



AKCA s.r.o., advokátní kancelář

---

Krajský úřad Zlínského kraje

*prostřednictvím*

**Městský úřad Kroměříž**

Odbor stavebního úřadu a životního prostředí

Velké náměstí 115

767 01 Kroměříž

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Kroměříži dne 10. 1. 2025

**Sp. zn.:** 02/334/103593/4013/88/2023/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,  
trvale bytem Prostějovská 539, 751 01 Tovačov, RČ: 8902156065  
zastoupený společností AKCA s.r.o., advokátní kancelář, Havlíčkova 2788/135, 767 01  
Kroměříž

**Věc:** Odvolání proti rozhodnutí - schválení stavebního záměru na stavbu Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž - ETAPA II. Kroměříž, na pozemcích parc. č. 3129/2 (ostatní plocha), parc. č. 5036 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž, sp. zn. 02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol, ze dne 9. 12. 2024.



I.

Dne 13. 12. 2024 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, na úřední desce uveřejnil rozhodnutí sp. zn. 02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol ze dne 9. 12. 2024, týkající se žádosti o vydání společného povolení, kterou dne 14. 11. 2023 podalo Město Kroměříž, IČO: 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 II. Kroměříž (dále jen "stavba") na pozemku 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. 02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol, ze dne 9. 12. 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 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, která vyvolala změnu v právním hodnocení žádosti investora.
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. 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 odkazuje na grafickou přílohu rozhodnutí, které však toto rozhodnutí neobsahuje, a ani v souladu se zákonem nebylo na úřední desce správního orgánu uveřejněno.
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. Ostatně jak si vysvětlit, že stavební úřad na str. 4 uvádí cit., že „**Vliv stavby nepřekročí hranice stavebního pozemku (p. č. 5036 v k.ú. Kroměříž)**“, aby následně při odůvodnění okruhu účastníků stavební úřad uvedl, „*přičemž za sousední stavby či pozemky stavební úřad nepovažuje pouze nemovitosti mající s pozemky stavby společnou hranici, ale všechny pozemky v blízkosti stavby, které mohou být potenciálně dotčeny umístěním nebo prováděním stavby.*“.
9. Výše uvedené je však v jednoznačném rozporu. Odvolatel má za to, že vliv stavby výrazně překročí hranice stavebních pozemků (p.č. 5036 v k.ú. Kroměříž), a to už zejména tím, že je zkracována místní komunikace III. třídy (k tomu srov. platný pasport místních komunikací), a vzniká nová potřeba parkovacích míst řešených v etapě I. parkovacím objektem SO07b), kdy na ploše ulice a veřejného prostranství má nově vzniknout nová plocha neveřejného parkování, a tedy omezení dostupnosti parkovacích míst. Výše uvedené je dle názoru odvolatele taktéž v rozporu s územním plánem.
10. Neurčitost odvolatel spatřuje i v užití na různých částech dokumentace různých pojmů. Správní orgán např. uvádí, že se má jednat o „**stavbu provozovny nevýrobních služeb a místní správy, policie a požární ochrany sloužící zejména denním potřebám obyvatel předmětného území.**“, aby následně uvedl, že domov se zvláštním režimem je zařízení sociálních služeb určené k trvalému ubytování klientů požívajících služeb a péče tohoto zařízení.
11. V této souvislosti odvolatel namítá, že součástí povolovaného SO03 není ubytování žádných osob, když má za to, že se jedná o administrativní budovu.
12. Dle názoru však tato budova není na tomto území umístěna v souladu s územním plánem, neboť tuto administrativní budovu nelze dle názoru odvolatele definovat jako stavbu provozovny nevýrobních služeb a místní správy, policie a požární ochrany **sloužící zejména denním potřebám obyvatel předmětného území**, neboť tato stavba nebude potřebám obyvatel předmětného území sloužit. Co je však podstatnější, záměr může být přípustný pouze, pokud svými provozními nároky – dopravní obsluhou a parkováním, nenaruší obytný charakter ulic, což dle názoru odvolatele naruší, když jak v závazném stanovisku, tak v samotném rozhodnutí není dostatečně popsáno, a je neurčité, z čeho správní orgán dovozuje, že tato administrativní budova tento charakter nenaruší. V této souvislosti odvolatel upozorňuje, že dojde k „zabrání“ veřejného prostranství „neveřejným parkovištěm“ sloužícím pouze pro účely této administrativní budovy.
13. Podstatnou skutečností však také je, že tento stavební záměr může sloužit i samostatně bez ohledu na další etapy realizovaného projektu, jak uvádí správní orgán. Je tedy chybou rozhodnutí, že povolení stavebního záměru neobsahuje bližší podmínky funkčního užití stavby.
14. 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.**

15. Stejně tak jsou neurčité podmínky uvedené v bodě 17. rozhodnutí, neboť z rozhodnutí se nepodává, jaké podmínky musí stavebník dodržet, a tyto dokumenty nejsou součástí 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.
19. Správní orgán uvádí na str. 6, že jelikož dle názoru stavebního úřadu „*nebyla žádost úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 7. 5. 2024 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno usnesením z téhož dne. Žádost byla doplněna dne 3. 9. 2024.*“
20. Odvolatel v této souvislosti uvádí, že byl investor vyzván ke splnění povinnosti odstranění nedostatků, a to:
  - a. Doplnění či opravení projektové dokumentaci stavby (PD) dle přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů v souladu s dalšími či navazujícími právními předpisy a to o výkresovou část – doplnil půdorys krovu
  - b. Doložil pravomocné rozhodnutí na stavbu „Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž – Etapa I.“

s tím, že po doplnění podkladů bude žádost znovu posouzena. Tato výzva rovněž obsahovala poučení, že v případě, že nebudou nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.

Výše uvedená výzva byla vypravena dne 13. 5. 2024.

21. **Odvolatel v této souvislosti napadá, že ve spise absentuje doklad o doručení této výzvy investorovi, přičemž má za to, že investor svou povinnost danou výzvou stavebního úřadu nesplnil, a řádně a ve lhůtě stanovené správním orgánem nedostatky žádosti neodstranil. Podání investor učinil až dne 3. 9. 2024, což však bylo učiněno po lhůtě, a navíc vytýkané nedostatky nebyly odstraněny.**
22. **S ohledem na výše uvedené, má odvolatel za to, že by stavební úřad měl dané řízení zastavit, a to pro nesplnění povinnosti investora řádně svoji žádost doplnit ve lhůtě uvedené v poučení ve výzvě stavebního úřadu.**



23. Dále je na č.l. 43 uvedeno pověření nové oprávněné úřední osoby. V této souvislosti (i ve vztahu k podaným námitkám podjatosti) odvolatel namítá, že toto „pověření“ je v rozporu se zákonem, když je dle názoru odvolatele neodůvodněné.
24. Nově pověřená úřední osoba při studiu spisu měla dospět k závěru, že požadavek z výzvy, který podmiňuje pokračování v řízení doložením pravomocného povolení etapy I. je nedůvodně restriktivní, a to zejména z důvodu, že omezuje oprávněné zájmy stavebníka (§2 odst. 3 SŘ) a odporuje zásadě procesní ekonomie (§ 6 odst. 1 SŘ).
25. V této souvislosti odvolatel namítá, že ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu hovoří, že by správní orgán měl šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tzv. dotčené osoby), přičemž odvolatel má za to, že by měl být také dotčenou osobou, jehož oprávněné zájmy by měl správní orgán šetřit. Stejně tak je absurdní, že správní orgán operuje se zásadou procesní ekonomie (§ 6 odst. 1 SŘ), a to i přes to, že v této věci jsou zcela nadbytečně posuzována dvě řízení, čímž vůbec nešetří práva odvolatele, kterému tím nadbytečně vzniká újma v nezbytnosti sledování a hlídání různých lhůt, a dalších nákladů souvisejících s jeho právem chránit své zájmy. Správní orgán tak vůbec nedodrжуje zásadu uvedenou v § 6 odst. 2 správního řádu, podle kterého *„Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje.“* Nadto jak vyplývá z rozhodnutí, jakékoliv pochybení odvolatele je ihned odhaleno, když investor nemusí dodržovat ničeho (ani správním orgánem stanovené lhůty).
26. Když už správní orgán uvádí základní zásady, pak by neměl opomenout také ustanovení § 4 odst. 1 správního řádu, že *„Veřejná správa je službou veřejnosti. Každý, kdo plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.“*, když dle § 4 odst. 3 *„Správní orgán s dostatečným předstihem uvědomí dotčené osoby o úkonu, který učiní, je-li to potřebné k hájení jejich práv a neohrozí-li to účel úkonu.“*, a dle § 4 odst. 4 *„Správní orgán umožní dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy.“*
27. Je tedy absurdní, když správní orgán uvádí, že dne 23. 10. 2024, se odvolatel dostavil na stavební úřad k nahlížení do spisu, ve kterém měl odvolatel připsat gramaticky nešťastně vystavěný text: *„Účastník řízení požádal o předložení dokladu, ze kterého vyplývá, že části hlavních domovních vedení k místu napojení do areálových rozvodů, které měly být povoleny v etapě I. Tyto doklady předloženy nebyly, neboť tyto nemají oporu v právní normě a neexistují.“*, neboť toto rozhodnutí, které odvolatel požadoval, mělo být součástí spisu.
28. V této souvislosti odvolatel uvádí, že je to právě správní orgán, který v oznámení o zahájení řízení na str. 2 uvádí, že *„Součástí tohoto povolení v rámci etapy II. Jsou části hlavních domovních vedení k místu napojení do areálových rozvodů povolených v etapě I.“*
29. **Odvolatel, jako účastník řízení totiž požadoval po správním orgánu předložení dokumentu, který vyplýval z oznámeného zahájení společného řízení, který v rozporu se zákonem nebyl správním orgánem předložen (! sic dle vydaného oznámení o zahájení společného řízení ze dne 9. 10. 2024 měl být součástí spisu, když na jeho základě bylo zahájeno společné řízení v etapě II.).**
30. Uvádí-li správní orgán, že z textu neplyne smysluplné sdělení (a správní orgán sdělení nechápal), pak měl v souladu se základními zásadami, které správní orgán v rozhodnutí cituje vyzvat odvolatele k jeho vysvětlení.



31. Výše uvedená skutečnost má pak vliv a přímo se dotýká ústavně zaručených práv odvolatele, neboť bez toho, aniž by byly součástí spisu podklady, které zákon (a samotné oznámení o zahájení řízení) předpokládá, odvolatel nemůže řádně bránit svá práva, a na tyto podklady reagovat.
32. Uvádí-li správní orgán, že odvolatel požadoval předložení pravomocného rozhodnutí etapy I. záměru, které v té době nebylo ještě vydáno, pak se správní orgán sám usvědčuje ze skutečnosti, že ve spise nebyly podklady, ze kterých vydané rozhodnutí (a samotné oznámení o zahájení správního řízení) vychází. Je to sám správní orgán, který při vydávání napadeného rozhodnutí a oznámení o zahájení řízení, toto rozhodnutí označil a odkazuje na něj. Neměl-li jej k dispozici, pak se dle názoru odvolatele správní orgán dopouští protiprávního jednání, které by měl orgán dohledu a dozoru prověřit, neboť se spisem nenakládá v souladu s právními předpisy.
33. Odvolateli není zřejmé, kdy stavební úřad odvolateli odpověděl, že *„žádná norma nevylučuje zahájení více řízení o více žádostech týkajících se jednotlivých etap téhož záměru,“* když stavební úřad *„neví ani o předpisu nařizujícím správnímu orgánu vyčkat rozhodnutí o I. etapě, a teprve potom oznámit zahájení etapy následující“*, když způsob sdělení, jakož ani skutečnost že se tak stalo (což odvolatel popírá) nevyplývá ze spisu.
34. Dle rozhodnutí *„Stavební úřad se domnívá, že průběhu řízení o žádostech v zásadě nepřekáží projednávání záměru na etapy, a že řízení je zahájeno podáním žádosti bez ohledu na to, zda ve věci běží nějaké související řízení“*. Správní orgán však opomenul, že je to sám správní orgán, který odkazuje na rozhodnutí uvedené v etapě I., a bez předložení tohoto rozhodnutí v tomto řízení nešlo pokračovat, a žádost stavebníka tak měla být doplněna, když nebyla úplná. Zároveň se správní orgán měl zabývat otázkou hospodárnosti, tak jak je uvedena ve správním řádu, tj. zda tato řízení nespojit, jedná-li se jak stavební úřad uvádí o objekt provozně a technicky závislý na stavebních objektech, které jsou předmětem první etapy.
35. Odvolatel se neztotožňuje se závěrem, že by stavební objekt byl provozně a technicky závislý na stavebních objektech, které jsou předmětem I. etapy, k čemuž stavební úřad uvedl *„odkládací podmínku – podmínku č. 18 výrokové části III. – podmínky pro provedení stavby),* konkrétně *„Vykonatelnost tohoto rozhodnutí je podmíněna právní mocí rozhodnutí, kterým byla povolena etapa DZR Račín.“* K tomu, aby navíc šlo o provozně a technicky závislý objekt na stavebních objektech, pak by dle názoru odvolatele tato skutečnost musela být řešena i v projektové dokumentaci, což tato podmínka v projektové dokumentaci absentuje. A již vůbec se správní orgán nevypořádal s otázkou parkování, které je v dané lokalitě nedostatečné, a zda-li toto parkování naplňuje požadavky obou v rozhodnutí citovaných vyhlášek, když dle názoru odvolatele nikoli.
36. Odvolateli není znám v této souvislosti právní předpis, na základě kterého by byl oprávněn stavební úřad odložit vykonatelnost rozhodnutí jako celku, když se dle jeho názoru nejedná o odkládací podmínku pro provedení stavby.
37. Odvolatel má dále za to, že nebyly splněny podmínky pro upuštění od ústního jednání spojeného s ohledáním na místě samém. Stavební úřad nemůže tvrdit, že mu jsou dobře známy poměry na staveništi, neboť po vydání oznámení o zahájení řízení, měl dne 24. 10. 2024 stavební úřad provést prohlídku místa stavby, aby se ujistil, že během poměrně dlouhého správního procesu nedošlo v území ke změnám, které by mohly mít vliv na výsledek řízení.





38. Z prohlídky místa stavby byla pořízena fotodokumentace. Dokonce měla být provedena prohlídka v rámci řízení ohledně povolení etapy I. záměru. Tato však není součástí spisu, a proto se k ní odvolatel nemůže vyjádřit, čímž jsou dotčena jeho práva.
39. Co je však podstatné, že k prohlídce došlo celých 14 dní po oznámení zahájení řízení, přesto tato prohlídka měla být činěna z důvodu, aby stavení úřad v území zjistil, zda nedošlo ke změnám, které mohly mít vliv na výsledek řízení. Nemůže být tedy pravdou tvrzení uvedené v oznámení o zahájení řízení, že stavební úřad upustil od ohledání na místě samém z důvodu, že mu jsou dobře známy poměry v území, když následně provádí prohlídku místa stavby, aby ověřil, že během poměrně dlouhého správního procesu nedošlo v území ke změnám. Podmínka uvedená v ustanovení § 94m odst. 3 tak nebyla naplněna.
40. Nadto bez ústního jednání spojeného s ohledáním na místě samém není stavební úřad schopen splnit zásadu uvedenou v § 5 SŘ, tj. pokusit se mezi účastníky řízení o smírné odstranění rozporů.
41. V neposlední řadě odvolatel namítá, že ačkoli odvolatel podal blanketní námitky, které odůvodnil tím, že nemůže námitky podat, neboť spis neobsahuje veškeré podklady, které by obsahovat měl, a které jsou správním orgánem uvedeny – jako např. povolení z etapy I. na které je v tomto záměru odkazováno, v souladu se zákonem a základními zásadami odvolatele stavební úřad nevyzval k doplnění těchto námitek, k tomu srov. dále v textu tohoto odvolání.
42. Odvolatel má za to, že ústní konání se nemusí nařídit 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.

#### **IV. K odůvodnění správního orgánu**

43. Stavební úřad měl posoudit stavební záměr, zda je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, zejména vyhláškou 268/2009 Sb., a vyhláškou č. 501/2006 Sb.
44. Stavební úřad však tento svůj záměr blíže neodůvodňuje, a to přes to, že z projektové dokumentace je patrné, že v rozporu s vyhláškami není dodržen odstup mezi schvalovanou administrativní budovou a dosud pravomocně nepovolenou budovou, která dle dokumentace pro I. etapu má sloužit jako ubytovací zařízení. Stejně tak nejsou splněny nároky uvedené těmito vyhláškami na tzv. statickou dopravu. Výše uvedené skutečnosti namítal odvolatel již v rámci řízení etapy I., když se jedná o věci, které by i bez připomínky odvolatele měl stavební úřad zkoumat z úřední povinnosti.
45. Odvolatel však námitku řádně podat nemohl, neboť očekával v souladu s oznámením o zahájení řízení, že skutečně bude toto řízení obsahovat rozhodnutí z etapy I. kde by bylo splnění požadavku zákona řádně odůvodněno. To se však nestalo, a proto sám odvolatel nemohl řádnou námitku formulovat.
46. Stavební úřad dále dospěl k závěru, že stavba je umístěna v souladu s platným Územním plánem Města Kroměříže, účinným ode dne 22. 2. 2006, včetně změny 6 A s účinností ode dne 6. 12. 2013.
47. V této souvislosti odvolatel namítá, že tato skutečnost není řádně odůvodněna, neboť navrhovaná stavba není provozovnou nevýrobních služeb sloužící potřebám obyvatel předmětného území, a může sloužit k činnostem jiným. Závěr správního orgánu neobstojí, neboť není zdůvodněno, z jakého důvodu správní orgán dochází k závěru, že odpovídá



architektonickému řešení okolní zástavby. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Tato administrativní budova není rodinným domem ani objektem určeným k trvalému bydlení. Odvolatel má za to, 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 dovozuje 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 ploše ulic. V rámci etapy II. není dle názoru odvolatele řádně vymezen stavební pozemek a plocha staveniště, a není tedy zřejmé, jak bude do území touto stavbou zasaženo. 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 rovněž 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 životní prostředí nebo by omezily využívání plochy v souladu s navrženým typem, mají zajištěno odpovídající napojení na technickou infrastrukturu a dopravní obsluhu a odstavování či parkování vozidel,
  - c. Není jejich výstavba a užívání omezeny dalšími právními ustanoveními a limity
48. V této souvislosti odvolatel namítal, že navrhovaný záměr svým charakterem, jakož i stavebním objemem, výškou, rozlohou a vzhledem odporuje charakteru předmětné lokality, a jelikož dochází k zabránění plochy ulic a veřejného prostranství, pak omezuje využívání plochy v souladu s navrženým typem – tj. veřejným prostranstvím.
49. Dále není pravdou, že provozní nároky nenaruší charakter okolních ulic, cit. „jelikož příjezdová komunikace i parkovací plochy jsou umístěny na pozemku areálu DZR mimo okolní ulice“, neboť parkovací plochy jsou v rozporu s tímto tvrzením navrženy a umístěny na místní komunikaci III. třídy „U Zámečku“, ze kterých by měl být k DZR přístup, a na kterých by mělo vzniknout neveřejné parkovací stání. S ohledem na výše uvedené má odvolatel za to, že zjištění stavebního úřadu je v přímém rozporu s předloženou projektovou dokumentací.
50. Když stavební úřad uvádí, že pro stávající řádně povolené a užívané rodinné domy a stavby související s bydlením na pozemcích st. 2036, 2550, 3110 a 7866 budou zachovány stávající přístupy a příjezdy k těmto nemovitostem, pak odvolateli není zřejmé, proč není zachován přístup a příjezd k jeho rodinnému domu a zejména zahradě p.č. 1582/13 a p.č. st. 1847, to vše v k.ú. Kroměříž.
51. Stejně tak odvolatel namítá, že správní orgán nedostatečně zjistil možnost napojení záměru na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, konkrétně elektrickou energii NN. Stavební úřad vychází ze stanoviska EG.D, a. s. – vyjádření ze dne 17. 7. 2023, 31.10.2023 a smlouva o připojení č. 9002200704 ze dne 13.11.2023, což je však **v rozporu s tvrzením uvedeným**





**v závazném stanovisku R/2024/5023, ve kterém tato výše uvedená společnost žádá o úpravu či posílení stávající distribuční sítě, a to z důvodu, že současný stav sítě je nevyhovující.**

52. Je totiž povinností stavebního úřadu zjistit skutečný stav věci, a nikoli se spolehnout pouze na doklady předložené stavebníkem, a tyto doklady nepodrobit řádné kontrole. Není dostatečné omezit se na tvrzení, že výše uvedené stanovisko se vztahuje k jinému řízení, když předmětem tohoto stanoviska je posuzovaná stavba, neboť důvodem je, že současný stav je nevyhovující a po připojení záměru investora by mohlo dojít k omezení kvality dodávky NN odvolateli a ostatním obyvatelům tohoto území. Minimálně měl stavební úřad stanovit stavebníkovi odkládací podmínku, že vybudování záměru je možné, až bude realizována tato, jak stavební úřad uvádí jiná stavba jiného žadatele, prováděné v jiném řízení, neboť bez tohoto provedení není kapacita připojení sítě NN v dané lokalitě dostatečná, což může způsobit odvolateli problémy a další škody, což se jej do značné míry dotýká.
53. Nadto stavba je povolována, že navrhovaná stavba nemusí mít zajištěno odpovídající napojení na technickou infrastrukturu a dopravní obsluhu a odstavování či parkování vozidel (k tomu srov. bod 47. b) výše, jakož i body 48. a 49. tohoto odvolání). Navrhovaná stavba a nedostatečnost kapacity NN může být zdrojem závad nebo vlivů, které by ovlivnily negativně nad míru využívání plochy. Zároveň je ohroženo i využívání odvolatelovy nemovitosti.
54. Zároveň nelze tvrdit, že by jednotlivá stanoviska dotčených orgánů nebyla ve vzájemném rozporu, neboť není zjevné, které stanovisko má stavební úřad na mysli, když nejsou nikde definována, a již vůbec je nedostatečné omezení správního orgánu na tvrzení, že stavba je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.
55. Námitky odvolatel směřoval do dvou skupin, 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.
56. Co se týká k vyjádření stavebního úřadu k podaným blanketním námitkám, pak odvolatel uvádí, že tyto námitky byly blanketní, což v nich výslovně uvedl.
57. Ostatně v bodech 2-3 odvolatel uvedl připomínku, ke které se správní orgán vůbec nevyjádřil, když uvedl, že zástupce investora byl usnesením ze dne 7. 5. 2024 vyzván k doplnění žádosti do 90 kalendářních dnů, což nesplnil, když ani 23. 10. 2024, když byl účastník nahlížen, nebylo součástí spisu „pravomocné rozhodnutí na stavbu Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž – ETAPA I., přičemž součástí spisu není ani usnesení, že by se názor správního orgánu změnil, a toto rozhodnutí již správní orgán nepožadoval (navíc na něj odkázal i v zahájeném společném řízení, a odkazuje na něj i ve vydaném rozhodnutí), když se zabýval otázkou základních zásad správního řízení. Absentoval však, že v souladu s předvídatelností rozhodování správního orgánu by měl v souladu s poučením po nesplnění povinnosti zástupcem investora řízení ve smyslu § 66 správního řádu zastavit.
58. V bodě 3. odvolatel správní orgán upozornil, že účastníky řízení správní orgán nesprávně poučil, což správní orgán připustil, avšak nepostupoval v souladu se zákonem a svůj postup neopravil.
59. V bodě 5. a 6. následně odvolatel uvedl, že stavební záměr není v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami, když následně v bodě 6. uvedl, že námitky podává jako blanketní.



- 60.** V této souvislosti má odvolatel za to, že se správní orgán neměl omezit na to, že odvolatel neuvedl, v čem spatřuje nesoulad – to ani nebylo odvolatelovým cílem, neboť podal námítky jako blanketní, když se chtěl nejdříve seznámit s v oznámení o zahájení společného řízení rozhodnutím, kterým měly být části stavby v etapě I. povoleny, a následně na tyto v tomto řízení reagovat. Každopádně tyto by měl stavební úřad zjišťovat z úřední povinnosti, když dle názoru odvolatele je zjevné, že není dostatečně řešena tzv. statická doprava, jakož i ve vyhlášce stanovené odstupy budov, a to zejména mezi administrativní budovou a dalšími budovami povolovaných v etapě I.
- 61.** Odkazuje-li správní orgán na to, že je odvolatel častým návštěvníkem stavebního úřadu, neboť se angažuje ve všech řízeních, kde je stavebníkem město Kroměříž, pravidelně nahlíží do spisů a žádá opakované oznámení a podává námítky, pak má odvolatel za to, že výše uvedené tvrzení není pravdivé, neboť se odvolatel angažuje pouze v řízeních týkajících se lokality RAČÍN, které se jej přímo dotýkají, a to pouze těch, ve kterých je účastník řízení a které jsou dle jeho názoru vedeny v rozporu se zákonem. Zároveň odvolatel uvádí, že ve spise neschází toliko rozhodnutí týkající se etapy I., ale i místní šetření provedené stavebním úřadem, které mělo proběhnout dle rozhodnutí dne 24. 10. 2024, o kterém není ve spise žádný záznam.
- 62.** Stavební úřad se nevypořádal ani s bodem 6. Skutečnost, že námítky jsou blanketní – tj. že odvolatel záměru vytýká jeho rozpornost se zákonem a vyhláškami, a že je případně po doplnění relevantních dokladů doplní, což výslovně uvedl (a spoléhal tedy na stanovení lhůty dané správním orgánem), je potom patrné z textu podání, přičemž není na stavebním úřadu, aby si domýšlel skutečnosti o vzdělání odvolatele a podání samotném, když má postupovat toliko v souladu se zákonem, a legitimním očekáváním účastníků řízení, tj. včetně odvolatele.
- 63.** Pokud by správní orgán postupoval v souladu se zákonem a základními zásadami, omezil se na fakta a nikoli své domněnky, postupoval předvídatelně a uvedl, že rozhodnutí z etapy I. které mělo být součástí spisu nebude doplňovat, v souladu s žádostí odvolatele v blanketních námítkách mu určil lhůtu k doplnění odvolatelova podání, pak by odvolatel uplatnil stejné námítky, jako byly uvedeny v etapě I, tj.:
- 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 věcné 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.
  - Dojde k nárůstu dopravy, a to nejen těžké stavební techniky v době výstavby, ale i k nárůstu dopravy vyplývající z realizovaného záměru.
  - 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 hluk 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.
  - Dojde k zastínění pozemku, což omezí jeho produkční schopnosti a plánovanou fotovoltaickou elektrárnu.
  - Dojde ke zvýšení potřeby parkovacího místa, když jejichž počet již nyní není v okolí dostatečný“.



64. Nadto jak je zřejmé, 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.
65. Projektové dokumentaci odvolatel v řízení v etapě I. 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.
66. 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.

#### **V. Závěrečný návrh**

S ohledem na výše uvedené má odvolatel za to, že vydané rozhodnutí trpí vadami, a proto odvolatel navrhuje, aby Krajský úřad Zlínského kraje výše napadené rozhodnutí č.j. **02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol, ze dne 9. 12. 2024**

**Z R U Š I L ,**

a věc vrátil k dalšímu řízení prvostupňovému správnímu orgánu.

Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, v.r.