

Magistrát města Olomouce

odbor stavební, oddělení stavebního úřadu II
Hynaisova 34/10
779 00 Olomouc

K rukám: k postoupení Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad

Č. j.: SMOL/284237/2026/OS/SUII/Obr

Sp. zn.: S-SMOL/080443/2026/OS

Číslo řízení: R/2026/39683

Číslo záměru: Z/2025/206299

Účastník řízení (odvolatel): Farského 4, s.r.o., IČO 10847707, se sídlem Farského č.p. 43/4, 779 00 Olomouc, zastoupená Petrem Lédlem, nar. 1.5.1971, bytem Burianova č.p. 920, 252 64 Velké Přílepy (dále jen „stavebník“ nebo „odvolatel“)

ODVOLÁNÍ

proti rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení stavebního úřadu II, č. j. SMOL/284237/2026/OS/SUII/Obr, sp. zn. S-SMOL/080443/2026/OS, ze dne 30. 6. 2026, o zamítnutí povolení záměru „Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“

Stavebník jako účastník řízení podle § 182 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podává v souladu s § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a s § 225 a 226 stavebního zákona, proti výše označenému rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“) v celém rozsahu toto

odvolání.

I. Přípustnost a včasnost odvolání

Napadené rozhodnutí bylo stavebníkovi jako žadateli doručeno jednotlivě (§ 188 odst. 4 stavebního zákona) dne 30. 6. 2026. Odvolání je podáváno ve lhůtě 15 dnů podle § 83 odst. 1 správního řádu a je podáno u orgánu, který napadené rozhodnutí vydal, jak vyžaduje § 86 odst. 1 správního řádu. Odvolání je podáno oprávněnou osobou, neboť stavebník je účastníkem řízení podle § 182 písm. a) stavebního zákona a napadeným rozhodnutím byla zamítnuta jeho žádost.

II. Petit (návrh výroku odvolání)

Odvolatel předesílá, že řízení o povolení záměru je řízením o žádosti, na něž se dle § 225 odst. 1 stavebního zákona uplatní posílený apelační princip: dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit; stavební zákon zde na rozdíl od obecné úpravy v § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu neumožňuje napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit stavebnímu úřadu prvního

stupně k novému projednání. Odvolatel proto s ohledem na toto ustanovení navrhuje, aby odvolací orgán (Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad):

- napadené rozhodnutí podle § 225 odst. 1 stavebního zákona změnil tak, že se žádosti stavebníka ze dne 6. 11. 2025 o povolení záměru „Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“ vyhovuje a záměr se v rozsahu podané žádosti povoluje,
- případně, shledá-li odvolací orgán, že pro vydání povolení je třeba stanovit konkrétní podmínky (§ 197 stavebního zákona), aby napadené rozhodnutí změnil tak, že se záměr povoluje s takovými podmínkami,
- v rámci odvolacího řízení sám doplnil dokazování v rozsahu uvedeném v čl. IV tohoto odvolání, je-li to pro změnu rozhodnutí zapotřebí, neboť možnost vrácení věci stavebnímu úřadu k doplnění řízení je u řízení o žádosti podle § 225 odst. 1 stavebního zákona vyloučena.

Pouze pro případ, že by odvolací orgán přesto dospěl k závěru, že v projednávané věci nejsou dány podmínky pro postup podle § 225 odst. 1 stavebního zákona (např. z důvodu procesních vad, které nelze zhojit v odvolacím řízení), navrhuje odvolatel podpůrně, aby odvolací orgán postupoval podle § 90 správního řádu v rozsahu, v jakém se v daném případě uplatní.

III. Odvolací důvody

Napadené rozhodnutí odvolatel napadá pro nesprávné právní posouzení věci, pro nedostatečně zjištěný skutkový stav a pro vady řízení, které mohly mít vliv na soulad rozhodnutí s právními předpisy i na jeho správnost. Jednotlivé důvody jsou rozvedeny níže.

III.1 Nesprávná aplikace nezávazné části územního plánu jako závazného regulativu (výšková regulace)

Stavební úřad dovodil, že se na posuzovaný objekt nevztahuje výšková regulace stanovená pro plochu 10/054S (kód 10/14 m dle Přílohy č. 1 Územního plánu Olomouc – Tabulky ploch), a to s odkazem na pasáž obsaženou v odůvodnění územního plánu, podle níž se tato výška týká „pouze hlavních částí objektů navazujících na veřejná prostranství“, zatímco „dvorní křídla a zástavba vnitrobloků“ mají být limitována toliko úrovní „charakteristickou pro daný typ zástavby“.

Tento závěr je nesprávný, neboť směřuje závaznou a nezávaznou část územně plánovací dokumentace. Územní plán je vydáván formou opatření obecné povahy (§ 171 a násl. správního řádu) a právně závaznou je výhradně jeho výroková, resp. textová a grafická část, tedy konkrétní regulativy stanovené v Tabulce ploch a v hlavním výkresu. Odůvodnění územního plánu plní funkci vysvětlující a interpretační, není však samostatným zdrojem povinností či omezení, která by šla nad rámec závazné části. Pokud tedy Tabulka ploch pro plochu 10/054S stanoví bez dalšího rozlišení výškový kód 10/14 m a blokový typ zástavby, nelze toto pravidlo dodatečně zužovat či zpřísnovat výkladem odůvodnění, aniž by takové rozlišení mělo oporu v závazné textové či grafické části. Stavební úřad tímto postupem fakticky aplikoval jako závazné pravidlo ustanovení, které nemá normativní povahu, čímž zatížil rozhodnutí vadou nesprávného právního posouzení.

Odvolatel dále poukazuje na to, že i kdyby bylo možné k odůvodnění územního plánu v tomto směru přihlídnout jako k výkladové pomůcce, stavební úřad nesprávně vyhodnotil, že se objekt nachází „ve vnitrobloku“ mimo vztah k veřejnému prostranství. Objekt je situován při komunikaci zpřístupňující vchody do bytových domů (pozemky parc. č. 1458–1461) a v bezprostřední návaznosti na veřejná

prostranství vymezená územním plánem. Závěr o zařazení objektu mezi „dvorní křídla“ není v napadeném rozhodnutí podložen odkazem na definici tohoto pojmu v závazné části územního plánu ani jiným objektivním kritériem a jde o ničím nepodloženou úvahu stavebního úřadu.

I kdyby přesto měla platit výšková regulace omezená na „úroveň charakteristickou pro daný typ zástavby“, stavební úřad tuto úroveň dovodil výlučně z přízemního charakteru části okolní zástavby, aniž by zohlednil zástavbu, která tuto úroveň v daném bloku i v jeho bezprostředním okolí významně převyšuje – viz čl. III.3 níže.

III.2 Nesprávné a nedostatečně podložené posouzení „kvality prostředí“ a „pohody bydlení“

Stavební úřad dovodil, že navrhovaná změna funkce (z technického objektu na bytový dům) nezachovává ani nezlepšuje kvalitu prostředí ve smyslu bodu 4.7.1 Územního plánu Olomouc, a to na základě úvahy, že okna nových bytů orientovaná do zahrad sousedních rodinných domů „naruší soukromí“ a „pohodu bydlení“. Tento závěr je ryze spekulativní a není podložen žádným odborným posouzením (studií oslunění, zastínění, hlukovou studií apod.).

Odvolatel přitom ve svém vyjádření k námitkám ze dne 28. 4. 2026 výslovně nabídl doložení studie zastínění prokazující soulad s hygienickými normami. Stavební úřad této nabídky nevyužil a naopak v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že „další doplnění podkladů nepožadoval“, neboť již dospěl k závěru o nesouladu s územním plánem. Tímto postupem stavební úřad rezignoval na povinnost zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu), a nahradil odborné posouzení vlastní úvahou, ačkoliv šlo o otázku vyžadující odborné vyhodnocení (dopady na oslunění, zastínění a soukromí v konkrétních vzdálenostech a orientacích). Skutkový stav v tomto bodě proto nebyl zjištěn v rozsahu nezbytném pro rozhodnutí.

Odvolatel dále namítá, že „narušení pohody bydlení“ pohledovými vztahy je v zástavbě tohoto typu (městské území s malými odstupy mezi objekty) obvyklým jevem, který sám o sobě nezakládá rozpor s územním plánem, a že intenzita tohoto zásahu nebyla v napadeném rozhodnutí žádným způsobem kvantifikována ani porovnána s obvyklými poměry v obdobně husté zástavbě.

III.3 Nesprávné posouzení souladu s charakterem území – opomenutí heterogenity zástavby

Stavební úřad dovodil nesoulad záměru s charakterem území mimo jiné s odkazem na to, že „převažující výška zástavby v ploše je 1 NP (+ podkroví)“. Tento závěr je neúplný a zkreslující, neboť pomíjí, že součástí téhož bloku (a jeho bezprostředního okolí při ulici Starého) jsou též bytové domy o čtyřech až pěti nadzemních podlažích, které stavební úřad sice v odůvodnění zmiňuje, avšak jejich existenci následně při hodnocení „převažující výšky“ a „charakteru území“ fakticky nezohledňuje.

Odvolatel má za to, že posuzovaný blok je urbanisticky heterogenní – zahrnuje jak přízemní rodinné domy, tak vícepodlažní bytové domy a dominantu Husova sboru – a že navržený třípodlažní objekt (s ustoupeným 3. NP) představuje spíše přiměřený přechod mezi těmito dvěma póly zástavby než zásah, který by dále „prohluboval“ urbanistickou nesourodost území, jak tvrdí stavební úřad. Hodnocení souladu s charakterem území mělo vycházet z posouzení celého bloku a jeho bezprostředního okolí, nikoli pouze z vybraných objektů podporujících předem zaujatý závěr.

Tvrzení stavebního úřadu, že „převažující výška zástavby v ploše je 1 NP (+ podkroví)“, je navíc v odvolacím řízení možné vyvrátit i kvantitativně. Odvolatel k odvolání připojuje jako přílohu č. 1 grafickou situaci podlažnosti stávajících budov v okolí záměru zpracovanou Ing. arch. Petrem Lédlem, Ph.D. (PLA architekti) a Ing. arch. Tadeášem Slavkovským, v měřítku 1:1000, včetně tabulkového výpočtu průměrné podlažnosti okolní zástavby. Z tohoto výpočtu vyplývá, že průměrný počet nadzemních podlaží v posuzovaném okolí činí 2,44 NP (bez plochy garáží), resp. 2,35 NP (včetně plochy garáží) – tedy podstatně více než jedno nadzemní podlaží, z něhož napadené rozhodnutí bez opory v konkrétním výpočtu vychází. I kdyby měl platit výkladový závěr, že nástavba nesmí přesáhnout „převažující výšku okolní zástavby zvětšenou o jedno podlaží“, navržený třípodlažní objekt (s ustoupeným 3. NP) se s ohledem na takto zjištěnou průměrnou podlažnost do tohoto rámce vejde. Odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán tento podklad zohlednil při přezkumu závěru o „převažující výšce“ zástavby v okolí.

III.4 Nesprávné vyhodnocení podmínky vzrostlé zeleně u parkovacích stání

Stavební úřad dovodil rozpor s podmínkami využití ploch smíšených obytných z důvodu, že parkovací stání zajištěná smluvně na pozemku parc. č. 39/2 v k. ú. Hodolany nejsou vybavena vzrostlou zelení. Odvolatel namítá, že jde o stávající, řádně zkolaudovanou zpevněnou plochu sloužící mimo jiné k parkování, nikoli o nově zřizovanou stavbu parkoviště v rámci posuzovaného záměru. Extenzivní výklad podmínky vybavení „venkovního parkování“ vzrostlou zelení i na již existující, jinými pravidly upravené plochy mimo posuzovaný pozemek nemá oporu v textu územního plánu a je v rozporu se zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4 správního řádu) i s principem, že požadavky na řešení záměru se vztahují k parkovacím místům zřizovaným v rámci daného záměru, nikoli ke stávajícím plochám třetích osob.

III.5 Opomenutí řešení rekreačního zázemí – nezohlednění scelení pozemku parc. č. 46/2

Stavební úřad vytkl záměru, že není řešeno rekreační zázemí obyvatel bytového domu ve smyslu Základní koncepce rozvoje území obce dle Územního plánu Olomouc. Odvolatel ve svém vyjádření k námítkám doložil, že pro tento účel bylo Zastupitelstvem Statutárního města Olomouc dne 3. 11. 2025 schváleno scelení (odkoupení) přiléhajícího pozemku parc. č. 46/2, na němž mají vzniknout venkovní pobytové plochy pro dětskou skupinu i obyvatele domu. Tato skutečnost nastala ještě před podáním žádosti o povolení záměru (6. 11. 2025) a byla stavebnímu úřadu známa z vyjádření stavebníka. Napadené rozhodnutí se s touto skutečností nijak nevypořádává a vychází ze stavu, který již v době rozhodování neodpovídal skutečnosti. Jde o vadu spočívající v nedostatečně (resp. neúplně) zjištěném skutkovém stavu.

III.6 Procesní vada – nevypořádání vyjádření stavebníka k námítkám účastníků řízení

Stavebník dne 28. 4. 2026 podal v souladu s § 190 stavebního zákona podrobné vyjádření k námítkám účastníků řízení a k vyjádření Odboru územního plánování Magistrátu města Olomouce, v němž reagoval mimo jiné na tvrzený nesoulad s výškovou regulací, na tvrzenou nedostatečnost rekreačního zázemí, na otázku parkování i na námítky týkající se charakteru území. Napadené rozhodnutí toto vyjádření nikde výslovně nezmiňuje ani nevypořádává; odůvodnění rozhodnutí reaguje pouze na námítky Statutárního města Olomouc a dalších účastníků, aniž by se jakkoli argumentačně vyrovnalo s protiargumenty samotného stavebníka.

Podle § 68 odst. 3 správního řádu musí odůvodnění rozhodnutí obsahovat mimo jiné úvahy, jimiž se správní orgán řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů, a informaci o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Účastníkem řízení, jehož vyjádření mělo být vypořádáno, je i sám stavebník. Absence jakéhokoli vypořádání vyjádření stavebníka ze dne 28. 4. 2026 zakládá vadu řízení, která mohla mít vliv na zákonnost i věcnou správnost napadeného rozhodnutí, a zároveň zasahuje do práva stavebníka na to, aby se správní orgán s jeho argumenty řádně vypořádal (čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, § 4 odst. 4 správního řádu).

III.7 Rezignace na dokazování a nepřiměřenost závěru o nesouladu se stavebním zákonem

Stavební úřad v odůvodnění výslovně uvedl, že vzhledem k závěru o nesouladu záměru s územním plánem „další doplnění podkladů nepožadoval“ a že se pro nadbytečnost nezabýval ani většinou věcných námitek účastníků řízení (např. k požárně bezpečnostnímu řešení, k vlivu na studny, k odvodnění, k dopravě). Odvolatel chápe procesní ekonomii podle § 6 odst. 2 správního řádu, nicméně v tomto případě byl klíčový (a jak uvedeno výše, dle názoru odvolatele nesprávný) závěr o nesouladu s územním plánem použit jako důvod k rezignaci na dokazování i v otázkách, které mají samostatný význam pro posouzení podmínek podle § 193 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že odvolací orgán nemůže věc vrátit stavebnímu úřadu k novému projednání (§ 225 odst. 1 stavebního zákona), navrhuje odvolatel, aby tyto otázky odvolací orgán posoudil a vypořádal přímo v odvolacím řízení, případně si k nim vyžádal doplňující podklady postupem podle čl. IV tohoto odvolání.

IV. Navrhované důkazy a doplnění řízení

Odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán v rámci odvolacího řízení (§ 225 odst. 1 stavebního zákona) sám provedl či umožnil provést zejména tyto důkazy:

- usnesení Zastupitelstva Statutárního města Olomouc ze dne 3. 11. 2025 o schválení prodeje/scelení pozemku parc. č. 46/2 v k. ú. Hodolany, prokazující řešení rekreačního zázemí,
- studii oslunění a zastínění (stínovou studii) posuzující dopad navrženého objektu na sousední pozemky a stavby,
- grafickou a textovou (závaznou) část Územního plánu Olomouc v rozsahu Tabulky ploch pro plochu 10/054S a vymezení pojmu „vnitroblok“/„dvorní křídlo“, je-li v závazné části vůbec obsažen,
- situaci podlažnosti stávajících budov v okolí záměru s výpočtem průměrné podlažnosti (příloha č. 1 tohoto odvolání), zpracovanou Ing. arch. Petrem Lédlem, Ph.D. a Ing. arch. Tadeášem Slavkovským,
- vyjádření stavebníka k námitkám účastníků řízení ze dne 28. 4. 2026, které budiž součástí spisu a bude s ním zacházeno jako s podkladem rozhodnutí, s nímž se stavební úřad musí vypořádat.

V. Závěr

S ohledem na výše uvedené má odvolatel za to, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení souladu záměru s Územním plánem Olomouc, že skutkový stav nebyl zjištěn v rozsahu nezbytném pro rozhodnutí, zejména pokud jde o dopady na pohodu bydlení a o řešení rekreačního zázemí, a že řízení bylo zatíženo vadou spočívající v nevypořádání vyjádření stavebníka k

námitkám účastníků řízení. Tyto vady mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy i na jeho věcnou správnost.

Odvolatel proto navrhuje, aby odvolací orgán postupoval podle petitu uvedeného v čl. II tohoto odvolání.

V Olomouci dne 14. 7. 2026

Farského 4, s.r.o.

v zastoupení Ing. Arch. Petr Lédl, PhD.

Přílohy

- Příloha č. 1 – Situace podlažnosti stávajících budov s výpočtem průměrné podlažnosti okolní zástavby (zpracoval Ing. arch. Petr Lédl, Ph.D. / PLA architekti, Ing. arch. Tadeáš Slavkovský)

Příloha č. 1

Situace podlažnosti stávajících budov – výpočet průměrné podlažnosti okolní zástavby



Zdroj: Ing. arch. Petr Lédl, Ph.D. (PLA architekti); výpočet průměrné podlažnosti Ing. arch. Tadeáš Slavkovský. Měřítko výkresu 1:1000.