaná pravidla na konkrétní okolnosti posuzované věci**. Konkrétně stavební úřad zcela opomenul, že:

- **Hluková studie hodnotí situaci jen těsně pod limity** (naměřené hodnoty se v souladu se závěry rozsudku NSS č. j. 2 As 44/2005-116 pohybují u horních hranic přípustného rozmezí, což sám NSS označil za relevantní pro pohodu bydlení).

- **KHS Moravskoslezského kraje rozšířila časové okno stavebních prací o tři hodiny do večera** (7:00–21:00 oproti 7:00–18:00 v hlukové studii) – viz část V tohoto odvolání. Tím je hluková zátěž přesouvána do období, kdy je odvolatel typicky doma. Tento rozpor stavební úřad nijak neřeší.
- **Vibrace z zarážení ocelových štětovnic LARSEN** v nepropustném jílovitém podloží – klasická imise ve smyslu § 1013 občanského zákoníku, která může působit poškození budov ve vzdálenosti až 50 m od zdroje (zde 20 m). Stavební úřad tuto otázku vůbec neposoudil.
- **Jednosměrná ulice Slavíkova** obsluhuje cca 500 obyvatel a 12 obytných bloků. Bez doloženého plánu organizace výstavby (POV) nelze posoudit, zda nárůst dopravy a omezení dopravní obslužnosti během 2–3 let stavby nepřekročí míru přiměřenou poměrům – viz část VII tohoto odvolání.

Stavební úřad se omezil na obecné konstatování, že „*pro provoz automobilů jsou stanoveny přísné emisní limity či normy*“ a že „*nebude se jednat o zvýšení nárůstu zplodin z výfukových plynů automobilů nad míru přiměřenou poměrům*“. **Tento závěr však dopadá jen na ovzduší (emise z aut), nikoli na hluk z dopravy, vibrace, prach, ani na samotný nárůst objemu dopravy v jednosměrné ulici.** Nadto se jedná o tvrzení, které není podloženo žádnou skutkovou analýzou; jako odůvodnění tak nevyhovuje § 68 odst. 3 správního řádu.

d) Dotčení obvyklého užívání nemovitosti vč. přilehlých prostor

Zarážení ocelových štětovnic LARSEN v jílovitém podloží (vibrace přenášené až do 50 m), výkopové práce, odvoz cca 900 m³ výkopku, doprava stavebních materiálů po jednosměrné ulici Slavíkově, prach a hluk po dobu 2–3 let stavby – to vše představuje **typické imise ve smyslu § 1013 občanského zákoníku** (odpad, prach, hluk, otřesy), které během realizace stavby fakticky znemožní nebo podstatně omezí obvyklé užívání těchto přilehlých prostor.

Po dokončení stavby budou nově umístěná parkovací stání a kontejnerové stání nového bytového domu ve veřejně přístupném prostoru pozemku 2003/9 v bezprostřední blízkosti odvolatelovy nemovitosti vyvolávat trvalou hlukovou, pachovou a imisní zátěž (otevírání a zavírání kontejnerů, manipulace vozidly svozu odpadu, parkování a vyparkovávání osobních automobilů – pro stavbu navržených 11 parkovacích stání), což **právo odvolatele na nerušené užívání nemovitosti a přilehlých prostor** nadále omezí. Stavební úřad žádný z těchto dopadů neposoudil.

e) Snížení tržní hodnoty nemovitosti odvolatele

Stavební úřad k námitce snížení tržní hodnoty nemovitosti odkazuje na rozsudek NSS ze dne 25. 4. 2019, č. j. 5 As 166/2018, a usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. I. ÚS 3197/18, a námitku jako celek odmítá. Tento postup je v rozporu s rozsudkem NSS ze dne **25. 7. 2007, č. j. 1 As 1/2007-104**, ve kterém NSS výslovně dovedl, že **námitka snížení tržní hodnoty nemovitosti je samostatnou námitkou, kterou stavební úřad musí posoudit nezávisle** na námitce pohody bydlení (citováno v části II.2 výše). Stavební úřad navíc obě námitky paušálně směřuje, čímž zbavuje odvolatele řádné odpovědi alespoň na jednu z nich.

f) Souhrnné kumulativní působení a selhání stavebního úřadu – závěr

Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 2 As 44/2005-116 výslovně požaduje, aby byl objektivně existující souhrn činitelů a vlivů posuzován „každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech“. **Stavební úřad ani jeden z těchto požadavků nesplnil.** Jednotlivé složky pohody bydlení (úbytek oblohové složky, ztráta výhledu, narušení soukromí, zeleň, doprava, hluk, dotčení obvyklého užívání nemovitosti, snížení tržní hodnoty) odbyl samostatně, kumulativně je vůbec neposoudil. Tento postup je v rozporu se závěry rozsudků Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 44/2005-116, č. j. 9 As 61/2007, č. j. 1 As 1/2007-104, č. j. 6 As 38/2008-123, č. j. 7 As 13/2010, č. j. 2 As 6/2010-164, č. j. 8 As 27/2012-113, č. j. 1 As 33/2013-58, č. j. 9 As 24/2012-29, č. j. 2 As 174/2016, č. j. 1 As 329/2018, č. j. 9 As 55/2018, č. j. 6 As 175/2019 a č. j. 8 As 54/2024-52.

Pro úplnost odvolatel zdůrazňuje, že hloubka a kvalita argumentace správního orgánu i soudu je přímým odrazem hloubky a kvality argumentace účastníka řízení (Vomáčka, V. In: Soudní rozhledy 11–12/2015, s. 386 a násl., s odkazem na judikaturu NSS). Odvolatel uvedl ve svých námitkách konkrétní skutečnosti (snížení odstupu, výška stavby 21,140 m na severní straně, úbytek oblohové složky a ztráta výhledu, zánik zeleně, vibrace LARSEN, jednosměrná ulice, večerní hlukové okno 18–21 hod., dotčení obvyklého užívání přilehlých prostor) – stavební úřad měl povinnost se jimi důkladně zabývat, a to každou jednotlivě a všechny v jejich vzájemných souvislostech (rozsudky NSS č. j. 2 As 44/2005-116 a č. j. 2 As 174/2016). To však neučinil. Souhrnně lze vypořádání námitek odvolatele v napadeném rozhodnutí označit za povrchní a nepřezkoumatelné; napadené rozhodnutí v této části neobstojí ve světle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu k pohodě bydlení a porušuje rovněž § 68 odst. 3 správního řádu, který klade konkrétní požadavky na odůvodnění rozhodnutí.

III. Vady v posouzení souladu záměru s územním plánem

III.1 Nerespektování stabilizovaného území a charakteru zástavby

Záměr je umístěn do plochy zastavěné stabilizované, pro kterou územní plán v bodě 3.5.3 stanoví, že nově realizované budovy musí respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby a citlivě na ni navázat. Maximální index zastavění (Iz) v plochách způsobu využití „Bydlení“ nesmí překročit 0,50.

Koordinované závazné stanovisko KS 2045/2023 ze dne 19. 2. 2024 však tyto požadavky věcně neposoudilo. Závazné stanovisko nevymezuje srovnávanou lokalitu, neuvádí konkrétní výšky a rozměry okolních staveb, nehodnotí, že umístěvaná stavba má na rozdíl od stávajících budov výrazně vysunutá podlaží od 2. NP a je výrazně blíže stávající zástavbě, než je v lokalitě obvyklé. Nejbližší objekty mají plochou střechu, nad podzemní garáží 4 obytná patra a výšku cca 15,8 m. Umístěvaná stavba má obytné 1. PP a výšku 21,140 m od okolního terénu na severní straně.

Stanovisko Ministerstva obrany č. j. MO 696108/2023-1322 ze dne 14. 9. 2023 přitom souhlasí s maximální výškou 18 m nad terénem – stavba tuto výšku překračuje o více než

3 metry. Domněnka stavebního úřadu, že „lze se domnívat, že uvedená výška nad terénem je výška měřená od terénu na straně vstupu do objektu po atiku, nikoliv celková výška ze severní strany“, není odůvodněním rozhodnutí, ale **spekulací**. Stavební úřad měl povinnost si v této věci vyžádat upřesnění závazného stanoviska Ministerstva obrany; pokud tak neučinil, zatížil řízení vadou.

III.2 Nesprávně stanovený index zastavění

Stavebník i orgán územního plánování zahrnuli do výpočtu indexu zastavění části pozemku parc. č. 2003/9, který stavebník nevlastní. Vymezení této části je v koordinovaném závazném stanovisku zcela nepřezkoumatelné – není zřejmé, kde je vymezena z východu a západu, zda na hranici stávajících objektů, nebo zda je těmto objektům ponechán urbanisticky dostatečný prostor.

Vlastní pozemek stavebníka (parc. č. 2003/43) má výměru pouhých 270 m². Na něm je umístěn bytový dům se zastavěnou plochou 313,74 m². Index zastavění samotného pozemku stavebníka tak činí $I_z \approx 1,16$, tedy více než dvojnásobně překračuje regulativ $I_z = 0,50$. Na pozemku stavebníka navíc nejsou umístěny ani nádoby na odpad, ani všechna potřebná parkovací místa – tato infrastruktura je převedena na cizí pozemek parc. č. 2003/9 ve vlastnictví statutárního města Ostravy.

Stavebník takto fakticky **přenáší veškeré negativní externality svého záměru na ostatní vlastníky**, což je v rozporu se smyslem a účelem územního plánu. Pravidlo o navýšení zastavěné plochy budovami při odpovídajícím navýšení plochy stavebního pozemku se přitom dle samotného územního plánu (kapitola Základní pojmy a zkratky) vztahuje pouze na rodinné domy, nikoli na bytové domy. Bytový dům překračující limit zastavění tak má být posuzován jako stavba v kategorii „podmíněně přípustné využití“, což by vyžadovalo splnění dalších podmínek a podrobné odůvodnění odchylek – nic z toho však koordinované závazné stanovisko ani napadené rozhodnutí neobsahuje.

III.3 Sousední území a uliční fasáda

Územní plán v bodě 3.5.1 zakotvuje zásady vzájemného respektu sousedních ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán v bodě 3.5.3 dále stanoví, že nově realizované stavby v uliční a blokové zástavbě musí navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb. Záměr je však umístěn přímo na uliční čáře, což je v lokalitě neobvyklé – stávající zástavba má od ulice větší odstupy. Koordinované závazné stanovisko toto kritérium vůbec nehodnotí.

III.4 Nezohlednění Změny č. 4a Územního plánu Ostravy

Usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 1202/ZM2226/20 ze dne 4. 12. 2024 byla formou opatření obecné povahy **vydána Změna č. 4a Územního plánu Ostravy**, která mimo jiné obsahuje změny textové části vztahující se k celému území Ostravy (zejména doplnění definic „charakter zástavby“ a „charakteristická zástavba“). Stavební úřad si sice u úřadu územního

plánování vyžádal sdělení k platnosti dílčího závazného stanoviska, avšak toto sdělení (č. j. SMO/010716/25/ÚPaSŘ/Pol ze dne 6. 1. 2025) **se k novým definicím a regulativům Změny č. 4a vůbec nevyjadřuje**. Otázka, zda záměr odpovídá požadavkům na charakter zástavby v platné textové části územního plánu po Změně č. 4a, tak nebyla v řízení vůbec posouzena. Napadené rozhodnutí je tak v rozporu s § 90 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s aktuálně účinným územním plánem.

IV. Stavba na cizím pozemku a nedostatečný souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona

IV.1 Stavba přesahuje na sousední pozemky

Podle § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek a aby umístěním stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nebyla znemožněna zástavba sousedního pozemku. Stavba bytového domu BD 02 je v rozporu s tímto ustanovením umístěna i na pozemcích parc. č. 2003/9 a 2003/21 v k. ú. Poruba-sever (balkóny, parkovací stání, kontejnerové stání, opěrné stěny, retenční nádrže, přípojky) – tedy na pozemcích, které stavebník nevlastní.

Podle § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být na stavebním pozemku vyřešeno mj. umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady a hospodaření se srážkovými vodami. **Vlastní pozemek stavebníka (parc. č. 2003/43, výměra 270 m²) tyto požadavky zjevně nesplňuje** – při zastavěné ploše 313,74 m² nezbývá fyzicky žádné místo pro parkovací stání, kontejnerové stání ani retenční prvky. Veškerá tato infrastruktura je řešena na pozemcích jiného vlastníka.

IV.2 Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti nepokrývá celý stavební záměr

Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona, není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr uskutečnit, **dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby**. Podle § 184a odst. 2 stavebního zákona musí být souhlas s navrhovaným stavebním záměrem vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace. Souhlas musí být písemný; musí z něj nepochybně být zřejmé, kdo souhlas uděluje a komu jej dává a **k jakému konkrétnímu záměru se vztahuje** (srov. Kývalová, M. In: Stavební zákon. Komentář. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018).

Stavebník v řízení doložil pouze **Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 2024/17/0320 ze dne 30. 9. 2024**, uzavřenou mezi statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba (jako budoucím povinným) a stavebníkem CONCEPT HOUSE, s. r. o. (jako budoucím oprávněným). Smlouva v čl. II odst. 3 **taxativně definuje pojem „stavební objekty“** – zahrnuje pouze vodovodní přípojku, přípojku jednotné kanalizace, dešťovou domovní kanalizaci s akumulací a retenční nádrží a balkóny.

Napadené rozhodnutí však schvaluje umístění a povolení dalších stavebních a inženýrských objektů, které jsou rovněž umístěny na pozemcích parc. č. 2003/9 a/nebo 2003/21 a které předmětná smlouva ve výčtu „stavebních objektů“ neuvádí, a to zejména:

- **SO 04 – Opěrné stěny;**
- **IO 01 – Úprava veřejného osvětlení;**
- **IO 02.2 – Komunikace, zpevněné plochy** (včetně parkovacích stání, chodníků a zpevněných ploch) **a kontejnerové stání** pro sběrné nádoby na komunální odpad.

Stavební úřad sám v napadeném rozhodnutí jako jediný doklad podle § 184a stavebního zákona ke spornému rozsahu pozemků 2003/9 a 2003/21 výslovně označuje právě tuto smlouvu (str. 12 napadeného rozhodnutí). Žádný další doklad o souhlasu vlastníka ve smyslu § 184a stavebního zákona pro pozemky parc. č. 2003/9 a 2003/21 napadené rozhodnutí nezmiňuje a stavebník jej v řízení nepředložil. Souhlas s kácením dřevin (podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb.) ani souhlas vlastníka místních komunikací (podle § 10 zákona č. 13/1997 Sb.) souhlas dle § 184a stavebního zákona nenahrazují – jde o souhlasy s odlišným právním účelem.

IV.3 Vyznačení souhlasu na situačním výkresu nesplňuje formální požadavky § 184a odst. 2

Situační výkres tvořící přílohu č. 1 smlouvy č. 2024/17/0320 navíc nesplňuje formální požadavky § 184a odst. 2 stavebního zákona. Na výkresu je vyznačeno **pouze razítko vlastníka** (statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba) doprovázené parafou. **Z výkresu samotného neplyne žádný verbální projev vůle vlastníka, jímž by byl souhlas s navrhovaným záměrem skutečně vyjádřen** – chybí jakékoliv slovní označení typu „souhlasím“, „souhlas dle § 184a stavebního zákona“, „souhlas s umístěním stavby“. Razítko samo o sobě může v praxi doprovázet souhlas, vyjádření, námitku, převzetí i jiné úkony – bez doprovodného textu nelze určit, který z těchto úkonů byl učiněn. Z výkresu rovněž neplyne, kdo konkrétně za vlastníka souhlas projevil ani datum projevu vůle.

Stavební úřad přesto v napadeném rozhodnutí (str. 12) bez dalšího konstatuje, že „*byl doložen souhlas dle § 184 [a] stavebního zákona vyznačený na situačním výkrese*“, **aniž by uvedl, v čem konkrétně toto vyznačení spatřoval**. V této části je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.

V. Hluk – rozpor mezi hlukovou studií a závazným stanoviskem KHS Moravskoslezského kraje

Hluková studie zpracovaná společností Sonic Systems CZ s. r. o. v listopadu 2023 navrhuje protihluková opatření spočívající v omezení pracovní doby pro 1. fázi stavby (zajištění stavební jámy a hrubá stavba) na maximálně 11 hodin denně v rozmezí 7:00–18:00. Návrh protihlukových opatření tedy stanoví obě časové dimenze – maximálně 11 hodin a denní úsek 7:00–18:00.

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje však ve svém závazném stanovisku č. j. R/2024/41162/2 ze dne 22. 10. 2024 stanovila podmínku: „Stavební a realizační práce budou prováděny pouze v době denní 7:00–21:00 hod. v celkovém součtu maximálně 11 hodin.“ Tím **rozšířila časové okno o tři hodiny do večerních hodin** oproti doporučení hlukové studie. Hluková studie přitom byla zpracována pro nejhorší stav co do hlučnosti a umístění; rozšíření denního období na úkor večerního klidu (po 18:00 jsou citlivější hygienické limity) ve studii posouzeno nebylo.

Ve večerních hodinách (18:00–21:00) je odvolatel obvykle doma – jde o klíčovou část dne pro odpočinek po práci, společný čas s rodinou a usínání dětí. Závazné stanovisko KHS tedy přesouvá hlukovou zátěž z období, kdy je většina sousedních obyvatel mimo domov, do období, kdy je naopak doma. To se přímo dotýká pohody bydlení odvolatele a má povahu imise ve smyslu § 1013 občanského zákoníku.

Vysvětlení stavebního úřadu, že KHS „byl benevolentnější“, není odůvodněním rozhodnutí, ale konstatováním rozporu. Stavební úřad měl povinnost si v této věci vyžádat doplnění závazného stanoviska KHS, příp. doplnění hlukové studie pro období 18:00–21:00. Pokud tak neučinil, opřel napadené rozhodnutí o závazné stanovisko, které **není v souladu s podkladem (hlukovou studií), na jehož základě bylo vydáno.**

VI. Denní osvětlení, oslunění a charakter společného povolení

VI.1 Stavebník neprokázal splnění normových hodnot a stavební úřad to v rozporu s povahou společného povolení akceptoval

Souhrnná technická zpráva na str. 40 uvádí: „*Osvětlení: Denní i umělé osvětlení bude splňovat normové hodnoty. Toto bude doloženo výpočtem v dalším stupni PD.*“ **Stavebník tak v rámci společného řízení neprokazuje splnění normových hodnot denního osvětlení.**

Napadené rozhodnutí je vydáno jako společné povolení podle § 94j a násl. stavebního zákona. Společné povolení podle § 94o odst. 1 stavebního zákona **nahrazuje současně územní rozhodnutí o umístění stavby i stavební povolení.** Po jeho vydání **již další stavebněprávní řízení, v němž by stavební úřad ověřoval splnění technických požadavků na stavby, vedeno nebude.** Dokumentace pro provádění stavby (DPS), na kterou se stavebník odkazuje, již schválení stavebním úřadem nepodléhá.

Odkaz souhrnné technické zprávy a stavebního úřadu na to, že splnění normových hodnot „*bude doloženo výpočtem v dalším stupni PD*“, **nemá oporu v zákoně.** Pokud by se ukázalo, že byty nesplňují normové hodnoty denního osvětlení, **nebude existovat řízení, v němž by se tato vada formálně řešila** – vyjde najevo nejdříve při kolaudaci, kdy už bude stavba realizována. Podle § 110 odst. 2 písm. b) stavebního zákona ve spojení s § 158 a násl. téhož zákona musí být však již v okamžiku rozhodování stavebního úřadu zřejmé, že stavba splňuje technické požadavky stanovené prováděcími předpisy – zde § 11 vyhlášky č. 268/2009 Sb. ve spojení s ČSN 73 0580-1 a -2.

VI.2 Záměna pojmů proslunění (§ 13) a denní osvětlení (§ 11)

Stavební úřad ve vypořádání námítky (str. 41–42 napadeného rozhodnutí) sám uvádí, že „osvětlení a oslunění jsou dva odlišné pojmy“. **Vzápětí ale své vypořádání staví výhradně na argumentu o splnění § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb. (proslunění)**, a to s odůvodněním, že obytné místnosti splňují požadavek na proslunění, „*neboť jsou v nich navrženy dostatečně velká okna, převážně francouzská okna a HS portály*“. Tato argumentace odpovídá na otázku, kterou nikdo neklade. Námítka odvolatele směřuje k riziku nesplnění **denního osvětlení (§ 11 vyhlášky č. 268/2009 Sb. + ČSN 73 0580)**, nikoliv proslunění.

- **Proslunění (§ 13 vyhl. č. 268/2009 Sb.)** upravuje dopad **přímých slunečních paprsků** do bytu; pro místnosti orientované k severu se v praxi neuplatní.
- **Denní osvětlení (§ 11 vyhl. č. 268/2009 Sb. + ČSN 73 0580)** upravuje **celkovou hladinu denního světla** v obytné místnosti za podmínek **zatažené oblohy** (model CIE Overcast Sky). Norma stanoví minimální činitel denní osvětlenosti $D_{\min} \geq 0,7 \%$ v kontrolním bodě obytné místnosti a průměrný činitel $D_m \geq 0,9 \%$ (ČSN 73 0580-2).

Velikost oken automaticky nezaručuje splnění normových hodnot denního osvětlení. V oboru stavební fyziky platí, že dominantní složkou činitele D je nebeská složka (sky component) – tedy podíl viditelné oblohy z místa kontrolního bodu skrze okno. **Pokud je obloha zacloněna překážkou, větší okno problém neřeší – z místnosti je vidět tatáž (zacloněná) obloha, jen přes větší rám.** Stavební úřad se vůbec nezabýval otázkou, zda u severních bytů, které sousedí s vzrostlými stromy přes 20 m výšky ve vzdálenosti pouhých 5–7 m, lze normové hodnoty splnit.

VII. Plán organizace výstavby a vlivy realizace stavby na okolní obyvatele

Předložená projektová dokumentace neobsahuje plán organizace výstavby (POV) v rozsahu odpovídajícím rozsahu zásahu do veřejných pozemků a do bezprostředního okolí. Stavební úřad odkazuje na část B.8 souhrnné technické zprávy se zásadami organizace výstavby, ta však neobsahuje:

- **Posouzení vlivu zarážení ocelových štětovnic LARSEN** na okolní zástavbu. Rázové vlny se v nepropustném jílovitém podloží přenáší na velké vzdálenosti; jsou známy případy poškození budov ve vzdálenosti až 50 m od zdroje. V posuzované věci je vzdálenost stávající bytové zástavby cca 20 m, tedy zcela uvnitř rizikového pásma.
- **Řešení dopravního omezení jednosměrné ulice Slavíkovy**, která zajišťuje obsluhu nejméně 12 obytných bloků s cca 500 obyvateli. Bez podrobného plánu organizace dopravy během výstavby není zřejmé, jak budou zajištěny příjezdy záchranky a hasičů, svoz odpadu, zásobování a běžné parkování rezidentů.
- **Odvoz cca 900 m³ výkopku** a stání nákladních vozidel během výkopových prací – kde, jak, jak často.
- **Oklepávací rampu pro očištění kol nákladních vozidel** a souhlas odboru dopravy ÚMOB Ostrava-Poruba a DI PČR Ostrava s tímto řešením.
- **Podrobné řešení zařízení staveniště (ZS) na parcele 2003/44**, vzdálené 60 m od staveniště, a dopravní spojení k němu po jednosměrné komunikaci.

- **Způsob napojení na vodovod a NN** (oboje vedeno přes ulici Slavíkovu) – zda bude proveden protlakem pod komunikací, nebo otevřeným výkopem, který by jednosměrnou ulici fakticky uzavřel.

Tyto otázky mají bezprostřední dopad na vlastnická a jiná věcná práva odvolatele.

Vibrace, prach, hluk a omezení dopravní obslužnosti nelze v této fázi řízení odbýt obecným odkazem na to, že vše bude řešeno v rámci provádění stavby. Stavebník měl povinnost POV doložit již v rámci společného řízení, neboť po vydání společného povolení už další stavebně-právní řízení vedeno nebude.

Tvrzení v souhrnné technické zprávě, že stavba „nemá vliv na okolní stavby ani pozemky“, je s ohledem na výše uvedené skutečnosti zjevně nepravdivé. Bez seriózního POV nelze posoudit, zda stavba neporušuje zákaz imisí podle § 1013 občanského zákoníku, a zda jsou splněny požadavky na kvalitu prostředí dle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

IX. Závěrečný návrh

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti odvolatel navrhuje, aby Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, jako odvolací správní orgán:

napadené rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla ze dne 15. 4. 2026 – Společné povolení č. 6/2026 zrušil a věc vrátil prvostupňovému orgánu k novému projednání.

Miroslav Čulík

Přílohy:

1. Napadené rozhodnutí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje

odbor krajský stavební úřad

28. října 117

702 18 Ostrava

prostřednictvím

Magistrátu města Ostravy

odbor územního plánování a stavebního řádu

Prokešovo nám. 8

729 30 Ostrava

Ke sp. zn.: S-SMO/244474/24/ÚPaSŘ

K č. j.: SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla

Odvolatel:

Slavíkovci, z. s.

se sídlem Slavíkova 1755/23, Poruba, 708 00 Ostrava

IČO: 04972864

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 14987

V Ostravě dne 7. 5. 2026

O d v o l á n í

proti rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla ze dne 15. 4. 2026 – Společné povolení č. 6/2026 vydanému ve věci stavebního záměru „Bytový dům Slavíkova – BD 02“ na pozemcích parc. č. 2003/9, 2003/21 a 2003/43 v k. ú. Poruba-sever

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 15. 4. 2026 pod č. j. SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla Společné povolení č. 6/2026 (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým schválil stavební záměr „Bytový dům Slavíkova – BD 02“ na pozemcích parc. č. 2003/9, 2003/21 a 2003/43 v katastrálním území Poruba-sever na žádost stavebníka CONCEPT HOUSE, s. r. o., IČO 27793541, se sídlem Opavská 6230/29a, Poruba, 708 00 Ostrava.

Odvolatel je účastníkem společného řízení podle § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění účinném do 31. 12. 2023, jak ostatně potvrdil sám stavební úřad. Odvocatel uplatnil v zákonné lhůtě námitky podáním ze dne 6. 12. 2024 a dále vyjádření k doplněným podkladům řízení ze dnů 9. 4. 2025 a 21. 11. 2025.

Napadené rozhodnutí bylo odvolateli doručeno do datové schránky a odvolání je tak podáno včas, ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení podle § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Proti napadenému rozhodnutí podává odvocatel ve smyslu § 81 a násl. správního řádu toto **odvolání, a to v plném rozsahu výrokové části**, z důvodů uvedených dále.

I. Rozsah napadení a obecné důvody odvolání

Odvolatel napadá rozhodnutí v celém rozsahu jeho výroku. Má za to, že rozhodnutí je nezákonné a věcně nesprávné, neboť:

1. stavební úřad se nedostatečně a nesprávně vypořádal s námitkami odvolatele uplatněnými v řízení a v rozporu s ustálenou judikaturou je převážnou část námitek paušálně odmítl jako nesouvisející se zájmy ochrany přírody a krajiny;
2. napadené rozhodnutí se opírá o závazná stanoviska, která trpí závažnými vadami (zejména koordinované závazné stanovisko KS 2045/2023, závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko Ministerstva obrany);
3. stavební úřad nepromítl do svého rozhodnutí účinky Změny č. 4a Územního plánu Ostravy, která nabyla účinnosti dne 4. 12. 2024;
4. záměr je v rozporu s územním plánem (zejména s regulací stabilizovaných ploch, výpočtem indexu zastavění, regulací uliční fasády a zásadou vzájemného respektu sousedních ploch);
5. stavba je nepřipustně umístována na cizí pozemek a stavební pozemek stavebníka nesplňuje požadavky § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.;
6. rozhodnutí připouští negativní zásah do významného krajinného prvku (VKP) Pustkoveckého údolí a do dřevin rostoucích mimo les;
7. rozhodnutí trpí vadami v posouzení hluku, denního osvětlení, dopravy v klidu, plánu organizace výstavby a pohody bydlení.

Odvolatel zároveň výslovně setrvává na všech námitkách uplatněných v podáních ze dne 6. 12. 2024, ze dne 9. 4. 2025 a ze dne 21. 11. 2025, jejichž obsah činí součástí tohoto odvolání. Stavební úřad se s těmito námitkami buď vůbec nevypořádal, nebo se s nimi vypořádal nezákonným a nepřezkoumatelným způsobem.

II. Nesprávné a nezákonné odmítnutí námitek odvolatele jako nesouvisejících se zájmy ochrany přírody a krajiny

Z ustálené rozhodovací činnosti Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 4. 2. 2010, č. j. 7 As 2/2009-80, č. 2061/2010 Sb. NSS, rozsudek ze dne 16. 1. 2018, č. j. 2 As 328/2016-96) i Krajského soudu v Praze (rozsudek ze dne 30. 8. 2018, č. j. 55 A 31/2018-211, rozsudek ze dne 21. 6. 2019, č. j. 43 A 85/2018-295) plyne, že **správní orgán je povinen věcně vypořádat námitky týkající se zájmů, které spolek hájí, a v opačném případě musí přezkoumatelným způsobem zdůvodnit, proč se námitky uplatněné spolkem těchto zájmů netýkají.**

Tyto závěry shrnul a aktualizoval Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 19. 12. 2024, č. j. 59 A 2/2023-216, na nějž odkazoval i sám stavební úřad v napadeném rozhodnutí, aniž by se však jeho závěry řídil. Krajský soud v bodě 199 odůvodnění tohoto rozsudku rozlišil dvě kategorie námitek environmentálního spolku:

- **námitky, které se evidentně ochrany přírody a krajiny netýkají** (typickým příkladem je dle soudu „námitka týkající se zhoršení situace drobných živnostníků“) – u nich lze akceptovat pouze stručné uvedení důvodů, proč se správní orgán námitkami věcně nezabýval;
- **námitky, u nichž nelze jednoznačně vyloučit, že se ochrany přírody a krajiny týkají** (typickým příkladem dle soudu je „argumentace týkající se ochrany před povodněmi“) – u nich je správní orgán **povinen se jejich obsahem podrobněji zabývat, a**

shledá-li je z hlediska zájmů na ochraně přírody a krajiny irelevantními, musí tento závěr dostatečně odůvodnit.

Stavební úřad takto nepostupoval. U převážné většiny námitek odvolatele se omezil na opakování stejné formulace o „*nesouvislosti*“ se zájmy ochrany přírody a krajiny, aniž by ve vztahu k jednotlivým námitkám konkrétně vysvětlil, z jakého důvodu k tomuto závěru dospěl. Napadené rozhodnutí tak nedosahuje ani minimálního požadavku odůvodnění, který judikatura správních soudů od správního orgánu vyžaduje.

II.2 Vstřícný výklad § 70 ZOPK – účast i při nepřímém dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny

Nejvyšší správní soud opakovaně vyložil § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, **vstřícně** tak, aby byla umožněna co nejširší účast veřejnosti v řízeních, při nichž mohou být skutečně dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny, **a to i v situaci, kdy jde pouze o nepřímé dotčení těchto zájmů** (rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2012, č. j. 7 As 144/2012-53; obdobně rozsudek NSS ze dne 23. 6. 2023, č. j. 4 As 33/2023-26, č. 4500/2023 Sb. NSS, na který odvolatel odkazoval již ve svých námitkách ze dne 6. 12. 2024). Krajský soud v Praze tento výklad v rozsudku č. j. 59 A 2/2023-216 (bod 195) přejímá a opakovaně potvrzuje.

V rozsudku NSS ze dne 5. 10. 2017, č. j. 7 As 303/2016-42, na nějž stavební úřad rovněž odkazoval, NSS výslovně připustil, že **spolky mohou hájit i jiné zájmy než ty, které jsou v zákoně č. 114/1992 Sb. výslovně zmíněny, je-li jejich spojitost se zájmy ochrany přírody a krajiny zjevná nebo vyplývá z podkladů, které má správní orgán k dispozici, případně pokud ji občanské sdružení prokáže.**

Výklad, který stavební úřad provádí v napadeném rozhodnutí, je oproti tomu úzce restriktivní – stavební úřad fakticky redukuje rozsah námitek, jež může spolek vznášet, jen na ty, které se týkají kácení dřevin a výjimek ze zákazů u zvláště chráněných druhů. Takové pojetí je v rozporu jak s textem zákona, tak s jeho ustálenou interpretací podanou správními soudy.

II.3 Spojitost námitek odvolatele se zájmy chráněnými ZOPK je zjevná z podkladů řízení

Hlavním posláním odvolatele dle stanov je „*ochrana přírody a krajiny prostřednictvím podpory zachování podmínek pro udržitelné fungování a další rozvoj územního systému ekologické stability (ÚSES) v oblasti Pustkoveckého údolí a přilehlé zástavby*“. **Územní vymezení činnosti odvolatele zahrnuje právě lokalitu, do níž je záměr umístován** – zejména ulice Slavíkova, na níž stavba vzniká. Spojitost námitek odvolatele se zájmy chráněnými ZOPK je tak zjevná již z podkladů, které má stavební úřad k dispozici – z koordinovaného závazného stanoviska KS 2045/2023, ze závazných stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny i ze samotné souhrnné technické zprávy stavebníka, která připouští, že stavba okrajově zasahuje do VKP Pustkoveckého údolí.

Konkrétně k jednotlivým námitkám:

- **Námítky proti porušení regulativů stabilizovaného území, proti nesprávně stanovenému indexu zastavění a proti rozporu s regulací uliční fasády** (body II.1 až II.3 podání ze dne 6. 12. 2024) se týkají urbanistické a krajinářské hodnoty území, do nějž je stavba umístována, a tedy *péče o vzhled a přístupnost krajiny* ve smyslu § 1 a § 2 odst. 2 ZOPK. Lokalita je tvořena rozvolněnou zástavbou s rozsáhlými plochami zeleně, které navazují na

VKP Pustkoveckého údolí a tvoří s ním funkční celek; jakékoliv urbanisticky a objemově nepřiměřené zahuštění této zástavby působí přímo na ekosystém VKP a krajinný ráz lokality.

- **Námítky proti zahrnutí cizího pozemku parc. č. 2003/9 do indexu zastavění a proti faktickému zatížení veřejné zeleně parkovacími a kontejnerovými stánkami** (body II.1, II.5 a II.6 původních námitek) směřují k ochraně zeleně, která plní funkci nárazníkového pásu mezi obytnou zástavbou a VKP a jejíž zachování je předmětem péče dle § 4 odst. 2 ZOPK.
- **Námítka týkající se nedostatečného posouzení vlivu stavby na VKP** (bod II.7) se přímo týká ochrany VKP dle § 4 odst. 2 a § 6 ZOPK – tedy zájmu, který je zákonem č. 114/1992 Sb. explicitně chráněn.
- **Námítka proti nezakreslené přípojce plynu**, kterou má stavebník dle podkladů zamýšlí vést přes plochu VKP, se týká přímého fyzického zásahu do VKP, a tedy zájmu chráněného zákonem o ochraně přírody a krajiny v jeho užším slova smyslu.

Pokud stavební úřad u kterékoli z těchto námitek měl za to, že nesouvisí se zájmy chráněnými ZOPK, musel ve smyslu výše citované judikatury podrobně vysvětlit, proč k tomuto závěru ve vztahu ke konkrétní námitce dospěl. To však neučinil.

II.4 Hluk, emise, prach a doprava jako nepřímé dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny

Stavební úřad u námitek týkajících se hluku, denního osvětlení, dopravy v klidu a vlivů provádění stavby (zarážení štětovic LARSEN, vyvážení 900 m³ výkopku, dopravní zatížení jednosměrné ulice Slavíkovy) konstatoval, že nesouvisejí s veřejnými zájmy, které spolek může chránit. Tento závěr je v rozporu s judikaturou.

Krajský soud v Praze v rozsudku č. j. 59 A 2/2023-216 (bod 197), navazující na rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2012, č. j. 7 As 144/2012-53, výslovně dovedl, že **spolky mohou hájit i zájmy na ochraně před znečištěním ovzduší, odpadem či hlukem, byť tyto negativní jevy nejsou samy o sobě složkami životního prostředí chráněnými ZOPK**, pokud má být potenciální zdroj takového znečištění umístěn poblíž lesa či vodního toku a spolek svými námitkami na ochranu těchto složek přírody cílí.

Záměr je umístěn ve vzdálenosti pouhých 5–7 m od hranice VKP Pustkoveckého údolí, jehož součástí jsou vzrostlé dřeviny přesahující 20 m výšky a navazující ekosystém. Hluková zátěž během stavebních prací (zarážení ocelových štětovic, vyvážení 900 m³ výkopku, provoz stavební techniky), prach, vibrace přenášené nepropustným jílovitým podložím, jakož i pozdější trvalá zátěž z parkování bezprostředně u hranice VKP – to vše má prokazatelný a předvídatelný vliv na faunu a flóru VKP. **Námítky odvolatele tedy přesně odpovídají právní situaci, na kterou citovaná judikatura výslovně dopadá.**

Sám stavební úřad ostatně u námítce č. 10 (hluk) v napadeném rozhodnutí připustil, že „provádění stavby může být zdrojem hluku, tedy negativních jevů, které, byť samy o sobě složkami životního prostředí chráněnými zákonem o ochraně přírody a krajiny nejsou, mohou mít nepřímý vliv na zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny“, a věcně se jí zabýval. U námitek č. 8 (denní osvětlení), č. 9 (doprava v klidu), č. 11 (plán organizace výstavby) a č. 12 (pohoda bydlení) však též stavební úřad bez jakéhokoli odlišení tvrdí, že s těmito zájmy nesouvisejí. Tato vnitřní nekonzistence napadeného rozhodnutí je sama o sobě důvodem nepřezkoumatelnosti.

II.5 Nepřezkoumatelnost vypořádání jednotlivých námitek

Konstrukce odůvodnění, kterou stavební úřad zvolil, je podobná konstrukci, kterou Krajský soud v Praze rozsudkem č. j. 59 A 2/2023-216 (body 203 až 205, 249) **výslovně označil za nepřezkoumatelnou**. Soud správnímu orgánu vytkl, že „*na jedné straně paušálně prohlásil, že žalobci nepřislouží vznášet odvolací námítky*“, a „*na straně druhé se ke všem odvolacím námítkám věcně vyjádřil*“ – aniž by srozumitelně vyjasnil, jak vlastně na ně nahlíží.

Stejný vnitřní rozpor obsahuje i napadené rozhodnutí. Stavební úřad u každé jednotlivé námítce odvolatele paralelně uvádí jak konstatování o nepřípustnosti („*k námítce stavební úřad nepřihlíží*“ či „*námítky překračují rozsah práv účastníka řízení*“), tak vlastní věcné posouzení (typicky uvozené slovy „*pro úplnost stavební úřad uvádí*“ nebo „*stavební úřad také uvádí*“). V důsledku toho z napadeného rozhodnutí **není zřejmé**, zda stavební úřad námítky odvolatele odmítá jako nepřípustné podle § 94n odst. 3 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023, nebo zda je věcně posoudil a shledal nedůvodnými.

Krajský soud v Praze ve výše citovaném rozsudku (bod 247 a body 249, 251, 253) takový postup označil za **nepřezkoumatelný podle § 76 odst. 1 písm. a), b) i c) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní**. Závěr o nepřípustnosti odvolací námítky bez konkrétního odůvodnění je dle soudu „*pro absenci odůvodnění nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů*“ (bod 209 odůvodnění rozsudku).

III. Vady v posouzení souladu záměru s územním plánem

1. Nerespektování stabilizovaného území

Záměr je umístován do plochy zastavěné stabilizované, pro kterou územní plán v bodě 3.5.3 stanoví, že nově realizované budovy musí respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby a citlivě na ni navázat. Maximální index zastavění (Iz) v plochách způsobu využití „Bydlení“ nesmí překročit 0,50.

Koordinované závazné stanovisko KS 2045/2023 ze dne 19. 2. 2024 však tyto požadavky věcně neposoudilo. Závazné stanovisko nevymezuje srovnávanou lokalitu, neuvádí konkrétní výšky a rozměry okolních staveb, nehodnotí, že umístovaná stavba má na rozdíl od stávajících budov výrazně vysunutá podlaží od 2. NP a je výrazně blíže stávající zástavbě, než je v lokalitě obvyklé. Nejbližší objekty mají plochou střechu, nad podzemní garáží 4 obytná patra a výšku cca 15,8 m. Umístovaná stavba má obytné 1. PP a výšku 21,140 m od okolního terénu na severní straně. Stanovisko Ministerstva obrany č. j. MO 696108/2023-1322 ze dne 14. 9. 2023 přitom souhlasí s maximální výškou 18 m nad terénem – stavba tuto výšku překračuje o více než 3 metry.

Výška stavby je tedy v rozporu se závazným stanoviskem Ministerstva obrany. Domněnka stavebního úřadu, že „*lze se domnívat, že uvedená výška nad terénem je výška měřená od terénu na straně vstupu do objektu po atiku, nikoliv celková výška ze severní strany*“, není odůvodněním rozhodnutí, ale spekulací. Stavební úřad měl povinnost si v této věci vyžádat upřesnění závazného stanoviska Ministerstva obrany; pokud tak neučinil, zatížil řízení vadou.

2. Nesprávně stanovený index zastavění

Stavebník i orgán územního plánování zahrnuli do výpočtu indexu zastavění části pozemku parc. č. 2003/9, který stavebník nevlastní. Vymezení této části je v koordinovaném závazném

stanovisku zcela nepřezkoumatelné – není zřejmé, kde je vymezena z východu a západu, zda na hranici stávajících objektů, nebo zda je těmto objektům ponechán urbanisticky dostatečný prostor. O neurčitosti vymezení svědčí i skutečnost, že orgán územního plánování a stavebník vymezují velikost pozemku odlišně.

Vlastní pozemek stavebníka (parc. č. 2003/43) má výměru pouhých 270 m². Na něm je umístěn bytový dům se zastavěnou plochou 313,74 m². Index zastavění samotného pozemku stavebníka tak činí $I_z \approx 1,16$, tedy více než dvojnásobně překračuje regulativ $I_z = 0,50$. Na pozemku stavebníka navíc nejsou umístěny ani nádoby na odpad, ani všechna potřebná parkovací místa – tato infrastruktura je převedena na cizí pozemek parc. č. 2003/9 ve vlastnictví statutárního města Ostravy.

Stavebník takto fakticky **přenáší veškeré negativní externality svého záměru na ostatní vlastníky**, což je v rozporu se smyslem a účelem územního plánu. Pravidlo o navýšení zastavěné plochy budovami při odpovídajícím navýšení plochy stavebního pozemku se přitom dle samotného územního plánu (kapitola Základní pojmy a zkratky) vztahuje pouze na rodinné domy, nikoli na bytové domy. Bytový dům překračující limit zastavění tak má být posuzován jako stavba v kategorii „*podmíněně přípustné využití*“, což by vyžadovalo splnění dalších podmínek a podrobné odůvodnění odchylek – nic z toho však koordinované závazné stanovisko ani napadené rozhodnutí neobsahuje.

3. Sousední území a uliční fasáda

Územní plán v bodě 3.5.1 zakotvuje zásady vzájemného respektu sousedních ploch s rozdílným způsobem využití. Záměr však bezprostředně sousedí s plochou zeleně, ve které se nachází VKP Pustkoveckého údolí. Koordinované závazné stanovisko se k této regulaci jednou strany staví tak, že „*předmětný záměr svým umístěním a charakterem nevyvolává potřebu tyto další požadavky uplatňovat a posuzovat*“, na druhé straně je v jiné části záporné právě z důvodu negativního vlivu na VKP. Tento vnitřní rozpor stavební úřad neřeší.

Územní plán v bodě 3.5.3 dále stanoví, že nově realizované stavby v uliční a blokové zástavbě musí navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb. Záměr je však umístěn přímo na uliční čáře, což je v lokalitě neobvyklé – stávající zástavba má od ulice větší odstup. Koordinované závazné stanovisko toto kritérium vůbec nehodnotí.

4. Nezohlednění Změny č. 4a Územního plánu Ostravy

Usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 1202/ZM2226/20 ze dne 4. 12. 2024 byla formou opatření obecné povahy **vydána Změna č. 4a Územního plánu Ostravy**, která mimo jiné obsahuje změny textové části vztahující se k celému území Ostravy (např. doplnění definic charakter zástavby / charakteristická zástavba). Stavební úřad si sice u úřadu územního plánování vyžádal sdělení k platnosti dílčího závazného stanoviska, avšak toto sdělení (č. j. SMO/010716/25/ÚPaSŘ/Pol ze dne 6. 1. 2025) **se k novým definicím a regulativům Změny č. 4a vůbec nevyjadřuje**. Otázka, zda záměr odpovídá požadavkům na charakter zástavby v platné textové části územního plánu po Změně č. 4a, tak nebyla v řízení vůbec posouzena. Napadené rozhodnutí je tak v rozporu s § 90 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s aktuálně účinným územním plánem.

IV. Vady při ochraně přírody a krajiny – Významný krajinný prvek (VKP) Pustkoveckého údolí

IV.1 Skutkový průběh – záporné a souhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody v rozmezí sedmi dnů

Orgán ochrany přírody a krajiny (Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí; dále též „MMO OOŽP“) vydal v rámci koordinovaného závazného stanoviska KS 2045/2023, č. j. SMO/101308/24/ÚPaSŘ/Dvor, ze dne 19. 2. 2024 dílčí záporné závazné stanovisko z důvodu poškozování dřevin rostoucích mimo les a nepovoleného zásahu do VKP Pustkoveckého údolí. V něm formuloval konkrétní podmínky, které musí stavebník splnit, aby bylo možné vydat souhlasné stanovisko, mimo jiné:

- upravit polohu bytových domů tak, aby realizace nevyžadovala zásah do VKP;
- doplnit návrh ochrany VKP (např. instalací mobilního oplocení podél okraje VKP po dobu stavby);
- doplnit vyhodnocení dostatečnosti osvětlení vnitřních prostor bytových domů s ohledem na blízkost porostu vzrostlých stromů přes 20 m;
- nerealizovat balkóny ze severní strany domu a na této straně umístit technické zázemí bytů s menšími nároky na přímé venkovní světlo;
- přizpůsobit řešení stavby tak, aby porosty dřevin v území VKP mohly být trvale zachovány v dosavadním rozsahu, např. posunutím celého bytového domu jižním směrem blíže ke komunikaci.

Pouhých sedm dnů poté – tj. dne 26. 2. 2024 – však též orgán ochrany přírody vydal **souhlasné** závazné stanovisko sp. zn. S-SMO/101211/24/OŽP/4, č. j. SMO/107132/24/OŽP/SE, kterým aproboval umístění stavby BD 02. Žádná z výše uvedených podmínek přitom nebyla splněna – stavba zůstala umístěna 5–7 m od hranice VKP, severní fasáda směřuje do VKP, balkóny na severní straně byly zachovány a stavba nebyla posunuta jižním směrem. Změna postoje orgánu ochrany přírody byla zdůvodněna pouze tím, že nové stanovisko se týká „jiné stavby“ – tedy pouze BD 02 samostatně, a nikoliv souboru BD 01 a BD 02, jak to bylo posuzováno původně.

IV.2 Porušení principu kontinuity závazných stanovisek (§ 4 odst. 4 stavebního zákona)

Popsaný postup orgánu ochrany přírody je v přímém rozporu s **principem kontinuity závazných stanovisek**, který je zakotven v § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění rozhodném pro řízení. Citované ustanovení stanoví, že dotčený orgán je vázán svým předchozím závazným stanoviskem; navazující závazná stanoviska však **mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnilly podmínky, za kterých bylo původní závazné stanovisko vydáno.**

Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 31. 8. 2023, č. j. 43 A 68/2022-92, v právní větě č. III shrnul, že „z principu kontinuity závazných stanovisek plyne, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách povolování záměru. Měnit je mohou pouze za podmínek uvedených v § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Je přitom nerozhodné, zda v jednotlivých fázích vydává závazné stanovisko tentýž či odlišný dotčený orgán chránící stejný veřejný zájem.“ Soud v bodě 213 odůvodnění tohoto rozsudku zdůraznil, že z § 4 odst. 4 stavebního zákona vyplývá princip kontinuity závazných stanovisek a **povinnost argumentačně se**

vypořádat s předchozím stanoviskem, zejména přehodnocuje-li správní orgán zcela své předchozí stanovisko (obdobně rozsudek NSS ze dne 30. 1. 2020, č. j. 2 As 187/2017-327).

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 10. 2013, č. j. 2 As 40/2013-32, na který Krajský soud v Praze v citovaném rozsudku navazuje, k principu kontinuity uvedl: „*Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách. Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky.*“

Klíčový je výklad pojmu „změna podmínek nebo poměrů v území“. NSS v rozsudku č. j. 2 As 40/2013-32 výslovně uvedl, že za změnu poměrů lze považovat „*pouze objektivní skutečnost*“, nikoliv změnu „*skutečností odvislých od volní činnosti správního orgánu*“. NSS v rozsudku ze dne 10. 1. 2013, č. j. 8 As 23/2012-32, na který tato judikatura odkazuje, vyložil, že „*příroda a krajina jsou proměnlivé složky životního prostředí a v důsledku plynutí času může docházet v životním prostředí k objektivním změnám, ať již pozitivním či negativním. Právě jediné tyto změny by se měly projevit v posuzování vlivů záměrů na okolní prostředí. Navazující stanoviska a závazná stanoviska mohou být uplatněna pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve.*“ V každém případě je nutno případný odklon od závěrů dřívějších závazných stanovisek **pečlivě zdůvodnit**.

IV.3 Aplikace principu kontinuity na posuzovanou věc – diskontinuita bez objektivní změny podmínek

Mezi 19. 2. 2024 a 26. 2. 2024 v území nedošlo k žádné objektivní změně podmínek či poměrů, která by ospravedlňovala změnu závazného stanoviska orgánu ochrany přírody ze záporného na souhlasné. Dřeviny VKP Pustkoveckého údolí nadále stojí, jejich kořenový systém zasahuje do plochy plánované stavby, severní fasáda BD 02 je nadále orientována k VKP a podmínky ochrany VKP, které sám orgán ochrany přírody ve stanovisku z 19. 2. 2024 stanovil, splněny nebyly.

Jediná „změna“ spočívala v tom, že stavebník procesně rozdělil původní záměr „Bytové domy Slavíkova“ (BD 01 + BD 02) na dvě samostatná řízení a **předložil novou dokumentaci pouze ke stavbě BD 02**. Tato „změna“ však **není objektivní změnou podmínek či poměrů v území** ve smyslu § 4 odst. 4 stavebního zákona ani ve smyslu výkladu podaného v rozsudku NSS č. j. 2 As 40/2013-32. Jde naopak o **ryze procesní krok stavebníka** – tedy přesně o ten typ „skutečností odvislých od volní činnosti“ účastníka řízení (resp. správního orgánu), který judikatura výslovně vylučuje jako důvod pro odchýlení se od dřívějšího závazného stanoviska.

Fyzický dopad stavby BD 02 na VKP je přitom v podstatě týž jako v původně posuzovaném souboru. Zbývající část původního souboru je nad to předmětem samostatného řízení. Sám orgán ochrany přírody ve stanovisku ze 26. 2. 2024 přiznává, že stavba BD 02 je umístována 7 m a více od hranice VKP, terénní úpravy ve vzdálenosti 5 m a více, dochází ke kácení dřevin a v souvislosti se stavbou musí být zřízeno dočasné oplocení na ochranu dřevin VKP. **Důvody, pro které bylo původní stanovisko záporné** (zásah do VKP, poškozování dřevin rostoucích mimo les, nedostatečné posouzení vlivu na ekosystém VKP), **tedy nadále existují** – liší se pouze rozsahem (jeden bytový dům místo dvou).

Orgán ochrany přírody však **nesplnil svou povinnost argumentačně se vypořádat s předchozím záporným stanoviskem** ve smyslu bodu 213 odůvodnění rozsudku Krajského soudu v

Praxe č. j. 43 A 68/2022-92. Stanovisko ze dne 26. 2. 2024 ani následné vyjádření MMO OOŽP č. j. SMO/043069/25/OŽP/SE ze dne 23. 1. 2025 nikterak neobjasňují, **proč podmínky stanovené dne 19. 2. 2024 nadále neplatí**, nebo proč nyní (oproti stanovisku z 19. 2. 2024) postačuje, aby stavebník realizoval pouze část původního záměru. Argumentace „jinou dokumentací“ není odůvodněním v právním slova smyslu – je obejitím povinnosti vyplývající z principu kontinuity.

Výklad, který v rozsudku č. j. 43 A 68/2022-92 (právní věta č. III) formuluje Krajský soud v Praze, vylučuje obhajobu spočívající v tom, že se „jednalo o jinou dokumentaci“. Soud výslovně uvedl, že **pro princip kontinuity je nerozhodné, zda v jednotlivých fázích vydává závazné stanovisko tentýž či odlišný dotčený orgán chránící stejný veřejný zájem**. Tím spíše je nerozhodné, zda tentýž dotčený orgán vydává závazné stanovisko k záměru rozdělenému na samostatné objekty, je-li předmětem ochrany též veřejný zájem (ochrana téhož VKP, týchž dřevin, téže lokality) a je-li podstata posuzovaného zásahu obdobná.

IV.4 Nedostatečný odborný standard při posuzování vlivu záměru na VKP

Nezávisle na vadě diskontinuity (část IV.3) trpí napadené rozhodnutí podstatnou vadou i v tom, že se opírá o závazné stanovisko orgánu ochrany přírody, které **nesplňuje judikatorně dovozený standard pro vydání závazného stanoviska podle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.**

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 10. 2. 2010, č. j. 6 As 43/2008-472, k povinnostem orgánu ochrany přírody při vydávání závazného stanoviska podle § 4 odst. 2 ZOPK uvedl, že „v řízení o vydání závazného stanoviska dle § 4 odst. 2 je zkoumána přípustnost navrhovaného využití lokality významného krajinného prvku s ohledem na možné poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce“. Soud dále zdůraznil, že **součástí ochrany krajiny při zásazích do VKP je nutné zohlednit i ochranu společenstva živočichů**, kteří v dané lokalitě žijí.

Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 30. 12. 2015, č. j. 9 A 22/2014-80, dále vyložil zákonný práh, při jehož dosažení vzniká povinnost ke vztahu k VKP zaujmout věcné stanovisko: „zákonem vyžadované závazné stanovisko orgánu ochrany přírody není zapotřebí pouze k těm zásahům, které zřejmě povedou k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo k ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, ale i k zásahům, které by k takovým negativním následkům mohly vést“. Týž soud v rozsudku ze dne 1. 9. 2010, č. j. 10 Ca 299/2009-45, dovedl, že stanovisko je třeba vydat (a věcně odůvodnit) i tehdy, kdy správní orgán dojde k závěru, že ke škodlivému zásahu do VKP nedojde, **není-li tato skutečnost zcela zřejmá na první pohled**.

Klíčový procesní důsledek této judikatury formuloval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 18. 12. 2008, č. j. 1 As 94/2008-53: „i zdánlivě bohuřibý záměr může mít škodlivé následky“. Tvrzení žadatele o nedotčenosti VKP tedy **nezbavuje orgán ochrany přírody povinnosti samostatně a věcně posoudit, zda zásah skutečně nepovede k poškození nebo oslabení ekologicko-stabilizační funkce VKP**. Nelze se spokojit s pouhým převzetím vlastního hodnocení žadatele.

Aplikováno na posuzovanou věc — orgán ochrany přírody měl povinnost:

- určit význam VKP Pustkoveckého údolí v krajině – jeho ekosystémovou roli (jeden z mála zachovalých přírodních prvků v urbanizované Porubě, biotop pro společenstvo živočichů, stabilizace svahu, mikroklimatický regulátor pro přilehlou zástavbu, ochranná funkce před negativními vnějšími vlivy);

- konkrétně **zhodnotit vliv** zamýšleného zásahu na plnění jednotlivých funkcí VKP – nejen otázku přímého kácení dřevin, ale i vliv na kořenový systém vzrostlých stromů, na faunu, na mikroklima, na hydrologický režim svahu;
- zohlednit i **pouhou možnost** ohrožení nebo oslabení ekologicko-stabilizační funkce VKP, tedy přihlížet i k pochybnostem.

Žádný z těchto kroků orgán ochrany přírody řádně neprovedl. Stanovisko ze dne 26. 2. 2024 ani následné vyjádření MMO OOŽP č. j. SMO/043069/25/OŽP/SE ze dne 23. 1. 2025 neobsahují konkrétní zhodnocení vlivu stavby BD 02 na faunu VKP, na kořenový systém vzrostlých stromů, na mikroklima lokality či na stabilizaci svahu. Soustředí se pouze na otázku přímého kácení a estetického významu dřevin, čímž rezignují na komplexní posouzení dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. Lakonické konstatování, že „touto stavbou nedojde k dotčení VKP, a to ani okrajovému“, není odůvodněním v právním smyslu, ale tvrzením, které neprošlo zkouškou věcného posouzení požadovaného výše citovanou judikaturou.

Stavebník přitom sám v souhrnné technické zprávě uvádí: „*Okrajově prostor zasahuje do významného krajinného prvku se vzrostlými stromy, které jsou součástí VKP Pustkoveckého údolí, ale který nebude zásadně zamýšlenou stavbou dotčen.*“ Závěr orgánu ochrany přírody, že „touto stavbou nedojde k dotčení VKP, a to ani okrajovému“, je tak v **přímém rozporu s podklady dokumentace samotného stavebníka**. Tento rozpor stavební úřad nijak neodstranil a sám si ze závazného stanoviska orgánu ochrany přírody učinil úsudek bez vyžádání jeho potvrzení či změny od nadřízeného správního orgánu (viz též část II.6 tohoto odvolání).

IV.5 Souhlasné závazné stanovisko bez podmínek odstraňuje ochranná opatření, která sám orgán dříve označil za nezbytná

Závazné stanovisko k zásahu do VKP podle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. může obsahovat **podmínky, jejichž splnění lze vázat na uskutečnění předmětného zásahu**. Tyto podmínky jsou nástrojem, jímž orgán ochrany přírody zajišťuje naplnění zákonného požadavku, aby VKP byly využívány pouze tak, **aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce** (§ 4 odst. 2 věta první ZOPK). V praxi orgánů ochrany přírody je naprostá většina souhlasných závazných stanovisek k zásahu do VKP podmíněná – orgány stanovují minimální odstupovou vzdálenost stavby, vymezení obvodu staveniště, ochranu stromů (bandáže, ošetření kořenů, opatření proti vysychání), povinnost monitoringu, povinnost uvést pozemek do původního stavu apod.

V posuzované věci sám orgán ochrany přírody ve **svém původním záporném stanovisku (KS 2045/2023) ze dne 19. 2. 2024 stanovil řadu konkrétních podmínek**, jejichž splnění označil za nezbytné pro to, aby byl zásah do VKP přípustný:

- úprava polohy bytových domů tak, aby realizace nevyžadovala zásah do VKP;
- instalace mobilního oplocení podél okraje VKP po dobu stavby;
- vyhodnocení dostatečnosti osvětlení vnitřních prostor s ohledem na blízkost vzrostlých stromů VKP;
- vyloučení balkónů na severní straně domu (orientované k VKP) a umístění technického zázemí bytů s menšími nároky na denní světlo na této straně;
- posunutí celého bytového domu jižním směrem blíže ke komunikaci, aby porosty dřevin VKP mohly být trvale zachovány v dosavadním rozsahu.

Tento výčet byl odborným vyjádřením toho, co týž orgán ochrany přírody krátce předtím sám označil za **nezbytné minimum pro ochranu VKP** před zamýšleným zásahem. V souhlasném stanovisku ze dne 26. 2. 2024 však byly tyto podmínky **ve své podstatě odstraněny**. Zachována zůstala pouze podmínka dočasného oplocení o výšce 2 m a změna technologie zřízení opěrné zdi u parkoviště u jednoho stromu (jasanu). Klíčové podmínky – úprava polohy domu, zákaz balkónů na severní straně, posunutí stavby jižním směrem, doplnění vyhodnocení osvětlení s ohledem na blízkost vzrostlých stromů – byly opuštěny.

Přechod od záporného stanoviska s podmínkami ke stanovisku souhlasnému bez většiny těchto podmínek nepředstavuje pouze formální diskontinuitu (vada popsaná v části IV.3), ale také **faktické snížení úrovně ochrany VKP** oproti stavu, který týž orgán ochrany přírody krátce předtím označil za nezbytný. Bez splnění těchto podmínek nelze garantovat, že nedojde k ohrožení či oslabení ekologicko-stabilizační funkce VKP, a v souladu s § 4 odst. 2 ZOPK tedy nejsou splněny zákonné předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska.

Souhlas vlastníka pozemku parc. č. 2003/9 (statutárního města Ostravy) s *kácením* dřevin nelze ztotožnit se souhlasem se stavebním zásahem do okolí VKP a se zápočtem části tohoto pozemku do indexu zastavění. Souhlas se „zápočtem“ části pozemku ve smyslu pravidel územního plánu nebyl v řízení vůbec doložen.

V. Umístění stavby na cizí pozemek a vymezení stavebního pozemku

V.1 Stavba přesahuje na sousední pozemky stavebníkem nevlastněně

Podle § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek a aby umístěním stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nebyla znemožněna zástavba sousedního pozemku. Stavba bytového domu BD 02 je v rozporu s tímto ustanovením umístěna i na pozemcích parc. č. 2003/9 a 2003/21 v k. ú. Poruba-sever (balkóny, parkovací stání, kontejnerové stání, opěrné stěny, retenční nádrže, přípojky) – tedy na pozemcích, které stavebník nevlastní. **Stavební úřad sice v napadeném rozhodnutí prohlašuje, že tyto pozemky vymezuje jako součást stavebního pozemku, takový postup však nemůže obejít vlastní účel § 20 odst. 5 a § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Podle § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být na stavebním pozemku vyřešeno mj. umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady a hospodaření se srážkovými vodami. **Vlastní pozemek stavebníka (parc. č. 2003/43, výměra 270 m²) tyto požadavky zjevně nesplňuje** – při zastavěné ploše 313,74 m² nezbývá fyzicky žádné místo pro parkovací stání, kontejnerové stání ani retenční prvky. Veškerá tato infrastruktura je řešena na pozemcích jiného vlastníka.

V.2 Předložená smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti nesplňuje požadavky § 184a stavebního zákona

Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona, není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr uskutečnit, **dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby**. Podle § 184a odst. 2 stavebního zákona musí být souhlas s navrhovaným stavebním záměrem vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace. Souhlas musí být **písemný**, musí z něj nepochybně být zřejmé, kdo souhlas uděluje a komu jej dává a **k jakému konkrétnímu záměru se vztahuje**.

Stavebník v řízení doložil **Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 2024/17/0320 ze dne 30. 9. 2024**, uzavřenou mezi statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba (jako budoucím povinným) a stavebníkem CONCEPT HOUSE, s. r. o. (jako budoucím oprávněným). Tato smlouva v čl. II odst. 4 obsahuje výslovný souhlas vlastníka s uskutečněním stavebních objektů na služebných pozemcích parc. č. 2003/9 a 2003/21.

Souhlas vyjádřený v této smlouvě je však zásadně omezen rozsahem stavebních objektů, k nimž se vztahuje. Smlouva v čl. II odst. 3 výslovně definuje pojem „stavební objekty“ taxativním výčtem, jenž zahrnuje pouze:

- vodovodní přípojku;
- přípojku jednotné kanalizace;
- dešťovou domovní kanalizaci včetně akumulární a retenční nádrže;
- balkóny.

Napadené rozhodnutí však schvaluje umístění a povolení dalších stavebních a inženýrských objektů, které jsou rovněž umístěovány na pozemcích parc. č. 2003/9 a/nebo 2003/21 a které předmětná smlouva ve výčtu „stavebních objektů“ neuvádí, a to zejména:

- **SO 04 – Opěrné stěny;**
- **IO 01 – Úprava veřejného osvětlení;**
- **IO 02.2 – Komunikace, zpevněné plochy** (včetně parkovacích stání, chodníků a zpevněných ploch) **a kontejnerové stání** pro sběrné nádoby na komunální odpad.

Pro tyto stavební objekty stavebník **v rozporu s § 184a odst. 1 stavebního zákona vůbec nedoložil souhlas vlastníka pozemků**, ačkoliv jsou umístěovány a povolovány na pozemcích, které nevlastní. Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 2024/17/0320 sice představuje souhlas vlastníka, ale jen v omezeném rozsahu (taxativní výčet v čl. II odst. 3); na uvedené chybějící objekty se nevztahuje.

Stavební úřad sám v napadeném rozhodnutí jako jediný doklad podle § 184a stavebního zákona ke spornému rozsahu pozemků 2003/9 a 2003/21 výslovně označuje právě tuto smlouvu. V části napadeného rozhodnutí věnované formálnímu výčtu podkladů (str. 12) konstatuje, že „*K pozemkům parc. č. 2003/9 a 2003/21 v katastrálním území Poruba-sever, který je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, správa svěřena Městskému obvodu Poruba, ... byl doložen souhlas dle § 184 [a] stavebního zákona vyznačený na situačním výkrese*“. Týž závěr opakuje stavební úřad i ve vypořádání s námitkami spolku (např. str. 39 a 47 odůvodnění napadeného rozhodnutí). **Žádný další doklad o souhlasu vlastníka ve smyslu § 184a stavebního zákona pro pozemky parc. č. 2003/9 a 2003/21 napadené rozhodnutí nezmiňuje** a stavebník jej v řízení nepředložil.

Stavební úřad ve spise pracuje rovněž se dvěma dalšími souhlasy téhož vlastníka – se **souhlasem s kácením dřevin** ze dne 5. 2. 2024 (podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) a se **souhlasem vlastníka místních komunikací III. a IV. třídy** (podle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, k připojení sousedních nemovitostí). **Ani jeden z těchto souhlasů však nenahrazuje souhlas dle § 184a stavebního zákona** – jde o souhlasy s odlišným právním účelem (povolení kácení dřevin, resp. připojení na pozemní komunikaci) a s odlišným rozsahem (vázaným na jiné správní instituty). Pro umístění a povolení stavebních objektů SO 04, IO 01

a IO 02.2 je tedy jediným potenciálně relevantním souhlasem smlouva č. 2024/17/0320 – a ta tyto objekty, jak bylo uvedeno výše, nepokrývá.

Z odborné literatury (Kývalová, M. In: Stavební zákon. Komentář. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018) k § 184a stavebního zákona vyplývá, že souhlas vlastníka musí jednoznačně identifikovat **konkrétní záměr**, k němuž se vztahuje. Souhlas k jednomu rozsahu stavebního záměru nelze rozšiřovat na záměr širší – jinak by požadavek § 184a odst. 1 stavebního zákona ztrácel smysl. Rozsah věcných práv (resp. budoucího věcného břemene) se odvíjí od vůle vlastníka, kterou je třeba respektovat v mezích, v nichž byla skutečně projevena.

V.3 Vyznačení souhlasu na situačním výkresu nesplňuje formální požadavky § 184a odst. 2 stavebního zákona

Podle § 184a odst. 2 stavebního zákona musí být souhlas s navrhovaným stavebním záměrem **vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace**. Smyslem tohoto požadavku je, aby z výkresu samotného (jenž je nedílnou součástí stavební dokumentace ve smyslu § 158 a násl. stavebního zákona) bylo **nepochybně zřejmé, kdo souhlas uděluje, komu jej dává a k jakému konkrétnímu záměru se vztahuje** (srov. Kývalová, M. In: Stavební zákon. Komentář. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018, výklad k § 184a, část II Prokázání souhlasu).

Situační výkres tvořící přílohu č. 1 smlouvy o smlouvě budoucí č. 2024/17/0320 však tyto požadavky **nesplňuje**. Na výkresu je vyznačeno pouze **razítko vlastníka** (statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba) doprovázené parafou. **Z výkresu samotného neplyne žádný verbální projev vůle vlastníka, jímž by byl souhlas s navrhovaným záměrem skutečně vyjádřen** – chybí jakékoliv slovní označení typu „souhlasím“, „souhlas dle § 184a stavebního zákona“, „souhlas s umístěním stavby“ apod.

Pouhé razítko vlastníka bez doprovodného verbálního vyjádření vůle nesplňuje formální požadavky § 184a odst. 2 stavebního zákona, a to z následujících důvodů:

- **Razítko samo o sobě není projevem vůle k souhlasu.** Razítko slouží primárně k identifikaci organizační složky a/nebo k autentizaci dokumentu; samo o sobě však nevyjadřuje obsah projevu vůle. Otisk razítka může v praxi doprovázet souhlas, vyjádření, námitku, převzetí, potvrzení i jiné úkony – bez doprovodného textu nelze určit, který z těchto úkonů byl učiněn.
- **Z výkresu není zřejmé, k čemu se razítko vztahuje.** Situační výkres může být přílohou různých dokumentů (smlouvy, žádosti, vyjádření, projektové dokumentace v různých stupních) a může být opatřeno razítkem z různých důvodů. Bez verbálního upřesnění nelze identifikovat, s čím konkrétně vlastník souhlasí.
- **Z výkresu neplyne, kdo za vlastníka souhlas projevil.** Razítko obsahuje pouze obecný název organizace; neuvádí jméno konkrétní fyzické osoby oprávněné jednat za vlastníka, ani její funkci.
- **Z výkresu neplyne datum projevu vůle.** Bez data nelze ověřit, zda byl souhlas udělen v relevantní době ve vztahu k aktuálně projednávanému záměru a zda nebyl mezitím odvolán či omezen.

Stavební úřad přesto v napadeném rozhodnutí (str. 12) bez dalšího konstatuje, že „*byl doložen souhlas dle § 184 [a] stavebního zákona vyznačený na situačním výkrese*“. **Nevedl však, v čem konkrétně toto vyznačení spatřoval**, ani se nezabýval otázkou, zda razítko bez doprovodného

verbálního textu lze považovat za vyznačení souhlasu ve smyslu § 184a odst. 2 stavebního zákona. Napadené rozhodnutí je v této části **nepřezkoumatelné**.

Nadto i v případě, že by razítko v kombinaci se smlouvou č. 2024/17/0320 bylo výjimečně považováno za dostatečné vyznačení souhlasu, pak by toto vyznačení – stejně jako sama smlouva – muselo být chápáno **v rozsahu omezeném taxativním výčtem stavebních objektů v čl. II odst. 3 smlouvy** (viz část V.2 výše). Pro stavební objekty SO 04, IO 01 a IO 02.2 tedy není doložen ani souhlas vlastníka v žádné formě.

V.4 Smlouva má omezenou platnost a její samotná konstrukce vykazuje nejistotu

Smlouva č. 2024/17/0320 v čl. III odst. 3 stanoví, že **nebude-li do 4 let ode dne uzavření této smlouvy** (tj. do 30. 9. 2028) **zahájena realizace stavby, právo na její realizaci zaniká** a zanikají i práva a závazky vyplývající z této smlouvy. Dále jde o pouhou **smlouvu o smlouvě budoucí** – vlastní smlouva o zřízení služebnosti dle § 1257 a násl. občanského zákoníku má být uzavřena až po dokončení stavebních objektů (čl. II odst. 6, resp. čl. II odst. 8 smlouvy). Stavebník tedy nemá ke dni vydání napadeného rozhodnutí ani k dnešnímu dni **žádné věcné právo k pozemkům parc. č. 2003/9 a 2003/21**; má pouze soukromoprávní nárok na uzavření budoucí smlouvy o služebnosti, který je navíc časově omezený a podmíněný.

V.5 Souhlas s umístěním stavebních objektů není souhlasem se zápočtem cizího pozemku do indexu zastavění

Souhlas vlastníka pozemku podle § 184a stavebního zákona je v posuzované věci pojat jako **soukromoprávní souhlas se zatížením pozemku konkrétními stavebními objekty** (s budoucím vznikem služebnosti). Nelze jej však ztotožňovat se **souhlasem vlastníka se zápočtem části jeho pozemku do výpočtu indexu zastavění** podle pravidel územního plánu. Jde o zcela odlišné právní instituty s odlišným účelem:

- **Souhlas dle § 184a stavebního zákona** je dokladem soukromoprávního oprávnění žadatele realizovat konkrétní stavební objekt na cizím pozemku;
- **Souhlas se zápočtem části pozemku do indexu zastavění** by představoval volní akt vlastníka, kterým by tento vlastník akceptoval, že část jeho pozemku bude trvale „spotřebována“ pro účely splnění regulativu územního plánu ve prospěch jiného stavebníka, čímž by se omezila i jeho vlastní budoucí možnost zástavby tohoto pozemku.

Smlouva č. 2024/17/0320 obsahuje pouze první z těchto souhlasů, a to navíc v omezeném rozsahu (viz části V.2 a V.3). **Souhlas se zápočtem části pozemku 2003/9 (případně 2003/21) do indexu zastavění stavbou ve prospěch stavebníka v ní obsažen není** – a stavebník takový souhlas v řízení nedoložil. Argumentace stavebníka i orgánu územního plánování v koordinovaném závazném stanovisku KS 2045/2023, podle níž má být do výpočtu indexu zastavění zahrnuta část pozemku parc. č. 2003/9 o výměře cca 4 200 m², tak postrádá soukromoprávní oporu (viz část III.2 tohoto odvolání).

Z hlediska veřejného zájmu na ochraně krajiny a veřejně přístupné zeleně tak dochází k tomu, že soukromý stavební záměr trvale zatěžuje veřejný majetek a veřejnou zeleň ve prospěch jednoho vlastníka, aniž by k tomu byl předložen řádný souhlas v rozsahu odpovídajícím skutečnému zatížení.

VI. Hluk – rozpor mezi hlukovou studií a závazným stanoviskem KHS

Hluková studie zpracovaná společností Sonic Systems CZ s. r. o. v listopadu 2023 navrhuje protihluková opatření spočívající v omezení pracovní doby pro 1. fázi stavby (zajištění stavební jámy a hrubá stavba) na maximálně 11 hodin denně v rozmezí 7:00–18:00. Návrh protihlukových opatření tedy stanoví obě časové dimenze – maximálně 11 hodin a denní úsek 7:00–18:00.

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje však ve svém závazném stanovisku č. j. R/2024/41162/2 ze dne 22. 10. 2024 stanovila podmínku: „*Stavební a realizační práce budou prováděny pouze v době denní 7:00–21:00 hod. v celkovém součtu maximálně 11 hodin.*“ Tím **rozšířila časové okno o tři hodiny do večerních hodin** oproti doporučení hlukové studie. Hluková studie přitom byla zpracována pro nejhorší stav co do hlučnosti a umístění; rozšíření denního období na úkor večerního klidu (po 18:00 jsou citlivější hygienické limity) ve studii posouzeno nebylo.

Vysvětlení stavebního úřadu, že KHS „*byl benevolentnější*“, není odůvodněním rozhodnutí, ale konstatováním rozporu. Stavební úřad měl povinnost si v této věci vyžádat doplnění závazného stanoviska KHS, příp. doplnění hlukové studie pro období 18:00–21:00. Pokud tak neučinil, opřel napadené rozhodnutí o závazné stanovisko, které není v souladu s podkladem (hlukovou studií), na jehož základě bylo vydáno.

VII. Denní osvětlení a oslunění

VII.1 Stavebník neprokázal splnění normových hodnot a stavební úřad to v rozporu s povahou společného povolení akceptoval

Souhrnná technická zpráva na str. 40 uvádí: „*Osvětlení: Denní i umělé osvětlení bude splňovat normové hodnoty. Toto bude doloženo výpočtem v dalším stupni PD.*“ **Stavebník tak v rámci společného řízení neprokazuje splnění normových hodnot denního osvětlení**, ačkoliv jde o řízení, jímž je stavba současně umístěována i povolována.

Napadené rozhodnutí je vydáno jako společné povolení podle § 94j a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023. Společné povolení podle § 94o odst. 1 stavebního zákona **nahrazuje současně územní rozhodnutí o umístění stavby i stavební povolení**; je tedy jediným správním aktem, jímž se rozhoduje o umístění a povolení stavby. Po vydání společného povolení **již další stavebněprávní řízení, v němž by stavební úřad ověřoval splnění technických požadavků na stavby, vedeno nebude**. Stavebník realizuje stavbu na základě tohoto společného povolení a navazující dokumentace pro provádění stavby (DPS) – ta však již schválení stavebním úřadem nepodléhá.

Z toho plyne závažný procesní důsledek. Odkaz souhrnné technické zprávy a stavebního úřadu na to, že splnění normových hodnot denního osvětlení „*bude doloženo výpočtem v dalším stupni PD*“, **nená oporu v zákoně** – žádný „další stupeň dokumentace“, který by stavební úřad závazně přezkoumával před zahájením stavby, neexistuje. Pokud se ukáže, že byty orientované k VKP normové hodnoty denního osvětlení nesplňují, **nebude existovat řízení, v němž by se tato vada formálně řešila** – vyjde najevo nejdříve při kolaudaci, kdy už bude stavba realizována.

Podle § 110 odst. 2 písm. b) stavebního zákona ve spojení s § 158 a násl. téhož zákona musí být v žádosti o stavební povolení (a tím spíše ve společném řízení, které jej nahrazuje) předložena projektová dokumentace, **z níž je již v okamžiku rozhodování stavebního úřadu zřejmé, že stavba**

splňuje technické požadavky stanovené prováděcími předpisy – zde § 11 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (požadavek na denní osvětlení), ve spojení s normovými hodnotami obsaženými v ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov a ČSN 73 0580-2 Denní osvětlení obytných budov.

VII.2 Stavební úřad si plete pojmy proslunění (§ 13) a denní osvětlení (§ 11) – odpověď na nesprávnou otázku

Stavební úřad ve vypořádání námítky (str. 41–42 napadeného rozhodnutí) sám uvádí, že „osvětlení a oslunění jsou dva odlišné, avšak úzce související pojmy“, a že „zatímco osvětlení řeší množství světla pro zrakovou činnost, oslunění (proslunění) se zaměřuje na přímý dopad slunečních paprsků z hlediska hygieny a tepelné pohody“. **Vzápětí ale své vypořádání staví výhradně na argumentu o splnění § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb. (proslunění)**, a to s odůvodněním, že „jednotlivé obytné místnosti bytových jednotek výše uvedený požadavek na proslunění splňují, neboť jsou v nich navrženy dostatečně velká okna, převážně francouzská okna a HS portály“.

Tato argumentace odpovídá na otázku, kterou nikdo neklade. Odvolatel ve svých námítkách opakovaně poukazoval na riziko nesplnění **denního osvětlení (§ 11 vyhlášky č. 268/2009 Sb. + ČSN 73 0580)**, nikoli proslunění (§ 13 téže vyhlášky).

Argumentace stavebního úřadu o velikosti oken míří na § 13 (proslunění) – tedy na pravidlo, jehož splnění není ve sporu, protože byty BD 02 mají i jihovýchodní orientace, kde proslunění může být splněno. Skutečný problém – splnění § 11 (denní osvětlení) v severních bytech – **zůstává napadeným rozhodnutím nedotčen.**

VII.3 „Velká okna“ automaticky nezaručují splnění normových hodnot denního osvětlení

I kdyby se argument stavebního úřadu o velkých oknech vztahoval k dennímu osvětlení (a nikoli k proslunění), **nešlo by o argument správný.** V oboru stavební fyziky platí, že dominantní složkou činitele denní osvětlenosti D je tzv. **nebeská složka** (sky component) – tedy podíl viditelné oblohy z místa kontrolního bodu skrze okno. Velikost okna ovlivňuje nebeskou složku jen do té míry, do jaké přes okno vůbec lze oblohu vidět. **Pokud je obloha zacloněna překážkou, větší okno problém neřeší – z místnosti je vidět tatáž (zacloněná) obloha, jen přes větší rám.**

Pro posuzovanou stavbu plynou z dokumentace tato kritická data:

- vzrostlé dřeviny VKP Pustkoveckého údolí – výška přes 20 m;
- vzdálenost severní fasády od hranice VKP – pouhých 5–7 m (dle vyjádření MMO OOŽP č. j. SMO/043069/25/OŽP/SE z 23. 1. 2025);
- výška od okolního terénu na severní straně cca 21,140 m (1. PP obytné + 5 NP) – severní fasáda je dlouhá a zachovává obytné místnosti od 1. PP výše.

Z toho plyne, že úhel zastínění od horizontu k vrcholu stromů z paty severní fasády činí **přibližně $\arctan(20 / 5) \approx 76^\circ$ až $\arctan(20 / 7) \approx 71^\circ$.** Pro byty v 1. PP a 1. NP severní strany to znamená, že **z okna je vidět jen úzký pruh oblohy přibližně 14–19° nad horizontem stromů.** Pro vyšší patra je úhel zastínění postupně menší, ale i ve 2. NP a 3. NP severní strany může být kritický.

Při tak silném zaclonění klesá nebeská složka D_s řádově – typicky pod 1 % i při velkých oknech, zatímco norma vyžaduje $D_{\min} \geq 0,7\%$ v kontrolním bodě a $D_m \geq 0,9\%$ v průměru. **Tvrzení stavebního**

úřadu, že velká okna automaticky zajistí splnění normy, je z hlediska stavební fyziky nepravdivé – velikost okna ovlivňuje světelný tok pouze pro oblohu, kterou je vidět, nikoli pro oblohu, která je zacloněna 20 m vysokými stromy.

Norma ČSN 73 0580-1 navíc výslovně požaduje, aby výpočet zohledňoval **existující i předpokládané zastínění během životnosti stavby**. Trvalé porosty VKP, jejichž ochrana je zajištěna § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., **nelze považovat za odstranitelné překážky** – stavebník tedy nemůže výpočet provést „bez stromů“, ale musí počítat se stromy v jejich plné výšce. To problém s denním osvětlením zachovává jako trvalý.

VII.4 Sám orgán ochrany přírody negativní vliv stromů VKP na osvětlení obytných místností v původním stanovisku výslovně předvídal

Klíčovým a v napadeném rozhodnutí přehlíženým argumentem je, že **samotný orgán ochrany přírody a krajiny** v původním záporném dílčím závazném stanovisku (KS 2045/2023, č. j. SMO/101308/24/ÚPaSŘ/Dvor, ze dne 19. 2. 2024) výslovně uvedl, že „*Ize očekávat negativní vliv porostu vzrostlých stromů o výšce přes 20 m na osvětlení obytných místností*“, a stanovil k tomu konkrétní podmínky:

- doplnit vyhodnocení dostatečnosti osvětlení vnitřních prostor bytových domů s ohledem na blízkost porostu vzrostlých stromů přes 20 m;
- **nerealizovat balkóny ze severní strany domu a na této straně umístit technické zázemí bytů s menšími nároky na přímé venkovní světlo** (tj. místnosti, které nejsou obytné – chodby, šatny, technické místnosti, koupelny).

Tedy **odborný orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že místnosti na severní straně neměly být obytné**. Vyhodnocení dostatečnosti osvětlení s ohledem na stromy VKP považoval za nezbytné, právě proto, že předvídal kritickou situaci popsanou v části VII.3 výše.

Stavebník však tyto podmínky nesplnil – severní fasáda zůstala s obytnými místnostmi a balkóny – a orgán ochrany přírody přesto své stanovisko změnil na souhlasné (viz část IV tohoto odvolání). **Problém s denním osvětlením severních bytů je tak do projektu přímo zabudován**. Vyhodnocení dostatečnosti osvětlení, jehož doložení sám orgán ochrany přírody požadoval, v **projektové dokumentaci dosud chybí** – a stavební úřad jeho doplnění odsouvá do dokumentace pro provádění stavby, která však žádnému správnímu přezkumu nepodléhá (viz část VII.1).

VII.5 Bezprostřední souvislost námitky se zájmy ochrany přírody a krajiny – předvídatelný tlak na kácení dřevin VKP

Obava odvolatele, že nedostatek denního osvětlení v severních bytech bude důvodem pro budoucí tlak na kácení dřevin v VKP Pustkoveckého údolí, má přímou souvislost se zájmy ochrany přírody a krajiny. Nejde o spekulaci, ale o **předvídatelný technický důsledek** umístění stavby do bezprostřední blízkosti VKP, který je popsán výše a který sám orgán ochrany přírody předvídal v původním stanovisku.

Posunutí stavby jižním směrem (jež bylo součástí původních podmínek orgánu ochrany přírody – viz část IV.5 tohoto odvolání), případně umístění technických místností na sever, by tento problém mohlo eliminovat. Tím, že stavební úřad – v rozporu s povahou společného povolení – odsouvá řešení denního osvětlení až do „dalšího stupně dokumentace“, který však již žádnému správnímu přezkumu

nepodléhá, **fakticky předjímá, že případný nesoulad s normovými hodnotami bude řešen na úkor VKP** – protože se po realizaci stavby ukáže jako jediné dostupné „řešení“ kácení dřevin, jež bytům brání ve světle.

Tento řetězec předvídatelných důsledků – **(i) nesplnění normy denního osvětlení severních bytů → (ii) tlak obyvatel a vlastníků na řešení → (iii) kácení dřevin VKP jako jediná dostupná možnost** – činí námitku spolku přímo navázanou na zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. Stavební úřad ji proto v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 2/2023-216 (viz část II tohoto odvolání) měl věcně posoudit, a nikoli odmítnout jako nesouvisející s ochranou přírody a krajiny.

VIII. Plán organizace výstavby a vlivy realizace stavby

Předložená projektová dokumentace neobsahuje plán organizace výstavby (POV) v rozsahu odpovídajícím rozsahu zásahu do veřejných pozemků a do bezprostředního okolí VKP. Stavební úřad odkazuje na část B.8 souhrnné technické zprávy se zásadami organizace výstavby, ta však neobsahuje:

- posouzení vlivu zarážení ocelových štětovic LARSEN na okolní zástavbu (rázové vlny šířené nepropustným jílovitým podložím; známé případy poruch budov ve vzdálenosti až 50 m, zde je vzdálenost cca 20 m);
- řešení dopravního omezení jednosměrné ulice Slavíkovy, která zajišťuje obsluhu nejméně 12 obytných bloků s cca 500 obyvateli;
- odvoz cca 900 m³ výkopku a stání nákladních vozidel během výkopových prací;
- oklepávací rampu pro očištění kol nákladních vozidel a souhlas odboru dopravy ÚMOB Ostrava-Poruba a DI PCR Ostrava s tímto řešením;
- podrobné řešení zařízení staveniště (ZS) na parcele 2003/44, vzdálené 60 m od staveniště, a dopravní spojení k němu po jednosměrné komunikaci;
- způsob napojení na vodovod a NN (oboje vedeno přes ulici Slavíkovu) – zda bude proveden protlakem pod komunikací, nebo otevřeným výkopem.

Tyto otázky mají bezprostřední dopad nejen na sousední obyvatele, ale také na ochranu vzrostlých dřevin VKP a travnatých ploch, které budou nezbytnou manipulací poškozeny až k hranici VKP. Bez podrobného POV nelze posoudit, zda bude zachován dosavadní rozsah dřevin VKP a zda nedojde k mechanickému poškození kořenového systému.

IX. Pohoda bydlení a kvalita prostředí

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, dovodil, že mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení patří podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, míra oslunění a osvětlení bytu i narušení soukromí. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, NSS dále uvedl, že **pokud účastník řízení poukáže na konkrétní skutečnosti zpochybňující splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat**, i když stanoviska dotčených orgánů konstatovala dodržení předepsaných limitů.

Odvolatel poukázal na konkrétní skutečnosti – výrazné zmenšení odstupů, úbytek volného výhledu, podstatné snížení veřejně přístupné zeleně využívané k odpočinku, zvýšenou hlukovou a imisní zátěž po dobu realizace, riziko zvýšené respirační nemoci u exponovaných obyvatel za zhoršených rozptylových podmínek. Stavební úřad však námitku odmítl s tím, že „*nesouvisí s veřejnými*

zájmy, které může spolek chránit dle zákona o ochraně přírody a krajiny“, a věcně se jí dále nezabýval. To je v rozporu s citovanou judikaturou NSS.

X. Vady ve vypořádání samostatných námitek (komentář Ing. Kalvacha)

Odvolatel ve svých námitkách výslovně podal i námitky uvedené v Komentáři k dokumentaci pro společné řízení od Ing. Jiřího Kalvacha ze dne 30. 11. 2024. Tyto námitky obsahují řadu konkrétních zjištění týkajících se vlivu stavby na VKP, na vzrostlou zeleň, na mikroklima lokality, jakož i na aspekty provádění stavby. Stavební úřad se s nimi vypořádal pouze formálním konstatováním, že „*nesouvisejí s veřejnými zájmy, které může spolek chránit*“, a věcně se k jednotlivým bodům nevyjádřil. Pokud by se k nim věcně vyjádřil, musel by zohlednit, že:

- terénní úpravy na severní straně dosahují do vzdálenosti 5 m od okraje VKP, což má bezprostřední vliv na ochranu kořenového systému dřevin VKP;
- travnatá louka ve sklonu až 15 % dnes plní funkci přístupové plochy do VKP a slouží k zimním aktivitám dětí i mládeže – její trvalý zánik nelze nahradit;
- povolení této stavby může spustit řetězovou reakci dalších záměrů v lokalitě, kterou územní plán s ohledem na vymezení hranice VKP nedokáže zabránit – jde o předvídatelný kumulativní vliv ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. a zákona o ochraně přírody a krajiny;
- pojem „*věcné břemeno*“ (k užívání pozemku jiného vlastníka pro parkování a kontejnerové stání nového bytového domu) ve vztahu k veřejně přístupné zeleni nemůže nahradit požadavek územně-plánovací regulace, aby stavební pozemek byl k záměru přiměřený.

XI. Závěrečný návrh

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti odvolatel navrhuje, aby Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, jako odvolací správní orgán:

napadené rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. SMO/150840/26/ÚPaSŘ/Sla ze dne 15. 4. 2026 – Společné povolení č. 6/2026 zrušil a věc vrátil prvostupňovému orgánu k novému projednání.

Miroslav Čulík
předseda
Slavíkovci, z. s.
IČ 04972864
Slavíkova 1755/23
708 00 Ostrava

Přílohy:

1. Napadené rozhodnutí