



KRAJSKÝ ÚŘAD
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ
28. října 2771/117, 702 00 Ostrava



INTERNÍ SDĚLENÍ

Váš dopis zn.: KSÚ/12289/2025/Tes
Ze dne: 2025-06-04
Čj: MSK 76761/2025
Sp. zn.: KPP/12828/2025/Lin
205.4 S10
Vyřizuje: Bc. Daniela Lindovská
Odbor: Odbor kultury a územního plánování
Telefon: 595 622 275
Fax: 595 622 263
E-mail: daniela.lindovska@msk.cz
Datum: 2025-07-29

Krajský úřad Moravskoslezského kraje
Odbor Krajský stavební úřad
Oddělení pozemních a vodních staveb

Závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování podle § 149 odst. 7 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, oddělení územního plánování jako správní orgán příslušný dle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 178 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), v rámci řízení o odvolání účastníka řízení Stanislava Dobiáše, bytem npor. Loma č. p. 1392, 742 58 Příbor, prostřednictvím zástupce JUDr. Radka Hudečka, advokáta se sídlem Poděbradova 1243/7, 702 00 Ostrava, proti rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. SMO/051411/25/ÚPaSŘ/Král ze dne 29.01.2025, jímž ve společném řízení schválil stavební záměr s názvem „Bytový dům Vojanova“ na pozemcích parc. č. 147/1, 147/2, 147/4, 147/5, 147/6, 192/2, 192/3, 192/6, 192/8, 192/10, 192/11, 192/14, 195/4, 200, 3584/1 v k. ú. Moravská Ostrava, za použití § 149 odst. 7 téhož zákona

potvrzuje

souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování a památkové péče, vydané podle § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) k záměru s názvem „Bytový dům Vojanova“ na pozemcích parc. č. 147/1, 147/2, 147/4, 147/5, 147/6, 192/2, 192/3, 192/6, 192/8, 192/10, 192/11, 192/14, 195/4, 200, 3584/1 v k. ú. Moravská Ostrava, přičemž závazné stanovisko úřadu územního plánování č. j. SMO/310292/23/ÚPaSŘ/Moj ze dne 17.05.2023 bylo vydáno jako součást koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu KS 545/2023 ze dne 19.05.2023, č. j. SMO/313840/23/ÚPaSŘ/Kol ze dne 19.05.2023, na základě žádosti podané společností PROMET PROPERTY s. r. o., se sídlem 28. října 3138/41, 702 00 Ostrava zastoupená na základě plné moci Ing. arch. Martinou Bedrunkovou, bytem č. p. 610, 739 45 Fryčovice ze dne 29.03.2023, jež bylo podkladem vydaného rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, kterým vydal společné povolení, a to tak že **záměr zůstává přípustný**.

Odůvodnění

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen krajský úřad) obdržel dne 04.06.2025 žádost Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru krajský stavební úřad, oddělení pozemních a vodních staveb jakožto příslušného odvolacího správního orgánu, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu. Odvolací orgán vede odvolací řízení na základě odvolání účastníka řízení Stanislava Dobiáše, bytem npor. Loma č. p. 1392, 742 58 Příbor, prostřednictvím zástupce JUDr. Radka Hudečka, advokáta se sídlem Poděbradova 1243/7, 702 00 Ostrava (dále jen odvolatel), proti rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen stavební úřad), č. j. SMO/051411/25/ÚPaSŘ/Král ze dne 29.01.2025, jímž ve společném řízení schválil stavební záměr s názvem „Bytový dům Vojanova“ na pozemcích parc. č. 147/1, 147/2, 147/4, 147/5, 147/6, 192/2, 192/3, 192/6, 192/8, 192/10, 192/11, 192/14, 195/4, 200, 3584/1 v k. ú. Moravská Ostrava (dále jen stavba nebo záměr). Poznámka krajského úřadu – parcelní čísla pozemků budou dále uváděna bez katastrálního území, neboť všechny pozemky patří do k. ú. Moravská Ostrava.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu bylo závazné stanovisko č. j. SMO/310292/23/ÚPaSŘ/Moj ze dne 17.05.2023 orgánu územního plánování Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen úřad územního plánování), jenž je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu KS 545/2023 ze dne 19.05.2023, č. j. SMO/313840/23/ÚPaSŘ/Kol ze dne 19.05.2023 (dále jen závazné stanovisko). Dle výrokové části závazného stanoviska **je záměr** z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování **přípustný**. Odvolatel směřuje své odvolání mimo jiné také proti obsahu tohoto závazného stanoviska.

Krajskému úřadu byly spolu s žádostí odvolacího orgánu předány tyto dokumenty: kopie koordinovaného závazného stanoviska, rozhodnutí stavebního úřadu, odvolání odvolatele, předání správního spisu odvolacímu orgánu obsahující i stanovisko k odvolání, situační výkresy: katastrální situační výkres č. 08/21 SP C 002 a koordinační situační výkres č. 08/21 SP C 003, výkres architektonicko-stavebního řešení č. výkresu 08/21 SP D111 012, situace zařízení staveniště výkres č. 08/21 14 SP D114 002, datované 03/2023. Krajský úřad si od úřadu územního plánování vyžádal podklady k vydání závazného stanoviska, které mu byly zaslány dne 16.06.2025.

Na základě předložených podkladů krajský úřad posuzoval ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu **soulad závazného stanoviska s právními předpisy a jeho věcnou správnost v rozsahu odvolacích námitek** směřujících proti obsahu závazného stanoviska. Krajský úřad, jako nadřízený orgán územního plánování, je postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu **zmocněn závazné stanovisko potvrdit nebo změnit**. Úkon, kterým nadřízený orgán dotčeného orgánu postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolacího řízení potvrdí nebo změní závazné stanovisko dotčeného orgánu, je z hlediska formy opět závazným stanoviskem (viz. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 241/2014-30 ze dne 19.02.2015).

Krajský úřad z předložených podkladů zjistil, že závazné stanovisko KS 545/2023 ze dne 19.05.2023 bylo vydáno na základě podané žádosti o koordinované závazné stanovisko ze dne 29.03.2023. Dne 14.04.2023 byla žadateli zaslána dopisem č. j. SMO/239085/23/OŽP/Hud výzva k doplnění podkladů včetně stanovené 30denní lhůty na doplnění a poučení. Dle § 149 odst. 5 správního řádu platí, že lhůta po dobu odstraňování vad žádosti neběží a ode dne odstranění vad žádosti počne běžet na vydání závazného stanoviska lhůta nová. Z předloženého spisu je zřejmé, že žadatel podklady doplnil dne 24.04.2023, což je zřejmé ze stanoviska Magistrátu města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí č. j. SMO/308625/23/OŽP/Hud ze dne

17.05.2023. Koordinované závazné stanovisko KS 545/2023, jehož součástí je i závazné stanovisko úřadu územního plánování, bylo vydáno 19.05.2023. Z uvedeného je zřejmé, že závazné stanovisko bylo vydáno do 30 dnů, tedy v zákonem stanovené lhůtě.

Ze žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska a předložené projektové dokumentace pro společné povolení, vypracované Veronikou Vávrovou, zodpovědným projektantem Ing. arch. Petrem Lichnovským, autorizace ČKA 698 1102774, datované 03/2023 k záměru Bytový dům Vojanova, revize A (dále jen dokumentace), resp. upravené projektové dokumentace datované 10/2022 pro společné územní a stavební řízení zpracované společností Petr Lichnovský architektonická kancelář s. r. o., IČO 268 33 611, se sídlem Suvorovova 3/46, 700 30 Ostrava-Zábřeh k záměru Bytový dům Vojanova, vyplývá, že záměrem je novostavba bytového domu (SO 01), zpevněné plochy (SO 02), zajištění stavební jámy (SO 03), přípojka vodovodu (SO 04), řad jednotné kanalizace (SO 05), přípojka jednotné kanalizace (SO 06), dešťová kanalizace (SO 07), příprava území, zařízení staveniště (SO 14) na pozemcích parc. č. 192/2, 192/10, 192/11, 147/6, 200, 3584/1, 147/1, 147/5, 147/2, 147/4, 192/3, 192/6, 192/8, 192/14, 195/4. Stavební objekty SO 09, SO 10, SO 11, SO 12 a SO 13 jsou řešeny samostatně, tudíž nejsou součástí předkládané dokumentace. Dále je z dostupných podkladů zřejmé, že dokumentace je předkládána opakovaně, s ohledem na provedené změny v dokumentaci související s památným stromem, který se nachází v blízkosti stavby. Výše uvedená úprava projektové dokumentace spočívala ve změně návrhu dopravního napojení, což bylo důvodem nové žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska podané dne 29.03.2023 k záměru Bytový dům Vojanova, revize A. Předmětem této dokumentace je novostavba 7podlažního bytového domu (dále jen BD), vč. přípojek inženýrských sítí a zpevněných ploch, přičemž bude mít jedno podzemní podlaží (1.PP), 7 nadzemních podlaží (1.–7.NP) a jedno mezipatro nad 1.NP (1.MeP), které nepokrývá celou plochu nadzemního podlaží, přičemž 1.PP, 1.NP a 1.MeP budou sloužit jako vnitřní hromadné garáže a současně v 1.PP bude technické zázemí BD. V přízemí BD se nacházejí vstupní prostory a technické zázemí BD, pronajímatelný komerční prostor a vnitřní garáže včetně vjezdu. 2.NP–6.NP jsou obytná s celkovým počtem 29 bytových jednotek s dispozičním řešením 13 x 2kk a 16x 3kk. 7.NP tvoří komunikační jádro a zajišťuje výstup na střechu objektu. Z ulice Vojanova bude zřízen nový sjezd a na něj navazující účelová komunikace podél severní fasády BD. Z komunikace bude zajištěn vjezd do autovýťahu a také příjezd do dvora na pozemku parc. č. 195/3, odkud je zajištěn vjezd do garáží v 1.NP. V podzemním podlaží se nachází 12 parkovacích stání a technické místnosti TZB. Vjezd do podzemního podlaží a mezipatra je řešen pomocí autovýťahu. V 1.NP je navržen hlavní vstup do bytového domu, univerzální komerční prostor vč. hygienického zázemí, 8 parkovacích stání s přímým vjezdem z exteriéru, schodišťové jádro s výtahem, autovýtah, místnost pro kontejnery na odpad. V mezipatře je navrženo 9 parkovacích stání. Hlavní schodiště a výtah umožňují přístup do všech podlaží. Autovýtah umožňuje přístup do všech podlaží s vnitřní garáží. BD bude obdélníkového půdorysu o rozměrech 25,2 x 21,15 m o celkové zastavěné ploše 533 m², s výškou atiky 22,15 m a celkové výšky s výstupem na střechu 25,6 m, zastřešený plochou jednoplášťovou střechou o spádu 3 %. Součástí stavby jsou také úpravy zpevněných ploch komunikací a chodníků v okolí BD a napojení objektu na vodovod a kanalizaci.

Odvolatel v odůvodnění svého odvolání namítá nedostatečné vypořádání odvolacích námitek, a tudíž je zatíženo nezákonností. Zejména nesouhlasí s udělením výjimky na odstupové vzdálenosti, jak ve vztahu k vedení společného řízení namísto vedení samostatných řízení, tak k jednotlivým aspektům s odstupovou vzdáleností související (vzdálenost pro nešíření požáru, nevhodné zastínění). Dalšími námitkami jsou napojení objektu na komunikaci a řešení sjezdu, absence požárně bezpečnostní studie s ohledem na stávající parkování na pozemku parc. č. 195/3 a s ní související přístupností protipožární techniky, umístění a volby zdvihací techniky (jeřábu), CO krytu na pozemku parc. č. 197. Odvolatel závěrem uvádí, že dokumentace byla upravena účelově s ohledem na splnění požadavků na odstupové vzdálenosti.

Jediná námitka směřující do oblasti územního plánování, s jejímž vypořádáním odvolatel taktéž nesouhlasí je námitka č. 9 k němuž dle bodu Ad 6) odvolání odvolatel uvádí, že se správní orgán s námitkou ohledně souladu záměru s územním plánem vypořádal poukazem na to, že je v souladu, když jde navíc o stavbu v proluce po objektu bývalé budovy Vojanka. S tímto tvrzením odvolatel nesouhlasí a k dané věci uvádí objekt je umístěn na volné ploše, tj. nejedná se o proluku mezi dvěma domy a dále doplňuje, že v daném případě je záměr nesplňuje maximální zastavitelnost pozemku určeného k výstavbě stanovené na 50 %.

V rozhodnutí stavebního úřadu je k vypořádání námítky č. 9 uvedeno (citace): „Účastník dále uvádí, že po nahlédnutí do Územního plánu města Ostravy a to konkrétně na umístování staveb na pozemcích je zastavitelnost s koeficientem 0,5 což u dotčených pozemků o velikosti 635 m² by nemělo být povoleno umístění stavby o zastavěné ploše 532,98 m² a výšce 6NP, ale pouze 317,5 m² a 5NP. Při dodržení zastavitelnosti dle územního plánu, by však budova o zastavěné ploše cca 317,5 m², kterou lze umístit tak, že budou dodrženy zákonem dané odstupové vzdálenosti a nebylo by nutné žádat o výjimku a omezovat tím sousední objekt č. p. 979, kdy v případě jakékoliv změny užívání této budovy nebo stavební úpravy, bude omezena novou stavbou možnost bez případné výjimky a jejího udělení cokoli následně realizovat a tím budou omezena práva vlastníka případně uživatele budovy. Pokud by tohle bylo dodrženo, bylo by dostatek místa i na zařazení staveniště, bezpečných odstupových vzdáleností od sousedních pozemků, které jsou denně využívány a provozovány a už tak jsou na nich stísněné poměry. V zásadě účastník namítá, že umístěním stavby „Bytový dům Vojanova“ porušuje a nerespektuje nejen požadavky stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale současně i územní plán Statutárního Města Ostravy. Pokud by totiž byl investorem platný územní plán umístěním a plochou navržené budovy respektován, nebylo by třeba povolovat výjimku a odstupové vzdálenosti by tím současně respektovaly i požadavky stavebně právních předpisů.“

Krajský úřad nejprve posoudil zákonnost a splnění formálních požadavků závazného stanoviska.

Krajský úřad v rámci přezkoumání závazného stanoviska nejprve uvádí, že od 01.01.2024 nabyt v celém rozsahu účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Podle § 330 odst. 1 nového stavebního zákona se řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, za který se dle § 334a považuje den 01.07.2024, dokončí podle dosavadních předpisů. Podle § 330 odst. 9 nového stavebního zákona se *v řízeních o opravných prostředcích, jakož i při dalších postupech souvisejících s přezkumem správnosti a zákonnosti nebo změnou závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. postupuje podle dosavadních právních předpisů.* Na základě uvedeného krajský úřad postupoval při přezkumu závazného stanoviska dle ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Úřad územního plánování má zákonné zmocnění, aby dle § 96b odst. 1 stavebního zákona v případě, kdy vydání rozhodnutí stavebního úřadu závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, vydal jako podklad tohoto rozhodnutí závazné stanovisko. To, že se jedná o řízení ve smyslu § 96b odst. 1 stavebního zákona, a že má být požadovaným rozhodnutím vyvolána změna v území, není v závazném stanovisku sice výslovně uvedeno, nicméně vyplývá to z povahy projednávaného záměru.

Z žádosti je zřejmé, že ohledně záměru je vedeno společné územní a stavební řízení, tedy jedno z řízení uvedených v § 96b odst. 1 stavebního zákona. Záměr novostavby BD vč. přípojek inženýrských sítí a zpevněných ploch je ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona změnou v území, neboť jím dochází ke změně prostorového uspořádání území včetně umístění staveb. V daném případě proto byly naplněny zákonné požadavky pro vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Obsahové náležitosti závazného stanoviska jsou upraveny v § 149 odst. 2 správního řádu, dle kterého musí obsahovat závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění dále uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Další obsahové náležitosti závazného stanoviska vyplývají z § 96b odst. 3 stavebního zákona, podle kterého úřad územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

Krajský úřad konstatuje, že závazné stanovisko obsahuje veškeré uvedené náležitosti, tedy závaznou část a odůvodnění, včetně podkladů pro jeho vydání a úvah úřadu územního plánování.

Součástí odůvodnění je také výčet použitých podkladů, kterými byly kromě samotné dokumentace a žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska také Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, tj. ve znění závazném od 01.09.2021 (dále jen PÚR), Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4 a 5, tj. ve znění účinném od 11.10.2022 (dále jen ZÚR) a Územní plán Ostravy ve znění změn č. 1, 2a, 2b a 3, tj. ve znění účinném od 16.08.2022. K uvedenému výčtu podkladů krajský úřad zjistil, že úřad územního plánování, na rozdíl od ostatních dotčených orgánů, jejichž závazná stanoviska jsou součástí koordinovaného stanoviska, uvedl ve výčtu použitých podkladů, že předložená projektová dokumentace je datovaná srpen 2021 (08/21). Krajský úřad následně ověřil, že z popisu záměru uvedeném v závazném stanovisku úřadu územního plánování, zejména s ohledem na popis záměru doslovně převzatého přímo z upravené dokumentace datované 03/2023, je jednoznačně zřejmé, že podkladem, se kterým úřad územního plánování pracoval je dokumentace „revize A“ datovaná 03/2023, v níž jsou, jak je již uvedeno výše, jednotlivé výkresy označeny 08/21. Současně krajský úřad ověřil, že žádná dokumentace k tomuto záměru s datováním srpen 2021 nikdy neexistovala. Jediné verze projektové dokumentace k předmětnému záměru jsou s datováním 10/2022 a následující upravená s datováním 03/2023.

Krajský úřad následně posoudil věcnou správnost závazného stanoviska.

Úřad územního plánování nejprve posoudil soulad záměru s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a k tomuto uvedl, že PÚR nenavrhuje ani nepodmiňuje způsob řešení v této lokalitě a ZÚR v řešeném území nevymezuje žádné koridory ani plochy, které by měly na posuzovaný záměr dopad, se závěrem, že záměr není v rozporu s PÚR a nezasahuje do ZÚR.

S tímto stručným závěrem krajský úřad souhlasí (odvolatelé jej nijak nezpochybňují) a pro doplnění uvádí, že ode dne vydání závazného stanoviska se staly závaznými Aktualizace (nově Změna) č. 9, (dne 01.03.2025) Politiky územního rozvoje České republiky, a také nabyly účinnosti Aktualizace č. 8a a Aktualizace č. 8b (obě dne 04.10.2024) Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Krajský úřad se proto zabýval i tím, zda je záměr v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění, tedy ve znění závazném od 01.03.2024 (dále jen PÚR ČR) a taktéž v souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje v platném znění, tedy ve znění účinném od 04.10.2024 (dále jen ZÚR MSK). Krajský úřad ověřil, že Aktualizace č. 8a a 8b Zásad územního rozvoje na posuzovaný záměr nijak nedopadají. Současně uvádí, že předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen ZM9 PÚR), jejímž **je vymezení dvou nových specifických oblastí**. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR

k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie). V návaznosti na obsah této změny jsou stanoveny *úkoly pro územní plánování v nových člancích čl. (75c) a čl. (75d)*, jenž se týkají vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích. **Toto vymezování je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).**

Krajský úřad dále doplňuje, že záměrem dotčené území spadá dle platných ZÚR MSK do **rozvojové oblasti Ostrava OB2**, pro niž jsou platnými ZÚR MSK stanoveny požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování obcí. Ty se posuzovaného záměru nedotýkají, neboť spočívají primárně ve *zkvalitnění a rozvoji dopravního propojení, rozvoji letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov, vytvoření podmínek pro umístění veřejného logistického centra ve vazbě na letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov, vytvoření podmínek pro umístění republikově významných zařízení energetické infrastruktury a pro restrukturalizaci ekonomiky s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit se zaměřením na vývoj a výzkum ve vazbě na vysoké školství, v zajištění zásobování rozvojových území energiemi, podpoře využití brownfields jako významných rozvojových a specifických ploch, vytvoření územních podmínek pro rozvoj lázeňství a pro zřizování ploch a zeleně, polyfunkční využití rekultivovaných a revitalizovaných ploch dotčených těžbou a úpravou černého uhlí, obnova krajiny narušené těžbou černého uhlí a ochrana jedinečných přírodních hodnot CHKO Poodří*. Posuzovaný záměr s ohledem na svůj význam není s těmito požadavky v rozporu. Dále doplňuje, že dotčené území spadá do **specifické krajiny Ostrava – Karviná (E-01)**, v níž jsou stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny. Cílovou kvalitou krajiny E-01 pro záměrem dotčené území je *Polyfunkční krajina s významnou sídelní a výrobní funkcí, s hustou sítí staveb dopravní a technické infrastruktury. Intenzivně urbanizovaná krajina s památkově a urbanisticky hodnotnými soubory městské zástavby a historickými průmyslovými areály jako stopami industriálního využití. Krajina s postupným nárůstem revitalizovaných, přírodě blízkých ploch (s pásy a plochami tvořenými zachovalými lesními celky, břehovými porosty podél vodních toků a postupně doplňovaným systémem přírodně hodnotných prvků nelesní zeleně)*. Podmínky pro zachování této cílové kvality na posuzovaný záměr nedopadají.

Pro úplnost krajský úřad uvádí, že od doby vydání závazného stanoviska byl vydán a dne 29.10.2024 se stal závazným První územní rozvojový plán České republiky (dále jen ÚRP), přičemž dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona platí, že se tento První ÚRP do doby vydání jeho změny nepoužije pro rozhodování v území, tudíž není podkladem ani tohoto stanoviska.

Krajský úřad tak dospěl stejně jako úřad územního plánování k závěru, že uvedený záměr je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky i platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Posouzení souladu záměru s územním plánem

Z hlediska ÚP Ostrava se úřad územního plánování zabýval účelem užívání záměru se stanoveným funkčním využitím plochy, prostorovou regulací a ostatními regulativy. K těmto jednotlivým podmínkám uvedl, že pozemky dotčené umístěním BD, přípojek vodovodu, kanalizace a části zpevněných ploch jsou součástí plochy

smíšené – bydlení a občanské vybavení a další část zpevněné plochy chodníku (dlažba) zasahuje do plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) – návrh, jenž se současně nachází v ploše veřejně prospěšné stavby na síti místních komunikací DK 154/ÚS (Výstavba nové Pivovarské v úseku Havlíčkovo nábřeží – Smetanovo nám. Včetně přeložky tramvajové tratě v úseku 28. října – řeka Ostravice), která měla být prověřena územní studií. K této podmínce pro rozhodování v území stanovené územním plánem uvedl, že lhůta 6 let pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti uplynula 21.05.2020, aniž by pro veřejně prospěšnou stavbu byla územní studie zpracována, tedy již tato podmínka není v platnosti. Dále úřad územního plánování uvedl, že v případě kolize rozebratelné zpevněné plochy (dlažby) s veřejně prospěšnou stavbou DK 154/ÚS lze dlažbu snadno přizpůsobit, či rozebrat tudíž lze konstatovat, že s ní zpevněná plocha nekoliduje. Dále úřad územního plánování uvedl, že novostavbu BD vč. přípojek inženýrských sítí a zpevněných ploch lze zařadit dle vhodnosti využití do hlavního využití (bytové domy, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území – obchody, služby, administrativa) a zpevněné plochy komunikace a chodníku i přípojky vodovodu a kanalizace do kategorie přípustné využití ploch smíšených – bydlení a občanského vybavení.

Krajský úřad s výše uvedeným souhlasí a odvolatel podřazení z hlediska funkčního využití ploch nijak nezpochybňuje, přesto krajský úřad považuje za nutné doplnit, že v plochách pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu), které dle ÚPO slouží silniční, případně sloučené tramvajové a silniční dopravě a jejich hlavním využitím jsou plochy a zařízení pro silniční a tramvajovou dopravu, přičemž v příkladném výčtu jsou jmenovitě uvedeny také pěší komunikace jako plochy navazující, tudíž lze část zpevněných ploch chodníku zasahující do plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) zařadit do jejího hlavního využití, jelikož se jedná o pěší komunikaci.

Z hlediska posouzení souladu záměru s prostorovou regulací úřad územního uvedl, že požadavky na prostorovou regulaci jsou dle ÚP Ostrava stanoveny ve výkresech *V1 Základní členění území a V2 Hlavní výkres–Urbanistická koncepce* grafické části a v kapitolách *Plochy zastavěné stabilizované, Plochy přestavby, Zastavitelné plochy a Prostorová regulace v plochách zastavěných stabilizovaných* textové části, přičemž předmětné pozemky se nacházejí v ploše zastavěné stabilizované uvnitř zastavěného území a provedl vlastní posouzení, v němž uvedl, že (citace): „*BD Vojanova je umístěn do proluky po asanovaném přizemním objektu, jejíž využití je značně limitováno zde rostoucím památným platanem. Okolní zástavba bytových objektů a objektů občanského vybavení je značně různorodá a dosahuje výškové hladiny ekvivalentní 7–8 nadzemním podlažím. Uliční čára vymezující v tomto úseku ul. Vojanovu (novou Pivovarskou) je nečitelná a je fixovaná pouze objektem na nároží Smetanova nám. A ul. Vojanovy (nové Pivovarské).*“ Na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že 7 podlažní polyfunkční objekt BD Vojanova odpovídá svým objemem, funkcí i výškou okolní zástavbě stávajících bytových domů a objektů občanského vybavení, přičemž pomáhá stavebními čarami podél ul. Vojanovy vymezit veřejný prostor a odlišit jej od poloprivátních a privátních dvorů a konstatoval, že záměr respektuje zásady prostorového uspořádání i architektonické řešení okolních stávajících objektů převažujícího funkčního a urbanistického významu, navazuje na ně a vhodně je doplňuje.

Ve vztahu k ostatním regulativům úřad územního plánování uvedl, že ÚP Ostrava obsahuje i další kapitoly související s funkční a prostorovou regulací, ovšem pouze ve zvláštních případech (*Zásady vzájemného respektu sousedících ploch s rozdílným způsobem využití, Zásady vzájemného respektu minulého a nového územního plánu, Zásady dopravní obsluhy ploch způsobu využití Bydlení v rodinných domech*), případně některé dílčí části dalších kapitol (posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby nebo navyšování zastavěných ploch budovami) a k tomuto stručně uvedl, že předmětný záměr svým provedením nevyvolává potřebu tyto další požadavky uplatňovat a posuzovat.

Závěrem úřad územního plánování uvedl, že zhodnotil veškeré podklady jednotlivě a ve vzájemných souvislostech a na základě výše uvedeného posouzení dospěl k závěru, že záměr splňuje podmínky územního plánu pro umístování staveb v dotčeném území a je tedy v souladu s ÚP Ostrava.

S výše uvedeným posouzením souladu s prostorovou regulací, krajský úřad v zásadě souhlasí. S ohledem na odvolací námitku, se krajský úřad zabýval zejména posouzením zastavitelnosti předmětného území a případného dopadu pojmu proluka na toto posouzení, případně samotného umístění záměru.

Krajský úřad ověřil, že záměr se nachází v ploše zastavěné stabilizované a současně dle výkresu V2.1 Koncepce uspořádání krajiny v ploše kompaktní městské zástavby (MZB). V plochách zastavěných stabilizovaných je dle kapitoly 3.2.1 stanoveno zachovat jejich urbanistickou strukturu, umožňovat pouze citlivé dostavby stávajících nezastavěných ploch (tj. volných, dosud nezastavěných ploch ve stávající zástavbě, proluk v souvislé zástavbě), nepřipouštět necitlivé stavební zásahy, případně necitlivé zahušťování, které znehodnotí urbanistickou strukturu, či kvalitu bydlení. Nacházejí se uvnitř zastavěného území vymezeného dle oddílu 1.2 Vymezení zastavěného území. Podmínky jejich využití jsou stanoveny v části 6 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití této textové části. Prostorová regulace těchto ploch je určena oddílem 3.5 Všeobecná prostorová regulace. Plochy zastavěné stabilizované jsou tedy plochy zastavěného území kromě vymezených ploch přestavby a zastavitelných ploch. Dle podkapitoly 3.5.3 Prostorová regulace v plochách zastavěných stabilizovaných je stanoveno, že nově realizované budovy, přístavby a nástavby musí respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby, převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat. Veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby v uliční a blokové zástavbě musí navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb. Tato podmínka platí, i když stavební pozemek přímo nesousedí se zastavěným pozemkem (nezastavěná plocha, proluka, vybouraná proluka apod.). Tehdy bude nově navržená stavba navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád dalších navazujících staveb a bude tak dotvářet, případně nově vytvářet, městský uliční prostor. **Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami, přičemž je stanoveno, že maximální index zastavění nesmí u ploch smíšených obytných překročit 50% ($I_z=0,5$) a současně je uvedeno, že se podmínka indexu zastavění nevztahuje na plochy kompaktní městské zástavby,** viz grafická část – Hlavní výkres - Koncepce uspořádání krajiny a na plochy zastavované budovami občanského vybavení, u kterých není potřeba na přilehlých plochách vymezovat nezastavěná volná prostranství. Cílem této regulace je dle ÚP Ostrava vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v ploše kompaktní městské zástavby není index zastavění stanoven, tudíž v tomto smyslu je odvolací námitka nedůvodná. Krajský úřad doplňuje, že samotné regulování plošného rozsahu zástavby v těchto plochách by bylo neúčelné, zejména s ohledem na skutečnost, že je záměr umístován v urbanizované lokalitě, pro niž je typická zahuštěná zástavba a plnohodnotné využití plochy k zástavbě je v daném území přímo žádoucí.

Prolukou je dle ÚP Ostrava **nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění;** v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný

pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.

Nad rámec definice uvedené v ÚP Ostrava uvádí krajský úřad citaci z aktualizovaného znění původní Metodické pomůcky k umisťování staveb v prolukách Ministerstva pro místní rozvoj ČR, odboru stavebního řádu z června 2013, leden 2022 (dále jen Metodika):

Pojem „proluka“ je terminus technicus běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu¹ je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových. Přestože je pojem „proluka“ užíván v předpisech stavebního práva, stavební zákon jej nedefinuje.

Definici lze nalézt v Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), v české technické normě ČSN 73 4301 – Obytné budovy nebo v Naučném slovníku architektury (SNTL 1961) od doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslava Syrového:

– Ustanovení § 2 písm. r) Pražských stavebních předpisů: „Prolukou se rozumí chybějící část zástavby, a to: blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.“

– ČSN 73 4301 – Obytné budovy – Poznámka k čl. 4.3.4.: „Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Pro nezastavěné nároží (např. při blokové zástavbě) lze použít termín rohová proluka.“

– Doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslav Syrový – Architektura – Naučný slovník (SNTL 1961): „Proluka – nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely v zastavěné řadě.“

Proluka musí být v každém případě prolukou mezi zastavěnými stavebními pozemky ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, na kterých stojí budovy.

Z hlediska ÚP Ostrava odpovídá záměrem dotčené území definici termínu proluka, přičemž územní plán ve smyslu stanovené prostorové regulace respektuje cíl umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou dle Metodiky. S posouzením prostorové regulace v plochách zastavěných stabilizovaných, tedy že Novostavba BD Vojanova odpovídá okolní zástavbě jak svou výškou, funkcí i objemem a stavebními čarami pomáhá vymezit veřejný prostor, krajský úřad souhlasí. Skutečnost, zda se jedná či nejedná o proluku ovšem není ve smyslu posouzení souladu s územním plánem v daném případě rozhodné. Dle ÚP Ostrava je pro zástavbu nezastavěné plochy, proluky, či vybourané proluky v plochách zastavěných stabilizovaných rozhodné výhradně to, zda jsou respektovány zásady prostorového uspořádání i architektonické řešení okolních stávajících objektů převažujícího funkčního a urbanistického významu.

Pro úplnost se krajský úřad zabýval věcnými změnami ÚP Ostrava, které nabyly účinnosti po vydání závazného stanoviska, které by mohly mít dopad na samotné posouzení souladu stavebního záměru s ÚP Ostravy a zjistil, že Změna č. 4a ÚP Ostrava se stala účinnou 02.01.2025 (dále jen Změna 4a). Změna 4a nově zavedla definici

pojmu charakter zástavby (charakteristická zástavba), který přestože ho územní plán používal, nebyl nijak definován, *vyjadřuje plošné a prostorové parametry zástavby, které jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určení vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotu zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby. Je to soubor historických, kulturně civilizačních, urbanistických a estetických prvků či vlastností specifických pro dané území, a to včetně vzájemných vazeb* a současně byl Změnou 4a také upřesněn pojem proluky. S ohledem na skutečnost, že úřad územního plánování sám uvádí, že se záměr umísťuje do proluky po asanovaném přízemním objektu, považuje krajský úřad za vhodné uvést konkrétní upřesnění tohoto pojmu definovaného ÚP Ostrava. Dle ÚP Ostrava ve znění změn č. 1, 2a, 2b a 3 byl definován jako proluka *nezastavěný prostor ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění, v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem*. Dle Změny 4a ÚP Ostrava je prolukou **nezastavěný pozemek vymezený uliční (stavební) čarou a okolními zastavěnými pozemky ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění. Jde o situaci, kdy jsou doplňovány prázdné pozemky zástavbou stejného charakteru, jaká na ně bezprostředně navazuje. V obdobném významu se prolukou rozumí i větší část území dosud nezastavěná v území převážně zastavěném, určeném k zastavění, konkrétně blok nebo část bloku. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.**

Ve vztahu k předmětné ploše se od vydání závazného stanoviska nezměnilo nic, co by mohlo mít dopad na závěry posouzení záměru. Ani samotná úprava definice termínu proluka nemá zásadní dopad na posouzení záměru, jak vyplývá již z výše uvedeného, viz. rozhodné je, zda jsou respektovány zásady prostorového uspořádání i architektonické řešení okolních stávajících objektů převažujícího funkčního a urbanistického významu.

Dále krajský úřad doplňuje, že ve Změně 4a byla podmínka pořízení územní studie ÚS/DK154, kterou bylo podmíněno rozhodování v území zrušena, což bylo zohledněno již v závazném stanovisku úřadu územního plánování, s ohledem na uplynutí lhůty pro její pořízení a zapsání do evidence územně plánovací činnosti.

Posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona

Dále se úřad územního plánování zabýval posouzením souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. K danému posouzení úřad územního plánování uvedl, že (citace): „K naplňování cílů a úkolů územního plánování primárně slouží (s ohledem na jejich formulaci a obsah) územní plánování, tedy územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady. Poměry v území ani charakter záměru nejsou takové povahy, aby vyžadovaly zvláštní posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování nad rámec obsažený v platné územně plánovací dokumentaci.“

Krajský úřad s tímto obecným závěrem přípustnosti záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování s úřadem územního plánování v zásadě souhlasí a odvolatel tento závěr úřadu územního plánování nijak nezpochybňuje. Pro úplnost krajský úřad doplňuje, že cíle a úkoly mají koncepční charakter a byly zohledněny při zpracování územně plánovací dokumentace. S ohledem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.07.2016, č.j. 2 As 21/2016-83, lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem, v daném případě s územním plánem, je v příslušné podrobnosti taktéž v souladu s cíli a úkoly

územního plánování. Krajský úřad konstatuje, že k naplňování cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona slouží s ohledem na formulaci a obsah těchto pravidel primárně územní plánování, tedy v tomto případě Územní plán Ostrava. Pro úplnost krajský úřad uvádí, že pokud mají být cíle a úkoly aplikovány ve společném řízení (resp. v podkladovém závazném stanovisku pro toto řízení), musí dikce příslušných ustanovení jejich uchopení v patřičné podrobnosti přesahující obsah územního plánu umožňovat a musí existovat relevantní a dostupné podklady, ze kterých může při hodnocení cílů a úkolů územního plánování úřad územního plánování vycházet. Kromě toho je potřeba vždy zohlednit povahu umísťovaného záměru a charakter dotčeného území, neboť i ty svým významem mohou aplikaci jednotlivých norem § 18 a 19 stavebního zákona vylučovat. Záměrem je novostavba bytového domu, zpevněných ploch a technické infrastruktury. Lze dovodit, že záměr svou funkcí a prostorovým uspořádáním komplexně a účelně využívá území tak, jak deklaruje § 18 odst. 2 stavebního zákona, a to s cílem dodržení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Záměr jako takový nenarušuje stávající aktivity v území, je umísťován do zastavěné stabilizované plochy, proto se neaplikuje § 18 odst. 5 stavebního zákona. Naopak je naplněn § 18 odst. 4, dle kterého je žádoucí chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a hospodárně využívat zastavěného území, čímž dojde k ochraně území nezastavěného. Z § 19 stavebního zákona se věcně záměru týká odst. 1 písm. d), dle kterého stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství je úkolem územního plánování. Území dotčené záměrem je řešeno územně plánovací dokumentací obce Ostrava, dle které je záměr umístěn v zastavěném území v ploše primárně určené bydlení a občanskému vybavení integrovanému převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží, přičemž veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Záměr je tedy plně v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.

K obsahu podaného odvolání krajský úřad odkazuje na výše uvedené odůvodnění. Z výše uvedeného posouzení souladu záměru s územním plánem vyplývá, že odvolací námitka ohledně rozporu záměru se stanoveným maximálním indexem zastavění je nedůvodná. Žádné další námitky odvolatele nesměřují do oblasti územního plánování.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko z hlediska své působnosti správního orgánu nadřízeného dotčenému úřadu územního plánování a dospěl k závěru, že závazné stanovisko vykazovalo nedostatky v části odůvodnění, a proto závazné stanovisko v rámci postupu dle § 149 odst. 7 správního řádu **potvrdil** a svůj postup řádně odůvodnil.

Toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování tvoří jeden celek se závazným stanoviskem úřadu územního plánování a společně představují podklad pro rozhodnutí odvolacího orgánu.

Mgr. Karin Vitásková
vedoucí odboru kultury a územního plánování

Na vědomí

- *Úřad územního plánování:* Magistrát města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, *ID DS: 5zubv7w* – na vědomí