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
K č.j. SMOL/390354/2026/OS/SUI/Kob

V Olomouci dne 23.9.2026

Odvolatelé: manželé: **MUDr. Jan Gregar**
nar. 18.8.1976
trvale bytem Milady Mašatové 724/4, 783 01 Olomouc - Slavonín

a

Martina Gregar, DiS.
nar. 7.2.1981
trvale bytem Milady Mašatové 724/4, 783 01 Olomouc - Slavonín

oba společně dále také jen jako: *„odvolatel“*

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.
Úvod

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 výrokem I. 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 a dále výrokem II. povolil zřízení komunikačního připojení (sjezdu) z „místní komunikace“ v ul. Milady Mašatové na pozemku „parc. č. 533/565“ na pozemek stavebníka parc. č. 533/604 vše v k.ú. Slavonín k novostavbě bytového domu do podzemních garáží (toto dále v textu jen jako „Rozhodnutí“).

Rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Odvolatel je účastníkem řízení o povolení záměru **z titulu vlastnictví pozemků p. č. 533/451 a p.č. 533/662, jehož součástí je stavba, Slavonín, č.p. 724, rod. dům, v katastrálním území Slavonín (LV 2585 v k.ú. Slavonín), které s pozemky stavebníka bezprostředně sousedí -** a podává tímto v zákonné patnáctidenní lhůtě proti Rozhodnutí **odvolání**, kterým Rozhodnutí napadá **v celém jeho rozsahu**, a to na základě odvolacích důvodů spočívajících jak v nezákonnosti, tak nesprávnosti napadeného Rozhodnutí, které jsou dále rozvedeny.

II.
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, s tím, že:

„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.“

Ačkoliv v odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 7) stavební úřad tvrdí, že tímto opatřením **„stanovil termín 15 dní po doručení k podání námitek k tomuto řízení“**, nemá toto tvrzení oporu v obsahu spisu, neboť vyrozumění zjevně žádnou číselně vymezenou lhůtu neobsahuje *(důvod, proč se tak stalo, resp. zda jde „pouze“ o „chybně“ překopírovaný „vzorový“ text, je zcela bez významu)*.

Co je však z hlediska práv odvolatele v tomto ohledu podstatné – právě proto, že lhůta podle § 190 odst. 1 stavebního zákona nebyla vymezena řádně (tj. nebylo vůbec stanoveno, jak dlouhá lhůta pro podání námitek běží), neměl a nemohl mít odvolatel vědomost o tom, kdy konkrétně může své námitky proti rozhodnutí nejpozději podat, přičemž v době, kdy jejich text finalizoval jeho právní zástupce, odvolatel zjistil, že bylo právě vydáno napadené rozhodnutí. Z právního hlediska je nicméně podstatné, že u odvolatele nelze mít z výše uvedeného důvodu za to, že by „promeškal“ lhůtu k podání námitek, v důsledku čehož u něj nemohly nastat účinky koncentrace řízení. Koncentrace, která vede ke ztrátě možnosti účastníka účinně chránit vlastnické právo, musí být totiž vymezena jednoznačně. Nejvyšší správní soud v rozsudku 8 As 306/2018-39 ze dne 27. 8. 2019, zejména body 20–21, zdůraznil, že správní orgán musí

koncentraci uplatnit jasným, zřetelným a zákonným způsobem a vlastní nejasné jednání nelze vykládat k tíži účastníka.

Jak ostatně vyplývá z komentáře k ustanovení § 188 nového stavebního zákona, publikovaného v právním systému C. H. Beck[1]: *„Nepoučí-li stavební úřad účastníky řízení o pravidlech pro uplatňování námitek a o koncentrační zásadě, domníváme se, že se jedná o závažné procesní pochybení, tedy o vadu, která by mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí ve věci (srov. Machačková a kol. 2018 s. 857). Vadou nezákonnosti by bylo podle našeho názoru rozhodnutí zatíženo v případě, že by stavební úřad opomněl účastníka řízení poučit o koncentraci námitek a k později uplatněným námitkám, které by účastník řízení uplatnil po stanovené lhůtě z důvodu nepoučení o koncentraci, by následně nepřihlédl.“*

Odvolatel zdůrazňuje, že tato vada přímo způsobila stav, který stavební úřad následně použil jako oporu závěru, že „ve stanovené lhůtě stavební úřad žádné námitky účastníků řízení neobdržel“. **Absence námitek tedy není projevem souhlasu odvolatele se záměrem, nýbrž následkem vady na straně správního orgánu.**

Právě proto, že v důsledku výše popsané procesní vady nebylo (a ani nemohlo být) řízení – ve vztahu k odvolateli – zkoncentrováno, odvolatel důvodně uplatňuje veškerou svou argumentaci v tomto podání.

Nad rámec uvedeného pak odvolatel dodává, že jeho stavba odvolatele (č.p. 724 v k.ú. Slavonín) není uvedena na str. 9 a na str. 13 v rámci seznamu účastníků, resp. rozdělovníku u specifikace „osob s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám“, kteří jsou tzv. ostatními účastníky řízení (ba naopak se v rozdělovníku objevuje celkem 9x stavba č.p. 411).

III.
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 ve stěžejních ohledech odlišného od Územního rozhodnutí. Dochází totiž k podstatnému navýšení počtu bytových jednotek, a to

[1] SAHÁNKOVÁ, Barbora, KORBEL, František, ŠEBA, Jan, BURSÍKOVÁ, Lenka. § 188 [Vyrozumění o zahájení řízení]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka, KORBEL, František, ČERNÝ, Pavel, LACHMANN, Martin, ROZTOČIL, Aleš, BOHADLO, David a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 1599.

z původních 41 jednotek na 88, tedy na více, než dvojnásobek. 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 zásadních 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.

IV.
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 a nad rámec již dříve uvedených **nesrovnalostí toto stanovisko platí pro budovu výšku 9 m, nikoli 12,35m jak uvádí Rozhodnutí**.

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 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).

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 na pozemku **p.č. 533/565 v k.ú. Slavonín**. 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**. Ostatně, 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“.*** Krom toho, ve výroku je zjevně **chybně identifikován pozemek, kde se má daná komunikace nacházet**, když uveden je pozemek p.č. 533/565 v k.ú. Slavonín, nicméně komunikace ve vlastnictví stavebníka se nachází na pozemku p.č. 533/656 v k.ú. Slavonín (jak vyplývá z popisu TZ 05 Sjezd na pozemek).

Jinými slovy řečeno, Rozhodnutí obsahuje dva rozdílné údaje o pozemku, z něhož má být sjezd zřízen (parc. č. 533/565 a parc. č. 533/656 v k.ú. Slavonín), a současně dvě rozdílné právní kvalifikace dotčené komunikace (místní komunikace a veřejně přístupná účelová komunikace).

Rozlišení mezi místní komunikací a veřejně přístupnou účelovou komunikací není formální — má přímé důsledky pro postup podle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, pro určení silničního správního úřadu i pro rozsah povinností vlastníka. Napadené rozhodnutí samo tento rozpor dokládá, když v podmínkách pro provedení sjezdu upozorňuje, že vlastník účelové komunikace není povinen provádět běžnou ani zimní údržbu.

Výrok správního rozhodnutí musí být určitý a srozumitelný. Výrok, který v téže věci uvádí dva různé pozemky a dvě různé právní kvalifikace komunikace, tomuto požadavku nevyhovuje a je nepřezkoumatelný. Rozpor nelze překlenout pouhým odkazem na projektovou dokumentaci, protože výrok musí sám určit, jaké připojení a k jaké komunikaci se podle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb. povoluje. Právní režim komunikace je významný také pro okruh vyžadovaných vyjádření podle § 10 odst. 5, vlastnictví, údržbu a posouzení bezpečnosti. Odvolací orgán musí ověřit skutečné parcelní vymezení, kategorii a vlastnictví komunikace, soulad vyjádření vlastníka a Policie ČR s povolovaným řešením a návaznost na pravomocné územní rozhodnutí. V nynější podobě je výrok II. neurčitý a nepřezkoumatelný.

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.

Ustanovení § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, na jehož základě byl sjezd ve výroku II napadeného rozhodnutí povolen, předpokládá jako podklad rozhodnutí stanovisko vlastníka, popřípadě subjektu odpovědného za dotčenou pozemní komunikaci. Sjezd je veden na pozemek parc. č. 533/656 v k.ú. Slavonín, na kterém se podle kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Infrastruktura 4RD Slavonín – ZSPD", č.j. R/2025/110711/9 ze dne 29.07.2025, nachází neprovedená trasa „B" komunikace SO 02, jejímž stavebníkem je společnost metr2 stavba s.r.o., IČO 28614780. Právě tato společnost je tedy osobou, která má komunikaci na uvedeném pozemku vybudovat a která by jako stavebník resp. budoucí vlastník stavby komunikace měla vydat stanovisko k jejímu napojení na navrhovaný sjezd.

Ve spise je namísto toho založen toliko souhlas Statutárního města Olomouc, odboru dopravy, oddělení majetkové správy a údržby komunikací, ze dne 13.04.2026, č.j. SMOL/169749/2026/ODOP/MSU/Krc. Statutární město Olomouc přitom samo v tomto souhlasu konstatuje, že „vlastník účelové komunikace není povinen provádět běžnou ani zimní údržbu účelové komunikace dle § 9 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb.", čímž implicitně potvrzuje, že vlastníkem resp. tím, kdo má dotčenou komunikaci ve své dispozici, samo není. Stanovisko metr2 stavba s.r.o. jakožto stavebníka komunikace na pozemku, přes který je sjezd povolen, v podkladech rozhodnutí chybí.

Napadené rozhodnutí je tak i z tohoto důvodu založeno na podkladu, který nepochází od osoby k tomu podle § 10 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích povolané, a je proto v tomto rozsahu nepřezkoumatelné.

Dále podle ust. § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jehož obsahové obdoby stavební úřad aplikuje i podle nyní účinné právní úpravy, se stavební pozemek vymezuje vždy tak, aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Jediný příjezd k povolovanému bytovému domu o 88 bytových jednotkách a 58 parkovacích stáních vede sjezdem na pozemek parc. č. 533/656 v k.ú. Slavonín, kde se podle kolaudačního rozhodnutí č.j. R/2025/110711/9 ze dne 29.07.2025 nachází dosud neprovedená trasa „B" komunikace, jejíž vybudování přísluší společnosti metr2 stavba s.r.o. – odlišné od stavebníka bytového domu. Navazující provoz pak bude veden po komunikaci ve vlastnictví další odlišné osoby, společnosti MM Develop, s.r.o.

Ve spise není doloženo žádné smluvní ani věcné právo, které by dokončení trasy „B" nebo pokračující průjezdnost komunikace ve vlastnictví MM Develop, s.r.o. zajišťovalo nezávisle na vůli těchto třetích osob. Požadavek na dopravní napojení stavebního pozemku na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci tak není splněn ani ke dni vydání Rozhodnutí, ani není nijak podmínečně zajištěn pro budoucnost; napadené Rozhodnutí přitom neobsahuje jedinou podmínku, která by provedení nebo užívání stavby vázala na dokončení, zkolaudování nebo právní zajištění dotčené komunikace.

Z výše uvedeného vyplývá, že posouzení souladu záměru s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu podle ust. § 193 písm. e) stavebního zákona, jak je uvedeno v odůvodnění napadeného Rozhodnutí, je nepřezkoumatelné a nemá oporu ve spisovém materiálu.

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 za to, 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. 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. 533/451 a p.č. 533/662, jehož součástí je stavba, Slavonín, č.p. 724, rod. dům, v katastrálním území Slavonín (LV 2585 v k.ú. Slavonín). Odvolatel pak s pozemky, kde má být stavba realizována, **sousedí bezprostředně**. 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.

Přímé dotčení souseda může podle rozsudku NSS 10 As 167/2023-99 ze dne 26. 4. 2024, zejména bod 39, spočívat ve zvýšené dopravní zátěži, hluku a problémech s parkováním. Konkrétní dopravní námitku nelze vypořádat jen obecným převzetím závěru projektanta. NSS v rozsudku 8 As 306/2018-39, bod 18, dále zdůraznil, že povolit stavbu bez zajištěné dostatečné dopravní obslužnosti je nezákonné.

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**.

Napadené rozhodnutí uzavírá, že **„budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí, což bylo prokázáno již v územních řízení předcházejícím tomuto řízení“**.

Tento závěr neobstojí. Územní řízení posuzovalo stavbu o 41 bytových jednotkách. Odkaz na dřívější řízení proto nemůže nahradit posouzení vlivů stavby o 88 bytových jednotkách — zejména hlukové zátěže z provozu tepelných čerpadel a dopravy v podzemních garážích a zastínění sousedních pozemků.

Napadené rozhodnutí odkazuje zejména na závazné stanovisko ZJES Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, ze dne 10. 6. 2025, č. j. SMOL/290179/2025/OZP/Svo, a na stanoviska orgánů ochrany veřejného zdraví a dopravy. Odvolatel napadá jejich použití v rozsahu, v němž nevycházejí z nynější úplné varianty 88 bytů, podzemního podlaží a vsakovacího zařízení; nehodnotí konkrétní povolený vodní zdroj na p. č. 533/187 a souběh zakládání, čerpání a vsakování; jejich věcný podklad neodpovídá povolovanému parcelnímu a právnímu režimu sjezdu; nezohledňují konkrétní dopravní a hlukové námitky odvolatele.

Odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a vyžádal potvrzení nebo změnu napadených závazných stanovisek jejich nadřízenými správními orgány, a to po předložení úplné nynější dokumentace a odborných podkladů.

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

Napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy a jeho skutkový podklad neumožňuje uzavřít, že byly splněny všechny podmínky § 193 stavebního zákona. Podle § 225 odst. 1 stavebního zákona odvolací orgán vadné rozhodnutí vydané v řízení o žádosti mění.

Odvolatelem namítané vady nejsou pouze dílčími vadami odůvodnění či jednotlivých podmínek napadeného rozhodnutí. Týkají se samotné přípustnosti povolovaného záměru, jeho souladu s pravomocným rozhodnutím v části věci, skutečného a právního stavu dopravního napojení a splnění podmínek podle § 193 stavebního zákona. Odvolatel má proto za to, že splnění podmínek pro povolení záměru nelze zajistit pouhou změnou jednotlivých podmínek napadeného rozhodnutí, a navrhuje změnu rozhodnutí v celém rozsahu tak, že žádost bude podle § 195 stavebního zákona zamítnuta.

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti odvolatel navrhuje, aby Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako příslušný odvolací správní orgán podle § 225 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,

I. odvolání v plném rozsahu vyhověl,

II. rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení stavebního úřadu I, č. j. SMOL/390354/2026/OS/SUI/Kob ze dne 25. 8. 2026, č. záměru Z/2026/61517, č. řízení R/2026/98508, ve věci záměru „Bytový dům Slavonín“, změnil v celém rozsahu tak, že

žádost stavebníka Bydlení Slavonín s.r.o., IČO 19164874, ze dne 21. 4. 2026 o povolení záměru „Bytový dům Slavonín“ na pozemcích uvedených v napadeném rozhodnutí, včetně zřízení komunikačního připojení (sjezdu) k novostavbě bytového domu do podzemních garáží, o němž bylo rozhodnuto výrokem II napadeného rozhodnutí podle § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se zamítá.

Pro případ, že odvolací správní orgán posoudí výrok II. napadeného rozhodnutí o povolení komunikačního připojení jako samostatně oddělitelnou část rozhodnutí, odvolatel navrhuje, aby napadené rozhodnutí změnil tak, že se žádost o povolení záměru „Bytový dům Slavonín“ zamítá a současně aby výrok II. změnil tak, že se žádost v rozsahu požadovaného zřízení komunikačního připojení (sjezdu) k novostavbě bytového domu do podzemních garáží zamítá.

V Olomouci dne 23.9.2026

MUDr. Jan Gregar