

**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
NOVOTNÝ, KUNEŠOVÁ & spol.**

**JUDr. Miroslav Novotný, advokát**  
reg. č. ČAK: 3272, IČ: 15283968  
ID datové schránky: f3mgrf2  
e-mail: miroslav.novotny@aknovotny.cz

**Mgr. Veronika Zelenková, advokátka**  
reg. č. ČAK: 12071, IČ: 71467424  
ID datové schránky: i3ehkh5  
e-mail: veronika.zelenkova@aknovotny.cz

**Husinecká 3, 130 00 Praha 3**  
**tel. 00420-222541445**  
**tel. 00420-222540015**  
**fax:00420-222543446**

**JUDr. Iva Kunešová, advokátka**  
reg. č. ČAK: 3313, IČ: 66217695  
ID datové schránky: 5v3g3jq  
e-mail: iva.kunesova@aknovotny.cz

**Mgr. Tomáš Adamec, advokát**  
reg. č. ČAK:12199, IČ: 71467378  
ID datové schránky: fnhh267  
e-mail: tomas.adamec@aknovotny.cz

Krajský úřad Olomouckého kraje,  
odbor strategického rozvoje  
prostřednictvím  
Obecního úřadu Dolany  
odboru výstavby – stavebního úřadu  
Dolany č. 58  
783 16 Dolany

**k čj.: ÚR/449/2012/Ve**

V 6 vyhotoveních

V Praze 4.2.2013

Účastníci:

- 1) STAVING Olomouc, s.r.o.**  
IČ:47974630  
sídlem Olomouc-Pavlovičky, Pavlovická 20/43, 773 00  
zastoupená Mgr. Veronikou Zelenkovou, advokátkou  
AK Novotný, Kunešová & spol., Husinecká 3, 130 00 Praha 3  
(dále jen žadatel)
- 2) Obec Tověř**  
IČ: 00635626, Tověř 18, 783 16 okr. Olomouc
- 3) JUDr. Ivana Wontrobová, Tověř 184**
- 4) Tomáš Wontroba, Tověř 184**
- 5) Ing. Vladimír Procházka, Jana Koziny 234/1, Olomouc**
- 6) Eva Procházková, Jana Koziny 234/1, Olomouc**

Věc: Odvolání žadatele do rozhodnutí Obecního úřadu Dolany, odboru výstavby - stavebního úřadu č.j. ÚR/449/2012/Ve ze dne 17.1.2013, o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí

Napadeným rozhodnutím stavební úřad zamítl žádost o vydání územního rozhodnutí žadatele o umístění stavby RD na pozemku parc.č. 433/15 v k.ú. Tověř. Proti tomuto rozhodnutí podává žadatel v zákonné lhůtě odvolání, jež prostřednictvím svého právního zástupce odůvodňuje následovně:

Žadatel napadené rozhodnutí napadá v celém rozsahu, neboť je v rozporu s § 90 z.č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, jakož i s § 2 odst. 1,4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Správní orgán nesprávně vyhodnotil záměr žadatele jak z hlediska splnění

cílů a úkolů územního plánování, tak jeho souladu s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Stavební úřad pochybil v rámci skutkových zjištění a z toho důvodu dospěl k nesprávnému právnímu závěru.

Stavební úřad se sice v napadeném rozhodnutí podrobně zabýval popisem záměru žadatele, nicméně zcela záměrně se vyhnul konstatování, že navrhovaná stavba splňuje parametry stanovené územním plánem obce Tověř pro daný typ území, a to na rozdíl od řady okolních staveb, se kterými stavební úřad záměr žadatele srovnával. Je třeba znovu zdůraznit, že limity stanovené územním plánem jsou uvedeny jako maximální, takže je možné stavět i stavby menší, než je uvedeno v těchto limitech. Stavební úřad se proto v odůvodnění napadeného rozhodnutí nevypořádal s vlastním posouzením souladu parametrů navrhované stavby s územním plánem obce. Odvolatel namítá, že to bylo zcela záměrně, neboť jinak by stavební úřad musel konstatovat, že stavba je s územním plánem obce v souladu. Z celého odůvodnění je pak patrná tendenčnost a zaujatost stavebního úřadu vůči navrhovanému záměru, která řízení provází od samého počátku (např. přirovnání stavby ke garáži nebo skladu, stavba neodpovídá „solidní“ architektuře apod.) a snaha vyhovět obci Tověř, jež se proti stavbě staví dlouhodobě negativně a vůči žadateli postupuje diskriminačně (žadateli není známo, že by kdy obec požadovala po někom stanovisko orgánu památkové péče - viz námítka obce Tověř proti záměru žadatele). Stavební úřad se dle názoru žadatele nevypořádal v odůvodnění napadeného rozhodnutí dostatečně ani s námítkami obce ani s vyjádřením žadatele k těmto námítkám, čímž dle názoru žadatele opětovně porušil § 68 odst. 3 správního řádu. Protože stavební úřad žádost opětovně zamítl, ačkoli pro to dle žadatele nebyly splněny podmínky a své rozhodnutí přesvědčivě neodůvodnil, nezbyvá žadateli, než se proti tomuto rozhodnutí znovu odvolat. Tím dochází k protahování řízení, které žadatel pocítuje ze strany stavebního úřadu i obce Tověř jako účelové. Žadatel má totiž oprávněnou obavu, že mezitím bude přijat obcí Tověř nově připravovaný územní plán, který v daném území stanoví nové limity využití bránící realizaci záměru.

Stavební úřad zachoval svůj původní názor a přesvědčení o tom, že žadatelem navrhované řešení je v rozporu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na umístění a uspořádání staveb. K tomuto závěru dospěl na základě porovnání záměru žadatele s okolní zástavbou, které je však v rozporu se žadatelem zjištěnými skutečnostmi. K závěrům stavebního úřadu, na nichž postavil odůvodnění napadeného rozhodnutí, žadatel konkrétně uvádí:

Není pravda, že minimální zastavěná plocha okolních objektů je 100 m<sup>2</sup>. Ve stejné ulici a v bližším okolí se nachází i objekty menší (dům č.p. 86 na pozemku parc.č. 87, dům č.p. 87 na pozemku parc.č. 76, vše v k.ú. Tověř – viz příložená fotodokumentace, kterou žadatel přikládá k důkazu). Jedná se o domy, které tvoří původní, tzv. starou zástavbu. Oproti těmto domům je pak možné považovat naopak některé novostavby povolené stavebním úřadem za hmotově nevyvážené (stavba umístěná na poz. parc.č. 433/19 se zastavěnou plochou 256 m<sup>2</sup>, vzdálenější stavba umístěná na pozemku parc.č. 419/55 se zastavěnou plochou dokonce o výměře 433 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Tověř). Zůstává otázkou, proč se naopak u těchto staveb stavební úřad nezabýval otázkou hmotové vyváženosti v návaznosti na starou zástavbu v obci. Jakým způsobem stavební úřad přistupuje k hodnocení hmotové vyváženosti a k ochraně architektonických a urbanistických hodnot v území, je pak patrné z územního rozhodnutí č.j. SÚ/ÚR/2014/2011/2012 ze dne 14.4.2012, které žadatel přikládá k odvolání a navrhuje k důkazu. V tomto rozhodnutí SÚ povolil umístění rodinného domu s garáží se zastavěnou plochou 617 m<sup>2</sup>, přičemž neváhal v argumentaci ohledně hmotové vyváženosti srovnávat

stavbu RD se stavbou školy nebo bytového domu. Umístění stavby povolil i přesto, že jak sám uvedl, v bezprostředním okolí nemá stavba srovnání a je až 4x větší než domy, které se tam nacházejí (tj. RD na východním okraji zastavěné části obce Tověř). Aby vůbec našel stavbu, se kterou je možné záměr srovnat, posouzení prováděl v „širších vztazích sídelního útvaru Dolany a Tověř“, kdy jak výše uvedeno, porovnával solitérní RD se stavbou občanské vybavenosti. Námitky ostatních účastníků řízení stran hmotové nevyváženosti neakceptoval a zamítl. V případě tohoto uváděného RD o zastavěné ploše 617 m<sup>2</sup> stavebnímu úřadu nevadil ani sklon střechy uvedený v územním plánu jako výjimka a jiný než u okolní zástavby, zatímco žadatel musel kvůli sklonu střechy, který byl rovněž výjimečně přípustný, celý projekt přepracovat. Z uvedeného je zřejmé, že stavební úřad si požadavek hmotové vyváženosti vykládá nikoli objektivně, ale způsobem, který se mu hodí podle toho, zda chce nebo nechce záměr povolit.

Pokud jde o porovnání i výškového a objemového řešení domů v okolní zástavbě se záměrem žadatele, stavební úřad ohledně výškového řešení domů konstatuje, že v okolní zástavbě se nacházejí většinou domy se dvěma nadzemními podlažními, nebo domy s jedním NP a podkrovím. Současně však na území obce stavební úřad v okolním prostředí rovněž povoluje i stavby typu bungalov, tj. jednopodlažní bez podkroví – stejně jako v případě žadatele (viz fotografie přiložené k odvolání žadatele do prvního zamítavého rozhodnutí SÚ ve věci).

Stavební úřad se při porovnání záměru s okolní zástavbou se dále zabýval i charakterem použitých stavebních materiálů. K tomu žadatel uvádí, že tato otázka je v daném případě zcela irelevantní, neboť z hlediska vzhledu stavby nebude mít použitý stavební materiál žádný vliv, když dřevěné desky budou pokryty fasádou stejně jako u domů postavených z cihel. Žadatel dále uvádí, že na území obce Tověř stavební úřad domy montované z dřevěných desek běžně povoluje, a to v nedalekém okolí od pozemku žadatele (viz přiložené foto, které zakládá k důkazu).

Ani z hlediska architektonického pak nelze mluvit o jednotnosti okolní zástavby, neboť každý objekt je jiný a do pohledově exponované části jsou stavebním úřadem umístěny stavby architektonicky, urbanisticky i hmotově zcela nevhodné, kde o návaznosti na starou zástavbu již nelze vůbec hovořit (viz např. stavba s rovnou střechou – rozpor se sklonem 30-40 stupňů - na pozemku parc.č. 419/55 se zast. plochou 433 m<sup>2</sup> v porovnání se starou zástavbou - rodinnými domy umístěnými na pozemcích parc.č. 76 a parc.č. 78). Již realizovanou a povolenou novou výstavbou došlo k popření jakékoli architektonické a urbanistické jednoty a nelze tedy rozumně požadovat na žadateli vyváženost s touto výstavbou. Naopak stavba navrhovaná žadatelem nijak nevyčnívá, a proto nemůže z hlediska celku působit rušivým dojmem.

Žadatel závěrem shrnuje, že z dosavadní praxe stavebního úřadu je patrné, že požadavek na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území si stavební úřad vykládá rozporně, způsobem zcela neobjektivním, který žadatel zcela oprávněně vnímá vůči němu jako diskriminační, v rozporu se zásadou uvedenou v § 2 odst. 4 správního řádu. Skutečnost, že jsou v okolí povolovány objekty hmotově nevyvážené, dokonce i v rozporu s územním plánem obce, nemůže být vykládána v neprospěch záměru žadatele. Žadatelem navrhovaný záměr pak není v rozporu ani se stanovenými urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na umístění a uspořádání staveb, vyplývajícími z požadavků na ochranu hodnot v území podle § 20 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb..

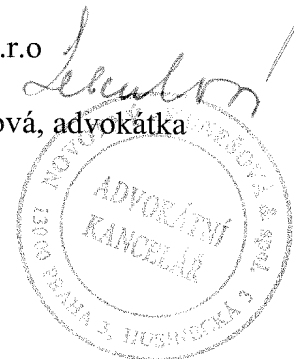
Porovnání navrženého záměru s okolní zástavbou, na němž stavební úřad své zamítavé rozhodnutí postavil, je pak v rozporu se skutečným stavem v území. Žadatel svá tvrzení

dokládá přiloženou fotodokumentací jakož i fotografiemi, které byly připojeny již k jeho odvolání proti předchozímu zamítavému rozhodnutí SÚ. Tímto postupem tedy stavební úřad opětovně porušil § 3 správního řádu.

Vydaným rozhodnutím tak došlo k porušení základních zásad správního řízení uvedených zejm. v § 3 a § 2 odst. 1 a odst. 4 správního řádu, což je důvodem věcné nesprávnosti rozhodnutí vycházející z jeho nezákonnosti (rozpor s § 90 stavebního zákona a citovanými procesními ustanoveními správního řádu).

Žadatel proto navrhuje, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení a rozhodnutí.

STAVING Olomouc, s.r.o  
v plné moci  
Mgr. Veronika Zelenková, advokátka



Přílohy: - fotodokumentace  
- kopie územního rozhodnutí SÚ/ÚR/214/2011/2012 ze dne 17.4.2012