

Odbor Krajský stavební úřad  
Oddělení stavebního řádu

Dle rozdělovníku

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
13.04.2026	Mgr. Barbora Pekárková	KUZL 36515/2026	KUSP 16429/2025 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 09.12.2024 pod sp. zn. 02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol, čj. MeUKM/119970/2024. 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 II. 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. 02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol, čj. MeUKM/119970/2024 ze dne 9.12.2024

**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 9.12.2024 pod sp. zn. 02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol a č.j. MeUKM/119970/2024 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 existenci 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 v účelu užívání stavby. Dále je v rozhodnutí uvedeno, že stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou, ta však nebyla součástí uveřejněného rozhodnutí. Podmínky stanovené stavebním úřadem jsou neurčité, důsledkem čehož je rozhodnutí nepřezkoumatelné.

**II. Porušení procesních práv odvolatele**

Odůvodnění napadeného rozhodnutí obsahuje nepravdy ohledně vedení řízení. Součástí spisu není doklad o doručení výzvy stavebníkovi, navazující úkon stavebníka byl dle odvolatele učiněn po marném uplynutí lhůty a nebyl proveden úplně a řádně, proto mělo být řízení zastaveno. Nově stanovená oprávněná úřední osoba po seznámení se s obsahem spisu dospěla k závěru, že výzva byla nedůvodně restriktivní a omezuje oprávněné zájmy stavebníka. Odvolatel z postupu stavebního úřadu dovozuje nerovný přístup k jednotlivým účastníkům řízení, kdy stavební úřad na provádění úkonů ostatními účastníky pohlíží přísněji než na provádění úkonů stavebníkem. Stavební úřad se svým postupem dopouští porušování základních zásad správního řízení.

Odvolatel požadoval, aby mu v řízení byly předloženy doklady, které by prokazovaly povolení areálových rozvodů dle etapy I., jež měly být dle oznámení o zahájení řízení součástí spisu. Konkrétně se jednalo pravomocné rozhodnutí o povolení záměru „Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž – ETAPA I., Kroměříž“ na pozemcích parc. č. 3129/2 a 5036 v katastrálním území Kroměříž (dále jen „etapa I.“). Tato skutečnost zasahuje do práv odvolatele, jelikož z důvodu absentujících dokladů nemohl svá práva řádně bránit.

Stavební úřad zatížil řízení vadou, jelikož v rozhodnutí i v oznámení stavební úřad odkazuje na rozhodnutí, které v té době nebylo vydáno. Odvolatel nesouhlasí s odkládací podmínkou, protože objekt SO.03 není provozně ani technicky závislý na objektech etapy I., taková závislost nevyplývá ani z projektové dokumentace. Odvolateli není známo, na základě jakých zákonných ustanovení je stavební úřad oprávněn odložit vykonatelnost celého rozhodnutí, když se dle jeho názoru nejedná o odkládací pro provedení stavby.

Dle odvolatele v řízení nebyly splněny podmínky pro upuštění od ústního jednání. Stavební úřad nemůže tvrdit, že jsou mu dobře známy poměry na staveništi, aby následně dne 24. 10. 2024, tj. po vydání oznámení o zahájení řízení provedl prohlídku místa stavby. Odvolatel v řízení učinil blanketní námítky, jejichž podání odůvodnil tím, že nemůže podat řádné námítky, neboť spis neobsahuje veškeré podklady, které by obsahovat měl, a které jsou správním orgánem uvedeny, jako např. povolení z etapy I. Stavební úřad odvolatele k doplnění námitek nevyzval a namísto toho pokračoval v řízení.

V řízení nebyly splněny podmínky pro upuštění od ústního jednání. Dle odvolatele může stavební úřad upustit od ústního jednání jen výjimečně, k takovému postupu ale nemůže dojít za situace, kdy v řízení vystupují účastníci, kteří brojí proti záměru.

**III. K odůvodnění správního orgánu**

Z projektové dokumentace je patrné, že záměr nedodrжуje odstupy mezi objektem SO.03 – administrativní budovou a mezi objektem SO.01, který byl nepravomocně povolen v první etapě. Taktéž nejsou splněny požadavky na statickou dopravu, na které odvolatel upozorňoval již v řízení ve věci etapy I.

Stavba není umístěna v souladu s platným a účinným územním plánem města Kroměříž a neodpovídá architektonickému řešení okolní zástavby a zcela negativně ovlivňuje charakter území, jeho urbanistické a architektonické hodnoty a stávající urbanistickou kompozici. Nebyly splněny podmínky pro vydání souhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování. Dle odvolatele není pravdou, že provozní nároky nenaruší charakter okolních ulic, neboť parkovací plochy jsou v rozporu s tímto tvrzením navrženy a umístěny na místní komunikaci III. třídy, na které by mělo vzniknout neveřejné parkoviště. Byť má být zachován přístup a příjezd pro stávající rodinné domy na pozemcích parc. č. st. 2036, 2550, 3110 a 7866, pro odvolatele přístup k jeho rodinnému domu a zahradě zachován není.

Stavební úřad nedostatečně zjistil možnost napojení záměru na veřejnou technickou infrastrukturu, konkrétně elektrickou síť NN. Stavební úřad vychází ze stanoviska společnosti EG.D, a.s. – vyjádření ze dne 17. 7. 2023, 13.10.2023 a smlouvy o připojení č. 9002200704 ze dne 13. 1. 2023, což je však v rozporu s tvrzením uvedeným v závazném stanovisku R/2024/5032, ve kterém výše uvedená společnost žádá o úpravu či posílení stávající distribuční sítě, a to z důvodu, že současný stav sítě je nevyhovující.

Stavební úřad se v odůvodnění rozhodnutí dostatečně nevypořádal se skutečností, že odvolatel uplatnil blanketní námitky. Pokud by stavební úřad postupoval v souladu se zákonem a vyzval by odvolatele k doplnění námitek, pak by odvolatel uplatnil totožné námitky, jako tomu bylo v řízení o etapě I.

Stavbou dojde k zániku veřejného prostranství, které umožňuje přístup do zahrady na pozemku parc. č. 1582/13 v k. ú. Kroměříž, ke kterému mohlo být dle názoru odvolatele již vydrženo věcné 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 námitky je dle odvolatele nutné nahlížet jako na námitky 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 povolovacím aktem a nedostatek prokázání oprávnění užívat pozemek stavby. Odvolatel k vypořádání námitky stavebním úřadem uvedl, že brána byla vybudována před nabytím vlastnických práv odvolatele k domu na pozemcích parc. č. 1847 a 1582/13 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.

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.

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 námitky vycházel, když dospěl k závěru, že námitka odvolatele je nedůvodná.

Dále dojde k nárůstu dopravy, nejen v průběhu výstavby, ale i dopravy při užívání stavby a s tím spojené zvýšení nároků na zajištění parkovacích míst.

Dle odvolatele dochází k obcházení zákona účelovým rozdělením jednoho záměru do dvou řízení, která probíhají souběžně. V projektové dokumentaci není zakreslena veškerá zástavba na pozemcích a záměr nereflktuje další obecné požadavky na výstavbu. Dále odvolatel odkazoval zejména na vyhlášku č. 268/2009 Sb., konkrétně § 5 odst. 2 vyhlášky, který upravuje požadavky na odstavná a parkovací stání. Parkovací stání, tak jak jsou navržena, dle názoru odvolatele netvoří funkční celek (srov. § 20 odst. 5 vyhlášky). Záměr nereflktuje stávající stav a současné parkování obyvatel.

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. 12. 2024 vyvěšeno na úřední Městského úřadu Kroměříž a odvolateli doručeno dne 31. 12. 2024, přičemž odvolání pak bylo podáno dne 10. 1. 2025, 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 14. 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 9. 10. 2024 sp. zn. 02/334/103593/4013/88/2023/Bach/Hol, 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 využil odvolatel, o čemž svědčí záznam o nahlížení založený ve správním spise. Dne 7. 11. 2024 stavební úřad obdržel písemné námítky odvolatele prostřednictvím emailové zprávy potvrzené v souladu s § 37 odst. 4 správního řádu dne 11. 11. 2024. Sdělením ze dne 12. 11. 2024 stavební úřad vyzval účastníky řízení, aby se seznámili s podklady rozhodnutí a vyjádřili se k nim. Dne 4. 12. 2024 stavební úřad obdržel vyjádření odvolatele k podkladům rozhodnutí. Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Odvolací správní orgán na okraj uvádí, že součástí správního spisu je fotodokumentace pořízená dne 23.11.2023.

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 koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Kroměříž vydaného dne 19.10.2023 pod čj. MeUKM/094516/2023/0680/23, sp. zn. MeUKM/078859/2023/04/OZP/DoS, proto odvolací správní orgán postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu požádal příslušný nadřízený orgán o potvrzení nebo změnu napadeného závazného stanoviska. Odvolací správní orgán přípisem ze dne 21. 2. 2025 požádal společnost EG.D, s.r.o., o vyjádření se k napojení záměru na síť technické infrastruktury s ohledem na námítky uplatněné v odvolání. Odvolací správní orgán následně doplnil spis o 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. Dne 5. 3. 2025 odvolací správní orgán obdržel vyjádření společnosti EG.D s.r.o. Odvolací správní orgán dne 14. 4. 2025 obdržel Závazné stanovisko čj. KUZL 36567/2025 ze dne 14. 4. 2025 vydané Krajským úřadem Zlínského kraje, Odborem Krajský stavební úřad, oddělením územního plánování, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Odvolatel v souvisejícím řízení taktéž vedeném u odvolacího správního orgánu pod sp. zn. KUSP 10541/2025 KSÚ 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. Vzhledem ke skutečnosti, že bylo zahájeno řízení o předběžné otázce, odvolací správní orgán usnesením čj. KUZL 39051/2025 ze dne 23. 4. 2025 řízení přerušil. 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 dne 28. 11. 2025 obdržel kopii rozsudku opatřenou doložkou právní moci, provedl kontrolu správního spisu a 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 109006/2025 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 přípisem ze dne 9.2.2026 čj. KUZL 14211/2026 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 namítl rozpory v projektové dokumentaci, kdy dle odvolatele zákres 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 skutečnost, že u stavebního úřadu je vedeno 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 navrhl správní spis doplnit o návrh nového územního plánu, jelikož stavba nebude splňovat požadavky dle tohoto nového územního plánu. Dne 31.3.2025 odvolací správní orgán obdržel podání odvolatele označené jako Informace o nových skutečnostech.

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 Shapkinou 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., CETIN a.s., 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 námítkami 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 úkonech 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 námítkami 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 námítky, kdy odvolatel tvrdí, že změnou oprávněné úřední osoby byla prokázána „systémová podjatost“ stavebního úřadu, odvolací správní orgán uvádí, že tuto

námítka neshledal důvodnou. V řízení o vydání společného povolení etapy I. byla odvolatelem uplatněna námítka podjatosti vedoucího stavebního úřadu. Tato námítka byla 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.

S částí námítky týkající se nedostatečného vypořádání námitek odvolatele a nezajištění všech podkladů, které by mohly námítky odvolatele vyvrátit se odvolací správní orgán bude podrobně zabývat níže.

Odvolací správní orgán z nadaného rozhodnutí nezjistil žádné rozpory, jež by měly vliv na správnost a zákonnost napadeného rozhodnutí. Předmět řízení je dostatečně a určitě vymezen, v řízení byly předloženy veškeré podklady vyžadované stavebně právními předpisy a stavba byla posouzena dotčenými správními orgány. Závěry stavebního úřadu v rozhodnutí ohledně vlivu stavby na okolní pozemky nelze porovnávat s předcházejícím postupem stavebního úřadu při vymezení okruhu účastníků. Okruh účastníků řízení je definován stavebním zákonem v § 94k tak, že účastníky společného řízení jsou též osoby, jejichž vlastnická práva nebo jiná věcná právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být společným povolením přímo dotčena. Stavební úřad je povinen pečlivě vážit okruh účastníků a v případě, že je zde možnost, že by vlastnické nebo jiné věcné právo osob k sousedním stavbám či pozemkům mohlo být záměrem dotčeno, je povinností stavebního úřadu tyto osoby do okruhu účastníků zahrnout. Jestliže stavební úřad ve svém rozhodnutí uvedl, že vliv stavby nepřekročí hranice pozemku stavby, jedná se závěr stavebního úřadu vyplývající z posouzení záměru a zjištěných skutečností.

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 § 13a 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 dopustí 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.

K námitce spočívající v tvrzených rozporech v účelu užívání a rozporu s územním plánem odvolací správní orgán uvádí, že z projektové dokumentace (části A. *Průvodní zpráva*) vyplývá, že posuzovaným záměrem je stavební objekt SO.03 – Hlavní budova C, který je součástí II. etapy záměru nazvaného „Domov se zvláštním režimem, Kroměříž“. V textové části projektové dokumentace, v souhrnné technické zprávě je uvedeno, že objekt bude sloužit jako budova nevýrobních služeb s nízkou návštěvností a bude obsahovat zázemí pro areál DZR jako jsou kanceláře a sklady. V technické zprávě D.1.1.1 je pak konkretizováno, že předmětem záměru je objekt SO.03 – Hlavní budova C. Objekt bude sloužit jako zázemí klientů a jejich pečovateli. V objektu je navrženo příslušenství ve formě společenské místnosti, zázemí pro administrativu (kanceláře, ...) a funkční místnosti jako jsou sklady a technická místnost. Z výše uvedeného není zřejmý žádný rozpor, který by zakládal pochybnosti o účelu stavby a způsobu jejího užívání. Část rozhodnutí, na kterou odvolatel odkazuje, se týká posouzení souladu záměru s územním plánem města Kroměříž. Na základě námítky odvolatele týkající se nesprávného posouzení záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací odvolací správní orgán požádal dle § 149 odst. 7 správního řádu Krajský úřad Zlínského kraje, jakožto nadřízený orgán orgánu územního plánování, o potvrzení nebo zněnu závazného stanoviska orgánu územního plánování. Na základě uplatněné žádosti odvolací správní orgán obdržel

závazné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, čj. KUZL 36567/2025 ze dne 14. 4. 2025, kterým bylo závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrzeno. Krajský úřad Zlínského kraje v závazném stanovisku čj. KUZL 36567/2025 posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací a dospěl k následujícím závěrům: „z obecných podmínek uvedené plochy čistého bydlení BR je zřejmé, že minimálně 30% plochy každého stavebního pozemku bude nezpevněno a kryto zelení a jednotlivé budovy nepřesahují 300 m2 zastavěné plochy. Z přípustného využití je zřejmé, že v dotčené ploše lze umístit provozovny nevýrobních služeb, které slouží zejména denním potřebám obyvatel předmětného území. Dle základních zásad uspořádání území lze uvedené umístit za podmínky dodržení charakteru, počtu, polohy, stavebního objemu, výšky, rozlohy, vzhledu a účelu neodporujícímu charakteru předmětné lokality, záměr nebude zdrojem závad nebo vlivů, které by ovlivnily negativně nad míru přípustnou životní prostředí nebo omezily využívání plochy s navrženým typem, bude zajištěno odpovídající napojení na technickou infrastrukturu a dopravní obsluhu a odstavování či parkování vozidel. Pro úplnost krajský úřad uvádí, že posuzovaný záměr je součástí budoucího areálu domova se zvláštním režimem (Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž), jehož součástí jsou i objekty a zařízení, které již byly posouzeny v rámci I. etapy (potvrzující závazné stanovisko krajského úřadu ze dne 14.02.2025 č.j. KUZL 17095/2025, sp.zn. KUSP 12674/2025 KSÚ-Val). Jednalo se o 2 objekty, které budou sloužit pro trvalý pobyt klientů (seniorů) vyžadující vysokou míru podpory, zahradní altán, zpevněné plochy a parkovací plochy, sadové úpravy a inženýrské objekty. Nyní posuzovaný záměr (SO.03 – hlavní budova C) je nezbytnou součástí tohoto areálu a bude sloužit k zajištění denních potřeb obyvatel předmětného území (obyvatel domova se zvláštním režimem). Je umístován při západní hranici pozemku p.č. 5036 k.ú. Kroměříž tak, aby navazoval na stávající zástavbu, která je taktéž o 2 nadzemních podlaží se zastřešením sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžně s komunikací v ulici Braunerova. Jak je uvedeno, posuzovaným záměrem je hlavní budova C, která je součástí souboru staveb areálu se zvláštním režimem obsahující 2 objekty pro bydlení, zahradní altán, a zpevněné plochy (chodníky, příjezdová komunikace, parkovací místa). Procento zastavění areálu je 47 % a procento zeleně areálu je 53 %. Z uvedeného vyplývá, že záměr naplňuje podmínky přípustného využití dotčené plochy čistého bydlení v rodinných domech BR, tudíž je v této ploše přípustný. Na základě uvedeného má krajský úřad za to, že posuzovaný záměr svým charakterem, počtem, polohou, stavebním objemem, výškou, rozlohou, vzhledem a účelem neodporuje charakteru předmětné lokality. Vzhledem k určenému účelu využití (domov se zvláštním režimem – hlavní budova C) záměr nemůže být zdrojem závad nebo vlivů, které by ovlivňovaly negativně nad míru přípustnou životní prostředí nebo omezily využívání plochy v souladu s navrženým typem. Záměr tak splňuje stanovené základní zásady uspořádání území. Krajský úřad tak dospěl na základě uvedeného k závěru, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem přípustný.“ Současně se Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování ve stanovisku zabýval námitkami odvolatele proti posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování, přičemž tyto námitky shledal nedůvodnými (viz argumentace nadřízeného orgánu územního plánování výše). Konkrétně pak k námitce týkající se architektonického řešení Krajský úřad uvedl, že „okolní zástavba v ulici Braunerova, na kterou záměr přímo navazuje, je stejných parametrů, tedy objekty o 2 nadzemních podlažích se zastřešením sedlovou střechou a hřebenem rovnoběžně s komunikací (domy č.p. 65, 67). Nelze dále opomenout, že v nejbližším okolí se nachází objekty rodinných domů vesměs dvoupodlažní, a to buď se zastřešením plochou střechou (č.p. 64 a 66) nebo střechou sedlovou (např. č.p. 68, 62, 60, 1 a 3). Dále krajský úřad uvádí, že v dotčené ploše čistého bydlení v rodinných domech BR je mimo rodinných domů přípustné nebo podmíněně přípustné i jiné využití (viz výše uvedené podmínky využití plochy BR na str. 3 tohoto závazného stanoviska), v daném případě provozovna nevýrobních služeb sloužící zejména denním potřebám obyvatel předmětného území. Na základě uvedeného popisu okolní zástavby nelze taktéž souhlasit s tvrzením odvolatele, že navrhovaná stavba zcela zásadně negativně ovlivní charakter území, jeho architektonické hodnoty, a stávající urbanistickou kompozici, stejně jako s tvrzením, že záměrem je dotčena plocha veřejného prostranství.“ Odvolací správní orgán s ohledem na výše uvedené konstatuje, že soulad záměru s územně plánovací dokumentací byl posouzen i nadřízeným správním orgánem, který dospěl k závěru, že záměr je v dané ploše přípustný.

## II. Porušení procesních práv odvolatele

Odvolací správní orgán ověřil součásti správního spisu a zjistil, že spis je veden chronologicky a jsou v něm zařazeny veškeré dokumenty označené v soupisu předmětného správního spisu. Ze spisového materiálu je také zřejmé, že dokumenty jsou doplněny o doklady o doručení. K výzvě, na kterou odvolatel odkazuje, odvolací správní orgán uvádí, že i tento dokument je opatřen dokladem o doručení stavebníkovi (s datem doručení dne 13.5.2024). K námitce, že řízení mělo být po marném uplynutí lhůty stanovené ve výzvě zastaveno, avšak nebylo, odvolací správní orgán uvádí, že stanovená lhůta nemá charakter prekluzivní lhůty. V případě, že stavebník před vydáním usnesení o zastavení řízení žádost doplní tak, aby bylo možné v řízení pokračovat a žádost mohla být projednána, byl by postup stavebního úřadu, který by přesto řízení zastavil, v rozporu se zásadami vedení správního řízení, jelikož byť formálně nebylo výzvě vyhověno, byly překážky pro projednání žádosti odstraněny. Jediným podkladem, který nebyl k výzvě doložen bylo pravomocné rozhodnutí ve věci etapy I., kdy stavební úřad následně od požadavku na doplnění tohoto podkladu upustil, jelikož usoudil, že absence tohoto podkladu nebrání řádnému projednání žádosti. Odvolací

správní orgán se plně ztotožňuje s následným postupem stavebního úřadu, který po doplnění žádosti a následném posouzení podkladů dospěl k závěru, že žádost je možné projednat i bez výše uvedeného rozhodnutí. Projektová dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro projednání žádosti. Z předložené dokumentace je zřejmé, o jaký záměr se jedná, jakým způsobem bude prováděn, projektová dokumentace poskytuje veškeré technické údaje o stavbě. Dokladová část sestává z vyjádření a stanovisek dotčených orgánů i vlastníků technické a dopravní infrastruktury, nachází se zde i akustické posouzení záměru a studie prosvětlení záměru. Předložená dokumentace současně poskytuje dostatečné informace pro účastníky řízení tak, aby se se záměrem mohli seznámit a posoudit, jakým způsobem může stavba a její provádění zasahovat do jejich vlastnických práv tak, aby je v řízení mohli bránit.

Dle § 74 odst. 2 je rozhodnutí vykonatelné nabytím právní moci nebo pozdějším dnem, který je v jeho výrokové části uveden. V nyní posuzovaném případě se nejednalo o situaci, kdy by zákon vylučoval stanovení pozdější vykonatelnosti správního rozhodnutí. S ohledem na funkční propojení objektů, kdy před realizací záměru je nutné vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu, která je součástí řešení etapy I. (zpevněné plochy a areálové rozvody vody, kanalizace a elektřiny), bylo povolení opatřeno odkládací podmínkou vykonatelnosti, kdy stavbu nelze začít provádět dříve, než nabude právní moci rozhodnutí o etapě I. (viz výrok III. napadeného rozhodnutí).

K námitkám, že stavební úřad nezákonně upustil od ústního projednání věci a následně provedl obhlídku 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, bez ohledu na nesouhlas účastníků řízení a jejich následnou procesní aktivitu.

### III. K odůvodnění správního orgánu

K námitce nedodržení požadavků na odstupy budov odvolací správní orgán uvádí, že 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. Z výkresové části je zřejmé umístění všech objektů záměrů etapy I. i etapy II. Textová část, výkresová část i dokladová část projektové dokumentace respektují budoucí existenci všech objektů obou záměrů (etapy I. i etapy II.). Z projektové dokumentace je patrné, že objekt SO.01, který je součástí záměru etapy I. a objekt SO.03, nejsou umístěny ve vzájemné vzdálenosti odpovídající tzv. sklopné výšce vyšší z budov. 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 správních soudů se proluka 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 I. 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, zákon stanovil zmírňující opatření, kdy při umístování staveb v proluce není vyžadováno splnění požadavků na odstupové vzdálenosti staveb. S ohledem na výše uvedené pak odvolací správní orgán uvádí, že požadavky dle stavebního zákona byly splněny.

K námitce týkající se souladu záměru s platným a účinným územním plánem města Kroměříž odvolací správní orgán uvádí, že na základě této námítky požádal nadřízený správní orgán o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování. Záměr byl posouzen nadřízeným správním orgánem územního plánování a byl z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování shledán přípustným, proto bylo napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrzeno. V podrobnostech odvolací správní orgán odkazuje na vyřízení námítky uvedené pod bodem I výše.

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.

K námitce nesprávného postupu stavebního úřadu při uplatnění blanketních námitek odvolatelem odvolací správní orgán uvádí, že ze spisového materiálu ověřil, že odvolatel poté, co mu bylo umožněno nahlížet do spisového materiálu uplatnil dne 7.11.2024 námitky, ve kterých jednak upozornil na nedostatek projektové dokumentace a žádosti spočívající v nedoložení pravomocného rozhodnutí ve věci záměru označeného jako „Domov se zvláštním režimem Račín, Kroměříž – Etapa I.“ Dále odvolatel uvedl, že záměr dle jeho mínění není v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Ve spisu absentují dokumenty, na základě kterých by mohlo být oznámeno zahájení řízení a podány řádné námitky. Proto odvolatel žádal, aby byly tyto jeho námitky řádně posouzeny. Na závěr odvolatel uvedl, že z procesní opatřnosti podal proti záměru tyto blanketní námitky s tím, že po dodání veškerých dokumentů, tj. po doplnění bezvadného podání stavebníka a po řádném poučení námítky doplní. Dne 12.11.2024 stavební úřad vyzval účastníky k seznámení se s podklady rozhodnutí a k vyjádření se k podkladům rozhodnutí. Dne 4.12.2024 stavební úřad obdržel vyjádření odvolatele, který trval na tom, že spis neobsahuje podklady pro řádné rozhodnutí ve věci – konkrétně pak pravomocné rozhodnutí o etapě I. Z výše uvedeného nelze přisvědčit odvolateli, že uplatnil blanketní námitky a povinností stavebního úřadu bylo odvolatele vyzvat k doplnění podání ve stanovené lhůtě. Tvzení odvolatele, že bez doložení pravomocného rozhodnutí o etapě I. nemohl účinně bránit svá práva, nemůže obstát, když odvolateli jako účastníkovi řízení bylo umožněno se seznámit s projektovou dokumentací záměru etapy I., přičemž odvolatel se s projektem etapy I. prokazatelně seznámil. Odvolatel v odvolání doplnil, že kdyby stavební úřad řízení doplnil a vyzval odvolatele k doplnění jeho námitek, uplatnil by námitky totožné jako u etapy I. Tyto námitky spočívají zejména v imisích hlukem a zastínění, v nárustu dopravy, zabránění veřejného prostranství a v účelovém rozdělení záměru na dvě etapy a jejich uplatnění nebránila absence pravomocného rozhodnutí o etapě I. Znalosti o původu možných imisí a technických parametrech i dopravním řešení záměru dostatečně poskytovala předložená projektová dokumentace. Odvolateli s ohledem na tyto skutečnosti nebylo zabráněno v tom, aby své konkrétní námitky uplatnil řádně a včas tak, aby měl stavební úřad možnost jeho námítky projednat. K námitkám, které by dle svého tvrzení odvolatel uplatnil, kdyby jej stavební úřad vyzval, odvolací správní orgán uvádí následující.

Odvolací správní orgán část námítky 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, posoudil jako občanskoprávní námitku, jejíž vypořádání přesahuje v souladu s § 94n odst. 4 stavebního zákona rozsah působnosti správního orgánu. Totožnou námitku odvolatel uplatnil v souvisejícím řízení taktéž vedeném u odvolacího správního orgánu pod sp. zn. KUSP 10541/2025 KSÚ. Vzhledem k tomu, že odvolatel na základě výzvy dle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu v řízení vedeném pod sp. zn. KUSP 10541/2025 KSÚ uplatnil u Okresního soudu v Kroměříži žalobu na určení vydržení služebnosti cesty, in eventum o povolení nezbytné cesty, odvolací správní orgán řízení přerušil a vyčkal na rozhodnutí civilního soudu. 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 nespědí 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 pozemek 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“.* Z výše uvedeného je zřejmé, že odvolateli nespědí věcné břemeno k pozemku stavby nebo služebnost cesty, které by mohlo být stavbou dotčeno.

Odvolací správní orgán na závěr k této části námítky 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. 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 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. Ve smyslu citovaného ustanovení bude veřejné prostranství zachováno v ulici U Zámečku - nadále bude zachována pozemní komunikace a chodník.

Odvolatel v námítkách 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 etapy I. počítá s vybudováním parkovacích stání pro potřeby uživatelů staveb povolovaných v etapě I. a II. 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 neshledal s ohledem na charakter plánované nové 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 dotčenými orgány na úseku ochrany 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 a požadavku vypracování odborné studie odvolací správní orgán uvádí, 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 studií proslunění bytu opatřit a kdy naopak nikoliv, neboť vzhledem k tomu, že se tyto námítky 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 JV od pozemku záměru a od plánované stavby administrativní budovy. 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 příložením 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 stavba administrativní budovy nemůže 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 takovéto 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.*“ Odvolací správní orgán neshledal 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 považuje námitku odvolatele za nedůvodnou. Odvolatel ve vyjádření ze dne 2.3.2024 uvedl, že správní orgány zaměňují 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 stavba nebude 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 dovést 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 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. Jednotlivé úkony stavebního úřadu jsou dostatečně označeny a srozumitelně formulovány tak, aby bylo účastníkům umožněno řádně 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, byť souvisejících správních řízení nedochází k obcházení požadavků zákona ve smyslu judikatury správních soudů.

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 stavby ani požárně nebezpečným prostorem, s výjimkou částečného přesahu požárně nebezpečného prostoru na pozemek chodníku v ulici Braunerova, který však neomezuje v užívání a případně výstavbě na tomto pozemku. Na doplňkové stavby se nevztahují požadavky na proslunění 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 předmětem žádosti není vybudování parkovacích ploch, tyto budou realizovány jako součást záměru etapy I. V řízení o odvolání odvolatele proti rozhodnutí ve věci etapy I. odvolací správní orgán uvedl, 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 odstavná 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.

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 byl odvolací správní orgán 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 spisu 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 přerušení řízení (výzva k doplnění podkladů), nepostupoval tak, že oznámil pokračování řízení a řízení opět přerušil. Takový postup by byl nevhodný 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 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. Odvolací správní orgán uvádí, že je vázán zásadou presumpce správnosti zápisů katastru nemovitostí. 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 orgánu není známo, že by stavebník, popřípadě katastrální úřad, ohledně vydání plochy komunikace činil jakékoli kroky, vychází odvolací správní orgán ze současného stavu zápisu v katastru. Tvrzení 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 odstavení osobních automobilů.

Z rozsudku o žalobě odvolatele vyplývá, že odvolateli nikdy nespovědilo 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 Dolnozahradska, v případě, že nebude možné jinak, mají složky IZS v nezbytných případech zajištěn příjezd přes cizí pozemky na základě zákona.

Vzhledem k tomu, že objekty SO.01 a SO.02 nejsou předmětem tohoto řízení, nebude se k nim odvolací správní orgán vyjadřovat.

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 územní plán, který platný a účinný ke dni vydání rozhodnutí ve věci. 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 přistoupily k takovému postupu, jednaly by v rozporu s oprávněnými zájmy žadatelů a odvolatelem žádaný postup by pak měl v konečném důsledku vliv na předvídatelnost rozhodnutí správních orgánů.

**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: uk6ccby

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: Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 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