Krajský úřad Olomouckého kraje
Krajský stavební úřad

prostřednictvím

Magistrátu města Olomouce
Odboru stavebního
Oddělení stavebního úřadu I
Hynaisova 34/10
779 00 Olomouc

Ke sp. zn. S-SMOL/203985/2026/OS

V Olomouci dne 23.9.2026

Odvolatel: Aleš Gerlich, nar. 8.2.1989, Milady Mašatové 725/6, Olomouc 779 00
Klára Gerlichová, nar. 26.6.1986, Milady Mašatové 725/6, Olomouc 779 00

ODVOLÁNÍ
proti rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, Oddělení stavebního úřadu I, ze dne 25.08.2026, č. j. SMOL/390354/2026/OS/SUI/Kob

I.

Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, Oddělení stavebního úřadu I (dále jen „stavební úřad"), vydal dne 25.08.2026 pod sp. zn. S-SMOL/203985/2026/OS a č. j. SMOL/390354/2026/OS/SUI/Kob rozhodnutí o povolení záměru označeného jako „Bytový dům Slavonín" (dále také jen jako „stavební záměr"), kterým povolil výstavbu bytového domu stavebníka Bydlení Slavonín s.r.o., IČO 191 64 874, se sídlem Rokycanova 781/15, 779 00 Olomouc (dále jen „stavebník") na pozemcích p. č. 533/14, 533/190, 533/191, 533/192, 533/604, 533/607, 533/656 a 533/9, vše v katastrálním území Slavonín (dále jen „Rozhodnutí").

Rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Odvolatel je účastníkem řízení o povolení záměru z titulu vlastnictví pozemku p. č. 533/189 a 533/661 v katastrálním území Slavonín a podává tímto v zákonné patnáctidenní lhůtě proti Rozhodnutí odvolání, kterým Rozhodnutí napadá v celém jeho rozsahu, a to na základě odvolacích důvodů, které jsou dále rozvedeny.

II.
Nesoulad Rozhodnutí s Územním rozhodnutím o umístění stavby

Pro stavební záměr bylo stavebním úřadem vydáno Územní rozhodnutí č. 15/2024 o povolení umístění stavby ze dne 31.05.2024 pod sp. zn. S-SMOL/080052/2024/OS a č. j. SMOL/227537/2024/OS/SUII/Obr (dále jen „Územní rozhodnutí").

Podle ustanovení § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") se pravomocné územní rozhodnutí považuje za rozhodnutí v části věci. V navazujícím řízení o povolení záměru se tedy znovu neposuzuje již pravomocně vyřešené umístění, avšak stavební úřad je povinen ověřit, že dokumentace pro povolení záměru zůstává v mezích pravomocného územního rozhodnutí. Překročí-li případné změny v rámci povolování záměru ve smyslu stavebního zákona pravomocně stanovený půdorys, výšku, účel, kapacitu, dopravní napojení, trasy nebo rozsah infrastruktury, musí být jejich právní režim samostatně vysvětlen, posouzen a v mnohých případech také povolen v rámci povolení záměru (a de facto změny umístění stavby stanovené územním rozhodnutím).

Rozhodnutím došlo k povolení stavebního záměru v některých ohledech odlišného od Územního rozhodnutí. Dochází k podstatnému navýšení počtu bytových jednotek, a to z původních 41 jednotek na 88. Dochází rovněž ke změně v uváděných půdorysných rozměrech stavby, a to z původních 38,5 x 50,9 m na 54,0 x 38,0 (1.PP) a 46,0 x 38,4 m (nadzemní část stavby). Původní počet parkovacích stání byl (zřejmě z důvodu navýšení počtu bytových jednotek) navýšen z původních 47 na 58. Nově se ve stavbě nachází 68 sklepů, které v rámci územního řízení nebyly řešeny a je odstraněna nebytová jednotka původně podle Územního rozhodnutí situovaná v 1.NP. Rozhodnutím dochází k povolení retenčně vsakovacího zařízení rozměrově téměř dvojnásobného (původní rozměr 28 m^2, nyní 57,6 m^2). Rovněž je rozpor mezi Územním rozhodnutím, podle něhož byl stavební záměr napojen na kanalizaci vedenou v ul. Milady Mašatové, v Rozhodnutí je však uvedeno, že napojení kanalizaci bude z ul. Františka Řeháka. Z textu žádné části Rozhodnutí jednoznačně nevyplývá, že dochází v některých ohledech ke změně Územního rozhodnutí. Podle názoru odvolatele, pokud stavební úřad mění jakékoli parametry stavebního záměru v povolovacím řízení oproti pravomocnému umístění stavby, je povinen takové změny jednoznačně popsat, a to vymezením původního umístění jednotlivých stavebních objektů a nově povolovaným stavem. Je přitom bezpředmětné, že jednotlivá správní řízení probíhají podle různých právních

předpisů (Územní rozhodnutí bylo vydáno podle starého stavebního zákona, Rozhodnutí je vydáváno podle nového stavebního zákona). Vzhledem k návaznosti obou řízení, byl stavební úřad povinen zabývat se, odůvodnit a především jasně, konkrétně a srozumitelně vymezit, v čem se povolovaný stavební záměr od pravomocného umístění stavby odklání. Stavební úřad tak neučinil, což činí Rozhodnutí nejen nezákonným, ale především zcela nepřezkoumatelným.

Přestože je nepochybné, že stavební záměr se v některých parametrech odklání od vydaného Územního rozhodnutí, stavební úřad v Rozhodnutí uvádí, že se *nezabýval souladem s územně plánovací dokumentací.* **Odvolatel má zato, že stavební úřad byl povinen se souladem s územně plánovací dokumentací zabývat, a to minimálně v rozsahu, v němž se nyní povolovaný stavební záměr odklání od pravomocného Územního rozhodnutí.** V této souvislosti odvolatel uvádí, že v předložené projektové dokumentaci zcela absentuje výkres obsahující kóty odpovídající pravomocnému umístění stavby. Stavební úřad tak v řízení, v němž vydal Rozhodnutí, nedisponoval dostatečnými podklady pro závěr, že umístění stavby podle pravomocného Územního rozhodnutí bylo dodrženo a nyní povolovaný záměr Územnímu rozhodnutí odpovídá. Odvolatel především namítá, že z předložené dokumentace není jednoznačné dodržení Územním rozhodnutím stanovených odstupových vzdáleností, výšky zástavby a zastavěných ploch jednotlivých stavebních objektů, ani dodržení napojení stavebního záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Nad rámec všech uvedených skutečností se odvolatel domnívá, že Rozhodnutím povolený stavební záměr nemůže odpovídat Územnímu rozhodnutí ani v souvislosti s vymezením stavebních pozemků, na nichž se stavební záměru umisťuje. Územní rozhodnutí stavební záměr umístilo mj. na pozemku p. č. 533/15 v katastrálním území Slavonín, který však není uveden v Rozhodnutí. Naopak Rozhodnutím stavební úřad povoluje záměr mj. na pozemcích p. č. 533/9 a 533/656, oba v katastrálním území Slavonín, na nichž Územní rozhodnutí stavební záměr neumístilo. Už tento zásadní rozpor z hlediska územního vymezení stavebního záměru sám o sobě zakládá nezákonnost vydaného Rozhodnutí.

III.
Nepřezkoumatelnost některých listin dokladové části projektové dokumentace

Stavební úřad v Rozhodnutí uvádí, že stavební záměr posuzoval podle dokumentace pro povolení záměru zpracované v 04/2026 autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, Ing. Radkem Janů ČKAIT 1202548.

V této souvislosti odvolatel namítá, že pakliže byla projektová dokumentace zpracována v dubnu letošního roku, pak není zřejmé, jaká dokumentace byla předložena k vydání vyjádření a (závazných) stanovisek dotčeným orgánům státní správy, když:

a) se v bodě č. 20. podmínek pro provedení záměru obsažených ve výrokové části Rozhodnutí uvádí, že mají být dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, odboru územního plánování, ze dne 27.04.**2025**; toto stanovisko není součástí správního spisu;
b) závazné stanovisko k dokumentaci pro územní a stavební řízení od Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje bylo vydáno dne 04.06.**2025**;
c) se v části odůvodnění Rozhodnutí uvádí, že závazné stanovisko (myšleno jednotné environmentální stanovisko) bylo vydáno Magistrátem města Olomouce, odborem životního prostředí ze dne 10.06.**2025**;

d) stanovisko Povodí Moravy s. p. bylo vydáno dne 09.01.2023 a jeho platnost byla prodloužena úkonem ze dne 23.05.**2025.**

Ze závazného stanoviska uvedeného shora pod písm. c) výslovně vyplývá, že dotčený orgán posuzoval stavební záměr, který byl situován na pozemcích p. č. 533/14, 533/15, 533/33, 533/190, 533/191, 533/192, 533/604 a 533/607, vše v katastrálním území Slavonín. Tento výčet pozemků však neodpovídá výčtu parcel, na kterých je stavební záměr povolován Rozhodnutím. V Rozhodnutí nejsou uvedeny pozemky p. č. 533/15 a 533/33, oba v k. ú. Slavonín, přestože podle závazného stanoviska se na nich stavební záměr nachází. Naproti tomu je v Rozhodnutí uvedeno, že stavební záměr se povoluje mj. na pozemcích p. č. 533/9 a 533/656, oba v k. ú. Slavonín, které však absentují v předmětném závazném stanovisku. Tato skutečnost sama o sobě zakládá pochybnost o tom, zda dokumentace předložená dotčenému orgánu k vydání ZJES byla totožná s dokumentací, podle níž byl Rozhodnutím povolen stavební záměr. Zřejmě tomu tak být ani nemohlo, když dokumentace, podle níž stavební úřad vydal Rozhodnutí, byla pořízena bezmála o rok později, než bylo vydáno závazné stanovisko. Rozhodnutí a zmíněné závazné stanovisko jsou tak ve zjevném rozporu, což je jeden z důvodu nepřezkoumatelnosti Rozhodnutí.

Ze závazného stanoviska uvedeného shora pod písm. b) (nad rámec toho, že bylo vydáno před zpracováním dokumentace pro povolení záměru) je výslovně uvedeno, že toto stanovisko je vydáváno k projektové dokumentaci pro povolení stavby „Bytový dům Slavonín" na pozemcích p. č. 533/14, 533/15, 533/190, 533/191, 533/192, 533/33, 533/604 a 533/607, vše v katastrálním území Slavonín. Oproti Rozhodnutí jsou tedy v uvedeném závazném stanovisku navíc uvedeny parcely č. 533/15 a 533/33, obě v k. ú. Slavonín, avšak absentují parcely č. 533/656 a 533/9, obě v k. ú. Slavonín, které jsou naproti tomu uvedené v Rozhodnutí. Krajská hygienická stanice jako dotčený orgán sice vydala sdělení ze dne 02.04.2026, č. j. KHSOC/12835/2026/OC/HOK, kterým konstatovala, že původní závazné stanovisko ze dne 04.06.2025 zůstává nadále v platnosti, avšak i v tomto sdělení je pracováno s pozemky (a umístěním stavebního záměru), které se neshodují s pozemky stavebního záměru podle Rozhodnutí. Z uvedeného závazného stanoviska dále jednoznačně vyplývá, že Krajská hygienická stanice se vyjadřovala k **dokumentaci pro územní a stavební řízení**, nikoli k nyní předkládané dokumentaci **pro povolení záměru**, a to bezmála rok předtím, než byla nyní předložená dokumentace zpracována.

Nelze rovněž přehlédnout, že Rozhodnutí vychází mj. ze stanoviska Povodí Moravy s. p. (shora pod písm. d)) vydaného více než 3 roky před zpracováním dokumentace pro povolení záměru, bez ohledu na to, že platnost stanoviska byla ze strany Povodí Moravy s. p. prodloužena.

Vzhledem k tomu, že shora vyjmenované podklady pro vydání Rozhodnutí byly vydány před zpracováním projektové dokumentace pro stavební záměr, byl podle názoru odvolatele stavební úřad povinen do Rozhodnutí **výslovně uvést, jaká dokumentace** (zpracovaná kým a kterého data), příp. její příslušná část, **byla předložena dotčeným orgánům k vydání podkladových stanovisek a současně ověřit a doložit, že nyní předložená dokumentace zpracovaná v 04/2026 se v žádných aspektech neliší od pokladů předložených k žádostem o vydání (závazných) stanovisek.**

Koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva vydané Hasičským záchranným sborem Olomouckého kraje, územním odborem Jeseník, ze dne 18.05.2026 (dále jen „stanovisko HZS"), obsahuje obdobné nesrovnalosti jako dříve zmíněná stanoviska.

Ve stanovisku HZS je místo stavebního záměru vymezeno pozemky p. č. 533/9, 533/14, 533/33, 533/190, 533/191, 533/192, 533/604, 533/607 a 533/656, vše v k. ú. Slavonín. V Rozhodnutí však pozemek p. č. 533/33 v k. ú. Slavonín uveden není.

Z hlediska předmětu povolovacího řízení není zřejmé, z jakého důvodu je v dokladové části projektové dokumentace dokládáno Koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva pro změnu stavby před jejím dokončením ze dne 25.05.2026, jehož předmětem je rekonstrukce bezpečnostních systémů – OS Olomouc, tř. Svobody 685, Olomouc-město, jejímž stavebníkem je Okresní soud v Olomouci.

Z koordinovaného závazného stanoviska vydaného Magistrátem města Olomouce dne 27.04.2026, č. j. R/2026/73744/5 vyplývá, že toto stanovisko bylo vydáno ke stavebnímu záměru na pozemcích p. č. 533/14, 533/9, 533/190, 533/191, 533/192, 533/604, 533/607, 533/656 a 533/33, vše v k. ú. Slavonín. I zde je tedy uveden pozemek p. č. 533/33 v k. ú. Slavonín, který však nekoresponduje s pozemky uvedenými v Rozhodnutí, neboť v Rozhodnutí se vůbec neuvádí.

Z výše uvedeného není zřejmé, z jakého důvodu výše specifikovaná závazná stanoviska pracují s pozemkem p. č. 533/33 (resp. v některých případech i s pozemkem 533/15) v k. ú. Slavonín, když podle Rozhodnutí se na tomto pozemku stavební záměr nepovoluje. Pochybnosti v tomto ohledu prohlubuje také fakt, že v samotné žádosti o vydání povolení stavebního záměru byl tento pozemek původně rovněž uveden, ale **ručně provedenou opravou byl tento pozemek vyškrtnut**. Z Rozhodnutí není zřejmé, zda ohledně dotčení pozemku p. č. 533/33 v k. ú. Slavonín **mělo dojít k úpravě stavebního záměru a následnému zúžení žádosti stavebníka**, či z jakého konkrétního důvodu byl tento pozemek, na němž se podle závazných stanovisek stavební záměr má nacházet, z žádosti o vydání povolení stavebního záměru vypuštěn.

Odvolatel v rámci tohoto odvolání podává podnět k přezkumu všech závazných stanovisek zmíněných v bodu III. tohoto odvolání. V případě závazného stanoviska vydaného příslušným úřadem územního plánování pak odvolatel výslovně žádá, aby v rámci případného přezkumného řízení bylo prověřeno, zda toto závazné stanovisko bylo vydáno ke stavebnímu záměru v té podobě, v jaké byl povolen Rozhodnutím, tj. včetně případných odchylek od Územního rozhodnutí (zejména v souvislosti s navýšením počtu bytových jednotek).

IV.
Procesní pochybení v rámci správního řízení, v němž bylo vydáno Rozhodnutí

Stavební úřad vydal v předmětném správním řízení opatření ze dne 03.07.2026, č. j. SMOL/306180/2026/OS/SUI/Kob, jímž mj. vyrozuměl účastníky řízení o jeho zahájení. V tomto opatření konstatoval, že žádost stavebníka poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru, proto upouští od ústního jednání a ohledání na místě. Následně stavební úřad uvádí:

„Podle ust. § 190 stavebního zákona účastníci řízení mohou proti navrhovanému záměru podat námitky, a to nejpozději do dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění o zahájení řízení."

Z citované formulace není zřejmé, jaká je ve skutečnosti lhůta pro podání námitek. Přesto stavební úřad následně upozorňuje, že námitky účastníků musí být uplatněny nejpozději ***v této***

stanovené lhůtě. Je však zřejmé, že žádná konkrétní lhůta nebyla shora citovaným textem stanovena, proto fakticky nemohla nastat ani zákonná koncentrace řízení.

Odvolatel proto namítá, že zmatečným (ne)stanovením lhůty pro podání námitek mu nemohlo být jednoznačně zřejmé, jaká je lhůta pro podání námitek a kdy tato lhůta uplyne. Přesto odvolatel z procesní opatrnosti podal v řízení námitky proti stavebnímu záměru, avšak učinil tak až datovou zprávou ze dne 25.08.2026. Vzhledem k vadnému stanovení lhůty pro podání námitek má odvolatel zato, že tyto námitky měly být stavebním úřadem zohledněny, měly být považovány za včasné a ve vydaném Rozhodnutí měly být patřičně vypořádány. To se však nestalo, neboť v tentýž den již stavební úřad vydal Rozhodnutí, v němž konstatoval, že účastníci řízení svého práva k podání námitek v řízení nevyužili.

Odvolatel se tímto postupem stavebního úřadu cítí být dotčen na svých procesní právech, když jeho práva byla vadným postupem stavebního úřadu nezákonně zkrácena.

V.
Dopravní řešení a staveništní doprava

V části II. výrokové části Rozhodnutí je povolováno zřízení komunikačního připojení (sjezdu) z **místní komunikace** v ul. Milady Mašatové. Podkladem pro toto povolení bylo zřejmě souhlasné vyjádření Statutárního města Olomouc, odboru dopravy, oddělení majetkové správy a údržby komunikací, ze dne 13.04.2026, č. j. SMOL/169749/2026/ODOP/MSU/Krc, v němž jsou uvedeny dvě zásadní skutečnosti:

a) správní orgán v tomto vyjádření souhlasil s připojením pozemku p. č. 533/604 v k. ú. Slavonín, obec Olomouc, **z veřejně přístupné účelové komunikace v ul. Milady Mašatové** na pozemku p. č. 533/656 v k. ú. Slavonín, za účelem zřízení sjezdu do podzemních garáží objektu bytového domu, který je předmětem stavebního záměru;
b) správní orgán v tomto vyjádření výslovně uvádí, že je vydává k projektové dokumentaci zpracované v březnu 2026.

Odvolatel namítá, že stavební úřad nemohl výrokovou částí II. Rozhodnutí povolit zřízení komunikačního připojení z místní komunikace, protože v ul. Milady Mašatové se místní komunikace nenachází. Podle vyjádření specifikovaného shora v písm. a) se v ul. Milady Mašatové nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Pochybnosti prohlubuje rovněž fakt, že u popisu TZ 05 Sjezd na pozemek, který navazuje na úvodní výrok č. II. Rozhodnutí se uvádí, že bude proveden nový sjezd z ***„veřejně přístupné účelové komunikace v ul. Milady Maštové“.*** Tedy i samotný výrok č. II. Rozhodnutí je zmatečný a vnitřně rozporuplný.

Z Rozhodnutí a předloženého vyjádření, které bylo zřejmě podkladem Rozhodnutí, tak není jednoznačně určitelné, jaký status ve smyslu zákona o pozemních komunikacích má komunikace v ul. Milady Mašatové. V každém případě, však vyjádření a Rozhodnutí jsou ve vzájemném rozporu, když nelze povolit sjezd z místní komunikace, když se ve skutečnosti v terénu nachází veřejně přístupná účelová komunikace.

Rovněž není zřejmé, zda stavební úřad postupoval správně, když Rozhodnutí založil na vyjádření specifikovaném shora v písm. a), protože toto vyjádření je vydáváno ***pověřeným zástupcem budoucího vlastníka veřejně přístupné účelové komunikace.*** Odvolatel v této souvislosti namítá, že se ke zřízení sjezdu měl vyjadřovat především stávající vlastník, nikoli pověřený zástupce vlastníka budoucího.

V předložené projektové dokumentaci je v části B.5 Dopravní řešení uváděno, že navrhovaný bytový dům přiléhá ke stavebně povolené **místní** obslužné komunikaci v ulici Milady Mašatové, na kterou se napojuje novým sjezdem. Sjezd na pozemek byl podle údajů v dokumentaci povolen Územním rozhodnutím. **Pokud tomu tak skutečně je, není odvolateli zřejmé, jaký sjezd je nyní povolován v části II. výroku Rozhodnutí.**

Přestože se jedná o otázku, která by měla být řešena v rámci umístění stavby, odvolatel namítá, že pozemní komunikace, na kterou má být stavební záměr dopravně napojen, nesplňuje svými parametry, konstrukčně a ani kapacitně zvýšené požadavky dopravní zátěže, kterou realizace stavebního záměru přinese. Vzhledem k tomu, že stavební záměr klade nové nároky na mj. dopravní infrastrukturu, měla být se stavebníkem uzavřena veřejnoprávní smlouva (např. plánovací), která by nové požadavky vyvolané stavebním záměrem uspokojivě řešila. Bez vyhovujícího dopravního napojení nelze, podle názoru odvolatele, povolit stavbu bytového domu, natož ji zkolaudovat. **V Rozhodnutí měla být stanovena přinejmenším podmínka povolení užívání stavebního záměru spočívající v kolaudaci kapacitně a konstrukčně vyhovující příjezdové komunikace**. Jelikož Rozhodnutím, byť to z něj není jednoznačně patrné, dochází rovněž ke změně Územního rozhodnutí, byl stavební úřad povinen se znovu zabývat veškerými podklady nutnými pro vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby podle starého stavebního zákona**, a to minimálně v rozsahu těchto změn.** Odvolatel tím má na mysli například pořízení nové dopravní studie v návaznosti na více než dvojnásobný nárůst počtu bytových jednotek.

Stávající uliční síť v lokalitě je podle názoru odvolatele pro plánovaný stavební záměr zcela nevyhovující. Z hlediska stanovení trvalé úpravy provozu na pozemních komunikacích je ul. Milady Mašatové obytnou zónou, se všemi důsledky z této skutečnosti vyplývajícími podle právních předpisů na úseku silničního provozu. V dotčené ulici nejsou vybudovány podélné chodníky, tedy chodci se pohybují ve vozovce. Vozovka má v lokalitě proměnnou šířku, což v některých úsecích zcela vylučuje bezpečné míjení dvou protijedoucích **osobních** (natož nákladních) vozidel, a je vedena v ostrých směrových obloucích, které omezují rozhled i průjezdnost. Tato komunikace není způsobilá pro adekvátní řešení dopravního napojení a obslužnosti bytového domu s 88 bytovými jednotkami.

Metodika Ministerstva dopravy ČR – Metody prognózy generované dopravy uvádí, že výpočet generované dopravy má být součástí posuzování kapacity komunikační sítě. U hromadné obytné zástavby pracuje s intenzitou 0,6-1,0 osobního vozidla na jednoho obyvatele za den, nejčastěji s 0,8, s korekcí podle obsluhy veřejnou dopravou a místních podmínek. Již při konzervativní obsazenosti 1,5 osoby na byt jde o 132 obyvatel a při hodnotě 0,8 přibližně o 106 pohybů osobních vozidel denně. Při dvou osobách na byt jde přibližně o 141 pohybů denně. K tomu je nutné připočíst návštěvy, rozvoz, taxislužby, svoz odpadu atp.

Technické podmínky Ministerstva dopravy ČR TP 132 vyžadují při řešení obytných zón analýzu skutečné intenzity, rychlosti a druhu dopravy a výslovně počítají s odvedením průjezdní a zejména nákladní dopravy na jiné vhodné komunikace. Stavební záměr však postupuje zcela opačně. Do úzké obytné zóny bez chodníků přivádí každodenní dopravu z 88 bytů a během výstavby těžkou stavební techniku a nákladní dopravu.

Z Rozhodnutí není zřejmé, zda stavební úřad vůbec hodnotil parametry dopravního napojení stavebního záměru a zda je shledal vyhovujícími. Odvolatel má zato, že měla být pořízena dopravní studie či jiný podklad zpracovaný osobou k tomu odborně způsobilou, jímž by bylo prokázáno, že navržené dopravní napojení stavebního záměru (s nově 88 byty) bude vyhovující. Z Rozhodnutí rovněž není zřejmé, zda pro stavební záměr byl proveden dopravně

inženýrský výpočet pro běžnou špičku, zda bylo provedeno akustické posouzení dopravy i stacionárních zdrojů, zejména rampy, vrat, VZT, tepelných čerpadel a dalších technologických zařízení, měření současného provozu, výpočet výsledné dopravní intenzity, ani to, zda daná komunikace umožňuje bezpečné míjení vozidel. Z hlediska otázky hlukové zátěže odvolatel požaduje předložení výpočtu reflektujícího kumulativní hladinu hluku v denní i noční době.

V souvislosti se svou odvolací námitkou ohledně nevyhovujícího dopravního napojení stavebního záměru se odvolatel odkazuje na Kolaudační rozhodnutí vydané Magistrátem města Olomouce, odborem stavebním, oddělením stavebního úřadu I, ze dne 29.07.2025, č. záměru Z/2024/77742, č. řízení R/2025/110711, které je přílohou č. 1 tohoto odvolání. Tímto kolaudačním rozhodnutím došlo k povolení užívání mj. komunikace – trasy A provedené v délce 114 m včetně sjezdů a parkovacích zálivů s tím, že komunikace byla **ukončena slepě**. Z kolaudačního rozhodnutí je tedy nesporné, že tato komunikace byla povolena a zkolaudována jako dopravní infrastruktura pro 4 rodinné domy, takto je dimenzována a konstrukčně řešena. Z toho je zřejmé, že tato komunikace není způsobilá dopravně obsloužit nově navržený bytový dům s 88 bytovými jednotkami.

Odvolatel dále namítá, že povolení realizace stavebního záměru by mělo obsahovat alespoň **základní dopravní řešení v průběhu realizace stavby a řešení staveništní dopravy**. To však v předložené dokumentaci zcela chybí.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti poukazující na nevyhovující stav přilehlých komunikací odvolatel namítá, že Rozhodnutí mělo řešit staveništní dopravu alespoň v základních rysech, aby bylo zřejmé, jak bude řešen příjezd a výjezd vozidel ze stavby, kudy bude dopravně vedena těžká stavební technika, a stanovit vymahatelné podmínky spojené s údržbou dotčených komunikací. To vše nejen s ohledem na podobu stávajících komunikací, ale především na skutečnost, že výstavba je podle projektové dokumentace plánována po dobu pěti let.

Jak již odvolatel uvedl v úvodu tohoto odvolání, je vlastníkem pozemku p. č. 533/189, jehož součástí je stavba rodinného domu. Vzhledem k tomu, že výstavba stavebního záměru je plánována na období pěti let a není zřejmé, kudy bude vedena staveništní doprava, odvolatel požaduje, aby stavebník před zahájení realizace stavebního záměru provedl na své náklady pasportizaci jeho rodinného domu a okolních staveb pro případ, že by těžká technika a staveništní doprava vedená v okolí rodinného domu způsobila takové otřesy a vibrace, že by došlo k jeho poškození.

VI.
Další vlivy stavby na práva odvolatele

Jak již odvolatel uvedl v jednotlivých odvolacích námitkách výše, předložená projektová dokumentace neobsahuje některé zcela zásadní údaje spojené s organizací výstavby. Kromě absence řešení staveništní dopravy a konkrétní trasy jejího vedení proto odvolatel namítá další chybějící údaje v zásadách organizace výstavby.

Stavební záměr má disponovat podzemní částí. Rozsáhlé výkopové práce a realizace navržených stavebních prací pod stávajícím terénem mohou mít vliv mj. na hladinu či směr proudění podzemních vod. Odvolatel navrhuje, aby stavební úřad uložil stavebníkovi povinnost doložit aktuální hydrogeologický a inženýrský průzkum s hladinami a směry proudění podzemní vody v lokalitě, model vlivu plánovaných podzemních konstrukcí na vzdutí a

obtékání podzemní vody, včetně kumulace se vsakováním, návrh čerpání a nakládání s podzemní vodou při výstavbě a havarijní scénář.

Odvolatel dále v předložených podkladech zcela postrádá stanovení způsobu nakládání s výkopovou zeminou. Projektová dokumentace neobsahuje její množstevní bilanci, způsob využití ani údaj, zda bude vykopaná zemina průběžně ze staveniště odvážena anebo bude ukládána na mezideponii v okolí staveniště či jinde. Údaje o objemu výkopové zeminy a o způsobu nakládání s ní jsou nezbytné pro následné posouzení prašnosti, erozí, příp. zhoršení odtokových a krajinný poměrů.

Rovněž nedostatečné řešení nakládání se srážkovými vodami vyvolává pochybnosti o souladu Rozhodnutí s právními předpisy. Z popisu navrhovaného retenčně-vsakovacího objektu není zjistitelné, z jakých aktuálních měření a z jaké maximální sezónní hladiny podzemní vody autor návrhu vycházel. Projektová dokumentace ani jiné podklady Rozhodnutí neprokazují kapacitu zařízení při přívalových srážkách ani bezpečný směr nouzového odtoku. Místní sklonové a hydrogeologické poměry přenášejí riziko přetížení zařízení přímo na okolní pozemky a podzemní vody, s rizikem dotčení nemovitostí ve vlastnictví odvolatele. Odvolatel proto namítá, že stavební úřad měl po stavebníkovi v rámci povolovacího procesu požadovat předložení výčtu a ploch všech odvodňovaných povrchů, součinitele odtoku a dobu prázdnění retenčního prostoru, posouzení bezpečnostního přelivu a přesné trasy vody při překročení návrhové kapacity retenčně-vsakovacího objektu a návrhu opatření bránících odnosu nečistot a ovlivnění jakosti podzemních vod. **Z Rozhodnutí dále není patrné, zda stavební úřad dostatečně posoudil kapacity navazující stokové sítě**.

Odvolatel tímto odvoláním rovněž namítá, že realizací stavebního záměru dojde ke zhoršení kvality prostředí a pohody bydlení v okolí stavebního záměru. Stavební záměr je objemově naddimenzován a představuje z hlediska urbanistického i architektonického hrubý zásah do vlastnických práv vlastníků nemovitostí v jeho okolí. Navržené lodžie, balkony a střešní terasy v horních poschodích stavebního záměru představují pro stávající obyvatele v nyní klidné lokalitě rodinných domů neakceptovatelný zásah do soukromí (de facto jeho ztrátu) v podobě pohledových imisí. Výška a rozsah stavby budou mít rovněž negativní vliv z hlediska stínění přilehlých zahradních ploch, a dokonce i na proslunění obytných místností.

VII.
Návrh odvolatele

Na základě všech skutečností uvedených výše v tomto odvolání odvolatel navrhuje, aby odvolací správní orgán Rozhodnutí změnil tak, že žádost stavebníka o povolení stavebního záměru se zamítá. Z procesní opatrnosti odvolatel alternativně navrhuje (pro případ, že nebude možné žádost stavebníka zamítnout), aby odvolací správní orgán rozhodnutí po doplnění dokazování a odstranění všech vad Rozhodnutí toto Rozhodnutí změnil, avšak s umožněním uplatnění všech procesních práv účastníků řízení.

V Olomouci dne 23.9.2026

.....
Aleš Gerlich

.....
Klára Gerlichová