

Odbor Krajský stavební úřad
Oddělení stavebního řádu

Dle rozdělovníku

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
13.4.2026	Mgr. Barbora Pekárková	KUZL 36877/2026	KUSP 10541/2025 KSÚ-Pek

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad (dále též „odvolací správní orgán“) obdržel odvolání, které podal Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, bytem Prostějovská 539, 751 01 Tovačov (dále jen „odvolatel“), proti rozhodnutí Městského úřadu Kroměříž, odboru stavebního úřadu a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“) ze dne 4.11.2024 pod sp. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol, čj. MeUKM/109412/2024. Tímto rozhodnutím stavební úřad povolil za použití § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, stavební záměr na stavbu

Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž – ETAPA I. Kroměříž

na pozemcích parc. č. 3129/2 a 5036 v katastrálním území Kroměříž (dále jen "stavba"). Žadatelem je Město Kroměříž, IČO 00287351, se sídlem Velké náměstí 115, 76701 Kroměříž, které zastupuje společnost ŘEZANINA & BATROŇ, s.r.o., IČO 24286923, se sídlem Jeníkovice 111, 503 46 Jeníkovice (dále jen „žadatel“ nebo „stavebník“).

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad jako příslušný odvolací správní orgán podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání a na základě zjištěných skutečností rozhodl podle § 90 odst. 5 správního řádu tak, že

podané odvolání

z a m í t á

a rozhodnutí stavebního úřadu spis. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol, čj. MeUKM/109412/2024 ze dne 4.11.2024

p o t v r z u j e.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
Město Kroměříž, IČO 00287351, se sídlem Velké náměstí 115, 76701 Kroměříž

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 4.11.2024 pod sp. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach/Hol a č.j. MeUKM/109412/2024 rozhodnutí na výše uvedenou stavbu. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal v zákonné lhůtě odvolání, ve kterém uvedl následující námítky.

I. Neurčitost a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí

Stavební úřad v řízení postupoval v rozporu se základními zásadami správního řízení. Oprávněné úřední osoby zlehčovaly dotčení práv odvolatele a v řízení bylo zasaženo do nestrannosti rozhodování stavebního úřadu, když došlo k neodůvodněné změně v osobě oprávněné úřední osoby, tedy byly naplněny důvodné pochybnosti o riziku existence systémové podjatosti stavebního úřadu, kterou odvolatel tvrdil v průběhu řízení.

Stavební úřad se v řízení nedostatečně zabýval námitkami odvolatele, v řízení nezajistil podklady, které by mohly námitky odvolatele vyvrátit a rozhodnutí je plně protichůdných závěrů.

Projektová dokumentace obsahuje rozpory – zejména pak v části vlivu stavby na okolní zástavbu, kdy je na jedné straně uváděno, že vliv stavby nepřesáhne hranice pozemku, na druhé straně byl okruh účastníků v průběhu řízení značně rozšířen i o účastníky, kteří jsou vlastníky i vzdálenějších pozemků.

Stavbou dojde ke zkrácení komunikace III. třídy, která je vedena v pasportu místních komunikací města Kroměříž. V místě této komunikace má vzniknout nová plocha neveřejného parkování.

Projektová dokumentace je pojmově nejednotná, neurčitá. Stavební úřad v rozhodnutí hovoří o stavbě bytového domu s jedním bytem, kdežto v PBŘ je záměr posuzován jako stavba s ubytovacími jednotkami. Dle odvolatele by se mělo z hlediska údajů projektové dokumentace jednat o stavbu ubytovacího zařízení, na kterou jsou však kladeny jiné nároky, a nikoli bytového domu.

Dále je v rozhodnutí uvedeno, že stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou, ta však nebyla součástí uveřejněného rozhodnutí.

II. Porušení procesních práv odvolatele

Odůvodnění napadeného rozhodnutí obsahuje nepravdy ohledně vedení řízení. Nesouhlasí data uskutečněných nahlížení do spisu ze strany odvolatele. Nahlížení do spisu odvolateli umožňovala též osoba, která nebyla v době nahlížení odvolatele do spisového materiálu pověřenou úřední osobou v nyní posuzované věci. Pověření nově určené úřední osoby považuje odvolatel za zákonem neodůvodněné.

Odvolateli bylo znemožněno se dne 3. 4. 2024 řádně seznámit s obsahem spisu a pořídit si kopie spisu, údajně z důvodu nesouhlasu investora s pořizováním kopií dokumentace. Projektovou dokumentaci následně v elektronické podobě odvolateli poskytl sám investor, nicméně odvolatel již v řízení neměl dostatek času se s dokumentací řádně seznámit a řádně k ní formulovat námítky. Stavební úřad odmítl odvolateli na jeho žádost lhůtu k uplatnění námitek prodloužit, proto odvolatel přistoupil k uplatnění blanketních námitek, které následně doplnil. S doplněnými námitkami se stavební úřad následně dostatečně nevyřadil.

III. Nedostatečné vypořádání námitek odvolatele

Odvolatel v řízení formuloval námítky do dvou okruhů. Jednak jako námítky zásahu do jeho vlastnických práv a jednak jako námítky, jež měl stavební úřad vypořádat ze své úřední povinnosti, ve kterých odvolatel poukazoval na zjevné chyby v projektové dokumentaci a na porušení zákona.

K námítkám zásahu do svých vlastnických práv odvolatel uvedl, že stavbou dojde k zániku veřejného prostranství, které umožňuje přístup do zahrady na pozemku parc. č. 1582/3 v k. ú. Kroměříž, ke kterému mohlo být dle názoru odvolatele již vydrženo věčné právo cesty a chůze, případně právo nezbytné cesty – neboť se jedná o jedinou přístupovou cestu, po níž se k tomuto pozemku mohou dostat technika a složky integrovaného záchranného systému. Na tyto námítky je dle odvolatele nutné nahlížet jako na námítky soukromoprávní povahy, jejichž posouzení překračuje rozsah působnosti stavebního úřadu ve smyslu § 94n odst. 4 stavebního zákona. Stavební úřad se s námitkami nedostatečně vypořádal odkazem na údaje dostupné z katastru nemovitostí a presumpci správnosti zápisu ve veřejných rejstřících. Dále stavební úřad uvedl, že se ve stěně pozemku odvolatele nachází brána, k níž stavební úřad nedisponuje žádným povolením a odvolatel v řízení neprokázal oprávnění užívat pozemek stavby. Odvolatel k vypořádání námítky stavebním úřadem uvádí, že brána byla vybudována před nabytím vlastnických práv odvolatele k domu na pozemcích parc. č. 1847 a 1582/12 a slouží pro přístup z veřejného prostranství. Dále odvolatel poukázal na rozpor v katastru nemovitostí, kdy v katastru není evidována pozemní komunikace III. třídy na pozemku parc. č. 5036 tvořící ulici U Zámečku, jež je zapsána v pasportu místních komunikací města Kroměříž.

Dále dojde k nárůstu dopravy, nejen v průběhu výstavby, ale i dopravy při užívání stavby a s tím spojené zvýšené nároky na zajištění parkovacích míst. S touto námitkou se stavební úřad dostatečně nevyřadil.

Odvolatel v řízení namítal, že již současná situace statické dopravy v dané lokalitě je nevyhovující. V případě vybudování záměru obyvatelé dané lokality přijdou o možnost odstavovat svá vozidla v ulici U Zámečku a odvolateli bude odepřen přístup k jeho pozemku a možnost parkovat na svém pozemku z ulice U Zámečku.

Současně budou zvýšeny imise spočívajících v zvýšení hluku z výstavby i následně z provozu klimatizačních a vzduchotechnických jednotek. Ani s touto námitkou se stavební úřad dostatečně nevypořádal, dle odvolatele měla být v řízení zpracována akustická studie pro hlukovou zátěž působenou tepelnými čerpadly a klimatizačními jednotkami.

Odvolatel v řízení namítal, že pozemek odvolatele bude zastíněn, což omezí jeho produkční schopnosti a plánovanou fotovoltaickou elektrárnu. Taktéž tuto námitku stavební úřad v řízení dostatečně nevypořádal. Odvolateli není známo, z jakých údajů stavební úřad při vypořádání námítky vycházel, když dospěl k závěru, že námitka odvolatele je nedůvodná.

Stavební úřad se v řízení nevypořádal s námitkou zásahu do soukromí odvolatele a narušení kvality prostředí a bydlení.

Odvolatel dále v řízení uplatňoval námítky, kterými se měl stavební úřad zabývat již z jeho úřední povinnosti. Tyto námítky se týkaly souladu stavby s veřejným zájmem spočívajícím v souladu s územním plánem, s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby stanovenými v prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu. Odvolatel v řízení namítal, že stavba je v rozporu s územním plánem, když zcela zásadně negativně ovlivňuje charakter území, jeho urbanistické a architektonické hodnoty a stávající urbanistickou kompozici. Stavba je 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 orgánu územního plánování, dle kterého je záměr přípustný, je však neodůvodněné s ohledem na regulativy stanovené v textové části územního plánu. Navrhovaný záměr svým charakterem, jakož i stavebním objemem, výškou rozlohou a vzhledem odporuje charakteru předmětné lokality. Předmětem záměru vybudování tří budov (bytových domů) na samém limitu přípustnosti, vysokých více než 11 metrů. Původně se v lokalitě nacházela výstavba přízemních budov, která byla investorem zbourána.

Projektová dokumentace spočívá v účelovém rozdělení jediného projektu na dvě etapy, čímž dochází k omezení práv účastníků řízení a nesprávnému posouzení ze strany stavebního úřadu. Záměr nespňuje odstup administrativní budovy s budovou sloužící pro ubytování dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Odvolatel nesouhlasí s argumentací stavebního úřadu užitou při vypořádání této námítky. Má-li soubor staveb sloužit k zamýšlenému účelu, nemůže soubor staveb existovat bez současně realizace druhé etapy záměru. Navíc je patrné, že obě řízení probíhají ve stejný časový úsek a nic nebrání tomu, aby byla řízení spojena. Odvolatel dále v řízení namítal, že v projektové dokumentaci není zakreslena veškerá zástavba na pozemcích. Odvolatel nesouhlasí s vypřádáním této námítky stavebním úřadem, který uvedl, že projektová dokumentace nemusí obsahovat všechny stavby na sousedních pozemcích, když dle zjištění stavebního úřadu se jedná o stavby převážně provedené bez povolení. Ostatně na pozemku stavby se nachází i silnice III. třídy, která není v projektové dokumentaci zakreslena.

Navržená parkovací stání, tak jak jsou navržena, tvoří funkční celek (srov. § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Parkoviště vznikne na ploše veřejného prostranství na pozemku odlišném od pozemku stavby. Parkoviště bude od stavby odděleno komunikací III. třídy a nebude tak provozně spjata se stavbou. Stavební úřad se dále nevypořádal s částí námítky, která spočívala v nesprávném výpočtu odstavných stání, jejichž počet je dle odvolatele nedostatečný a neodpovídá dle odvolatele skutečnému využití staveb.

IV. Vyjádření se k podkladům pro vydání rozhodnutí

Projektová dokumentace neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru. Stavební úřad neprovedl ústní jednání, přestože nebyly naplněny podmínky pro upuštění od ústního jednání spojeného s ohledáním na místě, a ani se nepokusil o smírné odstranění rozporů. Stavební úřad dále dne 24. 10. 2024 před vydáním rozhodnutí provedl obhlídku místa stavby, při které pořídil fotodokumentaci. S touto pořízenou fotodokumentací stavební úřad účastníky řízení řádně neseznámil.

Odvolatel navrhuje doplnění spisu o stanovisko z řízení č. R/2024/5030, které bylo uveřejněno na úřední desce města Kroměříž, ze kterého vyplývá, že společnost EG.D, a.s., jakožto žadatel 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.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu se svým stanoviskem k odvolání.

Odvolací správní orgán se nejprve zabýval otázkou, zda se jedná o odvolání řádné, tj. včasné a přípustné. Podle § 81 odst. 1 správního řádu může proti rozhodnutí správního orgánu podat odvolání účastník řízení, pokud zákon nestanoví jinak. Okruh účastníků řízení o vydání společného povolení stavby je stanoven podle § 94k stavebního zákona. Dle § 94k písm. e) stavebního zákona je účastníkem řízení osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno. Z předloženého spisového materiálu bylo odvolacím správním orgánem ověřeno, že odvolatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1582/13 a pozemku parc. č. 1847, jehož součástí je stavba rodinného domu, v katastrálním území Kroměříž. Odvolatelova vlastnická práva k těmto nemovitostem mohla být stavbou přímo dotčena, a proto mu svědčilo postavení účastníka řízení. Odvolatel měl tedy v souladu s § 81 správního řádu právo podat odvolání proti tomuto rozhodnutí.

Pokud se týká včasnosti odvolání, dle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Odvolacím správním orgánem bylo z dokladů o doručení napadeného rozhodnutí založených ve spisovém materiálu zjištěno, že napadené rozhodnutí bylo dne 13. 11. 2024 vyvěšeno na úřední Městského úřadu Kroměříž a odvolateli doručeno dne 28. 11. 2024, přičemž odvolání pak bylo podáno dne 12. 12. 2024, tedy v zákonné 15denní lhůtě pro podání odvolání v souladu s § 83 odst. 1 správního řádu. Odvolací správní orgán uzavírá, že podané odvolání je odvoláním řádným, neboť bylo podáno k tomu oprávněným subjektem a v zákonem stanovené lhůtě.

Posouzení věci odvolacím správním orgánem:

Podle § 89 odst. 2 správního řádu je odvolací správní orgán povinen přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Dne 1. ledna 2024, s výjimkami dle § 335 písm. a), b) a c), nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „NSZ“). S odkazem na část dvanáctou, hlavu II, díl 4 Přejícná ustanovení ke stavebnímu řádu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů, dále díl 6 Přejícná ustanovení k prováděcím právním předpisům a § 334a odst. 3 NSZ ve věcech týkajících se záměrů podle tohoto zákona v přechodném období, kterým se rozumí dle odst. 1 tohoto ustanovení období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024, se postupuje podle dosavadních právních předpisů s výjimkou věcí týkajících se vyhrazených staveb uvedených v příloze č. 3 k tomuto zákonu, staveb s nimi souvisejících a staveb tvořících s nimi soubor staveb. Pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 4 se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024.

Dle § 330 odst. 1 NSZ se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Dle § 94o odst. 1 stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Dle § 94o odst. 2 stavebního zákona stavební úřad dále ověří zejména, zda a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Zejména s přihlédnutím k výše uvedeným ustanovením právních předpisů odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného usnesení a řízení, které vydání usnesení předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného usnesení v rozsahu námitek uvedených v odvolání.

Odvolací správní orgán z předloženého správního spisu ověřil, že stavební úřad obdržel dne 8. 11. 2023 žádost o vydání společného povolení na výše uvedenou stavbu. Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala veškeré přílohy, stavební úřad vyzval stavebníka k jejímu doplnění a řízení přerušil. Poté, co byla žádost doplněna, stavební úřad listinou ze dne 13. 3. 2024 sp. zn. 02/334/101262/3929/87/2023/Bach, oznámil zahájení společného řízení, ve kterém adresáty poučil, že v řízení bylo upuštěno od ústního jednání, a současně vyzval účastníky řízení a dotčené orgány, aby se seznámili s poklady rozhodnutí a uplatnili námítky dle § 94m a § 94n stavebního zákona. Této možnosti využili někteří účastníci řízení, včetně odvolatele. O těchto úkonech svědčí záznamy evidované ve správním spise. Dne 17. 4. 2024 stavební úřad obdržel blanketní písemné námítky odvolatele a současně námítku podjatosti vedoucího stavebního úřadu (následně odvolatelem označenou jako námítku systémové podjatosti). Námítka byla přípisem ze dne 7. 5. 2024 postoupena k tajemnici městského úřadu. Odvolatel následně emailovým podáním ze dne 13. 5. 2024 doplnil námítky účastníka řízení vůči stavbě. Toto podání následně řádně potvrdil ve smyslu § 37 odst. 4 správního řádu dne 17. 5. 2024. Dále je z předaného správního spisu zřejmé, že námítka podjatosti

byla vyřízena usnesením čj. MeUKM/051152/2024/TA/veskr, ve kterém bylo konstatováno, že vedoucí stavebního úřadu není vyloučen z úkonů souvisejících s řízením o žádosti o vydání společného povolení výše uvedené stavby. Odvolacímu správnímu orgánu je z jeho úřední činnosti známo, že odvolatel proti usnesení podal odvolání, které bylo odvolacím správním orgánem zamítnuto rozhodnutím čj. KUZL 68526/2024 ze dne 5.8.2024 (v právní moci dne 19.8.2024). Stavební úřad následně kontrolou spisu dospěl k závěru, že původní okruh účastníků nebyl řádně stanoven, proto jej rozšířil a nově stanoveným účastníkům oznámil zahájení řízení a umožnil jim seznámit se s podklady a uplatnit námítky v souladu s § 94m a § 94n stavebního zákona. Sdělením ze dne 26. 9. 2024 stavební úřad vyzval účastníky řízení, aby se seznámili s podklady rozhodnutí a vyjádřili se k nim. Dne 14. 10. 2024 stavební úřad obdržel vyjádření odvolatele k podkladům rozhodnutí. Vyjádření odvolatel potvrdil dne 18. 10. 2024 v souladu s § 37 odst. 4 správního řádu. Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Odvolací správní orgán na okraj uvádí, že součástí správního spisu je fotodokumentace pořízená ve dnech 23.11.2023 a 24.10.2024.

Odvolací správní orgán poté, co obdržel správní spis a odvolání zjistil, že odvolání svým obsahem směřuje proti obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování, jež je součástí závazného stanoviska Městského úřadu Kroměříž vydaného dne 7.3.2024 pod čj. MeUKM/022898/2024, sp. zn. MeUKM/06/022699/2024/Ad a obsahu závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Zlínského kraje čj. KHSZL 24049/2023 ze dne 22. 9. 2023, proto odvolací správní orgán postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu požádal příslušné nadřízené orgány o potvrzení nebo změnu napadených závazných stanovisek. Odvolací správní orgán obdržel dne 14. 2. 2025 Závazné stanovisko čj. KUZL 17095/2025 ze dne 14. 2. 2025 vydané Krajským úřadem Zlínského kraje, Odborem Krajský stavební úřad, oddělením územního plánování, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 7. 3. 2024 pod čj. MeUKM/022898/2024, sp. zn. MeUKM/06/022699/2024/Ad. Odvolací správní orgán dne 24. 2. 2025 obdržel závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 3156/2025-5/OVZ ze dne 24. 2. 2025, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje čj. KHSZL 24049/2023 ze dne 22. 9. 2023. Odvolací správní orgán dále do spisu doplnil vyjádření společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 5. 3. 2025 k žádosti o součinnosti při vypořádání odvolacích námitek směřujících vůči nesouladu zjištěných skutečností týkajících se napojení stavby na veřejnou infrastrukturu – sítě NN.

Odvolací správní orgán posoudil námítky uplatněné odvolatelem v průběhu řízení před stavebním úřadem a v odvolání, a dospěl k závěru, že námitka spočívající v tvrzení odvolatele o vzniku věcného práva ve prospěch odvolatele (pozemku ve vlastnictví odvolatele), k pozemku parc. č. 5036 v k. ú. Kroměříž, na němž má být umístěna stavba, je občanskoprávní námitkou. Posouzení takové námítky přesahuje v souladu s § 94n odst. 4 stavebního zákona rozsah působnosti odvolacího správního orgánu. Odvolatel na základě výzvy dle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu uplatnil u Okresního soudu v Kroměříži žalobu na určení vydržení služebnosti cesty, in eventum o povolení nezbytné cesty. Okresní soud v Kroměříži o žalobě rozhodl rozsudkem čj. 16 C 50/2025-65 ze dne 26. 5. 2025. Rozsudek byl následně potvrzen odvolacím soudem Krajským soudem v Brně – pobočka ve Zlíně rozsudkem čj. 60 Co 198/2025-149 ze dne 7.10.2025, který nabyl právní moci dne 3.11.2025 a vykonatelnosti dne 7.11.2025. Odvolací správní orgán, poté co obdržel kopii výše uvedeného rozsudku krajského soudu, kontrolou spisu zjistil, že část vyjádření a stanovisek dotčených orgánů a vlastníků (provozovatelů) technické infrastruktury doložených k žádosti o vydání společného povolení stavby podle § 94l odst. 2 stavebního zákona v průběhu odvolacího řízení pozbyla platnosti, proto Výzvou čj. KUZL 109005/2025 ze dne 5.12.2025 vyzval žadatele k doplnění podkladů - aktuálních stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a vlastníků (provozovatelů) technické infrastruktury. Dne 4.2.2026 žadatel doplnil podklady dle výzvy odvolacího správního orgánu čj. KUZL 109005/2025 ze dne 5.12.2025. Odvolací správní orgán následně připsal ze dne 9.2.2026 čj. KUZL 14050/2026 oznámil pokračování řízení a vyzval účastníky, aby se seznámili s doplněným odvolacím spisem a vyjádřili se k podkladům rozhodnutí.

Dne 2. 3. 2026 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno vyjádření odvolatele, ve kterém odvolatel vytkl odvolacímu správnímu orgánu postup ve vedení řízení v období od jeho přerušení do oznámení v pokračování a sdělení o doplnění podkladů, nespojení vedených řízení ve věci staveb označených jako „Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž – ETAPA I.“ a „Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž – ETAPA II.“ Odvolatel dále opakovaně namítal rozpory v projektové dokumentaci, kdy dle odvolatele zakres objektů v projektové dokumentaci neodpovídá skutečnosti. Jako příklad odvolatel uvedl pozemní komunikaci, kdy projektová dokumentace počítá s existencí veřejné komunikace v místech, kde se dle vyjádření Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj č. j. KÚ-12078/2025-770-14000-2, jež odvolatel přiložil k vyjádření, žádná taková stavba nenachází. Projektová dokumentace neobsahuje zakreslení jiných staveb v sousedství. Ve vyjádření odvolatel dále uvedl, že dle jeho mínění není možné vybudovat soukromé parkoviště v ploše, která je v územním plánu vedena jako plocha veřejného prostranství. Přestože z odvolatelem předloženého vyjádření katastrálního úřadu vyplývá, že katastrální úřad v terénu nezjistil pozemní komunikaci, je tato pozemní komunikace deklarována rozhodnutím čj. MěUKM/072714/2013.

Záměr fakticky komunikaci zkracuje a ruší veřejná parkovací místa, aniž by řešil náhradu. Odvolatel následně odkázal na rozsudek Krajského soudu v Brně čj. 60 Co 198/2025-149, kterým byla zamítnuta žaloba odvolatele v nyní posuzované věci. Přestože odvolateli nebylo přiznáno věcné břemeno ani služebnost nezbytné cesty, existuje listina, a to konkrétně povolení města Kroměříže jezdit přes pozemek parc. č. 5036. Odvolatel v řízení doufal, že možnost využívat pozemek dle výše uvedeného povolení projedná se stavebníkem na ústním jednání ve věci. Odvolatel požaduje, aby byl zajištěn příjezd složek IZS, který bude záměrem zmařen, a navrhuje, aby odvolací správní orgán přihlédl k povolení městského úřadu k užívání pozemku. Odvolatel dále poukázal na účelové označení objektů SO.01 a SO.02 jako staveb pro bydlení, kdy se fakticky bude jednat o ubytovací zařízení a dle odvolatele bude překročena maximální povolená plocha pro výměru budov stanovená v územním plánu. V závěru svého vyjádření odvolatel namítl, že správní orgány zaměňují pojmy denní osvětlení a proslunění, kdy dle odvolatele může záměr fakticky ovlivnit osvětlení v domě odvolatele, a proto žádá o provedení odborné studie denního osvětlení a oslunění a nikoli o laický úsudek úředníka. Současně odvolatel poukázal na řízení o žádosti společnosti EG.D, ze kterého odvolatel dovozuje nedostatek napojení záměru na technickou infrastrukturu. Jako poslední bod vyjádření odvolatel uvedl, že v současné době probíhá projednávání nového územního plánu města Kroměříž a navrhnul správní spis doplnit o návrh nového územního plánu, jelikož stavba nebude splňovat požadavky dle tohoto nového územního plánu.

Dne 4. 3. 2026 odvolací správní orgán obdržel vyjádření pana Michala Kalába a paní Moniky Kalábové. Účastníci ve svém vyjádření vyslovili nesouhlas se stavbou z důvodu omezení vjezdu a parkování v ulici U Záměcku. Dále účastníci uvedli, že v místě plánovaných parkovacích míst se nacházejí okna do kuchyně a obývacího pokoje jejich domu.

Odvolací správní orgán ověřil, že projektová dokumentace je zpracovaná v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a je zpracovaná zodpovědným projektantem Ing. Jiřím Bartoněm, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ev. č. ČKAIT 0602517, který je fyzickou osobou oprávněnou ke zpracování projektové dokumentace na základě zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Část týkající se statického posouzení byla zpracována Bc. Angelinou Shapkina a ověřena Ing. Robertem Mikšíkem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb ev. č. ČKAIT 0012993, který je fyzickou osobou oprávněnou ke zpracování projektové dokumentace na základě zákona č. 360/1992 Sb., část týkající se zpevněných ploch a dopravního řešení byla zpracována Ing. Petrou Skalickou a ověřena Ing. Mojmírem Ille, autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby ev. č. ČKAIT 1001975, který je fyzickou osobou oprávněnou ke zpracování projektové dokumentace na základě zákona č. 360/1992 Sb., a část týkající se požárně bezpečnostního řešení vypracoval Ing. Martin Dobeš a ověřil Ing. Michal Netušil, Ph.D., autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, statiku a dynamiku staveb ev. č. ČKAIT 0012242, který je fyzickou osobou oprávněnou ke zpracování projektové dokumentace na základě zákona č. 360/1992 Sb. V projektové dokumentaci jsou v odpovídajícím rozsahu řešeny obecné požadavky na výstavbu a tato je v souladu s požadavky dotčených orgánů. Odvolací správní orgán dále ověřil, že společné povolení vydané stavebním úřadem, v souladu s § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb. obsahuje druh a účel povolované stavby, údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje, popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě, umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb a vymezení území dotčeného vlivy stavby. Společné povolení dále obsahuje podmínky pro provedení stavby, především z hlediska její komplexnosti a plynulosti, ochrany životního prostředí, podmínky pro užívání stavby a podmínky napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Ve vydaném společném povolení bylo stanovenými podmínkami zabezpečeno splnění požadavků uplatněných dotčenými orgány, požadavků vlastníků technické infrastruktury. Stavebníkovi byla v souladu s výše uvedeným ustanovením vyhlášky uložena povinnost oznámit termín zahájení stavby a stavební úřad ve vydaném společném povolení stanovil fáze výstavby, které musí být oznámeny stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolní prohlídky stavby. V podmínkách pro užívání stavby stavební úřad stanovil, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

Z napadeného rozhodnutí bylo odvolacím správním orgánem dále ověřeno, že v souladu s § 68 správního řádu obsahuje rozhodnutí výrokovou část, řádné odůvodnění a poučení. Ve výrokové části rozhodnutí stavební úřad uvedl předmět řízení, právní ustanovení a označení účastníků řízení. Také podrobně uvedl podmínky pro provedení stavby. V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad popsal společné řízení, okruh účastníků řízení včetně odůvodnění jeho rozsahu, kritéria posouzení a přezkoumání žádosti stavebníka ve smyslu § 94o stavebního zákona a vypořádal námítky účastníků řízení. V napadeném rozhodnutí stavební úřad v souladu s § 68 odst. 5 správního řádu řádně poučil účastníky řízení o možnosti podat proti vydanému rozhodnutí odvolání s poučením v jaké lhůtě a u kterého správního orgánu se odvolání podává. Odvolací orgán nezjistil v postupu stavebního úřadu v průběhu řízení a při vydání napadeného rozhodnutí nedostatky takové povahy, které by měly za následek zrušení či změnu rozhodnutí prvostupňového orgánu.

Odvolací správní orgán nedošel k závěru podle § 90 odst. 1 správního řádu, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, ani nezjistil skutečnost podle § 90 odst. 4 správního řádu, která by odůvodňovala zastavení řízení.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

Účastníci řízení – další dotčené osoby:

Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, EG.D, s.r.o., GasNet, s.r.o., Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s., Kroměřížské technické služby, s.r.o., osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: st. p. 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1954, 1955, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2174, 2175, 2176/1, 2222, 2223, 2336, 2337, 2338, 2550, 2551, 2772, 3110, 3967, 3968, 4454, 4699, 4700, 4701, 4702, 4703, 4704, 5296, 5297, 5420, 5421, 6313, 6314, 6697, 6747, 7866, parc. č. 1564/2, 1564/12, 1577/2, 1582/6, 1582/7, 1582/8, 1582/9, 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13, 1582/46, 1582/47, 1582/48, 1582/49, 1582/50, 1620/1, 1620/10, 1620/11, 1620/12, 1620/13, 1620/14, 1620/15, 1620/16, 1620/17, 3324 v katastrálním území Kroměříž, osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám: Kroměříž č.p. 2046, č.p. 2047, č.p. 2048, č.p. 2049, č.p. 2057, č.p. 2063, č.p. 2075, č.p. 2095, č.p. 2100, č.p. 2141, č.p. 2152, č.p. 2142, č.p. 2176, č.p. 2177, č.p. 2205, č.p. 2204, č.p. 2223, č.p. 2260, č.p. 2206, č.p. 2279, č.p. 2280, č.p. 2281, č.p. 2338, č.p. 2261, č.p. 2433, č.p. 2628, č.p. 2962, č.p. 2963, č.p. 3242, č.p. 3229, č.p. 3230, č.p. 3472, č.p. 3238, č.p. 3263, č.p. 3243, č.p. 3352, č.p. 3719, č.p. 3608, č.p. 3312, č.p. 3502 a č.p. 3177

Vypořádání s námitkami odvolatele:

I. Neurčitost a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí

Odvolací správní orgán k námitce odvolatele týkající se neurčitosti a nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí uvádí, že odvolací správní orgán při svém rozhodování primárně vychází ze skutečností uvedených ve správním spise stavebního úřadu a z písemných podání účastníků, popř. skutečností, které jsou odvolacímu správnímu orgánu sděleny při ústních ukonech účastníků, a o kterých je proveden záznam ve správním spise. Takto odvolací správní orgán postupuje v souladu se zásadou písemnosti správního řízení. Ze správního spisu nelze zjistit, že by stavební úřad krátil práva odvolatele, naopak stavební úřad umožňoval účastníkovi uplatňovat jeho procesní práva, umožňoval mu nahlížet do spisu a s námitkami odvolatele uplatněnými v řízení se zabýval v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Správní řád ukládá úředním osobám povinnost jednat s účastníky řízení zdvořile a s respektem (§ 4 odst. 1 správního řádu). Jestliže odvolatel namítá, že oprávněné úřední osoby zlehčovaly možné dotčení práv odvolatele a chovaly se vůči odvolateli neuctivě, tyto skutečnosti ze spisového materiálu nevyplývají a odvolací správní orgán ze správního spisu nezjistil, že by odvolatel v průběhu řízení uplatnil stížnost proti chování oprávněných úředních osob ve smyslu § 175 správního řádu. K části námitky, kdy odvolatel tvrdí, že změnou oprávněné úřední osoby byla prokázána „systémová podjatost“ stavebního úřadu, odvolací správní orgán uvádí, že tuto námitku neshledal důvodnou. Odvolatel v řízení uplatnil námitku podjatosti vedoucího stavebního úřadu. Námitka podjatosti vedoucího stavebního úřadu byla v řízení projednána a byla shledána nedůvodnou usnesením čj. MeUKM/051152/2024/TA/veskr ze dne 27. 4. 2024 potvrzeným rozhodnutím Krajského úřadu Zlínského kraje čj. KUZL 68526/2024 ze dne 5.8.2024. V průběhu řízení mohou nastat okolnosti, pro které je nutné provést změnu oprávněné úřední osoby. V souladu s § 15 správního řádu úkony správního orgánu provádějí úřední osoby oprávněné k tomu podle vnitřních předpisů správního orgánu nebo pověřené vedoucím správního orgánu. O tom, kdo je oprávněnou úřední osobou se provede záznam do spisu. Z právních předpisů nevyplývá povinnost příslušného vedoucího změnu oprávněné úřední osoby ve spise odůvodňovat a změna v osobě oprávněné úřední osoby sama o sobě nevyvolává důvodné pochybnosti o možné podjatosti správního orgánu, když k této změně může dojít i z důvodů změn personálního obsazení stavebního úřadu či k zajištění řádného výkonu činnosti správního orgánu.

K části námitky týkající se rozporu v pojmosloví, kdy je v dokumentaci v části souhrnné technické zprávy záměr označován jako stavby pro trvalé bydlení v podobě bytových domů o jedné bytové jednotce, a v části požárně bezpečnostního řešení označován jako stavby s ubytovacími jednotkami, odvolací správní orgán uvádí, že ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že objekty SO.01 a SO.02 jsou budovami pro trvalé bydlení s více než 50 % plochy sloužící k bydlení. V každém objektu bude jeden byt, a z důvodu třech nadzemních podlaží je nutné na objekty nahlížet jako na bytové domy. V požárně bezpečnostním řešení (dále jen „PBR“) jsou objekty posuzovány z hlediska příslušných technických norem, zákona o požární ochraně a jeho prováděcích vyhlášek. Dle PBR se jedná totožné objekty SO.01 a SO.02 sloužící pro trvalý pobyt – bydlení osob vyžadujících vysokou míru podpory v jednotlivých domácnostech – samostatných obytných buňkách. Souhrnná technická zpráva objekty SO.01 a SO.02 označuje jako objekty pro trvalý pobyt osob, jež vyžadují vysokou míru podpory. Odvolací správní orgán k tomuto uvádí, že projektová dokumentace je konzistentní a nepůsobí dojem vnitřní rozpornosti.

K námitce nedostatku rozhodnutí spočívajícímu v absenci grafické přílohy, odvolací správní orgán uvádí, že obsahové náležitosti společného povolení podle § 94p odst. 7 stavebního zákona stanovuje § 13 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování a stavebního řádu. Výše citované ustanovení nestanovuje grafickou přílohu jako nedílnou součást společného povolení (srov. § 9 odst. 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb.). Údaje o umístění stavby na pozemku včetně minimálních vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb jsou podrobně popsány ve výroku I. rozhodnutí v části Popis stavby. Z napadeného rozhodnutí je zřejmé, že stavební úřad ve výroku II. stanovil podmínky pro umístění stavby, přičemž v podmínce pod bodem 1 stanovil, že stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí. Součástí předloženého správního spisu je společné povolení záměru bez výše uvedené přílohy. Současně odvolací správní orgán nebyl schopen prokazatelně ověřit, jestli byla grafická příloha zaslána účastníkům řízení. V souladu s judikaturou správních soudů se správní orgán dopustil pochybení tím, že grafickou přílohu, kterou stanovil jako součást rozhodnutí, nezašle účastníkům řízení. Její nedoručení účastníkům řízení přesto nemusí způsobovat vadu, pro kterou by muselo být napadené rozhodnutí zrušeno, zejména za situace, kdy pochybení stavebního úřadu nezkrátilo práva účastníků řízení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 7. 2016, č. j. 2 As 21/2016-86 a ze dne 2.5.2019 čj. 14 A 46/2017-45 a rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 4 As 18/2012 – 29 ze dne 28.3.2013). Umístění objektů je v napadeném rozhodnutí s dostatečnou určitostí definované ve výroku I rozhodnutí stavebního úřadu. Účastníci řízení měli možnost se s obsahem projektové dokumentace seznámit, což odvolatel sám prokazatelně učinil. S ohledem na stanovenou podmínku stavebního úřadu odvolací správní orgán tímto zasílá účastníkům řízení grafickou přílohu - kopii katastrálního situačního výkresu v souladu s požadavky vyhlášky č. 503/2006 Sb. týkajícími se příloh rozhodnutí.

S dalšími dílčími námitkami týkajícími se rozporů v dokumentaci a pozemní komunikace uvedenými v nynějším bodě odvolání se odvolací správní bude zabývat při posouzení konkrétních odvolacích námitek níže.

II. Porušení procesních práv odvolatele

K námitce týkající se nepravdivých údajů ve spisovém materiálu odvolací správní orgán uvádí, že v řízení nedisponuje jinými písemnými podklady, ze kterých by byly možné zjistit možné nesrovnalosti s údaji, než jaké jsou uvedeny ve správním spisu předmětné věci. Jestliže odvolatel disponoval důkazy o možných úpravách správního spisu, tak tyto na podporu svých tvrzení v řízení nepředložil. Současně odvolací správní orgán konstatuje, že z údajů ve spisu a listin zde založených nezjistil, že by tyto nebyly uloženy chronologicky, popřípadě by na sebe jednotlivé úkony nenavazovaly. Jestliže odvolatel uvádí, že nesouhlasí data, kdy měl odvolatel uplatňovat u stavebního úřadu úkony účastníka v podobě nahlížení do spisového materiálu, o kterých jsou ve spise založeny záznamy podepsané odvolatelem, pak bylo nutné námitky proti těmto záznamům nutné uplatňovat včas v průběhu řízení před stavebním úřadem a nikoli až v odvolání. Samotnou skutečnost, že je na záznamu o nahlížení do správního spisového materiálu uvedené odlišné datum jeho učinění, než kdy mělo dle tvrzení odvolatele k nahlížení dojít, odvolací správní orgán nepovažuje za vadu, jež by měla vliv na správnost a zákonnost napadeného rozhodnutí, jelikož z úkonů odvolatele je zřejmé, že úkon byl odvolateli umožněn, což odvolatel sám nezpochybňuje. Rovněž i namítané odmítnutí poskytnutí projektové dokumentace není vadou, pro kterou by bylo nutné napadené rozhodnutí zrušit. Ze správního spisu a z odvolání je zřejmé, že o nahlížení do spisu, kdy bylo odvolateli odepřeno poskytnutí kopií celé projektové dokumentace, byl sepsán protokol, jež je součástí spisu. Proti tomuto odepření, byť nebylo učiněno formální cestou, odvolatel nikterak nebrojil. Postup stavebního úřadu byl nakonec „napraven“ postupem stavebníka, který odvolateli projektovou dokumentaci poskytl. Tuto skutečnost ve svém odvolání potvrzuje i odvolatel. Odmítnutí poskytnutí kopií celé projektové dokumentace jistě může působit určitý diskomfort v případě písemného sepsání námitek účastníka, nelze však souhlasit s tvrzením odvolatele, že se nemohl s projektovou dokumentací řádně seznámit. Odvolateli bylo řádně umožněno do spisu nahlédnout, a byť mu stavební úřad neposkytl kopii celé projektové dokumentace, odvolateli nebylo tímto postupem zabráněno v uplatnění jeho námitek řádně ve lhůtě stanovené v souladu se stavebním zákonem a v jejich následném doplnění.

III. Nedostatečné vypořádání námitek odvolatele

Část námitek týkající se zásahu do vlastnických práv odvolatele způsobenému zánikem veřejného prostranství a přístupové cesty k rodinnému domu odvolatele spočívající v tvrzení odvolatele o vzniku věcného práva ve prospěch odvolatele (pozemku ve vlastnictví odvolatele), k pozemku parc. č. 5036 v k. ú. Kroměříž, na němž má být umístěna stavba, odvolací správní orgán posoudil jako občanskoprávní námitku, jejíž vypořádání přesahuje v souladu s § 94n odst. 4 stavebního zákona rozsah působnosti správního orgánu. Z uvedeného důvodu odvolací správní orgán vyzval odvolatele k uplatnění jeho práv na příslušných soud. Odvolatel na základě výzvy dle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu uplatnil u Okresního soudu v Kroměříži žalobu na určení vydržení služebnosti cesty, in eventum o povolení nezbytné cesty. Okresní soud v Kroměříži o žalobě rozhodl rozsudkem čj. 16 C 50/2025-65 ze dne 26. 5. 2025. Rozsudek byl následně potvrzen odvolacím soudem Krajským soudem v Brně – pobočka ve Zlíně rozsudkem čj. 60 Co 198/2025-149 ze dne 7.10.2025, který nabyl právní moci dne 3.11.2025 a vykonatelnosti dne 7.11.2025.

Z výše uvedených rozsudků vyplývá, že odvolateli nesvědčí právo nezbytné cesty přes pozemek stavby. Krajský soud v Brně v rozsudku v bodech 19 a 20 uvedl, že „*judikatura Nejvyššího soudu jasně dovodila, že lze-li zajistit opravy domu či funkční využití septiku prostřednictvím § 1021 a § 1022 o. z., resp. podle § 141 stavebního zákona, nejsou dány podmínky pro povolení práva nezbytné cesty podle § 1029 o. z. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1814/2015). K povolení nezbytné cesty nepostačuje jen nutnost umožnit vjezd záchranné službě, hasičům a policii; složky IZS, kterými jsou Hasičský záchranný sbor České republiky, jednotky požární ochrany zařazené do plošného pokrytí kraje jednotkami požární ochrany, zdravotnická záchranná služba a Policie České republiky, mají totiž v nezbytných případech zajištěn příjezd přes cizí pozemky na základě zákona (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009, či ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2365/2017, či ze dne 29. 6. 2021, sp. zn. 22 Cdo 714/2021).*(...) pokud žalobce vskutku potřebuje přístup na pozemek p. č. 1582/13 vozidly, pak musí buďto přistoupit ke změně svého domu na pozemku p. č. st. 1847 tak, aby se přes tento dům dalo na pozemek p. č. 1582/13 dostat z ulice Dolnozahradská obdobně, jak mají příjezd zajištěný jeho sousedi, případně se může žalobce pokusit vyjednat s žalovaným zřízení práva nájmu či práva služebnosti, kdy bude záviset na žalovaném, zdali ke sjednání takového práva v rámci své autonomie vůle přistoupí, či nikoliv“.

K další části námitky týkající se vybudování brány na hranici pozemku odvolatele ve stěně ze strany od pozemku stavby odvolací uvádí, že není předmětem posuzování odvolacího správního orgánu stavební činnost mimo výše vymezený předmět řízení. Skutečnost, kdy byla brána vybudována, jestli podléhala povolení a zda osoba ji realizující takovým povolením kdy disponovala nemá vliv na posouzení věci. Stěžejní pro nyní posuzovanou věc je závěr, že odvolateli nesvědčí věcné břemeno k pozemku stavby nebo služebnost cesty, které by mohlo být stavbou dotčeno. Taktéž odvolací správní orgán nepovažuje za důvodnou námitku nesprávného zápisu v katastru nemovitostí ohledně komunikace, která tvoří ulici U Zámečku, jelikož z dostupné fotodokumentace pořízené v roce 2023 a z veřejně dostupných ortofoto map je zřejmé, že tato ulice se v dané lokalitě vyskytuje a slouží k obsluze přilehlých nemovitostí a dříve k obsluze původního areálu určeného k bydlení. Dle souhrnné technické zprávy je v současnosti pozemní komunikace nezpěvněná, záměr počítá s vybudováním pozemní komunikace nové v místě té stávající tak, aby byla zajištěna dopravní obsluha nově povolovaných staveb i staveb stávajících. Stávající chodník bude předlážděn. Z výše uvedeného je zřejmé, že záměr nepočítá se zánikem veřejně přístupné pozemní komunikace. Přestože záměr současně počítá s vybudováním nových parkovacích míst s omezeným okruhem uživatelů, územní plán realizaci parkovacích stání v dané ploše ulic připouští. Součástí předložené dokumentace byla též souhlasná závazná stanoviska (mimo jiné i závazné stanovisko čj. MěUKM/097150/2023 ze dne 26.10.2023) silničního správního orgánu, který vyjádřil souhlas s realizací záměru. Současně silniční správní orgán stanovil podmínku místní úpravy provozu parkoviště dle předložené projektové dokumentace pro účely kolaudačního řízení. Odvolací správní orgán nakonec k této části námitky uvádí, že dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Z ustálené judikatury i odborné literatury vyplývá, že veřejné prostranství vzniká fakticky, jsou-li naplněny výše uvedené znaky. Ve smyslu výše uvedeného ustanovení bude veřejné prostranství v ulici U Zámečku zachováno – nadále bude zachována pozemní místní komunikace a chodník.

Odvolatel v námitkách uváděl, že záměrem dojde k navýšení i statické dopravy a záměr de facto omezí stávající plochy pro odstavování vozidel stávajících obyvatel. K této námitce odvolací správní orgán uvádí, že záměr počítá s vybudováním parkovacích stání pro potřeby uživatel povolovaných staveb. Správní soudy již dříve opakovaně uzavřely, že každý nový záměr působí určitou zátěž pro stávající vlastníky sousedních pozemků, nikdo si nemůže nárokovat „zakonzervovaný“, neměnný stav za situace, kdy územní plán v dané lokalitě připouští novou výstavbu. Záměr se nachází v městské části Dolní Zahrady s dobrou dopravní obslužností, v blízkosti pozemku stavby se nachází autobusová zastávka, do dvou kilometrů je vzdáleno vlakové nádraží. Výpočet parkovacích stání byl prováděn dle požadavků stavebního zákona a příslušné technické normy. S ohledem na charakter uživatelů staveb nelze předpokládat, že by počet parkovacích míst byl nedostatečný. V obecné rovině lze odvolateli přisvědčit, že současný stav statické dopravy ve městech bývá pro jejich obyvatele nekomfortní. Parkování obyvatel a výstavba nových ploch pro parkování je mnohdy limitována soukromým vlastnictvím, stávající zástavbou a rychlostí přípravy, projednávání a realizace záměrů k zajištění dopravní obsluhy a parkovacích ploch. Bez ohledu na výše uvedené, je však primárně na obyvatelích rodinných domů, aby si zajistili parkovací místa na svých pozemcích (viz stavební zákon a jeho prováděcí předpisy), nelze přičítat k tíži nových stavebníků, že současní obyvatelé, resp. jejich právní předchůdci nedostatečně řešili způsob parkování jejich osobních automobilů, přičemž si nelze bez dalšího nárokovat možnost odstavovat osobní automobil na přilehlé pozemní komunikaci.

K požadavku na vypracování hlukové studie odvolací správní orgán uvádí, že tento požadavek s ohledem na charakter výstavby – dva objekty k trvalému bydlení a administrativní budova pro zajištění potřeb uživatel povolovaných objektů SO.01 a SO.02 důvodným. Akustická studie není povinnou zákonnou náležitostí žádosti o vydání společného povolení, je tak na správním uvážení správního orgánu, zda její pořízení nařídí.

Ze závazného stanoviska krajské hygienické stanice ani z přezkumného stanoviska Ministerstva zdravotnictví, které jsou orgány hájícími zájmy chráněné zákonem o ochraně veřejného zdraví, požadavek na vypracování akustické studie nevyplývá. Přesto byla hluková studie stavebníkem předložena a je součástí projektové dokumentace. Akustická studie č. 202308/12 byla zpracována společností Akustika Bartek s.r.o., IČ 04402791, se sídlem č.p. 324, 739 11 Pstruží, a jejím závěrem je zjištění, že záměr nebude vlivem stavební činnosti ani vlivem provozu stacionárních zdrojů překračovat předpisy stanovené hygienické limity.

K námitce zastínění pozemku odvolací správní orgán uvádí, že z napadeného rozhodnutí odvolací správní orgán ověřil, že stavební úřad se námitkou zastínění pozemku a staveb odvolatele zabýval a vypořádal tuto námitku s ohledem na fyzikální zákony a orientaci pozemku, přičemž dospěl k závěru, že tato námitka není důvodná. Odvolací správní orgán k tomuto závěru doplňuje, že studie zastínění, resp. studie proslunění a osvětlení není obecně povinnou přílohou žádosti o vydání společného povolení dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 2 As 53/2024–35 ze dne 22. 1. 2025 dospěl k závěru, že „studie proslunění bytu v sousedním rodinném domě není povinnou náležitostí dokumentace pro vydání společného povolení. Bylo na správních orgánech, aby posoudily, zda je její opatření potřebné pro zjištění skutkového stavu věci. Správní orgány dospěly k závěru, že zpracování studie by bylo nadbytečné, a tento závěr řádně odůvodnily. Lze dodat, že je v kompetenci stavebního úřadu zhodnotit, kdy je zapotřebí studii proslunění bytu opatřit a kdy naopak nikoliv, neboť vzhledem k tomu, že se tyto námitky v řízeních pravidelně vyskytují, jsou úřední osoby schopny načerpat ze studií předložených v jiných řízeních základní odborné poznatky v této oblasti.“ Odvolací správní orgán z projektové dokumentace a z veřejně přístupných digitálních map zjistil, že pozemek odvolatele se nachází J a JZ od pozemku záměru a plánovaných staveb. Proslunění obytných prostor upravuje technická norma ČSN 734301 Obytné budovy a též technická norma ČSN EN 17037+A1, která nabyla účinnosti dne 1. 11. 2023. Z této normy vyplývá, požadavek na proslunění obytných místností. Norma ČSN EN 17037+A1 stanovuje dobu oslunění minimálně 1,5 hodiny pro určený den v období od 10. února do 21. března. K posouzení doby proslunění je zapotřebí specializovaný ověřený software, za účelem posouzení v nyní posuzovaném případě však lze využít i diagram zastínění stanovený pro den 21. března (popř. 1. března dle normy ČSN 734301). Diagram zastínění je grafická pomůcka, kterou lze přiložením stanovit, zda a na jak dlouho bude na objekt vrhat stín v určený den do určeného místa. Odvolací správní orgán po posouzení věci dospěl k závěru, že stavby záměru nemohou působit překážku pronikání světla na pozemky a stavby odvolatele. Nejvyšší správní soud ve výše uvedeném rozsudku k požadavkům na vypracování studie zastínění doplnil, že „smyslem společného řízení není opatřovat takové podklady jen proto, aby byl účastník, jenž podal námitku, přesvědčen o její nedůvodnosti. Pociťuje-li účastník potřebu takový důkaz získat, nic mu nebrání, aby si jej nechal sám zpracovat.“ Stavební úřad a odvolací správní orgán neshledaly důvody pro vypracování studie zastínění pozemku odvolatele, resp. studie proslunění stavby na něm umístěné, a odvolatel v řízení nepředložil žádný důkaz, jež by vyvrátil výše uvedené závěry. S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán ve shodě se závěry stavebního úřadu považuje námitku odvolatele za nedůvodnou. Odvolatel ve vyjádření ze dne 2.3.2024 uvedl, že správní orgány zaměřují pojmy osvětlení a proslunění, přičemž odvolatel má důvodnou obavu, že záměr bude mít vliv a osvětlení obytných místností v rodinném domě odvolatele. Odvolací správní orgán k tomuto uvádí, že z výše uvedeného rozsudku vyplývá, že stavební úřad je s ohledem na svou úřední činnost schopen dostatečně posoudit námitky denního osvětlení a proslunění a vlastním správním uvážením vyhodnotit, zda uplatněná námitka vyžaduje zpracování konkrétní odborné studie. Odvolací správní orgán uzavírá, že stavby nebudou mít vliv na zastínění pozemku a rodinného domu odvolatele. S ohledem na vzdálenost budov, jež vyplývá ze situačního koordinačního výkresu C.3, za situace, kdy jsou dodrženy odstupové vzdálenosti staveb záměru a rodinným domem odvolatele, lze stěží dovodit závěr, že stavba, která nemá negativní vliv na proslunění/zastínění sousedního pozemku bude mít negativní vliv na denní osvětlení obytných místností rodinného domu odvolatele.

K odvolací námitce nedostatečného vypořádání námitky zásahu do soukromí odvolatele a narušení kvality prostředí a bydlení stavebním úřadem odvolací správní orgán uvádí, že z napadeného rozhodnutí je zřejmé, že stavební úřad námitku neshledal důvodnou, avšak své závěry blíže neodůvodnil. Správní řízení je vázáno zásadou dvojinstančnosti a jednotnosti, kdy odvolací správní orgán může doplnit odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu. Odvolací správní orgán se seznámil s námitkami uplatněnými odvolatelem v řízení před stavebním úřadem. Odvolatel v řízení uplatnil námitku, že záměr vybočuje z charakteru ostatních budov v této lokalitě rozlohou a svým objemem, což se může přenést v zásahu do soukromí, kvality prostředí a pohody bydlení s ohledem na provoz budov. Odvolatel v řízení blíže nspecifikoval, v čem konkrétně spatřuje zásah do soukromí spojeného se zásahem do jeho práv chráněných institutem pohody bydlení a kvalitou prostředí. Záměrem je vybudování objektů pro trvalé bydlení. Předpokládanými uživateli jsou osoby vyžadující vysokou míru podpory s příslušnými zaměstnanci. Užívání těchto budov (trvalé bydlení) nevybočuje svým charakterem od obvyklého užívání okolních nemovitostí. Předmětná lokalita je převážně tvořena řadovou zástavbou rodinných domů o dvou podlažích, s vyvýšeným prvním podlažím a rovnými nebo sedlovými střechami a obytnými podkrovními. Nejvyšší správní soud např. v rozsudku čj. 6 As 55/2024–44 ze dne 20.2.2025 uvedl, že „pojem „kvalita prostředí“, který odpovídá dříve používanému pojmu „pohoda bydlení“, je neurčitým právním pojmem. Jeho obsah vymezil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005–116, č. 850/2006 Sb. NSS, jako 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. Kvalita prostředí je tedy dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, přičemž pro její zabezpečení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky. Při posouzení kvality prostředí z objektivních hledisek (např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, oslunění apod.) přitom nelze zcela odhlížet od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, jichž se má stavba, jejíž vliv na kvalitu prostředí je zkoumán, dotýkat. Nejvyšší správní soud zároveň připomíná závěry ustálené judikatury, dle níž „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, protože určité zatížení okolí způsobuje každá stavba. Po vlastních okolních staveb je proto spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Ostatně i normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení „nad míru přiměřenou poměrům“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS). Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí tudíž nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umístovaného záměru. Muselo by se jednat o zhoršení podstatné, které by muselo být v žalobě dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2015, č. j. 4 As 134/2015-48).“ V řadové zástavbě ze své podstaty nikdy nebude moci být dosaženo úplného soukromí. Současně je ze záměru zřejmé, že stavby nepočítají s budováním žádných prvků např. v podobě teras či balkonů, které by mohly způsobovat narušení soukromí. K tomuto bude moci docházet pouze úmyslným nahlížením z oken, které ale nelze nikdy vyloučit, jelikož závisí především na chování konkrétních uživatelů. V přímém sousedství k pozemku odvolatele se bude nacházet objekt SO.01, ve stěně ve směru k rodinnému domu odvolatele se budou nacházet 4 okenní otvory pokojů, dva v 1.NP (přízemí) a dva ve 2.NP, kdy s ohledem na plně oplocení ve společné hranici bude moci k nahlížení docházet zásadně ze dvou pokojů ve 2.NP. Budova SO.02 je od pozemku odvolatele vzdálena více než 30 m SV směrem. S ohledem na orientaci budovy a oken obytných místností bude možné nahlížení z objektu SO.02 pouze se značnými obtížemi, když se mezi budovou SO.02 a nemovitostmi odvolatele nachází objekt altánu SO.06. Odvolací správní orgán při svém posouzení nezjistil, že by mohlo docházet k vyšší míře omezení soukromí odvolatele, než jaké je přiměřené dané lokalitě. Jak již odvolací správní orgán uvedl výše, pro danou lokalitu je charakteristická řadová zástavba, ojedinele se nacházejí solitérní domy, kdy je soukromí omezeno užíváním sousedních pozemků. Toto omezení je pro vlastníky sousedních pozemků vzájemné. S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán neshledal námitku důvodnou.

K námitkám týkajícím se nesouladu s územním plánem a charakterem území, s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby stanovenými v prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu, odvolací správní orgán uvádí, že na základě těchto námitek odvolací správní orgán postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a požádal nadřízený orgán územního plánování o přezkum závazného stanoviska, kterým byl záměr z hlediska souladu územně plánovací dokumentací shledán přípustným. Dne 14. 2. 2025 odvolací správní orgán obdržel závazné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování čj. KUZL 17095/2025 ze dne 14. 2. 2025, kterým bylo závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrzeno. Nadřízený správní orgán mimo jiné uvedl, že „skutečnost, že dotčené území je v současné době zelená travnatá plocha využívaná částečně pro vjezdy do zahrad u rodinných domů na ulici Dolnozahradská, neurčuje, že se jedná o veřejné prostranství k užívání veřejností. Dle údajů z katastru nemovitostí je způsob využití dotčeného pozemku p.č. 5036 k.ú. Kroměříž jiná plocha a druh pozemku ostatní plocha. Způsob využití je územním plánem vymezen jako stávající plocha čistého bydlení BR a plocha ulic. Nejedná se o veřejné prostranství.“ K tomuto odvolací správní orgán doplňuje, že veřejné prostranství jako pojem je vymezeno v zákoně obcích v § 34 jako všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Je známo, že se jedná o faktický stav, který nastává bez nutnosti vydávání jakéhokoli správního aktu. Přesto však každý nezastavený neoplocený pozemek nelze označit za veřejné prostranství určené k obecnému užívání. Z dokumentů ve spisu, i z tvrzení odvolatele je zřejmé, že původně se na dané ploše nacházela výstavba přízemních budov k bydlení, která byla zbourána stavebníkem. Dle veřejně dostupných mediálních zdrojů i z výše uvedeného rozsudku Krajského soudu v Brně čj. 60 Co 198/2025-149 byla původní výstavba odstraňována v období let 2018 a 2021. Pozemek tak zůstal od roku 2021 nezastavený a z jednání stavebníka je zřejmé, že neměl v úmyslu tento pozemek ponechat nezastavený, ale realizovat na něm nový stavební záměr. Ze skutečnosti, že někteří vlastníci sousedních pozemků pozemek stavby užívali bez právního titulu nelze dovozovat vznik veřejného prostranství ve smyslu výše uvedeného ustanovení zákona o obcích. Výše uvedené však není důvodné pro posouzení přípustnosti záměru v dané ploše a pro posouzení splnění požadavků dle stavebního zákona. Nadřízený orgán územního plánování se ve svém přezkumném stanovisku dále k záměru uvedl, že „posuzovaný záměr je umístován do volné plochy mezi stávající zástavbou rodinných domů ve východní části města Kroměříže. Okolní zástavba rodinných domů je různorodého charakteru a objemu. Nachází se zde samostatně stojící rodinné domy, dvojdomky i řadové domy o 1–2 NP se zastřešením sedlovou nebo plochou střechou, některé rodinné domy mají zvýšené 1.NP. Jak je uvedeno i v Souhrnné technické zprávě projektové dokumentace (viz výše), výška atiky posuzovaného záměru (stavebních objektů SO 01 a SO 02) přesahuje výšku stávající zástavby minimálně, cca ½ metru (naměřená maximální výška hřebene okolní zástavby byla 200,49 m.n.m a výška atiky záměru

je ve výšce 200,92 m.n.m.), což je z hlediska územního plánu zanedbatelné.“ S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán konstatuje, že záměr nevybočuje z charakteru zástavby dané lokality. Limity stanovené regulativy dané plochy jsou dodrženy.

K námitce účelového rozdělení projektu na dvě etapy odvolací správní orgán uvádí, že správní řízení o žádosti je vázáno zásadou dispoziční. Je pak na správním uvážení správního orgánu, jestli za splnění zákonných podmínek přistoupí ke spojení řízení. Byť jsou řízení vedena samostatně, jsou vedena souběžně a v obou řízeních jsou reflektovány požadavky stanovené stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. Účastníci jsou v obou řízeních řádně vymezení a je jim umožňováno uplatňovat jejich práva. Jednotlivé úkony stavebního úřadu jsou dostatečně označeny a srozumitelně formulovány tak, aby bylo účastníkům umožněno uplatňovat jejich procesní práva. Spojení řízení by tak nemělo a nemá vliv na způsob jeho vedení, ani na okruh účastníků řízení a vedením dvou samostatných nedochází k obcházení požadavků zákona ve smyslu judikatury správních soudů. Tyto své závěry odvolací správní orgán rozvede níže s ohledem na část námítky směřující k nedodržení požadavků na odstupy budov. Ustanovení § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stanovuje minimální požadavky na odstupy staveb. Konkrétně pak v odst. 4 stanovuje odstupy staveb pro bydlení, kdy jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových. Výše uvedené ustanovení současně stanovuje výjimku z požadavků na odstupy staveb v případě staveb umístovaných v prolukách. Odvolací správní orgán při posouzení věci dospěl k závěru, že pozemek stavby svým charakterem s ohledem na konkrétní lokalitu a historii pozemku naplňuje znaky proluky ve smyslu stavebně právních předpisů. V souladu s judikaturou právních soudů se prolukou myslí pozemek určený k zástavbě jednou nebo více stavbami, tak aby bylo doplněno volné místo ve stávající souvislé zástavbě. V nyní posuzovaném případě volná plocha vznikla odstraněním původních staveb, jež tvořily ucelený areál k bydlení ve stávající souvislé lokalitě řadových domů, dvojdomů a popřípadě domů samostatně stojících. V případě realizace záměru včetně záměru etapy II. bude nyní volná plocha doplněna tak, že pohledem z ulice Braunerova bude zaplněn volný prostor a současně bude pozemek doplněn o objekty bydlení tvořené stavbami etapy I. Objekty jsou dimenzovány tak, aby vyhovovaly požadavkům dané plochy dle územně plánovací dokumentace a současně svou hmotou a vzhledem nevybočovaly z charakteru zástavby dané lokality (k tomuto např. rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 6 As 37/2015 ze dne 14.5.2015). Vzhledem k omezeným možnostem pozemků, které tvoří proluku, pak zákon stanovil zmírňující opatření, kdy po stavbách v proluce není vyžadováno splnění požadavků na odstupové vzdálenosti. S ohledem na výše uvedené pak odvolací správní orgán uvádí, že požadavky dle stavebního zákona byly splněny.

K námitce týkající se nedostatku projektové dokumentace spočívajícímu v nezakreslení všech staveb, odvolací správní orgán uvádí, že projektová dokumentace obsahuje veškeré stavby zanesené v katastru nemovitostí a veškeré stavby pro bydlení. Z dokumentace je zřejmé, že v ní nejsou zakresleny doplňkové stavby vybudované při hranicích s pozemkem stavby, kdy se jedná o různé garáže, přístřešky a jiné budovy nesloužící k bydlení. Stavební úřad k námitce uvedl, že dle jeho zjištění se jedná o stavby převážně nepovolené, nicméně tyto skutečnosti nemají vliv na posouzení záměru. Zakreslení doplňkových staveb by bylo nezbytné za situace, kdy by záměr mohl mít negativní vliv na tyto stavby. Odvolací správní orgán výše uvedl, že dospěl k závěru, že v nyní posuzovaném případě se jedná o umístování záměru v proluce, tedy neuplatní se požadavky na minimální odstupy staveb. Záměr nepřesahuje na sousední pozemky žádnou z částí staveb ani požárně nebezpečným prostorem. Na doplňkové stavby se nevztahují požadavky na prosunění a osvětlení budov ani požadavky na dodržení hlukových limitů. Vzhledem k tomuto nebylo důvodné projektovou dokumentaci o zákres těchto staveb doplňovat.

K námitce týkající se navržených parkovacích stání odvolací správní orgán uvádí, že ustanovení § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se uplatňuje při vymezení pozemků (tj. ve fázi územního plánování). Dle § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb. platí, že odstavňá a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření. Výše uvedený požadavek je naplněn, když z projektové dokumentace a z katastrální mapy vyplývá, že parkovací stání budou umístěna na pozemku stavby.

IV. Vyjádření se k podkladům pro vydání rozhodnutí

K námitkám, že stavební úřad nezákonně upustil od ústního projednání věci a následně provedl ohlídku místa spojenou s pořízením fotografií, o kterých účastníky řízení neseznámil odvolací správní orgán uvádí, že dle § 94m odst. 3 stavebního zákona může stavební úřad upustit od hledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Odvolací správní orgán z předloženého správního spisu ověřil, že projektová dokumentace je zpracovaná v dostatečné kvalitě, tak aby mohl záměr být projednán a mohly být stanoveny podmínky k jeho provádění. Odvolací správní orgán nemá důvodné pochybnosti o znalostech stavebního úřadu o poměrech staveniště. Stavební úřad má sídlo

a vykonává svou úřední činnost ve městě Kroměříž, tj. ve městě, kde se stavba bude provádět. S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá, že výše uvedené podmínky pro upuštění od ústního jednání byly splněny.

Dále odvolací správní orgán ověřil, že součástí spisového materiálu je fotodokumentace pořízená dne 24. 10. 2024, se kterou nebyli účastníci řízení seznámeni. Odvolací správní orgán ze správního spisu ověřil, že součástí spisového materiálu je rovněž fotodokumentace pořízená v listopadu 2023, ze které je zřejmý stav pozemku stavby, přičemž fotodokumentace pořízená v roce 2024 tento stav jen potvrzuje. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvedl, že provedl dne 24.10.2024 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.“ Ze správního spisu je zřejmé, že v době pořízení další fotodokumentace měl stavební úřad shromážděné veškeré podklady pro rozhodnutí. Současně z nové pořízené fotodokumentace nebyly zjištěny žádné nové skutečnosti, neseznámení účastníků s nově pořízenou fotodokumentací tak nezpůsobovalo vadu řízení, která by měla vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

K námitce nevyhovujícího napojení na technickou infrastrukturu sítě NN odvolací správní orgán uvádí, že na základě této námítky požádal společnost EG.D, s.r.o. o vyjádření k této záležitosti. Dne 5.3.2025 obdržel odvolací správní orgán vyjádření společnosti EG.D, s.r.o., že pro budoucí připojení záměru na distribuční síť elektrické energie ve správě této společnosti má stavebník vše zajištěno. Vzhledem k tomu, že se správce a provozovatel sítě NN vyjádřil k záměru souhlasně a nemá dalších připomínek, nelze než tuto námitku považovat za nedůvodnou.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

K vyjádření odvolatele odvolací správní orgán uvádí, že ve svém postupu neshledal jakékoli krácení práv účastníků. Řízení bylo na základě probíhající řízení o žalobě odvolatele přerušeno do doby vydání pravomocného rozhodnutí civilního soudu. Poté co odvolací správní orgán byl stavebníkem upozorněn na pravomocné ukončení věci a obdržel dne 28. 11. 2025 kopii rozsudku opatřenou doložkou právní moci provedl kontrolu správního spisu, při které zjistil, že některé podklady doložené ve spise pozbyly v průběhu odvolacího řízení platnosti, a proto vyzval stavebníka k jejich doložení. Žádné nové podklady nebyly v době přerušování řízení odvolacím správním orgánem pořízeny. Poté, co stavebník doklady doplnil, odvolací správní orgán účastníkům oznámil, že v řízení pokračuje a vyzval je, aby se seznámili s doplněnými podklady a vyjádřili se k nim. Odvolací správní orgán za situace, kdy poté, co opadla překážka řízení (zde probíhající řízení před civilním soudem), nastala skutečnost pro další přerušování řízení (výzva k doplnění podkladů), nepostupoval tak, že oznámil pokračování řízení a řízení opět přerušil. Takový postup by byl nehospodárný a upuštěním od výše popsaného postupu nebylo zasaženo do procesních práv účastníků řízení. Odvolací správní orgán účastníkům poskytl lhůtu 10 dní pro seznámení se s podklady rozhodnutí a k vyjádření se k těmto podkladům. Správní řád nestanovuje minimální lhůtu pro seznámení se s podklady rozhodnutí, nicméně správní praxí bylo dovozeno, že tato lhůta by neměla být kratší než pět dní. S ohledem na charakter podkladů a fázi odvolacího řízení je lhůta 10 dní dostačující – zde se jednalo o aktualizaci závazných stanovisek doložených ve spise a doplnění kopie rozsudku o žalobě odvolatele. Lhůta není propadná, slouží k uvědomění účastníků, že odvolací správní orgán má shromážděné veškeré podklady pro rozhodnutí a řízení se nachází ve fázi před vydáním rozhodnutí. Účastníci řízení mohou uplatňovat svá procesní práva do vydání rozhodnutí. Tento zákonný požadavek byl naplněn, když dne 31.3.2026 odvolatel učinil podání, kterým doplnil své vyjádření o doplnění nových skutečností a bylo mu umožněno nahlížení do spisového materiálu dne 2.4.2026.

K vyjádření ve věci pozemní komunikace odvolací správní orgán uvádí, že se otázkou existence a zachování pozemní komunikace v ulici U Zámečku a výstavbou parkoviště zabýval výše a tuto záležitost považuje za vypořádanou. Projektová dokumentace z existence pozemní komunikace U Zámečku vychází a záměr počítá s realizací nového tělesa komunikace, která z převážné části v současnosti existuje jako nezpevněná. Správní orgán uvádí, že je vázán zásadou presumpce správnosti zápisů katastru nemovitostí. Pozemek stavby je označen jako ostatní plocha a jedná se pouze o jeden pozemek p. č. 5036 v katastrálním území Kroměříž. Označení pozemků však nemá vliv na rozhodování stavebních úřadů, jelikož pozemek posuzují z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací. Jelikož nezpevněná pozemní komunikace není v katastru nemovitostí zanesená, a odvolacímu správnímu orgán není známo, že by stavebník, popřípadě katastrální úřad, ohledně vydělení plochy komunikace činil jakékoli kroky, vychází odvolací správní orgán ze současného stavu katastru. Tvzení odvolatele, že záměrem dojde ke zrušení veřejných parkovacích míst nemá oporu ve skutkových zjištěních ani ve správním spisu. V současnosti se na pozemku stavby žádná veřejná parkovací místa nenacházejí, za parkovací místo nelze považovat plochu pozemní komunikace, na které dochází k odstavování osobních automobilů.

Z rozsudku o žalobě odvolatele vyplývá, že odvolateli nikdy nesvědčilo právo cesty přes pozemek stavby. Odvolatel v řízení o žalobě odkazoval na soukromoprávní listinu – souhlas Města Kroměříž ze dne 20.6.2016, která měla dle odvolatele svědčit o jeho oprávnění pozemek užívat. Odvolací správní orgán

k soukromoprávnímu titulu užívání pozemku uvádí, že se nejedná o listinu, k níž je povinností stavebního úřadu potažmo odvolacího správního orgánu při posouzení splnění požadavků stavebního zákona přihlížet. Odvolací správní orgán není oprávněn k vymáhání soukromoprávních titulů, a proto nebylo důvodné projednávat plnění podmínek této soukromoprávní listiny. Příjezd složek IZS je zásadně zajištěn z ulice Dolnozahradská, v případě, že nebude možné jinak, mají složky IZS v nezbytných případech zajištěn příjezd přes cizí pozemky na základě zákona.

Objekty SO.01 a SO.02 jsou určené k trvalému bydlení, byť se nejedná o trvalé bydlení atypické (trvalé bydlení osob vyžadujících vysokou mírou pomoci, které budou tvořit jednotlivé domácnosti), z projektové dokumentace nevyplývá, že by záměrem mělo být vybudování ubytovacího zařízení. Odvolací správní orgán taktéž nezjistil, že by byla záměrem překročena maximální hodnota pro výměru budov stanovená územním plánem. Projektová dokumentace v textové části uvádí, že budovy mají maximální plochu 300 m². Odvolací správní orgán přistoupil k vlastnímu ověření údajů ve výkresové části a rozpor s textovou částí nezjistil, když dle kót ve výkresové části objekty SO.01 a SO.02 nepřesahují plochou 300 m².

Jako poslední bod vyjádření odvolatel uvedl, že v současné době probíhá projednávání nového územního plánu města Kroměříž a navrhl správní spis doplnit o návrh nového územního plánu, jelikož stavba nebude splňovat požadavky dle tohoto nového územního plánu. Dne 31.3.2026 odvolatel doplnil vyjádření o uvedení nových skutečností, a sice, že byl na jednání zastupitelstva dne 31.3.2026 nový územní plán schválen a požadoval vypracování nového posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací. Současně odvolatel doplnil výňatek textové části územního plánu k regulativům dotčené plochy. Odvolatel v doplnění nových skutečností uvedl, že dle jeho mínění záměr není v ploše nově schváleného územního plánu přípustný. Odvolací správní orgán k tomuto uvádí, že k posouzení souladu záměru je příslušný primárně orgán územního plánování, který má dostatečné odborné znalosti v této oblasti. Odvolací správní orgán ke dni vydání tohoto rozhodnutí ověřil, že změna územního plánu nenabyla účinnosti. Pro posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací je závazný platný a účinný územní plán. Žádné zákonné ustanovení neukládá správnímu orgánu povinnost v řízení vyčkávat na nabytí účinnosti nového územního plánu, popřípadě posuzovat soulad záměru s doposud neúčinným územním plánem. V případě, že by stavební úřad a odvolací správní orgán přistoupili k takovému postupu, jednali by v rozporu s oprávněnými zájmy žadatelů a odvolatelem žádaný postup by pak měl v konečném důsledku vliv na předvídatelnost rozhodnutí správních orgánů.

K vyjádření účastníků pana Michala Kalába a paní Moniky Kalábové odvolací správní orgán uvádí, že vjezd do ulice U Zámečku omezen nebude. Záměr počítá s vybudováním parkoviště pro potřeby uživatelů staveb záměru. K námitkám účastníků směřujícím k zásahu do jejich práv, když je parkoviště umísťováno v blízkosti oken kuchyně a obývacího pokoje jejich rodinného domu odvolací správní orgán uvádí, že tyto námitky měly být účastníky uplatněny v řízení před stavebním úřadem a jsou uplatněny v rozporu s koncentrační zásadou ve smyslu § 94n stavebního zákona. Okna, na která účastníci odkazují, se nacházejí směrem do ulice U Zámečku, tedy do ulice, v níž se nacházela pozemní komunikace a kde se provoz vozidel zjevně předpokládal i před realizací povolovaného záměru. V případě realizace záměru a jeho následnému užívání nelze předpokládat, že by docházelo k výjimečnému pohybu vozidel, jež by svým charakterem neodpovídal užívání jiných rodinných domů v okolí – příjezd a odjezd zaměstnanců, zajištění dopravní obsluhy obyvatel objektů SO.01 a SO.02 popř. příjezd návštěv obyvatel.

Poučení účastníků:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Mgr. Barbora Pekárková
referent oddělení stavebního řádu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno na úřední desce Krajského úřadu Zlínského kraje a Městského úřadu Kroměříž po dobu 15 dnů, a to zároveň způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: 14. 4. 2026

Sejmuto dne:

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

Přílohy:

- katastrální situační výkres

Obdrží:

Městský úřad Kroměříž, k vyvěšení a podání zprávy odvolacímu správnímu orgánu o datu vyvěšení a sejmutí usnesení a o zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup.

Účastníci (dodejky):

ŘEZANINA & BARTOŇ, s.r.o., IDDS: uk6ccbby

sídlo: Jeníkovice č.p. 111, 503 46 Třebechovice pod Orebem

zastoupení pro: Město Kroměříž, zastoupeno MěÚ Kroměříž, odborem investic, Velké náměstí 115,
767 01 Kroměříž

Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, IDDS: 65ptmqy

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynářská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská 940, 400 01 Ústí nad Labem

Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s., IDDS: uk9gx2j

sídlo: Kojetínská č.p. 3666/64, 767 01 Kroměříž 1

Kroměřížské technické služby, s.r.o., IDDS: pu7gzuj

sídlo: Kaplanova č.p. 2959/6, 767 01 Kroměříž 1

Účastníci řízení, kterým se doručuje veřejnou vyhláškou:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1954, 1955, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036,
2174, 2175, 2176/1, 2222, 2223, 2336, 2337, 2338, 2550, 2551, 2772, 3110, 3967, 3968, 4454,
4699, 4700, 4701, 4702, 4703, 4704, 5296, 5297, 5420, 5421, 6313, 6314, 6697, 6747, 7866, parc.
č. 1564/2, 1564/12, 1577/2, 1582/6, 1582/7, 1582/8, 1582/9, 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13,
1582/46, 1582/47, 1582/48, 1582/49, 1582/50, 1620/1, 1620/10, 1620/11, 1620/12, 1620/13,
1620/14, 1620/15, 1620/16, 1620/17, 3324 v katastrálním území Kroměříž

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Kroměříž č.p. 2046, č.p. 2047, č.p. 2048, č.p. 2049, č.p. 2057, č.p. 2063, č.p. 2075, č.p. 2095, č.p.
2100, č.p. 2141, č.p. 2152, č.p. 2142, č.p. 2176, č.p. 2177, č.p. 2205, č.p. 2204, č.p. 2223, č.p.
2260, č.p. 2206, č.p. 2279, č.p. 2280, č.p. 2281, č.p. 2338, č.p. 2261, č.p. 2433, č.p. 2628, č.p.
2962, č.p. 2963, č.p. 3242, č.p. 3229, č.p. 3230, č.p. 3472, č.p. 3238, č.p. 3263, č.p. 3243, č.p.
3352, č.p. 3719, č.p. 3608, č.p. 3312, č.p. 3502 a č.p. 3177

Na vědomí:

Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, IDDS: bg2bfur