

<b>MĚSTO KROMĚŘÍŽ</b> -24-	
Došlo:	12. 12. 2024
Č.j.:	2870/119842/2024
Dok.:	Sp. zn.:
Přílohy:	Skart. zn./lh.: Hol

Krajský úřad Zlínského kraje

Odbor ÚP a SŘ

tř. Tomáše Bati 21

761 90 Zlín

*prostřednictvím*

**Městský úřad Kroměříž**

Odbor stavebního úřadu a životního prostředí

Velké náměstí 115

767 01 Kroměříž

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Kroměříži dne 10. 12. 2024

**Sp. zn.:** 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol

**K rukám:** Mgr. Ing. Monika Holišová

**Žadatel:** Město Kroměříž, IČ 00287351, Velké náměstí 115, 767 01 Kroměříž,  
které zastupuje společnost ŘEZANINA & BARTOŇ, s.r.o., IČ 24286923, Jeníkovice 111,  
503 46 Jeníkovice (dále jen "žadatel")

**Odvolatel:** Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, nar. 15. 2. 1989, bytem Prostějovská 539, 751 01 Tovačov

**Věc:** Odvolání proti rozhodnutí - schválení stavebního záměru na stavbu Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž - ETAPA I. Kroměříž, na pozemcích parc. č. 3129/2 (ostatní plocha), parc. č. 5036 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž, sp. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol, ze dne 4.11.2024.

I.

Dne 13. 11. 2024 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, na úřední desce uveřejnil rozhodnutí sp. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol ze dne 4. 11. 2024, týkající se žádosti o vydání společného povolení, kterou dne 07. 11. 2023 podalo Město Kroměříž, IČ 00287351, Velké náměstí 115, 767 01 Kroměříž, které zastupuje společnost ŘEZANINA & BARTOŇ, s.r.o., IČ 24286923, Jeníkovice 111, 503 46 Jeníkovice (dále jen "žadatel"), ve kterém schvaluje stavební záměr na stavbu: Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž - ETAPA I. Kroměříž (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 3129/2 (ostatní plocha), parc. č. 5036 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž.

S ohledem na skutečnost, že odvolatel považuje výše uvedené rozhodnutí za nesprávné, řádně neodůvodněné a vydané v rozporu jak se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „SŘ“), ale i zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“), odvolatel tímto podává

### **odvolání**

proti rozhodnutí sp. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol, ze dne 4. 11. 2024, a to do všech výroků tohoto rozhodnutí.

Lhůta pro podání odvolání je pak zachována.

Toto odvolání odvolatel blíže odůvodňuje následovně:

#### **II. K základním zásadám, neurčitosti a nepřezkoumatelnosti vydaného rozhodnutí**

1. Odvolatel předně uvádí, že na správní řízení prováděné orgánem veřejné moci jsou kladeny vysoké nároky, kdy správní orgán je povinen dodržovat základní zásady činnosti správních orgánů uvedených v §§ 2 – 8 správního řádu, tj. zásadu zákonnosti (legality), zásadu ochrany dobré víry a oprávněných zájmů, zásadu legitimního očekávání, zásadu materiální pravdy, zásadu rovnosti a nestrannosti, zásadu ochrany procesních práv, zásadu smírného řešení rozporů, zásadu spolupráce, jakož i zásadu zdvořilosti a vstřícnosti, přičemž jak je patrné z vydaného rozhodnutí správní orgán každou z těchto zásad porušil.
2. V návaznosti na uvedené odvolatel rozhodnutí vytýká, že je z něho patrné pohrdání oprávněné úřední osoby odvolatelem, když odvolatelem zmiňovaná práva, která mohou být stavebním záměrem narušena, jsou pejorativním způsobem správním orgánem zlehčována a odůvodnění rozhodnutí je činěno ve vztahu k odvolateli vysmívavě a neuctivě, neboť z rozhodnutí je patrné, že odvolatel tím, že hájí svá práva správní orgán "obtěžuje" a aktivita odvolatele je nežádoucí.
3. Taktéž se dle názoru odvolatele naplnila odvolatelem tvrzená systémová podjatost, neboť v rámci řízení bylo v rozporu se správním řádem zasaženo do nestrannosti rozhodování správního orgánu bezdůvodnou změnou oprávněné úřední osoby, a dále naznačený postup, který dával námitkám odvolatele částečně za pravdu (když ve spise je učiněn záznam o neodeslané výzvě investorovi), nebyl po změně oprávněné úřední osoby odeslán.
4. Důvod změny oprávněné osoby taktéž není zdůvodněn, což je v rozporu s výše uvedenými zásadami, když v tomto případě je nepřiměřeně zasahováno do procesních práv účastníků řízení, když postup správního orgánu obsahuje závažné procesní vady, které dle názoru odvolatele mohly ovlivnit rozhodnutí samotné.
5. Odvolatel má za to, že se správní orgán námitkami odvolatele nezabýval, neboť k vyvrácení námitek podaných odvolatelem do spisu nezajistil podklady, na což odvolatel po celou dobu řízení upozorňoval, s čímž se správní orgán nevyřadil. Navíc rozhodnutí je plně protichůdných závěrů, což ve svém důsledku toto rozhodnutí činí neurčitým a nepřezkoumatelným.

6. Ostatně neurčitost vydaného rozhodnutí je patrná již ze samotného popisu stavby, kdy správní orgán uvádí, že novostavba oploceného areálu domova se zvláštním režimem má sloužit pro trvalý pobyt klientů (23 seniorů) vyžadující vysokou míru podpory, což ovšem neodpovídá projektové dokumentaci (ani požárně bezpečnostnímu řešení), předložené žadatelem, která počítá s počtem ubytovaných 24 seniorů (2 budovy á 12 osob). Stejný počet byl uveden i v oznámení o zahájení společného řízení.
7. Odvolatel proto má za to, že není zřejmé, co bylo předmětem posouzení jak stavebního úřadu, tak jednotlivých oprávněných orgánů vytvářejících závazná stanoviska, a že rozhodnutí jako takové je naprosto nepřezkoumatelné, a to pro vnitřní rozpor jednotlivých částí tohoto rozhodnutí.
8. Odvolatel má za to, že prováděné řízení je řízením návrhovým, kdy správní orgán je povinen rozhodnout o žádosti žadatele tak, jak ji podal, nikoli měnit parametry stavby (tj. snižovat nebo zvyšovat počet osob, pro které je určena), které neodpovídají projektové dokumentaci předložené spolu s žádostí, neboť výše uvedené může vyvolávat dojem, že je posuzován jiný záměr, resp. závazná stanoviska se vztahují k jinému projektu. Pokud projektová dokumentace obsahuje rozpory, měl stavební úřad žadatele vyzvat k tomu, aby nejprve tyto rozpory odstranil, a bylo najisto postaveno, co je povolováno.
9. Ostatně jak si vysvětlit, že stavební úřad na str. 4 uvádí cit., že „**Vliv stavby nepřekročí hranice stavebního pozemku (parc. č. 3129/2 a 5036 v k. ú. Kroměříž)**“, aby následně při odůvodnění toho, proč v průběhu řízení rozšířil okruh nových účastníků řízení, uvedl, že „*Nově pověřená oprávněná úřední osoba při nastudování spisu zjistila, že původně stanovený okruh účastníků řízení nezahrnuje vlastníky dvou pozemků přímo sousedících s pozemkem, na němž má být stavba umístěna, a nenalezla pro jejich absenci v okruhu účastníků řízení žádné racionální odůvodnění než to, že se tak stalo nedopatřením v důsledku přehlédnutí. Vyplývá tedy potřeba okruh účastníků řízení doplnit. Při té příležitosti dospěl stavební úřad k závěru, že bude vhodné okruh účastníků řízení rozšířit i o vlastníky vzdálenějších pozemků, které se stavebním pozemkem přímo nesousedí, neboť tito mohou být dotčeni samotným prováděním stavby, zejména v důsledku staveništní dopravy a případných operativních dočasných změn v organizaci silničního provozu v okolí stavby. Mohli by se též do řízení úspěšně hlásit později, což by vedlo k dalšímu zdržení celého procesu. Proto stavební úřad preventivně rozšířil okruh účastníků řízení o další osoby, jejichž dotčení umístěním a prováděním stavby je myslitelné, a dne 21. 8. 2024 vydal oznámení účastníkům řízení, kteří byli v původním oznámení opomenuti, resp., původní oznámení jim nebylo doručeno, ačkoli jim svědčí postavení účastníka řízení v souladu s ustanovením § 94k stavebního zákona“.*
10. Výše uvedené je však v jednoznačném rozporu. Odvolatel má za to, že vliv stavby výrazně překročí hranice stavebních pozemků (parc. č. 3129/2 a 5036 v k. ú. Kroměříž), a to už zejména tím, že je zkracována místní komunikace III. třídy (k tomu srov. platný pasport místních komunikací), kdy na této veřejné ploše ulice má vzniknout nová plocha neveřejného parkování (objekt SO07). Výše uvedené je dle názoru odvolatele taktéž v rozporu s územním plánem města Kroměříže.
11. Neurčitost odvolatel spatřuje i v užití na různých částech dokumentace různých pojmů. Správní orgán např. uvádí, že se má jednat o stavbu bytového domu s jedním bytem., který bude sloužit pro osoby vyžadující zvláštní režim, když se na každém patře nachází pokoje klientů a společný obytný prostor.
12. Jediná zákonná definice byla dle odvolatele uvedena v § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“.

13. Požárně bezpečnostní zpráva však o bytech nehovoří, když posuzuje záměr optikou „ubytovacích jednotek“, avšak tyto se zpravidla vyskytují v ubytovacích zařízeních. Projektová dokumentace potom dle odvolatele nevysvětluje jednotlivé pojmy, což způsobuje neurčitost a útoky ze strany oprávněné osoby na odvolatele, přičemž není odvolatelovou povinností tyto pojmy definovat, tyto by měly být v souladu s předpisy jednotně užity a definovány v projektové dokumentaci.
14. Stavební úřad zde používá pojem „byt“, avšak dle názoru odvolatele by se mělo jednat o tzv. „ubytovací jednotku“, jak je definována ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., avšak v takovém případě by se mělo jednat spíše o stavbu ubytovacího zařízení, než bytového domu. Ostatně podle nového stavebního zákona by se jednalo o stavbu pro sociální služby, tj. ubytovacího zařízení. Na ten jsou však kladeny jiné nároky.
15. Co se týká neurčitosti a nepřezkoumatelnosti rozhodnutí, pak odvolatel dále poukazuje zejména na stanovení podmínek pro umístění stavby, kdy hned v bodě 1 stavební úřad ukládá že **„Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území (koordinální situační výkres) v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.“** **Odvolatel však žádnou uveřejněnou grafickou přílohu rozhodnutí nenalezl, z čehož dovozuje neurčitost rozhodnutí.**
16. V případě, že je rozhodnutí neurčité, je dle názoru odvolatele také nepřezkoumatelné.
17. Odvolatel má dále za to, že vydané rozhodnutí ve věci je nezákonné, když byl odvolatel zkrácen na svých právech.

### III. K průběhu řízení - porušení procesních práv, vedení spisu

18. Co se týče rekapitulace řízení provedené stavebním úřadem v odůvodnění, pak odvolatel uvádí, že toto je plně nepravd. Tyto jsou způsobeny dle názoru odvolatele zejména nesprávným vedením spisu oprávněnou úřední osobou a její animozitou vůči odvolateli, kdy se spisem mohlo být nakládáno v rozporu s právními předpisy. V této souvislosti žádám, aby nadřízený správní orgán v rámci řešení tohoto odvolání provedl dohled nad činností tohoto správního orgánu, neboť není pravdou (a ani nemůže být), že odvolatel navštívil „opět“ stavební úřad 5. 10. 2024, jak uvádí oprávněná úřední osoba, když 5. 10. 2024 byla dle kalendáře sobota, a odvolateli není známo, že by Městský úřad v Kroměříži byl tento den otevřen.
19. Nesouhlasí ani další data návštěv, když obě návštěvy v měsíci srpnu 2024 odvolatel absolvoval již s „nově pověřenou“ oprávněnou úřední osobou Mgr. Ing. Holišovou, sic! K jejímu novému pověření mělo dojít až 20. 8. 2024.
20. V této souvislosti (i ve vztahu k podaným námitkám podjatosti) namítám, že toto „pověření“ je v rozporu se zákonem neodůvodněné.
21. Stejně tak došlo bez vydání jakéhokoliv usnesení k tomu, že byl rozšířen okruh účastníků, když správní orgán tento postup v řízení řádně nezdůvodnil, a nadto tyto nové účastníky poučil způsobem rozdílným od účastníků původních, čímž došlo k procesní nerovnosti mezi jednotlivými účastníky řízení.
22. Ostatně již 3. 4. 2024 se dostavil odvolatel a požádal o možnost nafocení spisu, tj. celé projektové dokumentace, aby mohl řádně připravit podání svých námitek. Řádné nahlížení do spisu mu však nebylo v souladu se zákonem umožněno, neboť mohl nahlédnout pouze do některých dokumentů, když takto nemohl nahlédnout ani např. do souhrnné technické zprávy, na kterou se žádost stavebníka odkazovala.
23. Není pak ani pravdou, že by investor nesouhlasil s kopírováním částí dokumentace (např. části souhrnné technické zprávy), pokud takovou potřebu účastník řízení odůvodní, jak je uvedeno

v odůvodnění, neboť investor následně poskytl dokumentaci odvolateli v elektronické podobě, odvolatel však neměl dostatečný prostor k formulaci svých námitek.

24. Dne 17.4.2024 vydal stavební úřad sdělení odvolateli o tom, že mu nebude individuálně prodloužena lhůta k uplatnění námitek a připomínek v řízení, jelikož by tím stavební úřad vnesl do řízení nerovnost účastníků řízení (Isic následně došlo k rozšíření rozsahu účastníků), a došlo tak k narušení procesní rovnosti, které však odvolateli nebylo doručeno.
25. Odvolatel však z procesní opatrnosti téhož dne podal stavebnímu úřadu blanketní námítky, vč. námítky systémové podjatosti vycházející ze skutečnosti, že se vedoucí stavebního úřadu podílel na vyhotovení dokumentace, o které bude on, nebo jeho podřízení následně rozhodovat, což odvolatel považoval za střet zájmů, když by mohlo být se spisem manipulováno, jednotlivé oprávněné úřední osoby měněny či jinak (např. finančně motivovány). Odvolatel v této části pouze uvádí, že se jeho obavy naplnily, když došlo bez jakéhokoli uvedení důvodu ke změně oprávněné úřední osoby.
26. Dne 14. 5. 2024 došlo k doplnění námitek.
27. S těmito námítkami se však správní orgán dostatečně v plném rozsahu nevypořádal.

#### IV. K jednotlivým tvrzeným námítkám

28. Námítky odvolatel směřoval do dvou skupin (což uvedl ve svém vyjádření), z nichž první skupina se vztahuje k zásahu do vlastnických práv k rodinnému domu čp.2075/51, jenž je součástí pozemku st. 1847 a dále zahrady p. č. 1582/13, vše v k.ú. Kroměříž, a dále pak ty, které by měl stavební úřad uvést na pravou míru z úřední povinnosti, kdy se jednalo o zjevné chyby či porušení zákona.
29. V první skupině odvolatel uvedl, že dojde k zásahu do jeho vlastnických práv, neboť realizací stavby dojde k omezení nerušeného užívání těchto nemovitostí a snížení jejich hodnoty, a to tím, že:
  - a. Dojde k zániku veřejného prostranství, které umožňuje přístup do zahrady na pozemku p.č. 1582/3 v k.ú. Kroměříž, ke kterému mohlo být dle názoru odvolatele již vydrženo věčné právo cesty a chůze, příp. právo nezbytné cesty – neboť se jedná o jedinou přístupovou cestu, kterou se lze k tomuto pozemku dostat s technikou. Tato námítka má i veřejnoprávní přesah, neboť v případě požáru či jiné výjimečné události na tomto pozemku bude přístup integrovaného záchranného systému omezen.
  - b. Dojde k nárůstu dopravy, a to nejen těžké stavební techniky v době výstavby, ale i k nárůstu dopravy vyplývající z realizovaného záměru.
  - c. Dojde ke zvýšení imisí – zvýšení hluku v lokalitě související s realizací stavby (zvýšená doprava, stavební práce atp.) a následně i po výstavbě, kdy bude v lokalitě zvýšen zvuk ze stacionárních zdrojů – klimatizační a vzduchotechnické jednotky), které jsou plánovány k osazení na budově. Navíc je velmi pravděpodobné, že postupným opotřebením se bude hluk ze stacionárních zdrojů postupně zvyšovat a překračovat normové hodnoty.
  - d. Dojde k zastínění pozemku, jenž omezí jeho produkční schopnosti a plánovanou fotovoltaickou elektrárnu.
  - e. Dojde ke zvýšení potřeby parkovacího místa, jejichž počet již nyní není v okolí dostatečný“.
30. Charakter námitek přípustných ve společném řízení a způsob, jak s nimi má stavební úřad naložit je upraven v ustanovení § 94n stavebního zákona. Odvolatel však má za to, že stavební úřad se při jejich vyřizování v souladu s ustanovením stavebního zákona nevypořádal.
31. Jak sám stavební úřad uvádí, podle § 94n „*O námítkách soukromoprávního charakteru si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci, to neplatí v případě námitek týkajících se*

*existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. Dále se stavební úřad v souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona vypořádá s výše uvedenými námitkami.“ Sám však v souladu s tímto rozhodnutím nepostupuje.*

32. K bodu ad 29. a) potom správní úřad uvedl: *„Stavební úřad k tomu uvádí, že se nejedná o oficiálně povolený přístup na pozemek rodinného domu včetně zahrady namítajícího účastníka, když ten je přístupný z místní komunikace na ulici Dolnozahradská (nejedná se tedy ani o nezbytnou cestu). Stavební úřad nedohledal povolení ke zřízení brány v oplocení pozemku na hranici s pozemkem parc. č. 5036. Stavební úřad má rovněž za to, že není legální jezdit motorovými vozidly po veřejné zeleni mimo pozemní komunikace. Systém věcných práv je ovládán principem publicity. Věcná práva vznikají zápisem do katastru nemovitostí. Z katastru nemovitostí nevyplývá žádné věcné právo pana Calaby k pozemku parc. č. 5036, na němž má být umístěna předmětná stavba. Pokud se pan Calaba domnívá, že mu svědčí některé z věcných práv k pozemku parc. č. 5036, je třeba, aby se obrátil na příslušný civilní soud, který by mu takový nárok přiznal, a následně na základě rozsudku toto věcné právo publikovat v katastru nemovitostí. Stavební úřad existenci některého z uvedených práv pana Calaby pokládá za krajně nepravděpodobnou, na jisto to však může postavit jen civilní soud. Stavební úřad je však vázán presumpcí pravdivosti veřejné listiny, kterou katastr nemovitostí je. Součástí českého civilního kodexu je zásada, že nikdo nesmí mít prospěch ze svého protiprávního jednání (viz zejména § 6 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník). Stavební úřad se domnívá, že užívání cizí věci bez právního důvodu nezakládá ještě vydržení práv k této věci, nýbrž že se zde může jednat o bezdůvodné obohacení namítajícího účastníka. Jde však o problematiku, kterou stavební úřad není příslušný řešit. Pokud jde o samotný zánik veřejného prostranství, stavební úřad (stejně jako každý) je povinen respektovat vlastnické právo (působí erga omnes). Vlastník věci je absolutně oprávněn s ní disponovat, byl tedy oprávněn mít na svém pozemku stavby, potom je odstranit, nechat pozemek jako prostranství porostlé zelení, a nyní má právo pozemek opět zastavět, pokud při tom dodrží všechny zákonné požadavky upravující podmínky takového počínání. Pozemek samotný pak není územním plánem určen k funkčnímu využití pro veřejnou zeleň, nýbrž je určen k zastavění stavbami, které budou v souladu s funkčním využitím plochy BR – čisté bydlení v rodinných domech. Pan Calaba dále namítá omezení případného zásahu složek integrovaného záchranného systému, zejména hasičského záchranného sboru, pokud bude pozemek zastavěn. K tomu stavební úřad uvádí, že umístěním staveb na pozemku parc. č. 5036 se takové omezení nezakládá. Součástí spisu je koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje, které bylo pro předmětnou stavbu vydáno bez podmínek. Kompetentní dotčený orgán tedy rovněž nespátřuje v umístění staveb na pozemku parc. č. 5036 žádné nebezpečí pro efektivitu případného zásahu složek integrovaného záchranného systému.“*
33. V této souvislosti odvolatel namítá, že tato brána byla na pozemku vybudována již před tím, než daný pozemek zdědil, a že není osobou, která by tuto bránu vytvářela. Nadto odvolatel má za to, že brána je součástí plotu, a není mu zřejmé, co si má představit pod „oficiálně povoleným přístupem na pozemek domu včetně zahrady“, či jaké povolení by měl mít, jakož ani skutečnost, kde stavební úřad hledal, neboť tato skutečnost nevyplývá ani ze spisu. Jedná se o přístup z veřejného prostranství, po původní cestě, která se zde pravděpodobně nacházela. Co se týče práva nezbytné cesty a věcného břemene, pak má odvolatel za to, že k posouzení toho, zda toto právo zde je, či není, není stavební úřad ani oprávněná úřední osoba příslušná, a již vůbec k tomu nelze dojít pouhým konstatováním, kdy v tomto případě by oprávněná úřední osoba měla účastníka řízení řádně poučit o tom, jaké doklady by měl předložit, a to ve smyslu základních zásad uvedených ve správním řádu. Měla jej vyzvat, aby

doložil doklady či důkazy k tomu zda svá práva uplatnil u příslušného soudu, neboť o této skutečnosti si nemůže učinit závěr sám správní orgán, který k tomu není oprávněný.

34. Domněnky stavebního úřadu týkající se ježdění po veřejné zeleni, či že nikdo nesmí mít prospěch ze svého protiprávního jednání, jsou dle odvolatele v řešené věci zjevně bez jakéhokoliv podkladu a odvolatel nechápe, proč byly tyto zmíněny, neboť odvolatel po veřejné zeleni nejedí, a rovněž netěží ze svého protiprávního jednání, jelikož se odvolatel žádného protiprávního jednání nedopouští.
35. Odvolatel má za to, že katastr nemovitostí není veřejnou listinou, ale veřejným rejstříkem, kde by opravdu správním orgánem zmíněná práva měla být evidována tak, jak skutečně jsou, a kdy by v něm měly být zakresleny i jednotlivé funkční druhy pozemků. Odvolatel tak přisvědčuje názoru, a to i s ohledem na zásadu materiální publicity, že by v katastru nemovitostí měly být zaznamenány veškeré skutečnosti nemovitostí se týkající, avšak tato skutečnost předpokládá, že každý si bude plnit svá práva tak, jak má.
36. V této souvislosti odvolatel uvádí, že je to právě investor a vlastník pozemku p.č. 5036 v k.ú. Kroměříž, který udržuje bezdůvodně protiprávní stav, neboť v rozporu se zákonem o katastru nemovitostí neprovedl zápis změny účelu využití v katastru nemovitostí v souladu se zákonem.
37. Stavební úřad by totiž neměl zapomenout, že je to právě pozemek p.č. 5036 v k.ú. Kroměříž, na kterém se v současné době nachází místní komunikace III. třídy, tvořící ulici U Zámečku, a na ni navazující účelové komunikace, kdy tento stav v rozporu se zákonem jako vlastník pozemku v zákonem stanovené lhůtě nenechal do katastru zapsat, a tak údaj v katastru neodpovídá skutečnému. Vlastník může s pozemkem nakládat, avšak v souladu se zákonem předpokládaným způsobem. Odstranil-li stavby, pak musí být z katastru nemovitostí vymazány, existují-li však na pozemku stavby, pak by tyto měly být evidovány, přičemž minimálně místní komunikace III. třídy tvořící ulici U Zámečku evidována v katastru v rozporu s původním stavem není. A jak uvedl správní orgán, nikdo by neměl těžit svého protiprávního jednání. Navíc místní komunikace na ulici U Zámečku je vedena v pasportu místních komunikací vedenou městem Kroměříž.
38. Nadto ani zbytek odůvodnění tohoto bodu neobstojí, není totiž pravdou, že pozemek p.č. 5036 v k.ú. Kroměříž byl v územním plánu veden toliko jako „BR - plochy čistého bydlení“, neboť minimálně část tvořená místní komunikací III. třídy je v územním plánu evidována jako plocha veřejných prostranství. V souladu s výše uvedeným tímto odvoláním tedy odvolatel napadá i příslušné závazné stanovisko dotčeného orgánu, konkrétně územního plánování, neboť jak je patrné, součástí záměru je vybudování i neveřejných parkovacích míst, a to v rozporu s územním plánem, neboť plocha nebude sloužit k územním plánem zamýšlenému účelu.
39. K bodům ad 29. b) a c) stavební úřad poskytl zdůvodnění, že: *„Účastník zřejmě namítá zvýšení intenzity dopravy v území, a to jak v důsledku provádění stavby, tak posléze v důsledku jejího užívání. Stavební úřad k tomu uvádí, že stavba není takového rozsahu, aby zátěž z dopravy při jejím provádění byla nepřiměřená a vylučovala řádné užívání objektů okolní zástavby. Pozemek rodinného domu ve vlastnictví pana Calaby je od stavebního pozemku oddělen poměrně vysokým betonovým oplocením, což jistě pomůže odstínit dočasnou hlukovou zátěž z provádění stavby. Případná dočasná omezení v dopravě v důsledku provádění stavby nezbyvá než snést, jako u každé jiné stavby. Stavební úřad však uložil ve výrokové části III. rozhodnutí podmínku č. 15, která zavazuje stavebníka k šetrnosti k sousedství a k minimalizaci zátěže uživatelů okolních nemovitostí po dobu provádění stavby. Co se týče nárůstu dopravní zátěže lokality v důsledku užívání staveb, jež jsou předmětem tohoto rozhodnutí, povolený účel užívání předmětného souboru staveb nezakládá důvodné obavy ze zátěže nepřiměřené v plochách bydlení. Bude zde ubytováno cca 23 osob v seniorském věku a ve zdravotním stavu, který vyžaduje vysokou míru podpory. Dále sem bude jezdit personál tohoto zařízení. Ve vztahu k ploše stavebního pozemku,*

kteřá činí 5177, se v žádném případě nejedná o zátěž nepřiměřenou v plochách bydlení. Stavební úřad též zahrnul do výrokové části III. v podmínce č. 16 podmínky dotčeného orgánu MěÚ Kroměříž, Odbor občansko-správních agend, oddělení dopravy a silničního hospodářství, které upravují povinnosti stavebníka vztahující se k dopravě v dotčené lokalitě po dobu provádění stavby.

Účastník namítá imise hluku z realizace a provozu stavby. K tomu stavební úřad nad rámec Ad b) uvádí, že ochrana zdraví obyvatelstva včetně dodržování hygienických limitů hlukové zátěže v předmětné lokalitě spadá do působnosti Krajské hygienické stanice Zlínského kraje, která je dotčeným orgánem v tomto řízení a vydala závazné stanovisko s podmínkami, které stavební úřad převzal a uložil ve výrokové části III. (podmínka č. 16). Pro potřebná hluková měření dle závazného stanoviska KHS ZK uložil stavební úřad podmínku č. 18 ve výrokové části III., která zavazuje stavebníka po dokončení stavby požádat o provedení zkušebního provozu za účelem akustických měření.“

40. Ani v tomto bodě se stavební úřad nevypořádal s podanou námitkou dle názoru odvolatele dostatečně. Je třeba připomenout, že je to sám stavební úřad, který rozšířil okruh uchazečů, neboť sám připustil, že navrhovaná stavba bude mít vliv na širší okolí. Nadto bude tato budova vybavena klimatizacemi a tepelnými čerpadly, které jsou stacionárním zdrojem hluku. Stavební úřad neprovedl žádný důkaz či studii, který by výše uvedené tvrzení odvolatele vyvrátil, kdy naopak stroze uvádí, že je odvolatel povinen hluk „snést“. S tímto se však odvolatel neztotožňuje. Odvolatel upozorňuje, že stavební záměr počítá s výstavbou několika třípatrových budov nepravidelného tvaru a to v přímém sousedství odvolatelova domu bez jakékoliv hlukové ochrany. Odvolatel má za to, že by měla být zpracována hluková studie tohoto zařízení pracujícího v non-stop režimu.
41. K bodu ad 29. d) stavební úřad uvedl: „Účastník namítá zastínění svého pozemku, snížení jeho produkční schopnosti a potenciální zastínění plánované FV elektrárny. K tomu stavební úřad uvádí, že stavba bude umístěna v nejbližším místě ve vzdálenosti cca 6,5 m od společné hranice pozemků parc. č. 5036 a 1582/13, což je v souladu s požadavky na využívání území stanovenými vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Rozhodnou skutečností je však skutečnost, že navrhovaná stavba se umísťuje severně od pozemku namítajícího účastníka. Na severní polokouli planety Země, kde leží celá Česká republika, je v zásadě vyloučeno zastínění jižně položených objektů, tedy i pozemku RD ve vlastnictví namítajícího účastníka včetně staveb zkolaudovaných, i staveb dosud nepovolených (stavební úřad vede řízení o odstranění stavby a o dodatečném povolení stavby na pozemku namítajícího účastníka) či dokonce jen plánovaných. Slunce zde totiž zapadá dříve, nežli stihne vrhat stín jižním směrem.“
42. Odvolatel v této souvislosti uvádí, že výše uvedené tvrzení se nezakládá na pravdě. Odvolateli není známo, z jakých podkladů stavební úřad vychází, nicméně dle ve spisu založené projektové dokumentace objekt nebude vystaven severně, ale severovýchodně od rodinného domu a pozemku odvolatele. Navíc tato budova bude v okolí nejvyšší, když bude dosahovat výšky přesahující 11 m, a zastínění tak není vyloučeno. Je pozoruhodné, s jakou jistotou správní orgán výše uvedený závěr činí, a to i přes to, že ve spise pro tento závěr není sebemenší podklad. Zároveň odvolateli není známo, že by součástí podkladů mělo být jeho řízení „které stavební úřad s odvolatelem vede“, když výše uvedené považuje odvolatel za porušení právních předpisů týkající se ochrany osobních údajů (viz GDPR), neboť tato informace neslouží ke zdůvodnění námítky, a ačkoli není veřejná, byla zveřejněna na úřední desce obce. Odvolatel žádá, aby nadřízený správní orgán vykonal v této oblasti dohled.
43. K bodu ad e) stavební úřad uvedl: „Účastník namítá zvýšení potřeby parkovacího místa. Ze znění námítky není zřejmé, jaké parkovací místo má namítající na mysli. Pro novou stavbu bude



*na pozemku stavby zřízení dostatečný počet parkovacích stání odpovídající požadavkům ustanovení § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Pokud má pan Calaba na mysli parkovací stání pro vlastní vozidlo, k tomu stavební úřad uvádí, že je povinen parkovat na plochách k tomu určených a nikoli na cizím pozemku bez právního důvodu. Jednak by tím ve veřejnoprávní rovině porušoval předpisy o pravidlech silničního provozu (stavební pozemek není pozemní komunikací), v soukromoprávní rovině by mohl založit své bezdůvodného obohacení užíváním cizí věci bez právního důvodu.“*

44. Odvolatel výše uvedenou námitkou namítal, že dojde ke zvýšení provozu v dané lokalitě. Již v současné době nemají lidé z ulice v dané lokalitě možnost zaparkovat v souladu se zákonem. Odvolatel takovou možnost má, neboť může osobním vozidlem snadno vjet na svůj pozemek, a to účelovou komunikací vedoucí z místní komunikace III. třídy. Stavební záměr mu výše uvedenou možnost znemožní, a proto výše uvedený záměr napadá.
45. Tato námitka byla tedy myšlena obecně, kdy v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Stavební záměr, konkrétně stavební objekt SO07b počítá s vybudováním odstavných parkovacích stání, avšak tyto mění na neveřejné, což dle názoru odvolatele je v rozporu s přijatým územním plánem města, když nadto dochází ke snížení kapacity parkovacích míst v dané lokalitě.
46. Výše uvedený záměr tak v dané lokalitě ještě více omezí parkování, nikoliv pro odvolatele, ale pro ostatní obyvatele a jejich návštěvy, když ani v současnosti není statická doprava v dané lokalitě řešena uspokojivě.
47. Odvolatel nechápe, proč by měl parkovat na cizím pozemku bez právního důvodu, či porušovat předpisy o pravidlech silničního provozu a vyvolávat u veřejnosti dojem, že takto činí.
48. Námitka tedy směřuje k tomu, že bude obecně odstraněna současná možnost parkování.
49. Stavební úřad se vůbec nevypořádal s tím, že na navrhovaném pozemku existuje místní komunikace III. třídy, na které mohou lidé z okolí v současné době v souladu s právními předpisy zaparkovat.
50. Dále odvolatel uváděl další námitky, které by dle jeho názoru měl řešit stavební úřad z úřední povinnosti. Tyto námitky se týkaly souladu stavby s veřejným zájmem – s územním plánem a s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby uvedenými v prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu.
51. Odvolatel namítal, že uvedený záměr je v rozporu s Územním plánem města Kroměříže, když navrhovaná stavba zcela zásadně negativně ovlivňuje charakter území, jeho urbanistické a architektonické hodnoty, a stávající urbanistickou kompozici. To odvolatel dovozoval ze skutečnosti, že v současné době je stavba zahajována na veřejném prostranství (zelené ploše), která je v rámci územního plánu vedena jako plocha čistého bydlení v rodinných domech a v provozní ploše. Závazné stanovisko Městského úřadu v Kroměříži uvádí, že záměr je přípustný, avšak dle odvolatelova názoru absentuje řádné odůvodnění, a to zejména s ohledem na bod 1.7. Územního plánu Města Kroměříž, podle kterého „stavby, zařízení a funkční využití uvedené v regulativech jako podmíněně přípustné vyžadují podrobnější posouzení na základě individuálních předpokladů konkrétní lokality“, když žádné takové podrobnější posouzení součástí spisu není. Zároveň lze podle tohoto bodu takové záměry povolit jen „za dodržení všech v bodě 1.6 uvedených podmínek, a pokud je nezpochybnitelné, že nenaruší životní prostředí a stávající nebo předpokládaný krajinný, urbanistický a architektonický ráz ani neomezí další potenciální rozvoj města. Musí s nimi souhlasit všechny dotčené orgány státní správy, když v bodě 1.6 je uvedeno, že lze povolit stavby, zařízení a funkční využití uvedené v regulativech pouze pokud:

- a. Svým charakterem, počtem, polohou, stavebním objemem, výškou, rozlohou, vzhledem a účelem neodporují charakteru předmětné lokality,
  - b. Nemohou být zdrojem závad nebo vlivů, které by ovlivnily negativně nad míru přípustnou životního prostředí nebo omezily využívání plochy v souladu s navrženým typem, mají zajištěno odpovídající napojení na technickou infrastrukturu a dopravní obsluhu a odstavování či parkování vozidel,
  - c. Nejsou jejich výstavba a užívání omezeny dalšími právními ustanoveními a limity
52. V této souvislosti odvolatel namítal, že navrhovaný záměr svým charakterem, jakož i stavebním objemem, výškou, rozlohou a vzhledem odporuje charakteru předmětné lokality.
53. Stavební úřad k výše uvedeným námitkám následně uvedl, že *„pojmy jako charakter území, urbanistické a architektonické hodnoty apod. není snadné definovat tak, aby jejich obsah byl obecně jednotně chápán, jejich obsah je vnímám často velmi individuálně a pocitově. Stavební úřad respektuje, leč nesdílí názor pana Calaby a opírá své rozhodnutí mimo jiné o stanovisko orgánu územního plánování, který je věcně příslušný posuzovat navrhované stavby v kontextu výše uvedených pojmů a hodnot. Stavební úřad se domnívá, že navrhovaná stavba může esteticky pozvednout ne příliš vysokou architektonickou úroveň bezprostředně okolní zástavby a zkultivuje pozemek, který od demolice původních staveb leží ladem, nevypadá hezky a je odstavištěm vozidel z okolí, navíc je obehán z několika stran nevkusným betonovým oplocením, nad něž ční některé podivné přílepy původních rodinných domů, kontejnery na nožičkách se vstupem po hliníkovém žebříku a podobné „skvosty“ moravské lidové tvořivosti, kterou je těžké nazývat architekturou. Navrhovaná stavba bude přínosem pro dané území v současné době nepříliš atraktivní periferie města a zcela bez pochyby je v souladu s územně plánovací dokumentací, jak potvrzuje i stanovisko orgánu územního plánování. Stavba je navržena v souladu se všemi regulativy danými územním plánem pro dané území (účel využití, výšková hladina, procento zastavěnosti pozemku atd.).*
54. Odvolatel s výše uvedeným vypořádáním námítky nesouhlasí, když tato obsahuje pouze obecnou floskuli, že v územním plánu jsou uvedeny abstraktní pojmy, které je těžké definovat. Je to pouze individuální dojem oprávněné úřední osoby bez řádného podkladu.
55. Odvolatel s tímto odvoláním zároveň napadá i stanovisko odboru územního plánování, které je dle jeho názoru naprosto nepřezkoumatelné, neboť neobsahuje prakticky žádné odůvodnění toho, jak byly tyto stavby hodnoceny.
56. Odvolatel se neztotožňuje, že 3 budovy (bytové domy) na samém limitu přípustnosti (odvolatel má za to, že tyto budovy rozměry přesahují regulativy stanovené územním plánem, tj. požadavek, aby plocha jednotlivé budovy nepřesahovala 300 m<sup>2</sup>, když výpočet plochy uvedené v dokumentaci není přesný), vysoké více než 11 m<sup>2</sup>, (stanou se nejvyššími budovami v okolí) ze železobetonu by měly *„esteticky pozvednout ne příliš vysokou architektonickou úroveň bezprostředně okolní zástavby“*.
57. Odvolatel netuší, z čeho správní orgán vychází, když popisuje ony „skvosty“ moravské lidové tvořivosti, neboť žádná taková fotodokumentace nebyla při seznámení s podklady pro vydání rozhodnutí ve spise.
58. Záměr má být realizován na tzv. zelené ploše, kdy původní výstavba, která byla investorem zbourána, byla přízemní. Nyní však v daném území mají vzniknout 3 trojpodlažní budovy. Zároveň uvedený půdorys o výměře 300 m<sup>2</sup>, tj. na samé hranici přípustného, vybočuje z charakteru ostatních budov v této lokalitě, kdy i rozlohou a celkovým stavebním objemem umocněným netypickým tvarem budov, bude odporovat celkovému charakteru lokality rodinných domů. Výše uvedené se pak může přenést v zásahu do soukromí, kvality prostředí a pohody bydlení, což je umocněno tím, že zůstává otázkou, jaký bude k budovám provoz, neboť

se jedná o zástavbu určenou pro bydlení a investor tento záměr může realizovat na příhodnějších místech. Architektonické začlenění do stávající zástavby tak není vhodné.

59. K této námitce stavební úřad doplnil, že „*Nejedná se o zelenou plochu ve smyslu územního plánu. Jde o plochu, na níž stály stavby určené pro bydlení, leč byly v tak nepřijatelném stavebně technickém stavu, že nezbylo, než je odstranit. De facto šlo o vyloučenou lokalitu. V době mezi odstraněním staveb a realizací nového záměru na jejich místě došlo k zatravnění pozemku, ten však je územním plánem nadále určen k zástavbě, nikoli jako plocha veřejné zeleně. Skutečnost, že původní objekty byly přizemní, není určující pro podlažnost nových staveb. Územní plán umožňuje v daném území zástavbu s výškovou hladinou do 3 nadzemních podlaží, což navrhované stavby splňují. To stejné platí pro zastavěnou plochu, která je územním plánem určena do 300 m<sup>2</sup> včetně, což navrhované stavby splňují. Celkový objem navrhovaných staveb vyhovuje regulativům obsaženým v územním plánu. Pan Calaba dále namítá, že navržené parametry nových staveb se můžou „přenést v zásahu do soukromí, kvality prostředí a pohody bydlení“. Stavební úřad nespatřuje žádnou možnost vlivu navržených parametrů staveb na soukromí a pohodu bydlení pana Calaby. Je pouze možné, že po zdárném dokončení stavby a kultivaci stavebního pozemku selepší výhled ze severních oken jeho rodinného domu, což je jistě žádoucí přínos.“*
60. Odvolatel se s výše uvedeným neztotožňuje. Předně není pravdou, že by na místě byly toliko stavby pro bydlení, ale taktéž místní a účelové komunikace, které realizovaným záměrem zaniknou. V platném územním plánu je část pozemku, a to i část dotčená stavbou vedena jako plocha veřejných prostranství, která realizací stavby přestane být veřejná (k tomu srov. SO07b).
61. Stavební úřad se však nevypořádal ani s další námitkou a to možností zásahu do soukromí, kvality prostředí a pohody bydlení, neboť na pozemku odvolatele jsou budovy opatřeny okny, které směřují do zahrady odvolatele. Narážku oprávněné úřední osoby týkající se zlepšení výhledu ze severních oken ponechává odvolatel k posouzení odvolacímu orgánu.
62. Odvolatel dále namítal, že za odporující právním předpisům považoval i zpracovanou projektovou dokumentaci. Tato totiž vede k tzv. obcházení zákona, kdy dochází k účelovému rozdělení projektu na dvě etapy, čímž dochází k omezení práv účastníků řízení (jejichž okruh může být odlišný), když je projekt, který měl být realizován jako celek, administrativně oddělen, s cílem ovlivnit posouzení stavebním úřadem. Jak jinak si totiž vysvětlit situaci, že v případě kompletního posouzení projektu stavebním úřadem jako celku, by tento musel dle mého názoru dojít k závěru, že tento projekt odporuje obecným požadavkům na výstavbu, konkrétně § 25 vyhlášky 501/2006 Sb., kdy by nebyl splněn odstup administrativní budovy s budovou sloužící k ubytování.
63. K tomu stavební úřad uvedl: „*V této námitce namítající účastník napadá rozdělení projektu na dvě etapy a nazývá tento postup obcházením zákona. K tomu stavební úřad uvádí, že žádný zákon této země nezakazuje projektování rozsáhlejších souborů staveb v etapách, jde tedy o postup praeter legem, nikoli in fraudem legis, jak uvádí pan Calaba. Pokud jde o správní řízení, to je ovládáno zásadou dispoziční. Stavebník proto může žádat, jak sám uzná za vhodné – v tomto případě ve dvou etapách. Stavební úřad vede řízení o žádosti, a jelikož dostal žádost o povolení etapy první souboru staveb, kdy tento soubor staveb může bez etapy druhé samostatně existovat, vede řízení o této žádosti. Účel podávání žádosti v etapách stavební úřad vzhledem k dispoziční zásadě nezkontroluje a není k tomu ani zmocněn. V řízení o povolení etapy druhé bude jistě záměr posouzen též v kontextu dříve povolené etapy a bude muset splňovat zákonné požadavky jako celek. Obavy o krácení práv účastníků řízení v důsledku projednání záměru v etapách jsou bezpředmětné, zákon neumožňuje žádné úlevy pro stavby povolované na etapy.“*

64. Odvolatel nesouhlasí s užitou argumentací, neboť tato se nezakládá na pravdě. Má-li soubor staveb sloužit k zamýšlenému účelu, nemůže soubor staveb bez druhé etapy existovat, neboť by nebyl přítomen personál, který by se o osoby s vážným zdravotním postižením staral.
65. Navíc, jak je patrné, obě řízení probíhají ve stejný časový úsek, a nic nebrání tomu, aby tato řízení byla spojena. K posouzení, zda dochází k obcházení zákona, měl dle názoru odvolatele učinit stavební úřad součástí spisu i materiály z druhého navrhovaného řízení.
66. Správní orgán navíc na námitku odvolatele dle jeho názoru řádně neodpověděl, resp. uvádí-li, že tyto projekty budou posuzovány vzájemně, odvolatel namítá, že zadavatel nezodpověděl námitku, že není splněn odstup dle § 25 vyhlášky 501/2006 Sb. administrativní budovy s budovou sloužící k ubytování.
67. Projektové dokumentaci odvolatel vytknul i to, že zde není zakreslena veškerá zástavba na pozemcích, jakož i to, že záměr dle jeho názoru nereflektuje další obecné požadavky na výstavbu.
68. Stavební úřad uvedl, že situační výkres „*však obsahuje všechny stavby, o jejichž povolení se žádá, a rovněž všechny existující stavby na sousedních pozemcích. Stavební úřad při prohlídce pozemku stavby a jeho okolí zjistil, že v zahradách rodinných domů jsou bez povolení přistavěny nejrůznější kreace, z nichž mnohé jsou i stavbou, leč stavbou nepovolenou, a tedy nepoživající právní ochrany. Tyto legálně neexistující stavby nemusí situační výkres obsahovat. Stavební úřad jejich osud řeší či bude řešit v samostatných řízeních především z moci úřední*“.
69. Odvolatel má za to, že není pravdou, že by situační výkres nemusel obsahovat stavby, které se na daném místě již nacházejí. Ostatně ne všechny stavby jsou nezbytně nutně zapsány v katastru nemovitostí, když jak odvolatel upozornil, i u stavebního pozemku není v souladu se zákonem vyznačena původní místní komunikace III. třídy, ani žádná jiná účelová komunikace. Dle názoru odvolatele však tyto stavby jinak mohou být legální, když investor ani projektant není oprávněn legálnost takových staveb posuzovat.
70. Dále odvolatel odkazoval zejména na vyhlášku č. 268/2009 Sb., konkrétně § 5 odst. 2 vyhlášky, kdy odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby. Parkovací stání, však tak, jak jsou navržena, dle názoru odvolatele netvoří funkční celek (k tomu srovnání § 20 odst. 5 vyhlášky 501/2006 Sb.). Stejně tak stavební záměr nereflektuje stávající stav a současné parkování obyvatel.
71. K tomu stavební úřad uvedl „*Tato námitka se zabývá dopravou v klidu. Pan Calaba konkrétně namítá, že není dodrženo ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a ustanovení § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Námitka je založena na neporozumění uvedeným ustanovením. Pokud jde o ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, je třeba číst toto ustanovení celé. Pan Calaba skončil u toho, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby. Ustanovení dále obsahuje možnost řešit tato stání na pozemku stavby, což se v tomto konkrétním případě stalo. Odstavná a parkovací stání jsou v počtu odpovídajícím hodnotám stanoveným v ČSN 73 6610 navržena na pozemku parc. č. 5036, což je pozemek stavby. Požadavky ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby jsou tedy naplněny. Ustanovení § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území pak stanoví, že stavební pozemek se vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno „umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky“... Jak již bylo uvedeno, odstavná a parkovací stání jsou navržena na pozemku stavby, čímž je požadavek vyhlášky naplněn. Pokud jde o námitku, že návrh nereflektuje stávající stav a současné parkování obyvatel, k tomu stavební úřad uvádí, že stavební pozemek*

*nikdy nebyl oficiálně parkovištěm a pokud tam někdo odstavoval své vozidlo, činil tak bez právního důvodu. Vlastník pozemku není povinen řešit náhradní parkování osobám, které na jeho pozemku svévolně parkovaly. Vlastnictví je absolutní právo a všechny ostatní osoby jsou povinny je respektovat a nepřekážet jeho výkonu. Jen vlastníkovi patří dispozice k využití svého pozemku právně souladným způsobem.“*

72. V této souvislosti má odvolatel za to, že výše uvedená argumentace neobstojí. Je totiž stavebnímu úřadu nezbytné připomenout, že stav uvedený v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Vždyť je to sám stavebník, který uvádí, že bude odstraňovat část komunikace na tomto pozemku, která však v katastru nemovitostí není zakreslena (Isic by podle zákona zakreslena být měla).
73. Parkoviště má vzniknout na pozemku veřejného prostranství, který bude s pozemkem stavby odlišný (nejedná se o plochu bydlení, ale plochu veřejného prostranství).
74. Skutečnost, že pozemek není řádně vyznačen, je dána toliko protiprávním jednáním stavebníka (příčemž takové jednání by dle názoru správního orgánu uvedeného v rozhodnutí nemělo požívat právní ochrany).
75. Navrhovaná parkovací stání pak nejsou v souladu s výše uvedenou vyhláškou 268/2009 Sb., ani součástí stavby, ani jako provozně neoddělitelná část stavby (od stavby bude parkoviště odříznuto místní komunikací III. třídy), a ani na pozemku stavby. Ulice, která je i vedena v územním plánu Kroměříž rozděluje právě celý pozemek na dvě funkční plochy.
76. V této souvislosti odvolatel uvedl, že by se stavební úřad měl vypořádat s výpočtem odstavných parkovacích stání, jejichž počet neodpovídá zákonným požadavkům a je nedostatečný.
77. Replikou stavebního úřadu odvolateli je pak, že: *„Pan Calaba namítá nedostatečný počet parkovacích stání, neuvádí však, jaký by tento počet dle jeho názoru měl tedy být. Stavební úřad k tomu uvádí, že počet parkovacích stání je navržen v souladu s požadavky ČSN 73 6110 a je dostatečný dokonce i při započítání objektu, který bude předmětem druhé etapy povolení a stavby, natož nyní, kdy se povoluje pouze etapa první. Stavební úřad požadoval po projektantu stavby přepracování výpočtu parkovacích stání. Projektant doložil a deklaroval opakovaně stejné výsledky, jelikož původní výpočet byl správný. Objekty A a B, které jsou předmětem tohoto povolení, vyžadují každý 3 parkovací stání, dohromady 6. Objekt C, který bude předmětem druhé etapy, bude vyžadovat další 3 parkovací stání. V projektu je navrženo 12 parkovacích stání, z toho 2 bezbariérové. Počet navržených parkovacích stání je tedy dostatečný.“*
78. Ani s tímto se odvolatel neztotožňuje. Odvolatel má za to, že v případě, že má v domě žít více jak 24 klientů, za kterými mohou jezdit rodina a přátelé, a pak předpokládaných 18 zaměstnanců, pak parkovací stání v počtu 12 ks, z toho 2 vyhrazených, je naprosto nedostačujícím. Odvolatel vytýká, že tento výpočet byl proveden nesprávně, když dle jeho názoru měla stavba být posuzována jako ubytovací zařízení, a následně proveden výpočet podle ubytovacích jednotek, nebo bytový dům, avšak nikoli toliko s jednou bytovou jednotkou.
79. Ostatně k výše uvedenému směřovala i další námitka, kdy odvolatel shledával nesoulad mezi požárně bezpečnostním řešením, které mluví o několika ubytovacích jednotkách, zatímco stavební úřad a projektant posuzují celou stavbu sloužící k ubytování klientů jako jednu bytovou jednotku. To však neodpovídá skutečnosti, neboť v rámci domu je několik bytových jednotek mající vlastní sociální zařízení, a nelze tak hovořit o jedné bytové jednotce.
80. Stavební úřad uvedl, že tato *„Námitka míří na nejednotnost pojmosloví při označování stavby podle různých zákonů v různých částech dokumentace, zejména v PBŘ a ve stavební části, což v panu Calabovi vyvolává pocit nesouladu jednotlivých částí dokumentace. Pohledy jednotlivých specialistů na označení stavby však nejsou v rozporu, neboť každý z nich posuzuje stavbu se svého odborného hlediska podle speciálních zákonů. Z textové části projektové*

*dokumentace však vyplývá vysvětlení: Z hlediska stavebního zákona jsou objekty SO. 01 a SO. 02 stavbami pro bydlení, jelikož zde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu určeny. Projektant navrhl v těchto stavbách 1 bytovou jednotku, neboť to lépe odpovídá účelu těchto staveb. Z hlediska zákona o sociálních službách se jedná o domov se zvláštním režimem. To je i účelem užívání stavby. Z hlediska zákona o požární ochraně se vyhodnocují v budovách tzv. ubytovací jednotky, což odpovídá jednotlivým pokojům, kde se nacházejí lůžka. Jsou to prostory, které bude třeba při požárním zásahu otevřít a evakuovat odtud osoby, které zde mohou v době požáru např. spát (tedy z hlediska požáru velmi zranitelné osoby). Nejednotná pojmenování zde ukazují komplexnost problematiky navrhování a povolování staveb, nejde o vzájemné rozpory jednotlivých částí dokumentace.“*

81. Odvolatel má za to, že výše argumentace neobstojí. Má za to, že dva různé orgány nemohou posuzovat jeden a tentýž objekt odlišně. Buď se jedná o ubytovací zařízení (jak byl dům posuzován v rámci PBŘ), avšak na ubytovací zařízení jsou kladeny odlišné nároky, které nejsou v tomto konkrétním případě splněny, anebo bytový dům, avšak tento nemůže být tvořen toliko jedním bytem, neboť jednotek zde minimálně plánováno 24 (sic! v rozhodnutí je uvedeno 23).

#### V. Vyjádření se k podkladům pro vydání rozhodnutí

82. Odvolatel se k podkladům pro vydání rozhodnutí vyjádřil tak, že v této souvislosti odkazují na mé námitky, ve kterých jsem uvedl, že projektová dokumentace neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru, když v této dokumentaci není zakreslena veškerá zástavba na pozemcích. Odvolatel měl za to, že bez ústního jednání spojeného s ohledáním na místě samém není stavební úřad schopen posoudit a rozhodnout o odvolatelových námitkách, jakož i to, že bez tohoto ústního jednání nebude správní orgán moci naplnit zásadu uvedenou v § 5 SŘ, tj. pokusit se mezi účastníky řízení o smírné odstranění rozporů.
83. Odvolatel uvedl, že nebyly splněny podmínky pro upuštění od ústního jednání spojeného s ohledáním na místě samém, svědčí i fakt, že bez jakékoliv ingerence a zdůvodnění, stavební úřad a oprávněná úřední osoba rozšířil výjimečným způsobem okruh účastníků řízení, a nelze tedy tvrdit, že mu jsou dobře známy poměry staveniště, neboť nebyl schopen řádně ani stanovit okruh účastníků. Stejně tak není součástí spisu ani dokumentace k II. etapě tohoto projektu, a správní orgán tak vůbec není schopen se vypořádat s námitkou týkající se obcházení zákona a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kdy není splněn administrativní odstup budovy s budovou sloužící k ubytování. V rámci vyjádření s podklady pro vydání rozhodnutí proto tedy uvedl, že by součástí spisu měla být i dokumentace k II. etapě stavebního záměru, který se má realizovat ve stejné době tak, aby mohl být posouzena mnou vznesená námitka. Poslední zcela viditelným nedostatkem shromážděných podkladů je i absence výpočtu tzv. statické dopravy, kdy i přes to, že ve spisu je zpracována výzva správního orgánu investorovi týkající se tohoto výpočtu, bez jakéhokoliv zdůvodnění tato výzva není odeslána, a chybí reakce na ní. Bez doplnění podkladů k tomuto výpočtu, se nelze opět vypořádat s námitkou, kdy nelze zjistit skutečný stav, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a správní orgán ověřit postup investora.
84. Odvolatel uvedl, že chybí i další podklady vztahující se k tvrzenému zásahu do mých vlastnických práv k rodinnému domu čp. 2075/51 na pozemku pč. st. 1847 a pozemku pč. 1582/13 v k.ú Kroměříž.
85. Stavební úřad v rozhodnutí zcela nedostatečně potom uvedl, že „Obsahem podání je výtka, že stavební úřad v řízení nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a že se nevypořádal s námitkami pana Calaby. Dále se zde uvádí pochybnost o tom, že byly splněny podmínky pro upuštění od ústního jednání spojeného s ohledáním na místě samém.“, na což stavební úřad odpověděl, že „Stavební úřad v řízení postupoval v souladu se stavebním

*zákonem, provedl všechny obligatorní úkony a u těch fakultativních účelnost jejich provedení dobře vyhodnotil. Stavební úřad má za to, že podklady rozhodnutí jsou úplné a poskytují dostatečnou oporu pro rozhodnutí ve věci samé. Stavební úřad trvá na neúčelnosti konání ústního jednání na místě samém, když sám byl v průběhu řízení dvakrát na místě staveniště a účastníkům řízení poskytl řádné lhůty pro seznámení se záměrem, uplatnění námitek i připomínek a seznámení s podklady rozhodnutí a vyjádření k nim. Účastníci řízení svých práv v řízení využili, pan Calaba dokonce opakovaně a neúnavně stavební úřad navštěvoval, sledoval jeho počínání, doptával se a rovněž zásobil stavební úřad námitkami, připomínkami a podněty k řádnému posouzení věci, aby nic nebylo zanedbáno. Stavební úřad všechny tyto námitky a připomínky vypořádal a po provedení řádného řízení konečně rozhodl ve věci samé.“*

86. Stavební úřad však vůbec nereagoval na návrhy odvolatele v jeho vyjádření, když zcela absentuje jakékoliv zdůvodnění. Stavební úřad toliko uvedl, že trvá na neúčelnosti konání ústního jednání na místě samém, avšak konkrétně neuvedl, v čem tato neúčelnost spočívá, a to i přes to, že dle názoru odvolatele pouze tímto postupem mohl stavební úřad vést řízení ke smírnému vyřešení všech zainteresovaných stran.
87. Odvolatel má za to, že ústní konání se nemusí nařídít pouze výjimečně. V případě, že však existují účastníci řízení, kteří proti stavebnímu záměru brojí, nemůže bez dalšího od ústního řízení upustit, přičemž odvolatel odkazuje na argumentaci uvedenou ve vyjádření se k podkladům pro vydání rozhodnutí.
88. Odvolatel dále namítá, že správní orgán nepostupoval v souladu se zákonem, když správní orgán prováděl dokazování i po seznámení s podklady pro vydání rozhodnutí. Tato skutečnost vyplývá přímo z rozhodnutí, kdy stavební úřad na str. 11 uvedl: *“Správní orgán dále v rozhodnutí uvedl, že dne 5. 10. 2024 se na stavební úřad opět dostavil pan Ing. Mgr. Vlastimil Calaba k nahlížení do spisu. Pořídil si na vlastní fotoaparát fotokopie dokumentů přibývajících do spisu od jeho poslední návštěvy. Dne 14. 10. 2024 pan Calaba zaslal stavebnímu úřadu e-mail se svým vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Toto své podání následně potvrdil dne 18. 10. 2024 řádným doručením podání dle ustanovení § 37 odst. 4 správního řádu. Pan Calaba ve svém vyjádření projevuje nespokojenost s průběhem řízení, zejména s tím, že by řízení konečně šlo do fáze rozhodnutí, prohlašuje, že podklady rozhodnutí nejsou úplné a žádá jejich doplnění. Stavební úřad se s tímto vyjádřením podrobně vypořádá v závěru odůvodnění rozhodnutí v části „Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí“. Dne 23. 10. 2024 se pan Calaba opět dostavil na stavební úřad k nahlížení do spisu doložených podkladů a jejich nafocení na vlastní přístroj. Dne 24. 10. 2024 stavební úřad provedl prohlídku místa stavby, aby se ujistil, že během poměrně dlouhého správního procesu v území nedošlo ke změnám, které by mohly mít vliv na výsledek řízení. Z prohlídky místa stavby byla pořízena fotodokumentace.“*
89. V případě, že stavební úřad provedl dne 24. 10. 2024 prohlídku místa stavby, pak dle názoru odvolatele měl před vydáním rozhodnutí v souladu s příslušnými ustanoveními správního řádu znovu seznámit účastníky s podklady pro vydání rozhodnutí. Pokud tak neučinil, postupoval v rozporu se zákonem.

#### **VI. Návrh na doplnění dokazování**

90. Zároveň odvolatel namítá, že správní orgán dostatečně nezjistil skutkový stav. Odvolatel má za to, že správní orgán nemá v tomto rozhodnutí popisovat jiná řízení, která odvolatel vede se správním orgánem, avšak měl by se zabývat řízeními, které se dané věci dotýkají. V této souvislosti žádám správní orgán o doplnění, a to konkrétně o závazné stanovisko č. řízení R/2024/5023, které bylo uveřejněno na úřední desce Města Kroměříž, ze kterého vyplývá, že žadatel, společnost EG.D, a.s., Lidická 1873/36, 60200 Brno – Černá Pole, IČ 28085400, žádá o

povolení nového podzemního kabelového distribučního vedení NN pro domov se zvláštním režimem Račín, a to z důvodu, že současný stav sítě NN je nevyhovující.

91. Odvolatel má za to, že v případě, že je stav sítě NN v dané lokalitě nevyhovující, nemůže být takový projekt realizován.

#### **VII. Závěrečný návrh**

92. S ohledem na výše uvedené má odvolatel za to, že vydané rozhodnutí trpí vadami, a proto odvolatel navrhuje, aby Krajský úřad Zlínského kraje napadené rozhodnutí sp. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol, ze dne 4. 11. 2024

**Z R U Š I L ,**

a věc vrátil k dalšímu řízení prvostupňovému správnímu orgánu.



## Přijatá zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** Odvolání proti rozhodnutí 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol - RAČÍN  
ETAPA I.  
**ID zprávy:** 1452139256  
**Typ zprávy:** Datová zpráva  
**Datum a čas dodání:** 12.12.2024 v 23:59:21  
**Datum a čas doručení:** 12.12.2024 v 23:59:34

---

**Odesílatel:** Vlastimil Calaba - Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, advokátní kancelář, Havlíčkova  
2788/135, 76701 Kroměříž, CZ  
**ID schránky:** 65ptmqy  
**Typ schránky:** PFO

---

**Zmocnění:** Nezádáno  
**Odstavec:** Nezádáno  
**Naše číslo jednací:** Nezádáno  
**Naše spisová značka:** Nezádáno  
**Vaše číslo jednací:** 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol  
**Vaše spisová značka:** 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol  
**K rukám:** Nezádáno  
**Do vlastních rukou:** Ne  
**Doručení fikcí zakázáno:** Ne

---

### Přílohy:

[Odvolání RAČÍN 1.pdf \(928,34 kB\)](#)

---

