



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



Čj.: MSK 76568/2025
Sp. zn.: KSÚ/12289/2025/Tes
330.1 A10
Vyřizuje: Mgr. Barbora Tesařová
Odbor: Odbor krajský stavební úřad
Telefon: 595 622 813
Fax: 595 622 126
E-mail: posta@msk.cz
Datum: 2025-09-05

Rozhodnutí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1, § 89 odst. 1 a § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) téhož zákona

ruší

rozhodnutí č. 3/2025 Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu **č. j. SMO/051411/2425ÚPaSŘ/Král ze dne 29. 1. 2025**, kterým byl výrokem I podle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 a podle § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 schválen stavební záměr nazvaný „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 a 3584/1 v katastrálním území Moravská Ostrava, a výrokem II v souladu s § 13a odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 povoleno dopravní připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci III. třídy, ul. Vojanova, dvěma sjezdy, **a věc vrací** Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, **k novému projednání**.

Účastníci odvolacího řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

- PP REZIDENCE VOJANOVA s. r. o., IČ: 10904603, 28. října 3138/41, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
- Statutární město Ostrava, IČ: 00845451, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava
- SMO – městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, IČ: 00845451-002 náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
- ČEZ Distribuce, a. s., IČ: 24729035, Teplická 874/8, Děčín IV, 405 02 Děčín
- GasNet, s. r. o., IČ: 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
- CETIN a. s., IČ: 04084063, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha

Tel.: 595 622 222 IČ: 70890692
Fax: 595 622 126 DIČ: CZ70890692
ID DS: 8x6bxsd Č. účtu: 1650676349/0800



www.msk.cz

- Vodafone Czech Republic a. s., IČ: 25788001 náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha
- T-Mobile Czech Republic a. s., IČ: 64949681, Tomíčková 2144/1, Chodov, 148 00 Praha
- OVANET a. s., IČ: 25857568, Hájkova 1100/13, Přívoz, 702 00 Ostrava
- Veolia Energie ČR, a. s., IČ: 45193410, 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
- Ostravské komunikace, a. s., IČ: 25396544, Novoveská 1266/25, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
- Ostravské vodárny a kanalizace a. s., IČ: 45193673, Nádražní 3114/28, 702 00 Ostrava
- Dopravní podnik Ostrava a. s., IČ: 61974757, Poděbradova 494/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
- OKD, a. s., Informační technologie, IČ: 05979277, Stonava 1077, 735 34 Stonava
- DIAMO, státní podnik, IČ: 00002739, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
- DOB CONSTRUCTION a. s., IČ: 25671464, U průhonu 1516/32, 170 00 Praha
- Energie – stavební a báňská a. s., IČ: 45146802, Vašíčkova 3081, 272 04 Kladno

Odůvodnění

Na úvod považuje Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, oddělení pozemních a vodních staveb (dále jen „odvolací orgán“), za potřebné uvést, že dne 1. 1. 2024 nabytí účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), dle kterého se za použití § 330 odst. 1 a odst. 3 ve spojení s § 334a daného zákona, po skončení přechodného období, tj. počínaje dnem 1. 7. 2024, řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů a dokončí je stavební úřad, který se stal od 1. 7. 2024 příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona. Odvolací orgán proto v tomto řízení postupoval podle dosavadních právních předpisů, tzn. podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), a jeho prováděcích předpisů.

Odvolací orgán z předloženého spisu zjistil, že Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“), obdržel dne 7. 9. 2023 žádost společnosti PP REZIDENCE VOJANOVA s. r. o. (pozn. – v době podání žádosti byl název obchodní firmy PROMET PROPERTY s. r. o., ke změně na současný název došlo dne 14. 8. 2024), 28. října 3138/41, 702 00 Ostrava, (dále jen „žadatel“), podanou prostřednictvím zplnomocněné zástupkyně Ing. arch. Martiny Bedrunkové, Dráhy 1271, 739 44 Brušperk, o vydání společného povolení pro záměr nazvaný „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 a 3584/1 v katastrálním území Moravská Ostrava (dále také „stavba“). (Pozn. odvolacího orgánu – parcelní čísla pozemků budou dále uváděna bez příslušnosti ke k. ú., neboť všechna patří do k. ú. Moravská Ostrava).

Opatřením ze dne 5. 10. 2023 vyzval stavební úřad žadatele k odstranění nedostatků žádosti a k tomu usnesením z téhož dne určil podle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) lhůtu do 29. 3. 2024 a na stejnou dobu vedené řízení podle ust. § 94l odst. 6 stavebního zákona přerušil.

Dne 29. 11. 2024 obdržel stavební úřad od žadatele žádost o povolení výjimky z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). V odůvodnění žádosti o výjimku žadatel uvádí, že vzdálenost mezi předmětnou stavbou a objektem na parc. č. 197 má být dle dokumentace 11,8 m, přičemž podle výše uvedeného ust. vyhlášky č. 501/2006 Sb., musí být tato vzdálenost rovna alespoň výšce vyšších z protilehlých stěn, tj. v daném případě 22,15 m.

Následně, dne 2. 1. 2024, žadatel prostřednictvím své zástupkyně doplnil žádost podle výzvy stavebního úřadu ze dne 5. 10. 2023.

Stavební úřad poté vydal usnesení ze dne 30. 1. 2024, kterým podle ust. § 140 odst. 1 správního řádu ve spojení s ust. § 169 odst. 5 stavebního zákona spojil řízení o výjimce z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se společným územním a stavebním řízením.

Opatřením ze dne 5. 2. 2024 stavební úřad oznámil zahájení společného řízení – řízení o výjimce a společné stavební a územní řízení. V tomto opatření stavební úřad vymezil okruhy účastníků řízení jak v části řízení týkající se výjimky, tak v části týkající se společného povolení a současně účastníky řízení poučil o možnosti uplatnit námitky ve lhůtě 15 dnů od doručení tohoto opatření a o možnosti vyjádřit se před vydáním rozhodnutí ve věci k podkladům rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu.

Dne 29. 2. 2024 obdržel stavební úřad podání účastníka řízení, Stanislava Dobiáše, npor. Loma 1392, 742 58 Příbor (dále jen „odvolatel“), ve kterém uvedl následující námitky, směřující jak do řízení o výjimce, tak do společného územního a stavebního řízení:

- Dle odvolatele musí nejprve proběhnout řízení o povolení výjimky a teprve až poté společné územní a stavební řízení, neboť on, jakožto vlastník sousední nemovitosti č. p. 979 neudělil s výjimkou souhlas. Navíc odvolatel konstatuje, že nejmenší odstupová vzdálenost mezi jeho nemovitostí a předmětnou stavbou není 11,61 m ale jen 7 m. Odvolatel dále upozorňuje, že dům č. p. 979 je na základě požadavku orgánu památkové péče vybaven dřevěnými okny, což by v případě povolení výjimky z odstupových vzdáleností zvýšilo riziko přenosu případného požáru předmětné stavby. Rovněž s ohledem na plánovaný počet pater by dle odvolatele došlo k výraznému zastínění přilehlých spodních pater obou domů, pokud by nebyly dodrženy požadavky na odstupy. Povolením výjimky by navíc došlo k omezení možnosti budoucí změny v užívání odvolatelova domu č. p. 979 například na bytový dům.
- Mezi předmětnou stavbou a odvolatelovou nemovitostí č. p. 979 se nachází parkovací plochy (pozemek parc. č. 195/3), které využívá odvolatel a nájemci domu č. p. 979. Dle odvolatele bude vjezd a výjezd z parkovací plochy, jakož i otáčení vozidel, komplikovanější. V souvislosti s uvedeným odvolatel poznamenává, že v rámci jednání s žadatelem mu byl předložen odlišný návrh, než který je nyní předmětem vedeného společného řízení.
- Odvolatel nesouhlasí s umístěním výškového jeřábu tak, aby svým ramenem zasahoval nad střechu domu č. p. 979, neboť by mohlo dojít k poškození střechy.
- Po nahlédnutí do Územního plánu města Ostravy má odvolatel za to, že předmětná stavba svou zastavěnou plochou překračuje stanovený koeficient zastavitelnosti 0,5. V případě, že by byl tento koeficient dodržen, bylo by dle odvolatele možné stavbu umístit tak, aby splňovala požadavky na odstupové vzdálenosti bez nutnosti povolení výjimky a bez omezení odvolatele, jakožto vlastníka domu č. p. 979. Dle odvolatele se v případě stavbou dotčeného pozemku nejedná o proluku a nelze tak využívat výhody zastavění takového pozemku „ode zdi ke zdi“.
- Odvolatel má za to, že žadatel podal žádosti účelově na Magistrátu města Ostravy namísto Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, neboť druhý ze jmenovaných je detailněji obeznámen s místní situací, jako například s existencí podzemního krytu civilní ochrany pod chodníkem vedle

nemovitosti č. p. 979, nebo také s dosud nezlikvidovaným a nezahrnutým lapolem na pozemku parc. č. 192/1. Stavební technika při výstavbě předmětné stavby se tak bude pohybovat nad přístupem k podzemnímu krytu, nebo nad nezasanovaným lapolem, případně zde bude skladován stavební materiál.

Dne 18. 3. 2024 se na stavební úřad, za účelem nahlížení do spisu, dostavili odvolatel a JUDr. Radek Hudeček, advokát, sídlem Poděbradova 1243/7, 702 00 Ostrava, kterého k nahlížení zmocnil odvolatel zápisem do protokolu. Po nahlédnutí do spisu podal odvolatel dne 20. 3. 2024 u stavebního úřadu upřesnění námítky týkající se výrazného zastínění. Dle odvolatele se nemůže v daném případě jednat o zastavení proluky, když původní budova na dotčeném pozemku, objekt bývalé Vojanky, byla jednopodlažní a neměla tak žádný negativní vliv na osvětlení budovy č. p. 979. V souvislosti s tím odvolatel konstatuje, že záměr světlé fasády je v Ostravě pouze krátkodobým opatřením, neboť taková omítka zanedlouho ztmavne a při krátkodobém denním osvětlení se na ní mnohdy uchyty plíseň. Uvedené dokládá odvolatel fotografiemi.

Jelikož jedna z námitek odvolatele se týkala problematiky územního plánování, požádal stavební úřad opatřením ze dne 8. 4. 2024 v rámci součinnosti příslušný úřad územního plánování o stanovisko k této námitce, přičemž ve spise je založeno vyjádření věcně a místně příslušného úřadu územního plánování ze dne 22. 5. 2024, dle kterého je tato námitka odvolatele irelevantní. Opatřením ze dne 9. 4. 2024 pak stavební úřad vyzval odvolatele k předložení dokumentace krytu civilní ochrany v podzemním podlaží odvolatelovy nemovitosti č. p. 979, jehož existenci uvedl v jedné ze svých námitek. Stavební úřad zaslal dotaz ohledně existence krytu civilní ochrany též magistrátu města Ostravy, odboru kanceláře primátora, oddělení krizových situací a rovněž Hasičskému záchrannému sboru MSK, oddělení ochrany obyvatelstva a krizového řízení.

K odvolatelem uplatněným námitkám se následně vyjádřil žadatel dne 22. 4. 2024, a to prostřednictvím JUDr. Richarda Mencnera, advokáta, se sídlem Milíčova 12, 702 00 Ostrava, který současně přiložil plnou moc, udělenou k zastupování žadatele v souvislosti s řízením vedeným stavebním úřadem pod sp. zn. S-SMO/575469/23/ÚPaSŘ. Žadatel uvedl, že považuje námítky odvolatele za účelové a neopodstatněné a následně tento svůj názor podrobně odůvodnil, konkrétně ve vztahu k jednotlivým námitkám odvolatele.

Dne 24. 4. 2024 obdržel stavební úřad sdělení Hasičského záchranného sboru MSK, že žádný kryt civilní ochrany v dané lokalitě není v Havarijním plánu Moravskoslezského kraje ani v Krizovém plánu Moravskoslezského kraje evidován. Dne 25. 4. 2024 se shodně vyjádřil též odbor kanceláře primátora, tedy že v evidenci přehledu Stálých úkrytů a ani v evidenci vyřazených Stálých úkrytů, které jsou dále vedeny jako Improvizované úkryty, není evidován žádný úkryt na uvedené adrese. Odvolatel doložil dne 3. 6. 2024 „podklady k CO krytu“. Za účelem objasnění situace týkající se existence krytu poté stavební úřad opatřením ze dne 10. 6. 2024 v rámci součinnosti požádal Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků o poskytnutí příslušného stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí, které souvisí se stavebními úpravami v podzemním podlaží domu č. p. 979, o sdělení, zda od roku 2005 byly povoleny nějaké další stavební úpravy a případně o poskytnutí výkresů podzemního podlaží domu č. p. 979. Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz poskytl stavebnímu úřadu vyžádané podklady dne 12. 6. 2024.

Dne 10. 6. 2024 doplnil žadatel část projektové dokumentace stavby a ve svém podání uvedl, že změny se týkají úpravy dispozic některých bytů, v jejichž důsledku nebudou na jihovýchodní fasádě stavby umístěna okna obytných místností. Žadatel dovodil, že navrhovanými změnami stavba splní požadavky ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a proto vzal zpět žádost o povolení výjimky z tohoto ustanovení. Stavební úřad

následně usnesením ze dne 25. 6. 2024 zastavil řízení o výjimce z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., vedené společně se společným územním a stavebním řízením. Proti vydanému usnesení stavebního úřadu podal dne 22. 7. 2024 odvolatel odvolání, o kterém odvolací orgán rozhodl rozhodnutím č. j. MSK 72556/2025 ze dne 30. 6. 2025 tak, že odvolání zamítl a napadené usnesení potvrdil.

Opatřením 26. 8. 2024 umožnil stavební úřad účastníkům společného územního a stavebního řízení, vyjádřit se v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu k podkladům rozhodnutí. Odvolatel dne 13. 9. 2024 doručil stavebnímu úřadu písemnost, ve které uvedl, že nadále trvá na všech jím podaných námitkách. Ze spisu je dále zřejmé, že dne 17. 9. 2024 odvolatel nahlížel do spisu a pořídil si z něj kopie, a poté, dne 23. 9. 2024, doručil stavebnímu úřadu další podání, ve kterém mimo jiné zpochybnil tvrzení žadatele, že stavba bude mít 6 nadzemních podlaží, neboť má za to, že ve skutečnosti bude mít nadzemních podlaží 7, přičemž jedno z nich je „skryto“ pod označením „mezipatro“. Odvolatel rovněž zpochybnil způsob, jakým byla změřena odstupová vzdálenost stavby od jeho nemovitosti č. p. 979, neboť má za to, že nebyla změřena v nejkratší spojnici mezi těmito budovami tak, jak to vyžaduje ust. § 25 odst. 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V neposlední řadě odvolatel uvedl, že ani požadavek uvedený v ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebyl dodržen, protože plánovaná požární vrata ústí do uličky, kterou používá odvolatel a jeho nájemci k příjezdu a parkování, tudíž zde není možný vjezd a už vůbec otáčení vozidel Hasičského záchranného sboru např. při vyprošťování elektromobilu.

Stavební úřad poté vydal **společné povolení č. 3/2025 č. j. SMO/051411/2425ÚPaSŘ/Král ze dne 29. 1. 2025, kterým předmětnou stavbu schválil.**

Proti vydanému společnému povolení podal odvolatel dne 24. 2. 2025 prostřednictvím JUDr. Radka Hudečka, advokáta, sídlem Poděbradova 1243/7, 702 00 Ostrava odvolání. V přiložené plné moci bylo uvedeno, že je udělena k zastupování odvolatele v celém správním řízení vedeném stavebním úřadem pod sp. zn. S-SMO/575469/23/ÚPaSŘ. Z podaného odvolání je zřejmé, že odvolatel spatřuje nesprávnost napadeného rozhodnutí v tom, že se stavební úřad dostatečně nevypořádal s následujícími námitkami, uplatněnými v průběhu řízení:

- Odvolatel je toho názoru, že řízení o výjimce a společné územní a stavební řízení měla být vedena samostatně. Spojením uvedených řízení došlo dle odvolatele ke zkrácení jeho práva se dvoukolově bránit.
- Dle odvolatele se stavební úřad nevypořádal s námitkou nedostatku dodržení odstupových vzdáleností, neboť má za to, že odstupová vzdálenost předmětné stavby od jeho nemovitosti č. p. 979 nebyla změřena v nejkratší spojnici mezi těmito budovami tak, jak to vyžaduje ust. § 25 odst. 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Odvolatel je toho názoru, že požárně bezpečnostní řešení stavby mělo zahrnout skutečnost, že na jeho pozemku parc. č. 195/3 stojí auto, a to konkrétně i na elektrický a plynový pohon, jejichž prostřednictvím by mohlo dojít k šíření požáru.
- Stavební úřad se dle odvolatele nevypořádal s námitkou nevhodného zastínění jeho budovy č. p. 979 a světlostních poměrů v předmětné stavbě. Rovněž odvolatel zpochybnil změny v projektové dokumentaci, v důsledku kterých se v protilehlé stěně stavby k jeho budově č. p. 979 nemají nacházet obytné místnosti.

- Odvolatel má za to, že se stavební úřad vůbec nevypořádal s poukazem na plánovaný vjezd do předmětné stavby z pozemku parc. č. 195/3, který je ve vlastnictví odvolatele a parkují na něm podílně vozidla. Tím by dle odvolatele došlo k omezení výkonu jeho vlastnického práva.
- Dále odvolatel nesouhlasí s tím, aby jeřáb žadatele nacházel nad jeho pozemky parc. č. 192/1 a 195/3, přičemž má za to, že ani s touto námitkou se stavební úřad v napadeném rozhodnutí nevypořádal dostatečně.
- Odvolatel nesouhlasí ani se způsobem, jakým byla vypořádaná jeho námitka ohledně souladu stavby s územním plánem.
- Stavební úřad dle odvolatele nedostatečně prověřil namítanou existenci krytu civilní ochrany, když neprovedl šetření na místě samém.
- Stejně formalistickým a nesprávným způsobem se stavební úřad dle odvolatele vypořádal s existencí nezasypaného lapolu po demolici objektu Vojanka, který se zčásti nachází též na pozemku odvolatele.
- Závěrem poukazuje odvolatel na účelovost postupu žadatele, přičemž za důkaz považuje skutečnost, že žadatel podal společnou žádost jednak o udělení výjimky a současně žádost o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. S ohledem na námitky odvolatele pak vzal žádost o povolení výjimky zpět a v projektové dokumentaci pouze přejmenoval označení místností a vymazal kóty, které nevyhovovaly požadavkům na odstupové vzdálenosti.

Opatřením ze dne 17. 3. 2025 vyrozuměl stavební úřad účastníky řízení o podaném odvolání a vyzval je k vyjádření ve lhůtě 5 dnů. Této možnosti využil dne 20. 3. 2025 žadatel, který uvedl, že se s vydaným rozhodnutím ztotožňuje a podané odvolání považuje za účelové.

Stavební úřad následně opatřením ze dne 16. 4. 2025 postoupil podané odvolání spolu se spisem odvolacímu orgánu. Opatřením ze dne 30. 4. 2025 vrátil odvolací orgán odvolání i se spisem zpět stavebnímu úřadu, neboť zjistil, že napadené usnesení nebylo žadateli oznámeno v souladu s ust. § 72 správního řádu. Stavební úřad uvedené pochybení napravit dne 9. 5. 2025 a následně, dne 15. 5. 2025, obdržel od žadatele sdělení, že se vzdává práva na odvolání proti vydanému rozhodnutí.

Stavební úřad poté opatřením ze dne 26. 5. 2025 znovu předal v souladu s ust. § 88 odst. 1 správního řádu odvolání spolu se spisem odvolacímu orgánu, který jej obdržel téhož dne.

Odvolací orgán nejprve posoudil podané odvolání z hlediska jeho přípustnosti a včasnosti ve smyslu ust. § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu a dospěl k závěru, že **podané odvolání je přípustné** (podané účastníkem řízení) **a včasné**, tj. podané v zákonem stanovené 15denní lhůtě, což potvrzují doklady založené ve spise. Odvolací orgán posoudil podané odvolání také podle ust. § 82 správního řádu a dospěl k názoru, že splňuje náležitosti dané tímto ustanovením správního řádu.

Odvolací orgán podle ust. 89 odst. 2 správního řádu *přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy,*

popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Po přezkoumání odvoláním napadeného rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, ve smyslu tohoto ustanovení, **odvolací orgán** konstatuje, že **zjistil taková pochybení, pro které je nutno** podle ust. § 90 odst. 1 písm b) správního řádu **vydané rozhodnutí zrušit a vrátit věc k novému projednání. Tento závěr odůvodňuje tímto zjištěním:**

Podkladem napadeného společného povolení bylo mj. koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Ostravy č. 545/2023, č. j. SMO/313840/23/ÚPaSŘ/Kol ze dne 19. 5. 2023, jehož součástí je souhlasné **závazné stanovisko, odboru územního plánování a stavebního úřadu, jako příslušného úřadu územního plánování** (dále jen „úřad územního plánování“) č. j. SMO/310292/23/ÚPaSŘ/Moj ze dne 17. 5. 2023 a **koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje** (dále jen „HZS“), č. j. HSOS-4524-3/2023 ze dne 16. 8. 2023, vydané podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“).

S ohledem na obsah podaného odvolání postupoval odvolací orgán ve smyslu ust. § 149 odst. 7 správního řádu kde je stanoveno, že *jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.* Odvolací orgán se tedy obrátil na HZS s žádostí o potvrzení nebo změnu koordinovaného závazného stanoviska HZS. Současně se obrátil na Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený orgán územního plánování, s žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Ředitel Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje (dále jen Ředitel HZS“) **nesouhlasným koordinovaným závazným stanoviskem č. j. HSOS-3985-4/2025 ze dne 4. 7. 2025, změnil souhlasné koordinované závazné stanovisko HZS MSK č.j. HSOS-4524-3/2023 ze dne 16. 8. 2023.** Krajský úřad **závazným stanoviskem č. j. MSK 76761/2025 ze dne 29. 7. 2025 potvrdil závazné stanovisko úřadu územního plánování č. j. SMO/310292/23/ÚPaSŘ/Moj ze dne 17. 5. 2023,** které bylo součástí koordinovaného závazného stanoviska č. 545/2023, č. j. SMO/313840/23/ÚPaSŘ/Kol ze dne 19. 5. 2023.

Odvolací orgán následně opatřením ze dne 4. 8. 2025 účastníky řízení vyrozuměl o pokračování odvolacího řízení a současně jim podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne jeho doručení. Odvolací orgán zároveň účastníky řízení upozornil, že předmětné opatření neslouží k tomu, aby účastníci řízení mohli k předmětu řízení uplatnit nové námitky, neboť společné řízení včetně řízení odvolacího je ovládáno zásadou koncentrace řízení, podle které účastníci řízení mohou uplatnit své námitky pouze v předem stanovené lhůtě v rámci prvoinstančního řízení. K tomuto opatření odvolací orgán přiložil kopie výše uvedených závazných stanovisek a informoval účastníky řízení, že dne 9. 7. 2025 odvolatel do spisu doplnil dokumenty, související s jeho odvolací námitkou týkající se odstupových vzdáleností u plánované stavby Bytového domu Vojanova, tedy následující dokumenty:

- Rozhodnutí Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního řádu a přestupků, č. 65/25, č. j. R/2025/28983/6 ze dne 3. 3. 2025, kterým povolil záměr: „SLUŽEBNÍ BYT – Změna užívání části 1. NP“, tj. změna v užívání části 1.NP v budově č.p. 979, ul. Smetanovo náměstí 2, stojící na pozemku parc. č. 197 v katastrálním území Moravská Ostrava.
- Kolaudační rozhodnutí Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního řádu a přestupků, č. 208/25, č. j. R/2025/79566/9 ze dne 23. 6. 2025, k záměru „Změna v užívání části 1.NP

v budově č.p. 979, ul. Smetanovo náměstí 2", která byla povolena Rozhodnutím o povolení záměru č. j. R/2025/28983/6 ze dne 3.3.2025

- Oznámení Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního řádu a přestupků, že rozhodnutí č. 208/25, č. j. R/2025/79566/9 ze dne 23.6.2025, k záměru: „Změna v užívání části 1.NP v budově č.p. 979, ul. Smetanovo náměstí 2" nabylo právní moci dne 26.6.2025.

Dne 18. 8. 2025 odvolací orgán obdržel vyjádření odvolatele, který prostřednictvím svého zástupce zejména uvedl, že akceptuje nesouhlasné koordinované závazné stanovisko Ředitele HZS a ačkoliv souhlasí s názorem, že pro volně stojící vozidla (včetně elektromobilů) neexistuje omezující předpis, je třeba v daném případě hodnotit požární riziko především s přihlédnutím k tomu, zda by mohla vozidla opustit prostor garáží umístěných v předmětné stavbě, pokud by došlo k zahoření vozidel zaparkovaných před výjezdem z těchto garáží. Odvolatel dále upozorňuje, že v uvedeném závazném stanovisku Ředitele HZS se o předmětné stavbě hovoří jako o 8 podlažní, což podporuje jeho tvrzení, že se žadatel snaží obcházet územní plán, dle kterého je přípustná pouze stavba 6 podlažní. Odvolatel dále ve svém vyjádření polemizuje nad pojmem „proluka“, kterým se rovněž zabýval krajský úřad ve svém závazném stanovisku, kterým potvrdil závazné stanovisko úřadu územního plánování, přičemž odvolatel trvá na svém názoru, že v daném případě se o proluku nejedná. Odvolatel považuje za akceptovatelné umístění na hranici pozemku, neboť je stavba umístěována v ploše kompaktní městské zástavby, avšak má za to, že odstupové a požární vzdálenosti, stejně jako obslužné podmínky, je potřeba nadále dodržet. Závěrem svého vyjádření odvolatel upozorňuje na skutečnost, že v 1. NP domu č. p. 979 je umístěna bytová jednotka.

Obecně lze uvést, že dle § 94o stavebního zákona *stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, **zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky**, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.* Dále je v § 94p odst. 2 stavebního zákona uvedeno, že *není-li stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 94o, stavební úřad žádost zamítne.*

V daném případě je posuzování souladu záměru s požadavky zvláštního právního předpisu, konkrétně zákona o požární ochraně, předmětem koordinovaného závazného stanoviska HZS vydaného dle tohoto zákona. Podle výše citované právní úpravy platí, že záměr musí být v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů.

Otázka závazných stanovisek je obecně upravena v ust. § 149 správního řádu. Podle odst. 1 tohoto ustanovení platí, že závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. S ohledem na odvoláním napadené koordinované závazné stanovisko HZS odvolací orgán postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu. Ředitel HZS v odvolacím řízení v rámci postupu podle ust. § 149 odst. 8 správního řádu přezkoumávané souhlasné koordinované závazné stanovisko změnil na **nesouhlasné koordinované závazné stanovisko**.

Jelikož bylo podkladové souhlasné závazné stanovisko v rámci odvolacího řízení změněno na nesouhlasné, není zajištěno naplnění požadavků § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona, což je důvodem pro postup dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu. Koordinovaným závazným stanoviskem Ředitele HZS je vázán jak odvolací orgán, tak následně stavební úřad při novém projednání věci.

K postupu odvolacího orgánu je nutno uvést, že správní řád ve svém ust. § 149 odst. 1 stanoví, že *závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu*. Jelikož je tento odstavec formulován zcela obecně, je nutno jeho aplikaci vztáhnout absolutně na celý proces řízení a na postupy všech správních orgánů, které na tomto procesu participují, tedy také na řízení odvolací a postup odvolacího orgánu v tomto řízení. **Pro posouzení napadeného rozhodnutí stavebního úřadu v odvolacím řízení je tedy podkladem nesouhlasné závazné stanovisko Ředitele HZS.**

Z výše citovaného ustanovení správního řádu lze dovodit, že **obsah závazného stanoviska Ředitele HZS je závazný jak pro stavební úřad, tak pro rozhodnutí odvolacího orgánu. V daném případě tak nemohl odvolací orgán postupovat jinak než odvoláním napadené společné povolení zrušit a věc vrátit k novému projednání**, a to také ve vazbě na ust. § 149 odst. 6 správního řádu, které uvádí, že *jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne*.

K podanému odvolání odvolací orgán uvádí, že v části, směřující proti obsahu závazného stanoviska HZS, jej lze označit jako důvodné, přičemž změnou souhlasného závazného stanoviska na nesouhlasné bylo odvolání vyhověno, což se dále promítlo do výsledku tohoto řízení. Na základě skutečností, uvedených výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí, pak považuje odvolací orgán za bezpředmětné zabývat se blíže dalším obsahem odvolání a následného vyjádření odvolatele k podkladům rozhodnutí, neboť uvedené nemohlo mít vliv na výsledek tohoto rozhodnutí o odvolání.

S ohledem na všechny zjištěné a výše popsané skutečnosti je odvolací orgán toho názoru, že se v odvolacím řízení dostatečně zabýval předloženým spisem, jeho obsahem a všemi doklady a podklady. Na základě přezkoumání zákonnosti a správnosti napadeného rozhodnutí ve smyslu ust. § 89 odst. 2 správního řádu proto odvolací orgán **rozhodl tak, jak je uvedeno výše ve výroku tohoto rozhodnutí**.

V souladu s § 69 odst. 2 správního řádu je správní orgán povinen v písemném vyhotovení rozhodnutí označit všechny účastníky řízení. Odvolací orgán v tomto odkazuje na rozdělovník tohoto rozhodnutí.

Poučení

Podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Kateřina Jarošová
vedoucí oddělení pozemních a vodních staveb
odbor krajský stavební úřad

Rozdělovník

1. Účastníci řízení – doručováno jednotlivě

- PP REZIDENCE VOJANOVA s. r. o., 28. října 3138/41, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, prostřednictvím JUDr. Richarda Mencnera, advokáta, se sídlem Milíčova 12, 702 00 Ostrava (ID DS jdtgvvx)
- Stanislav Dobiáš, npor. Loma 1392, 742 58 Příbor, prostřednictvím JUDr. Radka Hudečka, advokáta, se sídlem Poděbradova 1243/7, 702 00 Ostrava (ID DS t4dhf6m)
- Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava (ID DS 5zubv7w)
- Statutární město Ostrava - městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava (ID DS c9ybfpi)
- Veolia Energie ČR, a. s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (ID DS zepcdvg)
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV, 405 02 Děčín (ID DS v95uqfy)
- OVANET a. s., Hájkova 1100/13, Přívoz, 702 00 Ostrava (ID DS a7cfi46)
- DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem (ID DS sjfywke)
- DOB CONSTRUCTION a. s., U průhonu 1516/32, 170 00 Praha (ID DS amqfguh)
- Energie – stavební a báňská a. s., Vašíčkova 3081, 272 04 Kladno (ID DS ak5dwhj)
- GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem (ID DS rdxzhzt)
- CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha (ID DS qa7425t)
- Dopravní podnik Ostrava a. s., Poděbradova 494/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (ID DS f7mdrpg)
- Ostravské komunikace, a. s., Novoveská 1266/25, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava (ID DS muut5qe)
- Ostravské vodárny a kanalizace a. s., Nádražní 3114/28, 702 00 Ostrava (ID DS n8ccgg9)
- OKD. a. s., Informační technologie, Stonava 1077, 735 34 Stonava (ID DS eayggn6)
- Vodafone Czech Republic a. s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha (ID DS 29acihr)
- T-Mobile Czech Republic a. s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 148 00 Praha (ID DS ygwch5i)

2. Účastníci řízení – doručováno veřejnou vyhláškou

- vlastníci budovy, resp. jednotek v budově č. p. 64 na parc. č. 153/1, č. p. 204 na parc. č. 189, č. p. 205 na parc. č. 190/1, č. p. 206 na parc. č. 191/1, č. p. 207 na parc. č. 193/1, č. p. 220 na parc. č. 194, č. p. 328 na parc. č. 196/1, č. p. 979 na parc. č. 197, č. p. 1609 na parc. č. 195/2, č. p. 2984 na parc. č. 151/1, č. p. 3164 na parc. č. 3743, vlastníci budovy bez č. p. /č. ev. na parc. č. 190/3, bez č. p./č. ev. 3479/6 vše v k. ú. Moravská Ostrava
- vlastníci pozemků parc. č. 86/1, parc. č. 86/2, parc. č. 86/32, parc. č. 151/1, parc. č. 153/1, parc. č. 155, parc. č. 189, parc. č. 190/1, parc. č. 190/2, parc. č. 190/3, parc. č. 191/1, parc. č. 192/1, parc. č. 192/7, parc. č. 192/9, parc. č. 193/1, parc. č. 193/2, parc. č. 194, parc. č. 195/1, parc. č. 195/2, parc. č. 195/3, parc. č. 196/1, parc. č. 196/2, parc. č. 197, parc. č. 3479/4, parc. č. 3479/5, parc. č. 3479/6, parc. č. 3493/2, parc. č. 3584/5, parc. č. 3741, parc. č. 3743 a parc. č. 3752 vše v k. ú. Moravská Ostrava

3. Na vědomí

Magistrát města Ostrava, odbor územního plánování a stavebního řádu, Prokešovo náměstí 8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava (ID DS 5zubv7w)

Písemnost se doručuje veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 2 správního řádu tak, že se vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje, tj. na úřední desce Krajského úřadu Moravskoslezského kraje. Písemnost se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce a zveřejněním na webových stránkách Moravskoslezského kraje, elektronické desce krajského úřadu, se písemnost považuje za doručenou.

