

**NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
UPLATNĚNÝCH PŘI PROJEDNÁNÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**

1. NÁMITKY UPLATNĚNÉ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

1.1. Office Park Šantovka s.r.o.

Námitky k návrhu Změny č. II územního plánu Olomouc

Přílohy:

1. Kopie listu vlastnictví k Pozemkům
2. Popis Projektu na Pozemcích
3. Dohoda o způsobu náhrady nákladů spojených s pořízením plánovací dokumentace, změny územního plánu vedené pod č. XIV ze dne 10. 4. 2006
4. Odborné stanovisko Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014
5. Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. července 1987, sp. zn. Kult 1097/87/Tsř
6. Fotokopie strany 661 Sbírky zákonů z roku 1987
7. Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1. března 2016
8. Dopis památkové inspekce Ministerstva kultury České republiky ze dne 28. února 2008
9. Dopis Ministerstva kultury České republiky ze dne 1. dubna 2008
10. Návrh rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma, který byl přiložen ke zprávě pro schůzi rady Okresního národního výboru v Olomouci konanou dne 12. června 1987 ze dne 2. června 1987
11. Dopis ředitele Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze ze dne 7. 8. 1987
12. Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka z prosince 2010
13. Fotografie z roku 1901 a aktuální fotografie Dolního náměstí
14. Odborné stanovisko Doc. Ing. arch. Ivana Gürtlera, PhD. ze dne 27. června 2014

Vzhledem ke skutečnosti, že podatel námitky strukturuje do jednotlivých bodů, zachováváme z důvodu přehlednosti tuto strukturu a vypořádáváme námitky po těchto bodech.

I. ÚVOD

1. Společnost Office Park Šantovka s.r.o., se sídlem Washingtonova 1624/5, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ: 24751961, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 171367, jakožto vlastník dotčených pozemků („vlastník“), tímto podává námitky vůči návrhu změny č. II územního plánu Olomouc, týkající se plochy označené v platném územním plánu jako plocha 03/056P, v rozsahu pozemků parc. č. st. 1304/30, parc. č. 114/2, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/18, 114/21, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 575, 616, vše v k. ú. Olomouc-město („Pozemky“, „Změny územního plánu“).
2. **Vlastník nesouhlasí s následujícími podmínkami navrženými ve Změně územního plánu:**
 - a. **obecnou maximální výškou zástavby na úrovni 19/23 m - vlastník navrhuje povolit maximální výšku zástavby alespoň na úrovni 29/29 m; a**
 - b. **vyločením výstavby specifické výškové dominanty - vlastník navrhuje povolit výstavbu specifické výškové dominanty o výšce alespoň 78 metrů bez omezení maximální povolené zastavěné plochy.**
3. Jak vlastník podrobně popisuje níže, jednotlivé podmínky stanovené Změnou územního plánu jsou nezákonné, nedůvodné a nepříznivé pro rozvoj města Olomouc. Nezákonost Změny územního plánu je dána zejména těmito důvody:
4. Zaprvé, i kdyby Změna územního plánu splňovala zákonem stanovené podmínky a měla by formu opatření obecné povahy (což nemá), její přijetí v navržené formě by bylo protiprávní, protože stanovuje podmínky, které nejsou odůvodněny žádným prokázaným veřejným zájmem. Nově navržený regulativ je stejný, jako byl regulativ zrušený pro nedostatečné zdůvodnění závazným rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, potvrzeným i Nejvyšším správním soudem. Nové zdůvodnění trpí naprosto stejnými vadami. Autoři návrhu tedy zcela otevřeně ignorují závazná soudní rozhodnutí ve věci. Konkrétní dálkové pohledy, zmiňované v odůvodnění návrhu, jsou zcela banální a není tudíž dán veřejný zájem na jejich ochraně. Autoři návrhu, ve snaze zakrýt nedostatek skutečných důvodů pro ochranu účelově vybraných pohledů, operují v textu s účelově vykonstruovanými, neurčitými pojmy, podpořenými zavádějícími a věcně nesprávnými podklady. Již tato skutečnost potvrzuje zjevný protiprávní účel navržené Změny územního plánu – za každou cenu zabránit realizaci konkrétního záměru vlastníka. Takový protiprávní účel společně s dalšími vadami návrhu, podrobně popsány níže, činí navrženou změnu územního plánu, pokud bude schválena, nezákonnou.
5. Zadruhé, Návrh Změny územního plánu zcela ignoruje zájem vlastníka na dokončení realizace jeho záměru, na kterém s vědomím města pracuje již více než 12 let. Změna územního plánu by omezila využití Pozemků tak, že vlastník by již nemohl svůj stavební záměr na Pozemcích realizovat. Jde přitom o podstatnou část celkového projektu vlastníka v území, bez které bude ohrožena realizace jeho dalších fází. Návrh nijak nezdůvodňuje, proč údajný (ve skutečnosti neexistující) veřejný zájem na ochraně konkrétních dálkových pohledů převažuje nad ochranou vlastnictví a legitimních očekávání vlastníka.
6. Zatřetí, návrh Změny územního plánu také opomíjí benefity využití území dle plánu vlastníka pro město a jeho obyvatele. Vlastník je přesvědčen, že tyto benefity jsou natolik významné, že realizace jeho záměru je ve veřejném

zájmu, který převažuje nad údajným (přitom vůbec neexistujícím) veřejným zájmem na ochraně konkrétních dálkových pohledů.

7. Začtvrté, Změna územního plánu navíc vůbec není opatřením obecné povahy, jak zákon při jakémkoliv územním plánu a jeho změnách vyžaduje. Změna územního plánu je zcela jasně namířená výhradně proti vlastníkovi a jeho konkrétnímu stavebnímu záměru – realizaci plánované stavby „Šantovka Tower“ a na ní navazující zástavby – čímž naplňuje veškeré znaky individuálního správního aktu.
8. Na tyto skutečnosti upozornil vlastník již v listopadu 2015 ve své rozsáhlé připomínce k původnímu návrhu Změny územního plánu. K této připomínce však pořizovatel Změny územního plánu uvedl jediné – že „Připomínka není zohledněna“.¹ Toto arogantní ignorování podání vlastníka všech navrženou změnou dotčených pozemků je jednak v rozporu se zásadami činnosti správních orgánů, jednak prokazuje zlovolný přístup pořizovatele Změny územního plánu vůči vlastníkovi.

Důkazy: Kopie listu vlastnictví k Pozemkům, Příloha č. 1

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky nedostatky Změny č. II Územního plánu Olomouc (dále také „Změna č. II ÚPO“) uvedené pod body 4 – 7 ještě blíže konkretizuje dále ve své námítce, z tohoto důvodu o nich bude rozhodnuto i s odůvodněním níže.

Na tomto místě je nutné se vypořádat pouze s námitkou ad 8), která již dále konkretizována není. Podle § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, platí, že správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění. Změna územního plánu teprve jako celek tvoří opatření obecné povahy. Součástí odůvodnění Změny č. II Územního plánu Olomouc je tak také vypořádání připomínky podle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) uplatněné vlastníkem k návrhu této změny pro společné jednání. Je povinnost tuto připomínku vyhodnotit, ale může se tak stát v souladu s § 55 odst. 3 ve spojení s § 53 odst. 1 stavebního zákona až po veřejném projednání změny územního plánu. V souladu s těmito ustanoveními je proto nyní odůvodněno také vyhodnocení připomínky, na niž odkazuje podatel námítky. Tvzení, že jde o arogantní ignorování podání vlastníka tak není pravdivé, když jde o postup v souladu se zákonem.

Je vhodné ještě uvést, že požadavky kladené na odůvodnění rozhodnutí o námitkách byly sníženy zejména nálezem Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11. Dříve příliš vysoce kladené judikatorní nároky na odůvodnění rozhodnutí o námitkách, již nemohou nadále obstát, když zmíněným nálezem Ústavní soud zrušil rozhodnutí Nejvyššího správního soudu právě z toho důvodu, že shledal jeho požadavky vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti návrhu územního plánu, za přemrštěné. Dle názoru Ústavního soudu jsou takové přehnané požadavky výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů; lze je hodnotit jako nepřipustný zásah do práva na samosprávu (čl. 8 Ústavy).

II. Projekt vlastníka

9. Vlastník již od roku 2005 usiluje o revitalizaci oblasti Šantovka, postižené průmyslovou výrobou v bývalé chemické továrně MILO. Součástí tohoto území jsou i Pozemky. Projekt vlastníka a jeho skupiny zahrnuje výstavbu obchodních, rezidenčních a administrativních prostor s cílem přeměnit tuto zdevastovanou oblast na živou část města přirozeně navazující a doplňující existující městskou zástavbu („Projekt“). Základní parametry objektů plánovaných v rámci Projektu na Pozemcích tvoří příloha 2.
10. Projekt je představitelům statutárního města Olomouc, jakož i veřejnosti již roky podrobně znám. V roce 2006 zastupitelstvo města přijalo změnu v té době platného územního plánu, která zohledňovala plán vlastníka na dlouhodobý rozvoj lokality. Právní předchůdce vlastníka nesl částečně náklady s touto změnou související, jak dokládá Dohoda o způsobu náhrady nákladů spojených s pořízením plánovací dokumentace, změny územního plánu vedené pod č. XIV ze dne 10. 4. 2006. V rámci pořizování změny územního plánu z roku 2006 žádný orgán, včetně orgánu památkové péče, nevzněl námitky proti výškám navržených staveb. Po přijetí této změny projekt navrhovatele zcela vyhovoval požadavkům platného územního plánu.
11. Vzhledem k podpoře, kterou město rozvoji desítky let zanedbané industriální lokality Šantovka kontinuálně deklarovalo, a vzhledem k souladu projektu s územním plánem, vlastník zahájil rozsáhlé investice do přípravy území k realizaci s městem odsouhlasených rozvojových záměrů. Zahájil výkup pozemků, demolice starých továrních objektů, sanace podloží zasažené průmyslovou výrobou a řešení majetkoprávních vztahů v území. Jen na sanaci staré ekologické zátěže a na celkovou revitalizaci území vlastník vynaložil náklady ve výši přibližně 150.000.000 českých korun. V České republice jde o zcela unikátní počín, kdy byl zdevastovaný brownfield revitalizován čistě ze soukromých zdrojů.
12. V území se podařilo zrealizovat první etapu záměru, objekt Galerie Šantovka, který je od podzimu roku 2013 v provozu. Další plánovanou etapou je rozvoj rezidenční a administrativní zóny, mimo jiné, na Pozemcích. Celková plánovaná hodnota investice v oblasti je více než 10 miliard českých korun. Jednotlivé etapy se mají po jejich dokončení vzájemně funkčně doplňovat a podporovat a společně tak tvořit organický celek.
13. V průběhu realizace Projektu začalo město pořizovat nový územní plán. S ohledem na veškeré okolnosti vlastník předpokládal a spoléhal na to, že i nový územní plán realizaci projektu umožní. Navzdory předchozím ujištěním ze strany města a kladným stanoviskům ze strany dotčených orgánů při pořizování změny územního plánu z roku 2006, se

¹ Změna územního plánu, str. b.25

však v návrhu územního plánu objevily takové podmínky využití předmětného území, které realizaci projektu navrhovatele zcela znemožňovaly. Tyto podmínky byly zdůvodněny buď velmi nepřesvědčivě, nebo vůbec. Zájem vlastníka nebyl nijak analyzován ani zohledněn.

14. Na tuto skutečnost vlastník město opakovaně upozorňoval a požadoval, aby byla realizace Projektu umožněna. Navzdory maximálnímu úsilí vlastníka o zachování možnosti realizovat Projekt, dne 15. 9. 2014 schválilo zastupitelstvo města nový územní plán v podobě, která další realizaci Projektu znemožnila.
15. Vlastník napadl územní plán soudní cestou. V roce 2015 Krajský soud v Ostravě rozhodnutím č.j. 79 A 6/2014 - 193 územní plán v rozsahu výškového regulativu pro Pozemky jako nezákonný zrušil. Toto rozhodnutí následně potvrdil i Nejvyšší správní soud.
16. Navrhovaná Změna územního plánu má nahradit soudem zrušený nezákonný výškový regulativ. Návrh Změny územního plánu přitom nadále trpí stejnými vadami, pro které soud původní výškový regulativ zrušil.

Důkazy: Popis Projektu na Pozemcích, Příloha č. 2

Dohoda o způsobu náhrady nákladů spojených s pořízením plánovací dokumentace, změny územního plánu vedené pod č. XIV ze dne 10. 4. 2006, Příloha č. 3

Námítka se nevychovuje.

Odůvodnění:

Změna územního plánu č. XIV ze dne 10. 4. 2006, na kterou odkazuje podatel námítky, byla pořizována ještě podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento zákon nepožadoval, aby byla obsahem územního plánu prostorová regulace. Naopak dle výkladu MMR měla být prostorová regulace, jejíž součástí je mimo jiné i stanovení maximální výšky zástavby, až součástí regulačního plánu, který je podrobnější. Předchozí územní plán i jeho změna tedy řešily pouze funkční regulaci. To však ani v tomto případě neznamenal, že by se při rozhodování o změnách v území mělo rezignovat na cíle a úkoly územního plánování. Z tohoto pohledu znamenala absence prostorové regulace pro stavebníky velkou právní nejistotou. Uvedená situace se změnila až po přijetí zákona č. 183/2006 Sb., když jeho § 43 přímo stanoví, že: „územní plán stanoví základní koncepci...prostorového uspořádání...“

Vzhledem k tomu, že prostorová regulace nebyla obsahem územního plánu ani navrhovatelem zmiňované změny, nemohl se k ní vyjadřovat ani dotčený orgán. Předmětem uvedené změny územního plánu byla změna podmínek funkčního využití plochy označené jako plochy „KX“ - ostatní zvláštní plochy celoměstského a nadměstského významu, a to v tom smyslu, že limit prodejní plochy maloobchodních zařízení byl v zájmu navrhovatele změněn z 2 000 m² na 30 000 m² a objekty pro bydlení byly přesunuty z výjimečně přípustného využití do využití přípustného. Přitom bylo v zadání zdůrazněno, že se jedná o cenné území v blízkosti městského centra a městské památkové rezervace. Ze změny územního plánu schválené podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tak nelze vyvozovat ve vztahu k možné výšce zástavby nic, protože ta vůbec nemohla být předmětem této změny. K tomuto závěru ostatně dospěl i Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci v rozsudku ze dne 25. února 2015, sp. zn. 79 A 6/2014. Konstatování navrhovatele, že jeho právní předchůdce nesl náklady související se změnou územního plánu jsou zcela irelevantní, neboť změna nebyla motivována žádným veřejným zájmem, ale naopak byla výhradním zájmem navrhovatele. Navrhovatel tuto změnu inicioval a v souladu s § 19 zákona č. 50/1976 Sb. měla obec možnost po navrhovateli požadovat částečnou i úplnou náhradu těchto nákladů.

Rada města Olomouce sice vyjádřila dne 5. srpna 2008 podporu záměru přestavby bývalého areálu závodů Milo dle studie, kterou představil developer – Sekyra Group a ING Real Estate, tato podpora však byla vyjádřena ve zcela obecné rovině a při vědomí skutečností uvedených v bodě 3. „Problémové body návrhu urbanistického řešení“ důvodové zprávy. Vlastník si rovněž musel být vědom té skutečnosti, že Rada města Olomouce nebyla (a stále není) orgánem, jemuž by příslušela kompetence v procesech schvalování územního plánu. Ta náleží podle § 6 odst. 5 stavebního zákona zastupitelstvu obce. Rozhodování o umístění staveb v územním řízení pak náleží do pravomoci stavebních úřadů, které ji vykonávají v rámci své přenesené působnosti. Těchto skutečností si měl být vlastník vědom - je nutné vycházet ze zásady, že neznalost zákona neomlouvá.

Mimo to si navrhovatel musel být už od počátku vědom i toho, že jím zamýšlený objem zástavby je problematický – jak to bylo zřejmé již ze „sdělení ke konzultaci záměru rozvoje území Olomouc – Šantovka“, zaslaného úřadem územního plánování zpracovatelům studie v lednu 2008, a následně z řešení uvedeného v konceptu Územního plánu Olomouc, který maximalistické představy o výškách zástavby výrazným způsobem korigoval. Mimo to byla veřejnost v roce 2008 již informována hned několika způsoby o přípravách nového územního plánu. Legitimita očekávání navrhovatele byla dále zpochybněna nesouhlasným stanoviskem Ministerstva kultury k regulaci uvedené v konceptu, které bylo zveřejněno v rámci „pokynů ke zpracování návrhu“ schválených odpůrcem dne 23.2.2011. Navrhovatel si tedy musel být vědom rizika, že jeho představy o záměru využití lokality Šantovka nemusí být zcela reálné, přesto i s tímto rizikem v projektu pokračoval.

Pokud jde o zachování možnosti realizace projektu vlastníka, znovu opakujeme, že ani územní plán z roku 1998, ani jeho změna č. XIV z roku 2006, neregulovala prostorové uspořádání. Konstantní judikatura správních soudů mimo jiné také setrvává na stanovisku, že legitimní očekávání v procesech územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo (viz rozsudek NSS sp. zn. 6 Ao 3/2009). Mimo to územní plán, a nyní jeho změna, neznemožňují výstavbu na daných pozemcích, pouze regulují mimo jiné maximální možnou výšku takové zástavby.

Soud zrušil rozsudkem předmětný regulativ pro nedostatky v jeho odůvodnění, které se touto změnou pokouší autoři napravit. Soud neuvedl, že výškový regulativ nelze stanovit, natož, že by jeho stanovení v daném případě bylo nelegitimní. Soud tedy a priori nedal žalobci za pravdu v tom, že regulace v územním plánu má být zrušena zcela. Tomu odpovídá i odklad zrušení této regulace, resp. poskytnutí časového prostoru městu pro přijetí nové regulace. Z žádného ustanovení stavebního zákona pak nevyplývá, že by jednotlivým vlastníkům pozemků a staveb v území dotčeném připravovaným územním plánem vznikl nárok, aby jejich nemovitosti byly zařazeny do funkčních ploch dle jejich požadavků,

přání či představ, které by jim nejvíce konvenovaly. Projednávaná změna přitom pouze doplňuje územní plán Olomouce v části zrušené soudem. K této námitce podrobněji viz odůvodnění rozhodnutí o námitce označené č. III.

III. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU IGNORUJE ZÁVAZNÉ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

17. Krajský soud v Ostravě zrušil rozsudkem sp. zn. 79 A 6/2014 ze dne 25. února 2015 část územního plánu stanovující maximální výšku zástavby v řešené oblasti na úrovni 19/23 m. V tomto rozhodnutí Krajský soud mimo jiné uvedl, že „stanovení maximální výšky zástavby, stejně jako stanovení tzv. specifické výšky v ploše 03/056P trpí závažnými vadami, zejména zjevnými nelogičnostmi a vnitřní rozporností, pro které je nutné označit odůvodnění uvedených regulativů za nepřezkoumatelné.“ Krajský soud rovněž dodal, že „zásadní podíl na popsáných vadách odůvodnění výškové regulace zástavby lze přičíst [Ministerstvu kultury] jako zpracovateli závazného stanoviska.“
18. Navzdory uvedeným závěrům Krajského soudu v Ostravě, navržená Změna územního plánu stanovuje maximální výšku zástavby v řešené oblasti na úrovni totožné s tou, která vedla ke zrušení výškového regulativu pro nezákonnost - tedy na úrovni 19/23 m. Autoři návrhu navíc v přímém rozporu s rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě neuvádí jediný důvod, proč je právě tato maximální výška zástavby údajně vyhovující. Pokud měli za to, že právě zástavba na úrovni 19/23 m se neprojeví nežádoucím způsobem na Městské památkové rezervaci Olomouc („MPR Olomouc“), ale vyšší zástavba ano, bylo jejich povinností vysvětlit, proč tomu tak je. Autoři návrhu ale takové vysvětlení neposkytli.
19. Upravené znění návrhu vychází ze stanoviska Ministerstva kultury. Ministerstvo kultury tvrdí, že i nadále zůstávají ohroženy „dálkové a panoramatické pohledy, jako další z hodnot MPR Olomouc, pro které bylo historické jádro Olomouce prohlášeno územím plošné památkové ochrany.“² Toto tvrzení rovněž neobstojí. Ministerstvo kultury totiž nijak nespecifikuje, jakým způsobem mají být tyto pohledy ohroženy. Jedná se přitom opět o stejný nedostatek, jaký Krajský soud v Ostravě vytýkal již stanovisku Ministerstva kultury, které bylo podkladem pro vydání platného územního plánu:
 „Soud se však ztotožňuje s navrhovatelem v tom, že stanovisko Ministerstva kultury, stejně jako ÚP jasně neříká, jakým (negativním či nežádoucím) způsobem by se výšková zástavba a výšková dominanta v lokalitě 03/056P v pohledech na panorama MPR projeví, ani ve kterých konkrétních pohledech.“³
20. Aktuální návrh (stejně jako podkladové stanovisko Ministerstva kultury) tedy trpí totožnými nedostatky (zejména nepřezkoumatelností), které Krajský soud v Ostravě označil za právně nepřijatelné již v rámci původního stanoviska Ministerstva kultury. Předložený návrh tak nerespektuje závazné rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, ani názor Nejvyššího správního soudu. Je tak nepochybné, že i navržená Změna územního plánu je protiprávní a v případě jejího schválení bude v rámci soudního přezkumu zrušena. Již samotným přijetím této protiprávní změny však vznikne škoda vlastníkov, jemuž bude změna do jejího soudního zrušení bránit v získání povolení potřebných pro výstavbu.

Námitka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je pravda, že část územního plánu týkající se pozemků vlastníka byla rozhodnutím soudu zrušena. Důvodem tohoto zrušení bylo, že odůvodnění stanovení maximální výšky zástavby trpělo vadami, pro něž soud toto odůvodnění označil za nepřezkoumatelné. Nelze proto mít za to, že stanovení maximální a specifické výšky je nepřezkoumatelné, jak tvrdí vlastník ve své námitce. Ve změně územního plánu je proto podrobně odůvodněno stanovení maximální možné výšky tak, aby toto odůvodnění netrpělo žádnou vadou, která by způsobovala jeho nezákonnost nebo nepřezkoumatelnost.

Z tohoto důvodu nelze mít za to, že by existovala povinnost v situaci zrušení územního plánu nebo jeho části pro nedostatky týkající se jeho odůvodnění zcela měnit navrhované řešení. Toto řešení může zůstat zachováno za předpokladu, že je přesvědčivě odůvodněno. Změna č. II ÚPO proto může v řešené ploše stanovit maximální výšku zástavby na 19/23 m, stejně jako tomu bylo před zrušením části ÚPO. Z této skutečnosti naopak vyplývá konzistentnost požadavků dotčených subjektů. Stejně tak nelze tvrdit, že předložená změna územního plánu nerespektuje závazná rozhodnutí soudů. V odůvodnění změny územního plánu je uvedeno hned několik důvodů, pro které je výška 19/23 m maximální možná v daném území. Ostatně tyto argumenty se shodují s námitkovými body vlastníka, který si tedy těchto argumentů musel být vědom (přestože je následně zpochybňuje). Zásadním důvodem pro stanovení této maximální výšky zástavby je existence historického jádra města prohlášeného za městskou památkovou rezervaci („MPR“). Ochrana MPR je zaměřena na zachování dálkových pohledů na ni a pohledů směrem z MPR, prostorovou skladbu zástavby a vizuální a významové vztahy mezi MPR a navazující zástavbou. Podatel námitky tyto důvody pro stanovení maximální výšky zástavby dále rozporuje v jednotlivých námitkových bodech, bližší odůvodnění je proto směřováno až k těmto jednotlivým námitkovým bodům.

Další část námitky směřuje proti stanovisku Ministerstva kultury České republiky. Ve změně územního plánu, stejně jako v napadeném stanovisku, je odůvodněno, jakým způsobem jsou dálkové a panoramatické pohledy ohroženy. V kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ změny územního plánu je v podkapitolách „Posouzení vlivu navržené výšky na urbanistickou strukturu a historické jádro Olomouce“ a „Vyhodnocení vlivu navržené maximální výšky na pohledy z důležitých míst“ podrobně popsáno, jakým způsobem a v jakých konkrétních pohledech se projeví výšková zástavba. To je ostatně patrné také z grafické části změny územního plánu. Vzhledem k tomu, že podatel námitky tento bod rozvádí mimo jiné v bodě III. IX. své námitky, podrobné odůvodnění je obsaženo v odůvodnění rozhodnutí o této části námitky.

² Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 13. dubna 2016, s. 2.

³ Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 79 A 6/2014 ze dne 25. února 2015.

III. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZÁKONNĚ OMEZUJE VLASTNICKÉ PRÁVO VLASTNÍKA

21. Návrh Změny územního plánu postrádá legitimní zdůvodnění omezení vlastnického práva vlastníka k Pozemkům navrhovanou výškovou regulací. K takovému omezení může dojít jen za splnění všech níže uvedených podmínek, vyplývajících z požadavku na proporcionalitu, subsidiaritu a minimalizaci zásahů do vlastnického práva jednotlivce územním plánem.
22. Jak uvádí Nejvyšší správní soud v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120:
- „Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“
- „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“
23. Návrh Změny územního plánu neobsahuje žádný legitimní důvod pro uvedenou výškovou regulaci, znemožňující realizaci Projektu. Návrh zmiňuje údajnou potřebu chránit vybrané dálkové pohledy na panorama města. Údajné důvody pro ochranu těchto pohledů jsou však liché a vycházejí z nesprávných předpokladů, jak vlastník podrobně popisuje níže. Navíc, i kdyby byly tyto pohledy hodné ochrany, což vlastník odmítá, navrhované odůvodnění Změny územního plánu se vůbec nezabývalo otázkou, zda tento (neexistující) zájem převažuje nad zájmem veřejnosti i samotného vlastníka na realizaci Projektu.
24. Realizaci Projektu přitom přinese Olomouci mnoho pozitiv a je tudíž ve veřejném zájmu. Zprv, realizace Projektu a zejména výstavba výškové dominanty by měla pozitivní dopad na revitalizaci a rozvoj oblasti Šantovky a architektonický vývoj celého města, což potvrzuje např. i stanovisko významného architekta pana prof. Ivana Rullera. Zadruhé, Projekt představuje investici natolik velkého rozsahu, že je způsobilá ovlivnit ekonomiku a zaměstnanost nejen v Olomouci, ale v celém regionu; ekonomická rentabilita tohoto Projektu je však vázána na skutečnost, že bude realizován v původně zamýšleném rozsahu. Pokud by v důsledku Změny územního plánu nemohla být realizována jeho část na Pozemcích, hrozí, že bude znehodnocena či zcela zmařena celá investice vlastníka a jeho skupiny a nebude moci v Projektu pokračovat. Město tím přijde jak o pracovní příležitosti v souvislosti s výstavbou Projektu, tak i o příjmy z jeho následného provozu a další benefity související s oživením této oblasti a celkově centra města.

Důkazy: Odborné stanovisko prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014, Příloha č. 4

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Omezení vlastnického práva územním plánem je v souladu s čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod zásahem ústavním pořádkem aprobovaným. K omezení tohoto ústavně zaručeného práva může dojít na základě kolize s jiným ústavně zaručeným právem nebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu. Územní plán je nutné vnímat jako společenskou dohodu o využití území lidmi, kteří v něm žijí. Přitom rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy, která je zaručena ústavou. Na územní plán pak nutno nahlížet jako na veřejný zájem, v němž se mimo jiné odráží též suma soukromých zájmů obyvatel obce, a to vyjádřených skrze jimi volené představitele (zastupitele). (viz usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV.ÚS 2194/15).

K omezení vlastnického práva může dojít tehdy, je-li omezeno v souladu se zákonem a v přiměřené míře. Jak je uvedeno v předchozím odstavci, omezení vlastnického práva územním plánem je v souladu se zákonem. Aby šlo o omezení přiměřené, měl by být každý zásah do výkonu vlastnických práv zásadně činěn v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů. **Cílem změny územního plánu je stanovit maximální možnou výšku zástavby v řešené ploše na takovou úroveň, aby nedošlo k ohrožení či poškození chráněných veřejných zájmů.** Územní plán je zároveň nejzášší možnou regulací, kterou lze maximální možnou výšku zástavby stanovit pro všechny stavby v předmetné ploše. Tyto zájmy jsou specifikovány v kapitole 9 textové části odůvodnění Změny č. II ÚPO. Jde zejména o ochranu historického jádra města prohlášeného za městskou památkovou rezervaci. Ochrana této hodnoty vyplývá jednak z právních předpisů (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), jednak ji lze považovat za celospolečenský zájem. Stanovení maximální výšky zástavby na hodnotu 19/23 m takto stanoveného cíle umožňuje dosáhnout. Napadená změna územního plánu se sledovaným cílem logicky souvisí. Územní plán je nástrojem, který v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona stanovuje mimo jiné také základní koncepci prostorového uspořádání území obce. Právě stanovení maximální možné výšky zástavby je takovým prostorovým regulativem. Nelze si představit ani jiný vhodný regulační nástroj, který by umožňoval stanoveného cíle dosáhnout. Pokud by bylo přistoupeno ke stanovení maximální možné výšky zástavby na 29/29 m, tak, jak požaduje podatel námítky, nebyla by zajištěna ochrana historického jádra města. Tato výška by negativně ovlivnila stávající hmotové struktury historické zástavby, došlo by k zakrytí historického panoramatu města. Pokud by

maximální výška zástavby činila 29/29 m, nešlo by již zajištěním jiného prostředku zajistit ochranu historického jádra města Olomouce. Je zřejmé, že při stanovení maximální možné výšky zástavby zpracovatel důsledně zkoumal, která konkrétní výška tuto hodnotu ještě neohrožuje. Dospěl k závěru, že touto výškou je 19/23 m. Stanovení maximální možné výšky pod touto úrovní by nebylo opatřením, které omezuje adresáty v co nejnížší možné míře. Maximální výška 19/23 m neznemožňuje jakoukoli zástavbu a jde proto pouze o částečný zásah do vlastnického práva. Naopak stanovení maximální možné výšky překračující hranici 19/23 m, jak již bylo řečeno, ohrožuje chráněný zájem. Konkrétně je to patrné zejména z grafické části změny územního plánu, kdy pohledem na rozvinuté řezy ulic je patrné, že výšky 19/23 m navazuje (a nijak nenarušuje) okolní zástavbu a nekonkuruje historickým památkám. To je potvrzeno i v části odůvodnění věnující se pohledům z důležitých míst na panorama města. Změna č. II ÚPO vychází také z odborného podkladu – stanoviska Ministerstva kultury, které hodnotí výšku 19/23 m za nejvyšší přípustnou.

Odůvodnění změny územního plánu obsahuje hned několik důvodů pro stanovení maximální výšky zástavby na 19/23 m. Tyto důvody jsou rozčleněny do 3 tematických okruhů: vztah řešení ke koncepci stanovené územním plánem, vztah řešení ke kompozici města a kontinuitě urbanistického vývoje a vztah řešení k hodnotám území. Uvedené důvody jsou vzájemně komplementární, nicméně z hlediska stanovení prostorové regulace ob stojí každý z nich samostatně. Pokud jde o první okruh, je těmito argumenty umožnění rozvoje městského charakteru zástavby ve vazbě na převládající výškovou hladinu a prostorovou strukturu okolní zástavby v pásu podél třídy 17. listopadu a třídy Svobody při zohlednění ochrany kulturních hodnot městské památkové rezervace, dálkových i blízkých pohledů na stavební dominanty historického jádra města a ochrany pohledově dominantního prvku Svatého Kopečku. Vzhledem ke kompozici města a kontinuitě urbanistického vývoje je argumentace opřena o historické jádro přibližně vymezené hranicemi města na konci 18. století a „první vrstvu“ zástavby za hranicí jádra. V okruhu „vztah řešení k hodnotám území“ je rozebráno, že hodnotou, která má být výškovou regulací chráněna, je primárně historické jádro města prohlášené za Městskou památkovou rezervaci. Cílem je zachovat v maximální možné míře hodnoty stávajících hmotových struktur historické zástavby včetně odpovídajících projevů v krajině. Z toho důvodu je ochrana MPR zaměřena zejména na zachování dálkových pohledů na historické panorama města a pohledů směrem z MPR a okolí, dále na prostorovou skladbu zástavby, ale i vizuální a významové vztahy mezi územím MPR a navazující zástavbou. V podrobnostech je tato námitka ještě rozvedena níže, proto i konkrétnější odůvodnění bude obsaženo až u těchto námitkových bodů (zejm. námitka označená č. III.V). Totéž platí o námitce vztahující se k možným přínosům výstavby vlastníka (námitka označená č. III.VII).

III.I NEEXISTUJÍCÍ OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE OLOMOUC

25. Zdůvodnění navrhované Změny územního plánu v první řadě vychází z klíčového předpokladu, že se Pozemky nacházejí v ochranném pásmu MPR Olomouc („OP MPR Olomouc“). Toto ovšem není pravda.
26. Autoři návrhu na vícerech místech uvádějí, že předmětná lokalita se nachází „v blízkosti Městské památkové rezervace Olomouc a je zahrnuta do jejího ochranného pásma.“⁴ Na existenci OP MPR Olomouc odkazovalo ve svém stanovisku k návrhu Změny územního plánu a jeho doplněních rovněž Ministerstvo kultury.⁵ Žádné ochranné pásmo však ve skutečnosti neexistuje.
- A. MPR Olomouc ke dni vydání rozhodnutí o zřízení ochranného pásma neexistovala a nebylo k ní možné zřídit ochranné pásmo
27. Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. července 1987, sp. zn. kult. 1097/87/Tsř („Rozhodnutí o ochranném pásmu“) o zřízení OP MPR Olomouc bylo vydáno v době, kdy MPR Olomouc, kterou mělo ochranné pásmo chránit, právně neexistovala. K neexistující památkové rezervaci - jako předpokládanému předmětu ochrany - pak logicky nemohlo být vyhlášeno ochranné pásmo.
28. V době vydání Výnosu ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2 ze dne 13. dubna 1971, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci („Výnos o památkové rezervaci z roku 1971“) bylo podmínkou právní existence výnosu, jako obecně závazného právního aktu, vyhlášení ve Sbírce zákonů. Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákonného opatření č. 4/1962 Sb., o vyhlášení zákonů a jiných právních předpisů platilo, že vydání obecně závazných právních předpisů ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, jejichž znění nebylo účelné ve Sbírce zákonů vyhlásit, zejména pro omezený počet organizací nebo osob, na které se vztahují, bylo třeba ve Sbírce zákonů alespoň oznámit. Výnos o památkové rezervaci z roku 1971 nebyl ve Sbírce zákonů ani vyhlášen, ani oznámen. Tento právní předpoklad právní existence a závaznosti tohoto správního aktu tedy nebyl nikdy splněn.
29. Výnos o památkové rezervaci z roku 1971 navíc přímo ve svém článku 3 stanovil, že výnos nabývá účinnosti dnem oznámení ve Sbírce zákonů.⁶ I kdyby tedy dotčený výnos teoreticky nemusel být ve Sbírce zákonů podle dobových předpisů publikován - což v daném případě předpisy vyžadovaly, jak shora uvedeno - pravidlo týkající se nutnosti jeho zveřejnění ve Sbírce zákonů jako právního předpokladu jeho účinnosti bylo jednoznačně stanoveno přímo samotným výnosem.

⁴ Změna územního plánu, str. b.I, b.2, bA.

⁵ Například Stanovisko Ministerstva kultury ze dne 9. prosince 2015, s. 2; Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 13. dubna 2016, s. 1; Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 2.

⁶ Prakticky stejné ustanovení lze najít i v ustanovení § 8 Výnosu ministerstva České socialistické republiky č. 16 417/87-VI/I, ze dne 21. prosince 1987, kterým byla znovu vyhlášena Městská památková rezervace v Olomouci a zároveň zrušena předcházející Městská památková rezervace v Olomouci.

30. Tím, že výnos o památkové rezervaci z roku 1971 ve Sbírce zákonů vyhlášen ani oznámen nikdy nebyl,⁷ nikdy nenabyl, ani nemohl nabýt účinnosti. Výnos tedy z téhož důvodu neměl žádné právní účinky, a tedy nikoho právně nezavazoval. Uvedený závěr byl potvrzen mimo jiné i v odborném stanovisku vypracovaném JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D., advokátem a renomovaným akademikem působícím na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a rovněž v Legislativní radě vlády České republiky.⁸
- „Jak již bylo zmíněno v části I, tohoto odborného právního stanoviska, která shrnovala základní okolnosti řešené věci, bylo nicméně nabytí účinnosti výnosu o památkové rezervaci z r. 1971 výslovně vázáno (a to přímo tímto výnosem) na jeho oznámení ve Sbírce zákonů (coby oficiálním „publikačním místem“). I kdyby tedy snad tento výnos jinak, obecně nemusel být tímto způsobem (k nabytí platnosti) publikován/oznamován, pravidlo týkající se jeho účinnosti jím bylo stanoveno jednoznačně a bezrozporně. Nebyla-li však (nikdy) uvedená podmínka splněna, pak nelze učinit jiný závěr, než že předmětný [Výnos o památkové rezervaci z roku 1971] účinnosti nenabyl. Proto ani nemohl zakládat ty právní účinky (ta práva a povinnosti), které s prohlášením za památkovou rezervaci spojoval zákon o kulturních památkách.“
31. Protože Výnos o památkové rezervaci z roku 1971 nikdy nenabyl účinnosti a právně neexistoval, nevznikla v jeho důsledku logicky ani MPR Olomouc. I tento závěr výslovně potvrdil doktor Kadečka:
- „V souhrnu lze teda učinit dílčí - přitom však zásadní - závěr, že [Výnosem o památkové rezervaci z roku 1971] nedošlo, z důvodu jeho chybějící publikace (oznámení), k účinnému prohlášení historického jádra statutárního města Olomouce za památkovou rezervaci.“
32. K neexistující památkové rezervaci pak nebylo možné vyhlásit ochranné pásmo. Jak uvádí doktor Kadečka, účinnost rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma byla přímo vázána na předešlé (neúčinné) vyhlášení památkové rezervace:
- "Mělo-li k tomuto (památkovou rezervaci neúčinně konstituujícímu) [Výnosu o památkové rezervaci z roku 1971] posléze přistoupit určení ochranného pásma, pak ani v případě souvisejícího (akcesorického) rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci, odboru kultury, k nabytí účinnosti nedošlo. Účinnost určení ochranného pásma totiž nemůže nastat, pokud má takové ochranné pásmo doplňkově chránit památkovou rezervaci, k samotnému jejímuž řádnému konstituování nedošlo.“
33. Na uvedené skutečnosti nic nemění ani fakt, že MPR Olomouc byla následně vyhlášena v prosinci 1987. Toto „druhé“ vyhlášení památkové rezervace, které nastalo pět měsíců poté, co bylo vyhlášeno OP MPR Olomouc, nemohlo jakkoli zhojit nicotnost rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma.
34. Výše uvedené skutečnosti potvrdilo minimálně dvakrát i Ministerstvo kultury. Dne 28. února 2008 zaslala památková inspekce Ministerstva kultury dopis sp. zn. 3053/2008-PI, adresovaný Krajskému úřadu Olomouckého kraje („KUOK“). Z dopisu je zřejmé, že tento byl KUOK doručen dne 5. března 2008. V tomto dopisu ředitel Památkové inspekce Ministerstva kultury mimo jiné uvádí:
- "Jak zjistila Památková inspekce dále, za účelem ochrany historického jádra města Olomouce byl vydán výnos ministra kultury ČR č. 6489171-II/2 z 13. 4. 1971. Podle čl. 3 tohoto výnosu měl nabýt účinnosti teprve dnem registrace ve Sbírce zákonů, k čemuž však nikdy nedošlo. Plošná památková ochrana historického jádra Olomouce, formou památkové rezervace v důsledku uvedené skutečnosti vůbec nebyla tímto výnosem založena. Stalo se tak až dalším, po obsahové stránce odlišným výnosem Ministerstva kultury č. 16 417/87-VI/I ze dne 21. 12. 1987, oznámeným ve Sbírce zákonů dne 29. 12. 1987, kterým byl ostatně předchozí výnos zrušen. Rozhodnutí Okresního národního výboru č. Kult. 1097/87/Tsř z 27. 7. 1987 o ochranném pásmu tedy bylo vydáno bez právního důvodu, neboť bylo vázáno na výnos o památkové rezervaci, který nebyl účinný. Z toho důvodu nemohlo rozhodnutí ONV o ochranném pásmu zakládat žádná práva a povinnosti, stejně jako je nezakládal výnos ministra kultury z r. 1971 na území vlastního historického jádra města Olomouce. Pro ochranu památkové rezervace v Olomouci, zřízené až výnosem Ministerstva kultury ČR č. 16 417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987 s účinností od 29. 12. 1987, tedy ochranné pásmo dosud vymezeno nebylo. Účinnost předchozího rozhodnutí ONV z 27. 7. 1987 o ochranném pásmu nelze samozřejmě k právnímu stavu, založenému až citovaným výnosem Ministerstva kultury ČR z 21. 12. 1987, vůbec vztahovat, neboť tato památková rezervace předtím neexistovala. Citovaným rozhodnutím ONV ochranné pásmo nevzniklo a nelze je považovat ani za ochranné pásmo ve smyslu ust. § 42 odst. 2 zákona o státní památkové péči."
35. Na základě žádosti KUOK ze dne 13. března 2008, adresoval vedoucí ekonomicko-právního oddělení odboru památkové péče Ministerstva kultury dne 1. dubna 2008 KUOK další dopis. Dopis v plném rozsahu potvrzuje závěry památkové inspekce Ministerstva kultury.
36. Z výše uvedeného jasně vyplývá, že OP MPR Olomouc nebylo zřízeno, protože v době jeho „vyhlášení“ MPR Olomouc vůbec neexistovala. K novému - účinnému a právně závaznému - vyhlášení ochranného pásma do dnešního dne nedošlo.

Důkazy: Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. 7. 1987, sp. zn. kult. 1097/87/Tsř., Příloha č. 5
Fotokopie strany 661 Sbírky zákonů z roku 1987, Příloha č. 6

⁷ Tento výnos není možné dohledat prostřednictvím systémů ASPJ a CODEXIS a ani ručním prolístováním všech tištěných částek Sbírky zákonů z roku 1971. Oproti tomu Výnos ministerstva kultury České socialistické republiky č. 16 417/87-VI/1, ze dne 21. prosince 1987, jehož obsahem bylo také vyhlášení Městské památkové rezervace Olomouc, ve sbírce zákonů oznámen byl. Pro doplnění a srovnání taktéž uvádíme, že v roce 1971 bylo ve Sbírce zákonů publikováno toliko Nařízení vlády č. 66 ze dne 21. července 1971 o památkové rezervaci v hlavním městě Praze. Tímto nařízením byla zřízena památková rezervace v hlavním městě Praze.

⁸ Doktor Kadečka působí rovněž jako člen rozkladové komise Ministerstva spravedlnosti a České národní banky, jakož i v dalších významných pozicích. Blíže k doktoru Kadečkově například <http://www.akkvb.cz/lide/stanislav-kadecka/>.

Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1 března 2016, Příloha č. 7
Dopis památkové inspekce Ministerstva kultury České republiky ze dne 28. února 2008, Příloha č. 8
Dopis Ministerstva kultury České republiky ze dne 1. dubna 2008, Příloha č. 9

B. Absence stanovení podmínek ochranného pásma

37. Nad rámec výše uvedeného Rozhodnutí o ochranném pásmu trpí další vadou, která sama o sobě způsobuje jeho nicotnost. Rozhodnutí o ochranném pásmu totiž neobsahovalo podmínky pro pořizování územních plánů a ostatních projektů obligatorně vyžadované příslušnou dobovou legislativou.
 38. Uvedený požadavek byl zakotven v ustanovení § 5 zákona č. 22/1958 Sb., ve znění účinném od 1. ledna 1972, který stanovoval následující:
„Vyžaduje-li to ochrana nemovitě památky, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, v dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásma a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo nařídít odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učinit jiná vhodná opatření.“
 39. Rozhodnutí o ochranném pásmu nestanovuje ani jedinou takovou podmínku. Na tuto zásadní vadu přitom upozornil jeho vydavatele, odbor kultury Okresního národního výboru v Olomouci, PhDr. Bedřich Tykva, ředitel Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze, již dopisem ze dne 7. srpna 1987. PhDr. Tykva ve svém dopise uvádí, že při vypracování čistopisu Rozhodnutí o ochranném pásmu došlo „k vypuštění podmínek ochrany z textu rozhodnutí.“ PhDr. Tykva proto doporučil Okresnímu národnímu výboru v Olomouci, aby své rozhodnutí urychleně doplnil:
„Doporučujeme Vám proto, abyste urychleně na vydání rozhodnutí čj. Kult. 1097/87/Tsř ze dne 27. 7. 87 navázali vydáním jeho doplňku, kterým by byl dodatečně stanoven ochranný režim, bez něhož postrádá vyhlášení pásma smysl. Rozhodnutí o ochranném pásmu, v němž nejsou stanoveny podmínky ochrany, nelze z hlediska vyhl. MŠK ČSR Č. 118/1959 Ú. 1., o památkových ochranných pásmech považovat za pravomocné rozhodnutí o určení památkového ochranného pásma.“
 40. K shodnému závěru dospěl i doktor Kyselák. Jak uvádí doktor Kyselák, Rozhodnutí o ochranném pásmu je možné považovat za akt „pochybný, až nicotný“:
„Ze všech citovaných dokumentů vyplývá riziko posouzení [Rozhodnutí o ochranném pásmu] jako aktu právně pochybného, až nicotného. Je proto nanejvýš žádoucí, aby došlo k právní stabilizaci ochranného pásma MPR Olomouc. Na rozhodnutí příslušných výkonných orgánů státní památkové péče záleží, zda zajištění péče o MPR Olomouc bude mít právní oporu též v nezpochybnitelném správním aktu, kterým bude ochranné pásmo MPR Olomouc z právního hlediska stabilizováno.“
 41. Rozhodnutí o ochranném pásmu je tedy nicotné i z důvodu, že neobsahuje vymezení podmínek pro pořizování územních plánů a ostatních projektů obligatorně vyžadované příslušnou dobovou legislativou.
- Důkazy: Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. 7. 1987, sp. zn. kult. 1097/87/Tsř., Příloha č. 5
Návrh rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma, který byl přiložen ke zprávě pro schůzi rady Okresního národního výboru v Olomouci konanou dne 12. června 1987 ze dne 2. června 1987, Příloha č. 10
Dopis ředitele Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze ze dne 7.8. 1987, Příloha č. 11
Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka z prosince 2010, Příloha č.12

C. Okresní národní výbor Olomouc nebyl příslušný k vydání rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma

42. Je nesporné, že OP MPR Olomouc bylo vyhlášené dne 27. července 1987 odborem kultury Okresního národního výboru Olomouc pod č.j.: kult.1097/87/Tsř. V té době účinný zákon č. 22/1958 Sb. ale výslovně stanovil, že ochranné pásmo může být vyhlášeno pouze výkonnými orgány krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně:
„Vyžaduje-li to ochrana nemovitě památky, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, v dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásma a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo nařídít odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učinit jiná vhodná opatření.“⁹
43. Je tedy zcela nespochybnitelné, že ochranné pásmo mělo být vyhlášeno výkonnými orgány příslušného krajského národního výboru, nikoli odborem kultury Okresního národního výboru Olomouc.
44. Podle ustálené judikatury Ústavního soudu a správních soudů je rozhodnutí vydané věcně nepříslušným správním orgánem, a to orgánem nižšího stupně, nutno považovat za nicotné.¹⁰ Jak dále dovodil Nejvyšší správní soud, na

⁹ § 5 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb. ve znění účinném ke dni 27. července 1987.

¹⁰ K tomu například rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 770/02 ze dne 5 května 2004: „V českém právním řádu pak obecné vymezení vad, které způsobují nulitu (nicotnost) správního aktu, není, je třeba je dovozovat především z judikatorních závěrů a podpůrně z teorie správního práva. Judikatura i teorie při tom shodně uvádějí, že o paakt, jako správní akt, který nevyvolává jím zamýšlené účinky, jde tehdy, jsou-li jeho vady zásadní a zřejmé, že na něj "nelze hledět" jako na správní akt. Na prvním místě je nicotnost správního aktu dovozována tam, kde akt vydal správní orgán absolutně věcně nepříslušný

nicotné rozhodnutí se hledí jako kdyby vůbec neexistovalo. Nicotné rozhodnutí nesmí být vynucováno a nicotnost nelze zhojit uplynutím času:

„Současná právní úprava, judikatura i doktrína tedy považují nicotnost za samostatný právní institut, který je odlišný od institutu nezákonnosti z hlediska právních účinků dotyčného správního aktu. Nezákonné rozhodnutí existuje, je právně závazné, vynutitelné a vychází se z presumpce jeho správnosti, dokud není zrušeno. Proti němu lze brojit opravnými či dozorčími prostředky, avšak pokud tyto nejsou včas a řádně uplatněny, zůstává nezákonné rozhodnutí objektivně existující a nelze ho již odstranit. Naproti tomu se na nicotné rozhodnutí vždy hledí jako na neexistující, zdánlivé, nezakládající žádné právní následky, a proto nemusí být respektováno, a veřejnou mocí dokonce ani nesmí být vynucováno. Nicotnost nelze zhojit uplynutím času, a může tak k ní být přihlédnuto kdykoliv z úřední povinnosti.“¹¹

45. Rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc bylo vydáno odborem kultury Okresního národního výboru Olomouc, ačkoliv rozhodnutí o ochranném pásmu mohlo být vydáno pouze výkonnými orgány krajských národních výborů - orgány vyššího stupně. Rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc bylo tedy vydáno věcně nepřislušným orgánem - orgánem nižšího stupně.
46. V souladu s výše citovanou judikaturou Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu je proto rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc nicotné a nesmí být vynucováno. OP MPR Olomouc tak právně neexistuje.
47. Pro úplnost dodáváme, že pravomoc vydávat rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma během účinnosti zákona č. 22/1958 Sb. nepřešla na okresní národní výbory. Pravomoci okresních národních výborů byly po přijetí zákona č. 22/1958 Sb. upraveny nejdříve zákonem č. 65/1960 Sb., o národních výborech, a později zákonem č. 69/1967 Sb., o národních výborech („ONV“). ZoNV kromě jiného stanovil, že okresní národní výbory vykonávají státní správu ve vymezených úsecích - jedním z těchto úseků byl i úsek „ochrany přírody a kulturních památek.“¹²
48. Rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc bylo vydáno dne 27. července 1987. Zákon č. 22/1958 Sb. byl účinný od 3. května 1958 do 31. prosince 1987 a ZoNV byl účinný od 1. ledna 1968 do 23. listopadu 1990. V době vydání rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc byla tedy pravomoc národních výborů v oblasti ochrany kulturních památek upravena nejen v zákoně č. 22/1958 Sb., ale i v ZoNV. ZoNV nicméně neupravoval konkrétní otázku vydávání rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem - tato zůstala i nadále upravená v zákoně č. 22/1958 Sb.¹³ ZoNV stanovil pouze obecné pravomoci národních výborů - úprava obsažená v zákoně č. 22/1958 Sb. byla vůči úpravě obsažené v ZoNV speciální¹⁴ a měla před ní přednost.¹⁵
49. Pravomoc vydávat rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma proto i po přijetí ZoNV zůstala upravena zákonem č. 22/1958 Sb., který jasně stanovil, že ochranné pásmo může být vyhlášeno pouze výkonnými orgány krajských národních výborů, nikoliv okresních národních výborů.
50. Otázkou pravomoci národních výborů v oblasti ochrany kulturních památek podle ZoKP se v nedávném rozhodnutí zabýval i Městský soud v Praze. Ačkoliv rozhodnutí Městského soudu neadresuje specificky ustanovení zákona č. 22/1958 Sb. upravující vyhlášení ochranných pásem, je i pro tuto oblast zcela zásadní.
51. Městský soud se ve svém rozhodnutí zabýval otázkou, zda přijetím ZoNV došlo k přesunu pravomoci rozhodovat o zápisu kulturních památek z krajských národních výborů na okresní národní výbory. V době přijetí ZoNV byla tato otázka upravena v ustanovení § 7 odst. 3 zákona č. 22/1958 Sb., který jasně stanovil, že k rozhodnutí o zápisu kulturních památek jsou příslušné krajské národní výbory. Městský soud dovodil, že i po přijetí ZoNV zůstala pravomoc rozhodovat o zápisu kulturních památek krajským národním výborům. Městský soud konstatoval, že úprava obsažená v zákoně č. 22/1958 Sb. byla vůči úpravě obsažené v ZoNV speciální a k přenosu pravomocí z krajských národních výborů na okresní národní výbory po dobu účinnosti ZoKP nedošlo:

„Ani zákon o NV nezakotvil okresním národním výborům pravomoc vydávat rozhodnutí o zápisu do SSKP (a nestalo se tak ani památkovým zákonem účinným od 1.1.1988, který zrušil zákon o kulturních památkách), nedošlo tak k "nepřímé novele" zákona o kulturních památkách, jak žalovaný tvrdí. Vládní nařízení č. 71/1960 Sb. a instrukce Č. 44377/61 na něž rovněž žalovaný poukazuje, jsou právními předpisy nižší právní síly a nemohly provést novelu zákona. Také ust. § 1 odst. 5 vyhlášky č. 116/1959 Ú.1. v rozhodném znění, podle kterého *"seznamy vede odbor školství a kultury rady krajského národního výboru, který výkonem této agendy - s výjimkou rozhodnutí o zápisu - může pověřit příslušnou přímo podřízenou organizaci"* považovalo za kompetentní orgán k rozhodování o zápisu do SSKP příslušný orgán KNV nikoli okresního národního výboru.

Zákon o kulturních památkách tak v ust. § 7 odst. 3 obsahoval speciální úpravu ve vztahu k § 19 zákona č. 69/1967 Sb., o národních výborech, která platila až do konce účinnosti zákona o kulturních památkách, tj. do 31.12.1987. Toto ustanovení platilo i v r. 1984, kdy došlo k zápisu předmětného domu do SSKP, nebylo nijak změněno ani novelizováno. Úvaha žalovaného dovozující přenesení příslušnosti z krajských národních výborů na okresní národní výbory je tak nesprávná. K § 19 zákona o NV se vyjádřil i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 22. Cdo

(příp. orgán instančně postaveny na nižším stupni, než orgán, kterému rozhodnutí příslušelo).“

¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 100/2010 - 65 ze dne 12. března 2013, bod 32.

¹² K tomu blíže ustanovení §§ 19 a 27 odst. 2

¹³ Jak bylo vysvětleno již výše v tomto podání, ZoKP stanovil, že rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma vydávají výkonné orgány krajských národních výborů.

¹⁴ Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 9A 211/2013 - 78 ze dne 11. listopadu 2016.

¹⁵ Zásada *lex specialis derogat legi generali*, tedy zásada přednosti speciální právní úpravy před právní úpravou obecnou patří mezi základní právní zásady. K tomu například usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1924/11 ze dne 13. srpna 2012: *"Z obecných právních zásad přitom plyne, že při vzájemné konkurenci má přednost právní úprava speciální (...)"*

1622/2000, ve kterém konstatoval, že § 19 nelze interpretovat tak, že by národní výbory nadále vykonávaly veškerou státní správu na daném úseku, jde jen o deklaratorní připomenutí, že národní výbory jsou činné i v této oblasti, pokud je tím zvláštní zákon pověřuje.

Soud přisvědčuje žalobci, že pokud by bylo úmyslem zákonodárce provést zákonem o NV tak zásadní změnu v kompetencích v rozhodování o zápisech do státních seznamů památek stanovenou zákonem o kulturních památkách, tj. odebrat kompetenci KNV a přenést ji na ONV, musel by takový záměr explicitně vyjádřit (rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21.9.1998, č.j. 6 A 86/96).¹⁶

52. Závěry Městského soudu jsou plně uplatnitelné i pro posuzování pravomocí k vydávání rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem.
53. Zprvu, ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb., upravující vydávání rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem, stejně jako ustanovení § 7 odst. 3 zákona č. 22/1958 Sb. zakládalo pravomoc krajských národních výborů.
54. Zadruhé, stejně jako v případě otázky rozhodnutí o zápisu kulturních památek, ani otázku rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem ZoNV výslovně neupravoval, když speciální úprava byla nadále obsažena v zákoně č. 22/1958 Sb..
55. Je proto logické, že jestli na základě ZoNV nepřešla na okresní národní výbory pravomoc podle ustanovení § 7 odst. 3 ZoKP, jak dovodil Městský soud v Praze, tak na okresní národní výbory nepřešla ani pravomoc vyhlášovat ochranné pásma podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb.
56. Na základě výše uvedeného není pochyb o tom, že po celou dobu účinnosti zákona č. 22/1958 Sb. byly k vyhlášení ochranného pásma příslušné pouze výkonné orgány krajských národních výborů, které si tuto pravomoc zachovaly i po přijetí ONV v roce 1967. Okresní národní výbor Olomouc proto nebyl příslušný k vydání rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc, které je z tohoto důvodu nicotné.

D. Nemožnost zřídit ochranné pásmo k památkové rezervaci

57. Posledním důvodem nicotnosti Rozhodnutí o ochranném pásmu je fakt, že zákon č. 22/1958 Sb. výslovně upravoval možnost stanovení ochranného pásma pouze k nemovitým památkám, nikoli památkovým rezervacím, coby odlišnému předmětu památkové ochrany:

„Vyžaduje-li to ochrana nemovité památky, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásmo a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo nařídí odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učinit jiná vhodná opatření.“¹⁷

58. Ke stejnému závěru došel ve svém odborném stanovisku i doktor Kadečka, který k tomuto důvodu nicotnosti Rozhodnutí o ochranném pásmu uvádí:

„V návaznosti na právě uvedené zpracovatel v žádném případě nerozporuje, že pro konkrétní, jednotlivé nemovité památky či jejich soubor mohlo být již za účinnosti [zákonu č. 22/1958 Sb.] určeno ochranné pásmo, přičemž shora již zmiňované materiální pojetí památek v tomto zákoně umožňovalo využití tohoto akcesorického ochranného instrumentu v mnoha případech. Na druhou stranu ale nelze v oblasti veřejného práva tento relativně široký prostor pro určování ochranných pásem volně rozšiřovat i na další objekty památkové ochrany (zde na památkové rezervace tvořené nejen nemovitými památkami, ale i jejich prostředím). Proto je namístě učinit závěr, že za účinnosti [zákonu č. 22/1958 Sb.] bylo přinejmenším pochybné, zda vůbec bylo lze pro památkovou rezervaci ochranné pásmo zřídit.“

59. Rozhodnutím o ochranném pásmu přitom mělo zjevně dojít ke zřízení ochranného pásma k památkové rezervaci jako celku - nikoliv ke zřízení ochranného pásma k jednotlivým nemovitým památkám. Vzhledem k chybějícímu zákonnému zmocnění však takové ochranné pásmo vůbec nebylo možno vyhlásit.

Důkazy: Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1.března 2016, Příloha č. 7

60. Výše uvedené prokazuje, že řešené území se nenachází v památkově chráněném území.

61. Argumentace v odůvodnění návrhu Změny územního plánu je proto založená na nesprávném předpokladu o umístění Pozemků v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Olomouc. Vzhledem k tomu, že jde o klíčový předpoklad autorů návrhu, odůvodnění výzkového regulativu uvedené v návrhu nemůže jako celek vůbec obstát.

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tvrzení, že změna územního plánu je postavena pouze na předpokladu, že se pozemky podatele námítky nacházejí v ochranném pásmu městské památkové rezervace Olomouc, není pravdivé. Jak již bylo uvedeno, hlavním důvodem pro stanovení maximální možné výšky zástavby 19/23 m je existence historického jádra města, které je veřejným zájmem hodným ochrany. To bylo potvrzeno mimo jiné jeho prohlášením za městskou památkovou rezervaci. Vedle toho se v historickém jádru města nachází památka zapsaná od roku 2000 do světového seznamu dědictví UNESCO, Čestný sloup Nejsvětější Trojice v Olomouci. Památková rezervace je tvořena souborem nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů. Zákon o státní památkové péči stanoví povinnost pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. K ochraně této hodnoty pak také slouží hned několik možných prostředků, mezi nimiž je možné jmenovat také vyhlášení ochranného pásma. Jádro

¹⁶ Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 9A 211/2013 -78 ze dne 11. listopadu 2016.

¹⁷ Ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb.

argumentace k výškové regulaci plochy 03/056P tedy netkví v existenci ochranného pásma, ale v nezpochybnitelné existenci samotného historického jádra a prstence novější zástavby převážně z první poloviny 20. století, obklopující toto jádro. Prostorová struktura historického jádra a struktura prstence „první vrstvy“ zástavby, jejich vzájemné působení a také jejich celkové působení v obrazu města je důvodem k odmítnutí zástavby přesahující výškovou hladinu 19/23m a výškové stavby v řešené ploše, příslušející k tomuto prstenci. Vyhlášení ochranného pásma pouze reflektovalo danou skutečnost, přitom právě existence zanedbaného průmyslového závodu na okraji městského centra signalizovala budoucí potřebu přestavby tohoto území a tedy akutní potřebu stanovení podmínek pro zajištění ochrany reálně existujících kulturních a památkových hodnot.

Podklady pro vydání změny územního plánu jsou specifikovány v kapitole 9.3. Komplexní zdůvodnění řešení Změny č. II ÚP Olomouc. Rozhodně mezi ně nepatří pouze rozhodnutí o ochranném pásmu. Těmito podklady jsou: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 18 a 19 (cíle a úkoly územního plánování); politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (schválen vládou ČR dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276); zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (schválena Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22.4.2011 usnesením č. UZ/19/44/2011 a vydána formou Opatření obecné povahy č. j. KUOK 28400/2011 s nabytím účinnosti dnem 14.7.2011); ÚP Olomouc (vydaný Zastupitelstvem města Olomouce formou Opatření obecné povahy č. 1/2014 ze dne 15.9.2014 s nabytím účinnosti dne 30.9.2014); Plán královského hlavního města Olomouce (rozšíření města podle projektu Camilla Sitteho 1895); Velký Olomouc, Plán zastavění jednotlivých obvodů (Arch. Prof. Ladislav Skřivánek, 1925); Velký Olomouc, Návrh základního plánu upravitelského a zastavovacího (Arch. Max Urban, Ing. Josef Šejna, 1930); Směrný územní projekt města Olomouce 1955, Olomouc – Územní plán sídelního útvaru (Stavoprojekt v Olomouci, kolektiv vedený inž. arch. Miroslavem Strnadem, 1955); Městská památková rezervace Olomouc prohlášená Výnosem MK ČSR č. 16.417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987, vedená v Ústředním seznamu KP ČR pod R.č.1987701; Ochranné pásmo MPR (dále též jen „OP MPR“) Olomouc, určené bývalým Městským národním výborem Olomouc, odboru kultury dne 27. 7. 1987 pod č.j. kult.1097/8Tař.; Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 – KKO12 na území Olomouckého kraje (Löw a spol., s.r.o., 2014); Podklady pro posouzení variant maximální výšky zástavby ve vztahu k hodnotám v území - Digitální model terénu a zástavby města Olomouce, Geodis Brno; Rozsudek Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193) ze dne 25.2.2015; digitální model terénu a zástavby města Olomouce, Geodis Brno; rozpracovaná územní studie US-18. Ze zákona jsou závazným podkladem pro územní plán také stanoviska dotčených orgánů, mimo jiné stanovisko Ministerstva kultury ČR.

Předmětem řízení o územním plánu (stejně tak i o jeho změně) není, a ani být nemůže, určování, zda je určitá právní norma platná nebo neplatná. Vyhlášení ochranného pásma je věcí výkonu státní správy, do které odpůrce nemá možnost zasahovat. Ochranné pásmo dosud nebylo žádným vrchnostenským aktem zrušeno. Naposledy byla jeho existence potvrzena např. rozhodnutím Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, ze dne 12. října 2017, č.j. SMOL/235731/2017/OPP/Tom. Informace o existenci nemovitých kulturních památek, památkových rezervací a jejich ochranných pásmech jsou do územně analytických podkladů a z nich poté do územních plánů přebírány z údajů o území poskytovaných Národním památkovým ústavem jako povinným poskytovatelem těchto údajů dle § 32 odst. 2) písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Údaje, jejich přesnost a aktuálnost jsou poskytovatelem garantovány formou pasportu údajů o území – průvodního formuláře k předávaným údajům.

Ochranné pásmo kulturní památky je jedním z limitů využití území. Limity využití území se v souladu s § 26 odst. 1 stavebního zákona rozumí omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území. Ten je navázán na územně analytické podklady, když jedním ze sledovaných jevů je podle části A řádku 8. přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, také nemovitá kulturní památka, případně soubor, včetně jejího ochranného pásma. Územně analytické podklady tento limit v podobě ochranného pásma městské památkové rezervace respektují, což je patrné mimo jiné z výkresu limitů grafické části územně analytických podkladů. Tento limit převzaly jak Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, tak i Územní plán Olomouc. Územně analytické podklady jsou totiž v souladu s § 25 stavebního zákona podkladem pro územně plánovací dokumentaci, který je nutné respektovat. V opačném případě by šlo o dalekosáhlý zásah do právní jistoty všech ostatních dotčených subjektů.

I přes výše uvedené sdělujeme k jednotlivým argumentům námítky následující:

A. Na prvním místě podatel námítky napadá výnos ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2 ze dne 13. dubna 1971, o památkové rezervaci (dále jen „výnos“). Ten podle něj nebyl publikován zákonným způsobem a MPR Olomouc proto právně neexistovala v době, kdy bylo rozhodováno o ochranném pásmu. Podle čl. 45 odst. 3 ve spojení s čl. 58 odst. 3 ústavního zákona č. 143/1968 Sb., o československé federaci, platí, že vyhlášení právního předpisu je podmínkou platnosti pouze u zákonů a zákonůch opatření předsednictva Federálního shromáždění. Zákon č. 3/1969 Sb. k normám, pro něž je vyhlášení ve Sbírce zákonů podmínkou jejich platnosti, počítá také vládní nařízení a vyhlášky ústředních orgánů ČSR. Výnos ministerstva kultury je přitom opatřením ústředního orgánu ČSR ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 3/1969 Sb. Podmínkou jeho platnosti tedy není publikace ve Sbírce zákonů. Zákon č. 4/1962 Sb. taktéž nestanoví pro výnosy jako podmínku jejich platnosti uveřejnění ve Sbírce zákonů. Na základě tvrzení podatele námítky proto nelze dospět k tomu závěru, že výnos ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2 ze dne 13. dubna 1971, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, je neplatný.

Podatel námítky dále tvrdí, že sám výnos si stanovil jako podmínku své účinnosti vyhlášení ve sbírce zákonů. Toto tvrzení však není pravdivé. Zmíněný výnos ve svém čl. 3 říká: „*Tento výnos nabývá účinnosti dnem registrace ve Sbírce zákonů.*“ Je nutné odlišovat registraci a vyhlášení ve Sbírce zákonů. Samotný pojem registrace tehdejší zákon o sbírce zákonů neznal. V tehdejší literatuře však lze dohledat, že registrace probíhala nejčastěji právě prostřednictvím resortních

publikačních prostředků.¹⁸ V souladu s tímto byl výnos publikován ve Věstníku Ministerstva školství a Ministerstva kultury České socialistické republiky, sešit 9., ročník XXVII. Věstník byl přístupný širokému okruhu veřejnosti, když jej bylo možné zakoupit v knihkupectví, zároveň bylo možné objednat také jeho předplatné. Přístupný byl rovněž v sídle ministerstva kultury. Dalo by se snad uvažovat pouze o tom, že tvůrce této normy považoval za registraci oznámení ve Sbírce zákonů ve smyslu § 4 zákona č. 4/1962 Sb., přičemž k tomuto oznámení skutečně nedošlo. Oznámení však nelze zaměňovat s vyhlášením ve Sbírce zákonů. V části námitky týkající se chybějícího oznámení ve Sbírce zákonů by pak bylo možné dát vlastníkově za pravdu. Na opačnou stranu lze v tomto případě také odkázat na rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 9. listopadu 1999 ve věci Špaček s.r.o. vs. Česká republika (stížnost č. 26449/95). V tomto případě šlo taktéž o platnost a účinnost právních norem, které nebyly publikovány ani oznámeny ve Sbírce zákonů. Soud dospěl k závěru, že i přes to šlo o právní normy dostatečně dostupné a předvídatelné, a tedy pro své adresáty závazné. Navíc, výnosem se řídily několik desítek let orgány veřejné správy, stejně tak i její adresáti, a to v dobré víře, že jsou jím vázáni. Jak uvádí podatel námitky, k určitým pochybnostem ohledně správnosti publikace tohoto předpisu došlo až v r. 2008. Do té doby nebyl předpis nikdy a nikým zpochybněn. Konkrétně podatel námitky odkazuje na dopis památkové inspekce Ministerstva kultury ČR a dopis ministra kultury ČR. Ani jeden z těchto dokumentů ale neobsahuje autoritativní výklad práva, jde pouze o vyslovení právního názoru.

Z uvedených důvodů nemáme za to, že jde o výnos neplatný či dokonce nicotný. Rovněž nemá za to, že šlo o výnos neúčinný. Kdyby však nakonec dospěly jiné orgány k závěru o neúčinnosti výnosu z důvodu chybějícího oznámení, je nutné konstatovat, že tato skutečnost nemá vliv na platnost výnosu, protože registrace ve sbírce zákonů měla být pouhou podmínkou účinnosti. To znamená že výnos již byl součástí právního řádu (tehdy) ČSR a schvalující orgán jím již byl vázán. Mimo jiné znal tento předpis pojem „městská památková rezervace Olomouc“, který zde byl jasně do budoucna pro všechny správní orgány definován.

I kdyby uvedená chyba při publikaci ve Věstníku namísto Sbírky zákonů byla soudy posouzena jako natolik závažná, že předpis vůbec nevznikl (k čemuž se z výše uvedených důvodů a s ohledem na právní jistotu adresátů nepřikláníme), mohlo dojít k jejímu zhojení na základě vydání výnosu MK ČSR č. j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987. Zákon o státní památkové péči totiž ve svém § 42 odst. 2 stanoví, že památkové rezervace prohlášené za ně podle dřívějších právních předpisů se považují za památkové rezervace podle tohoto zákona. Ochranná pásma zřízená podle dřívějších právních předpisů se považují za ochranná pásma podle tohoto zákona. Jak bylo uvedeno, přijetí výnosu z r. 1971 rozhodně netrpělo takovými vadami, pro které by bylo možno prohlásit je za neexistující.

Dále jsme povinni konstatovat, že památková rezervace v Olomouci byla poprvé vyhlášena již v roce 1950 na základě usnesení 99. schůze vlády, konané dne 11. července 1950. Zde byla poprvé zakotvena povinnost plošně pečovat o historické celky vyjmenovaných měst, mezi nimiž se jmenuje i Olomouc. Usnesení nebylo žádným následujícím předpisem zrušeno. Dále, zákon č. 22/1958 Sb. v § 7 stanovil, že zápisy do státních seznamů památek mají pouze evidenční charakter. Památkou proto bylo ex lege vše, co splňovalo zákonné definiční znaky. Památka byla v uvedeném zákoně definována takto: „*každý kulturní statek, který je dokladem historického vývoje společnosti, jejího umění, techniky, vědy a jiných oborů lidské práce a života, nebo jest jí dochované historické prostředí sídlištních celků a architektonických souborů, anebo věc, která má vztah k význačným osobám a událostem dějin a kultury.*“ Za památku se považuje také soubor kulturních statků a věcí, i když některé z nich nejsou památkami. Památkou proto bylo také historické jádro města Olomouce. Skutečnost, že historické jádro města je hodno ochrany, vnímá taktéž laická veřejnost. Nikoli ojediněle se lze setkat s výroky o Olomouci jako nejvýznamnějším historickém městě na Moravě. Předmět chráněný ochranným pásmem je všeobecně známý, navíc jeho ochrana vyplývá jak z vyhlášení památkové rezervace z r. 1950, tak i z výnosu z r. 1971. Vzhledem k tomu že ochranné pásmo šlo vyhlásit i k souboru nemovitých památek (jak bude ještě dokladováno níže), mohlo se toto ochranné pásmo vztahovat k již evidovaným nemovitým památkám. Některé objekty, které dnes náleží do Městské památkové rezervace, jsou totiž chráněny již od r. 1958. Tato skutečnost vyplývá z Ústředního seznamu kulturních památek České republiky.

B. Podatel námitky tvrdí, že rozhodnutí o ochranném pásmu je nicotné z důvodu, že postrádá jednu z povinných náležitostí, konkrétně podmínky pro pořizování územních plánů a ostatních projektů. Rozhodnutí o ochranném pásmu skutečně obsahuje pouze vymezení tohoto pásma a možnost regulace činností v něm. Jsme si vědomi, že požadavek na stanovení podmínek pro územní plánování byl opuštěn teprve přijetím zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, s účinností k 1. 1. 1988.

Platnosti však uvedený zákon nabyl již k 13. 4. 1987, tedy ještě před vydáním rozhodnutí o ochranném pásmu. Lze proto mít za to, že rozhodnutí o ochranném pásmu bylo přeneseno do režimu zákona č. 20/1987 Sb. a mohl tak být zhojen nedostatek stanovení podmínek ochrany. Rozhodnutí o ochranném pásmu totiž bylo vydáno zřejmě v souvislosti s procesem schvalování vyhlášení městské památkové rezervace v r. 1987. Podporou pro uvedené tvrzení je text § 42 odst. 2 tohoto zákona. Podle něj se ochranná pásma zřízená podle dřívějších právních předpisů považují za ochranná pásma podle tohoto zákona. Taktéž přijetí zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), by bylo možné považovat za jisté překonání uvedené povinnosti. Tento zákon totiž upravoval mimo jiné součinnost s dotčenými orgány, a to i na úseku památkové péče. Přitom v té době mělo město Olomouc platný územní plán ze dne 25. 6. 1985, který zahrnoval mimo jiné podmínky ochrany památek.

I v tomto případě považujeme za nezbytné poukázat na právní jistotu adresátů této normy. Bylo by nepřiměřeným zásahem do předvídatelnosti práva, pokud by nyní byla vyslovena nicotnost tohoto rozhodnutí, obzvláště za té situace, kdy jediný nedostatek obsahu předmětné právní normy již mnoho let není povinnou náležitostí obsahově totožných právních norem.

¹⁸ Viz např. zásady zákona o Sbírce zákonů schválené usnesením vlády ČSSR ze 7. 5. 1987 č. 104

C. Dále jsme se zabývali námitkou o nepříslušnosti Okresního národního výboru k vydání rozhodnutí ze dne 27. července 1987, č. j. kult.1097/87/Tsř o vyhlášení ochranného pásma. Zákon č. 69/1967 Sb., o národních výborech, v rozhodném znění (dále jen „ZoNV“), upravoval, jak poznamenává správně také podatel námítky, pravomoc národních výborů v oblasti ochrany kulturních památek. Vyhlášení ochranného pásma je výkonem státní správy (výklad a contrario § 38 ZoNV). Podle § 27 odst. 2 ve spojení s § 19 ZoNV vykonává okresní národní výbor státní správu na všech úsecích uvedených v § 19, tedy mimo jiné i na úseku ochrany kulturních památek. Přitom nejsou konkrétně specifikovány činnosti, kterých se má tato pravomoc dotýkat. Z toho lze usuzovat, že jde o změnu týkající se veškerých činností spadajících k ochraně kulturních památek. Taktéž § 5 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v rozhodném znění, stanoví, že k řízení před národními výbory v prvním stupni jsou příslušné okresní národní výbory. Krajský národní výbor v souladu s § 28 odst. 3 ZoNV řídí okresní národní výbory, pomáhá jim a radí se s nimi, zabývá se jejich podněty a upozorněními, dozírá na plnění zákonů a zachovávání státní disciplíny a provádí periodické revize jejich hospodaření. Lze říci, že se jednalo o nadřízený orgán státní správy, a to s ohledem na velmi obecnou textaci také na úseku ochrany kulturních památek. Zákon tedy krajskému národnímu výboru, na rozdíl od okresního, výslovně působnost v oblasti ochrany kulturních památek nesvěřuje. Z uvedeného je patrné, že ZoNV upravoval problematiku výkonu státní správy na uvedeném úseku komplexním způsobem, a to způsobem odlišným od zákona č. 22/1958 Sb., na který odkazuje podatel námítky. Z obecného kolizního pravidla *lex posterior derogat legi priori* je však nutné, aby byl aplikován zákon pozdější, tedy ZoNV. V souladu s tímto zákonem byla pravomoc a působnost k vydání rozhodnutí o ochranném pásmu dána okresním národním výborům. K uvedenému závěru směřuje také historický výklad, když vládní návrh ZoNV původně obsahoval § 27 odst. 2 s tímto zněním: „Okresní národní výbor vykonává státní správu na všech úsecích uvedených v § 19, pokud zákony neupravují tuto působnost jinak.“ Schválené znění právního předpisu neobsahuje druhou část souvětí. Jsme proto toho názoru, že pokud by zákonodárce chtěl, aby nadále rozhodovaly krajské národní výbory, ponechal by v právní normě tento dovětek. K tomuto závěru lze dospět i na základě důvodové zprávy k uvedenému zákonu, kde je řečeno, že zvlášť důležitá úloha připadá okresním národním výborům, když ty vykonávají státní správu jako rozhodovací nebo odvolací orgán na úsecích správní působnosti národních výborů (§ 19). Konečně dodáváme, že analogická situace existovala také na úseku ochrany přírody. Zde Konzultační sbor ministra vnitra jako poradní orgán dospěl k tomu závěru, že působnost ve věcech státní správy na tomto úseku přešla na okresní národní výbory (Věstník MŠ a MK ČSR z 20. 12. 1983, sdělení č. j. 15 787/83).

K odkazu na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11. listopadu 2016, č. j. 9 A 211/2013-78 uvádíme, že nejde o shodnou situaci s nyní řešeným případem. Kasační soud navíc rozsudkem ze dne 7. února 2018, sp. zn. 9 As 330/2016 rozsudek Městského soudu zrušil.

D. V posledním bodu této námítky je napadeno, že rozhodnutí o ochranném pásmu nelze vztahovat k památkové rezervaci, ale pouze k nemovité památce. Podle § 2 odst. 2 zákona č. 22/1958 Sb. se za památku považuje také soubor kulturních statků a věcí, i když některé z nich nejsou památkami. Památkou tak ex lege mohlo být také historické jádro města jakožto soubor kulturních statků. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb. je možné prohlásit za památkovou rezervaci takový celek, který tvoří skupina nemovitých památek se svým prostředím. Památková rezervace je tedy souborem nemovitých kulturních památek, k nimž je možné zřídit ochranné pásmo. Teleologický výklad příslušné právní normy nemůže vést k jinému závěru, než že ochranné pásmo lze zřídit také k souboru nemovitých památek, který zákon označuje jako památkovou rezervaci. Materiálně jde totiž stále o ochranu nemovitých památek. Navíc hypotéza, že ochranné pásmo památkové rezervace bylo možné zřídit až za účinnosti z. č. 20/1987 Sb., opět vede k tomu závěru, že vyhlášení ochranného pásma nabylo účinnosti až s tímto zákonem.

Z uvedeného výkladu je patrné, že vyhlášení ochranného pásma Městské památkové rezervace nebylo shledáno neplatným, natož nicotným. Tento akt nebyl dosud žádným soudním rozhodnutím zrušen, ani nebyla prohlášena jeho nicotnost. Je nutné respektovat presumpci jeho správnosti a zachovávat tak právní jistotu adresátů této normy.

III.II ÚČELOVÁ ARGUMENTACE TZV. „PRVNÍ VRSTVOU“

62. Autoři Změny územního plánu, patrně si vědomi neexistence OP MPR Olomouc, se snaží nedůvodné podmínky stanovené Změnou územního plánu obhájit alternativním argumentem, spočívajícím v údajné existenci jakési „první vrstvy“, která se s OP MPR Olomouc (zcela „náhodně“) v podstatě překrývá, a na kterou opakovaně odkazují.¹⁹
63. Tato argumentace vůbec neobstojí. Pojem „první vrstva“ je v daném kontextu účelově vytvořený novotvar bez jasně definovaného obsahu. Navíc, dle jediného historického dokumentu, na který v této souvislosti autoři Změny územního plánu odkazují, se předmětné pozemky vlastníka v údajné „první vrstvě“ vůbec nenacházejí.
64. Autoři přitom onu údajnou „první vrstvu“ používají k zdůvodnění zcela zásadních závěrů, konkrétně: (i) zdůvodnění obecné výškové regulace, (ii) vyloučení výstavby specifické výškové dominanty a dále z toho vyplývající (iii) odmítnutí realizace projektu „Šantovka Tower“.²⁰
65. Pojem „první vrstva“ je zcela nový, nevyskytuje se v žádných starších právních ani odborných dokumentech. Tento pojem není obvyklý ani v odborných kruzích a stejně tak jej není možné najít v platném právu. Neodkazuje na ni ani samotný územní plán z roku 2014, ani jakýkoli předchozí územní plán. Operovat tímto pojmem začalo až Ministerstvo kultury v návaznosti na námítky vlastníka podané v jiných řízeních, že OP MPR Olomouc právně neexistuje. Až v upraveném znění Změny územního plánu lze najít strohý pokus o definici tohoto pojmu. Text uvádí, že se pod tímto pojmem údajně rozumí „pás zástavby a nezastavěných ploch kolem historického jádra (MPR Olomouc), na západě

¹⁹ Například Změna územního plánu, str. b.7., s.s., b.12., b.13., b.14.

²⁰ Zejména Změna územního plánu, str. b.14., b.15., b.17., b. 18., b. 19., b. 20.

- ohraničený *Smetanovými a Čechovými sady, na jihu železniční tratí a z východu řekou Moravou*".²¹ Toto vymezení je tak nepřesné, že jej nelze za definici pojmu „*první vrstva*“ v kontextu města Olomouce vůbec považovat. Přesný obsah tohoto pojmu nepochybně není znám ani autorům Změny územního plánu. Jedná se tedy o neurčitý a zcela účelově vytvořený pojem - sloužící pouze na podporu smyšlených podmínek stanovených autory Změny územního plánu.
66. Zaprvé, i když autoři Změny územního plánu území „*první vrstvy*“ přesně nedefinují, je patrné, že se má překrývat s územím OP MPR Olomouc.²² Protože statutární město Olomouc prokazatelně ví, že OP MPR Olomouc neexistuje,²³ je snadné uhadnout, proč autoři Změny územního plánu přišli právě s takto konstruovanou „*první vrstvou*“. Je zjevné, že jejich úmyslem bylo obejít neexistenci OP MPR Olomouc. Statutární město Olomouc totiž ani s vědomím neexistence OP MPR Olomouc doposud nezahájilo kroky k vyhlášení legálního ochranného pásma, ve kterém by v řádném procesu stanovilo podmínky, na které by měl územní plán navázat. Snahu o řešení tohoto nedostatku formováním údajné „*první vrstvy*“ je ale nutné odmítnout.
67. Je nezpochybnitelné, že významné památkové objekty a jejich okolí mají být chráněny, avšak pouze zákonným postupem - tedy zřízením ochranného pásma. Žádný zákon nepředpokládá účelovou argumentaci jakousi „*první vrstvou*“. Užití takového pojmu bez jeho relevantního vysvětlení je proto nepřipustné. Je totiž nutné dbát o to, aby neurčité právní pojmy byly užívány pouze v nezbytném rozsahu, přičemž pokud zákon stanoví synonymum možného neurčitého právního pojmu, je třeba dát přednost tomuto zákonnému pojmu. Autoři Změny územního plánu postupovali zcela obráceně - ve snaze nahradit zákonem upravené, avšak neexistující, ochranné pásmo městské památkové rezervace, účelově vykonstruovali pojem „*první vrstvy*“.
68. Z druhé, autoři návrhu existenci „*první vrstvy*“ nijak neprokazují, obsah tohoto pojmu stanovují zcela svévolně. Změna územního plánu v souvislosti s existencí jakési „*první vrstvy*“ odkazuje pouze na jediný konkrétní dokument - regulační plán Camilla Sitteho z roku 1895.²⁴ Plán Camilla Sitteho však žádnou podporu tvrzením Ministerstva kultury a autorů Změny územního plánu neposkytuje. Odkaz na něj postrádá jakoukoli logiku, a to hned ze tří důvodů.
69. V první řadě, plán Camilla Sitteho nemůže již vzhledem ke své povaze odůvodňovat omezení vlastníka dotčených pozemků. Nejde a ani historicky nikdy nešlo o závazný dokument. Plán Camilla Sitteho je pouze návrhem možného rozvoje města dle představ jediného (i když nepochybně uznávaného) člověka, aniž by se jakkoli pokoušelo zachycení jakékoli společenské či odborné shody.
70. Vedle toho z tohoto dokumentu ani žádné vymezení „*první vrstvy*“ nevyplývá. To kromě obsahu samotného dokumentu potvrzuje i fakt, že na takové vymezení neodkazují ani pozdější územní plány, ani odborná literatura, ačkoli v některých jiných otázkách se pozdější územní plány plánem Camilla Sitteho inspirovaly.
71. Navíc, i kdyby snad bylo možné z plánu Camilla Sitteho jakousi nejasnou linií identifikovat (což nelze), lokalita řešená Změnou územního plánu by se zcela zjevně nacházela až za takto identifikovanou „*první vrstvou*“, jak je zcela patrné z kopie plánu nacházejícího se na str. 6 grafické přílohy odůvodnění Změny územního plánu. Regulační plán Camilla Sitteho se plochou řešenou Změnou územního plánu vůbec nezabýval, což ostatně přiznávají i samotní autoři návrhu:
- „Území, jehož součástí je plocha označená v ÚP Olomouc kódem 03/056P, patří do „první vrstvy“ města obklopující historické jádro. Převládající charakter zástavby první vrstvy je dán především objekty podél třídy Svobody a tř. 17. listopadu, postavenými na přelomu 19. a 20. století a v první polovině 20. století. Prostorová struktura první vrstvy vychází převážně z Regulačního plánu královského města Olomouce Camilla Sitteho, podle kterého byla mimo jiné vytyčena nová okružní třída (dnes třída Svobody). Na ni navazuje intenzivní bloková zástavba s budovami celoměstského významu, následovaná pásem městských parků. Plocha 03/056P sice není v tomto regulačním plánu řešena, na sousedním území (dnešní obchodní Galerie Šantovka) je však struktura zástavby naznačena a prostorová souvislost celého pásu „první vrstvy“ jasně zřejmá. Postupně se rodící část města podle tohoto rozvrhu je vidět na plánu města Olomouce z konce 19. století na str. 7 grafické přílohy textové části odůvodnění.“²⁵
72. Autoři Změny územního plánu se tak snaží obhájit zařazení předmětných pozemků vlastníka do jakéhosi historického území se zvláštním režimem („první vrstva“) historickými dokumenty, které pokud něco prokazují, tak přesný opak - že předmětné pozemky do tohoto území nikdy nepatřily.
73. Zatřetí, autoři návrhu přiznávají, že plocha řešená Změnou územního plánu se historicky nezačlenila do konceptu naznačeného regulačním plánem Camilla Sitteho (ve smyslu zástavby městského charakteru):
- „Plocha řešená Změnou č. II se v historii nezačlenila do struktury města ve smyslu zástavby městského charakteru s podílem bytů. Původně nezastavěné území mezi Mlýnským potokem a řekou Moravou nebylo vhodné k zástavbě s ohledem na blízkost vodních toků a nízkou úroveň terénu; na začátku 20. století zde však přesto stála první továrna a v průběhu 20. století již bylo celé území intenzivně využito pro výrobní aktivity. Z digitálního modelu zástavby, který má magistrát k dispozici, vyplývá, že výška převážné většiny objektů areálu se pohybovala v rozmezí 10 - 15 m, pět objektů dosahovalo výšky 18 - 23 m, nejvyšší objekt o půdorysných rozměrech 7x12 m (84 m²) byl vysoký 25 m. V roce 2001 zde byla výrobní činnost ukončena.“²⁶

²¹ Změna územního plánu, str. b.13.

²² K tomu například závěr autorů uvedený na str. b.18. Změny územního plánu: „" První vrstvu" zástavby je možno chápat jako ochrannou zónu jádra (její hranice se Z větší části shoduje s hranicí ochranného pásma MPR)."

²³ K tomu body 20 až 41 výše.

²⁴ Změna územního plánu, str. b.13.

²⁵ Změna územního plánu, str. b.14.

²⁶ Změna územního plánu, str. b.14.

74. Jak vyplývá z uvedené citace Změny územního plánu, řešené území v minulosti sloužilo továrenské výrobě. Konkrétně šlo o chemickou výrobu v závodu MILO. Tato byla ukončena až v roce 2001 a zanechala řešené území zdevastované letitou ekologickou zátěží. Vlastník chce naopak danou plochu využít právě pro historicky předpokládaný účel budování městské bytové zástavby. Tím rovněž dojde ke značnému zhodnocení řešeného území.
75. Začtvrté, autoři Změny územního plánu v zoufalé snaze o obhájení zařazení předmětných pozemků do území se zvláštním režimem operují dalším pseudovědeckým argumentem. Podle nich "oprávněnost nazvat tuto část města „první vrstvou“ potvrzuje i místní název pro území mezi třídou 17. listopadu a Moravou Envelopa, tj. obálka."²⁷ Nijak přitom nepátrají po historických zdrojích tohoto pojmu (tedy proč právě pojem "Envelopa"), ani po faktech prokazujících územní rozsah údajné "Envelopy". Ani tento odkaz tak nemůže obstát jako argument pro údajný veřejný zájem na zvýšené ochraně předmětného území.
76. Zapáté, autoři návrhu výslovně přiznávají, že jejich cílem není zachovat či obnovit historický vzhled území údajné "první vrstvy", ale uměle jej dotvořit začleněním předmětných pozemků vlastníka do tohoto území, aby ve výsledku - v rozporu s historickou realitou - toto území tvořilo „prstenec“:
- „Dotčené území plochy 03/056P a souvisejících ploch podél ulice Šantova, resp. také území stávajícího obchodního centra Galerie Šantovka, nebylo dlouhodobě z kompozičního hlediska zcela začleněné do městské struktury, což je dáno bývalou existencí výrobních areálů v daných plochách. S cílem dotvořit souvislý "ochranný" prstenec zástavby bylo v rámci koncepce ÚP Olomouc toto území zahrnuto do pásu obepínajícího historické jádro."²⁸
77. Je nesmysl, aby se historie po více než sto letech vylepšovala. Takový postup je odborně nesprávný, k historickým hodnotám necitlivý a nemůže být vůbec ve veřejném zájmu. Nikterak tak nemůže zdůvodňovat zásah do vlastnického práva vlastníka předmětných pozemků navrženou Změnou územního plánu.
78. Nesmyslná argumentace plánem Camilla Sitteho a pojmem "Envelopa" ukazuje, jak bezradné je Ministerstvo kultury a posléze autoři Změny územního plánu. Ve snaze vytvořit dojem, že mají alespoň jakousi oporu pro svůj nesmyslný požadavek radikální výškové regulace v předmětném území, účelově překrucují historické dokumenty, a to jak z hlediska jejich obsahu, tak i jejich významu. I toto prokazuje, že ve skutečnosti:
- a) maximální výšky navržené Ministerstvem kultury nemají žádnou oporu v závazných dokumentech, ani v odborné literatuře; a
 - b) Ministerstvo kultury překračuje své zákonné zmocnění, když svévolně trvá na požadavcích, jejichž potřebu není schopno rozumně zdůvodnit.

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z hlediska hmotného práva vychází Změna č. II ÚPO z cílů a úkolů územního plánování, stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné zajistit „předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“, a ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet „přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.“ Úkolem územního plánování je pak mimo jiné zejména „zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty“, „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb“, a „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“. Z uvedených citací je zřejmé, že územní plánování je autonomní odbornou činností, která není odkázána jen na limity reprezentované právními předpisy a správními rozhodnutími, ale vychází především z reálných vlastností území.

Existence historického jádra města prohlášeného za městskou památkovou rezervaci (jakožto soubor nemovitých kulturních památek) a nutnost jeho ochrany je mezi stranami nesporná. Z této objektivní skutečnosti plynou určité povinnosti mimo jiné ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Zejména jde o povinnost vlastníka pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou pak povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek. Správní orgány mají povinnost chránit kulturní památky, a to bez ohledu na existenci ochranného pásma. K tomu je nutné dodat, že neexistuje zákonná povinnost ani v případě národních kulturních památek stanovit ochranné pásmo a přesto je na základě těchto ustanovení chráněna ona i její okolní prostředí. Neexistenci ochranného pásma přitom argumentuje opakovaně právě podatel námítky, přičemž je povinnosti na tyto jeho námítky reagovat.

Pojem „první vrstva“ zástavby není účelově vytvořeným bezobsažným novotvarem. Jde o urbanistický pojem, který vyjadřuje způsob rozvoje měst jeho postupným narůstáním směrem od historického jádra. Města se obvykle rozvíjela tak, že na jejich nejstarší historickou zástavbu navázala zástavba další, která tu stávající obklopila a vytvořila tak vrstvu zástavby okolo historického centra. Tak je tomu i v případě Olomouce – historické jádro města obklopila novější zástavba, kterou lze označit za první vrstvu zástavby okolo historického jádra města. Změna č. II ÚPO tento pojem používá v odůvodnění prostorové regulace plochy 03/056P, a tento je dostatečně objasněn zejména v části „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.13 a dále graficky zcela jednoznačně vymezen v části „A“ ve výkrese „Schema urbanistické kompozice města“ na str. 13, a v části „C“ na výkrese „Schema města se záměrem Šantovka Tower“

²⁷ Změna územního plánu, str. b.13.

²⁸ Změna územního plánu, str. b.13.

na str. 37. Pojem první vrstva zástavby je dostatečně definován, když je určen jak jeho územní rozsah, tak i to, čím je tvořen její charakter a důvod jejího určení. K tomu Změna č. II ÚPO odkazuje na regulační plán Camilla Sitteho, charakter stávající zástavby a její maximální výšku, kompoziční hledisko.

Tvrzení, že žádný zákon nepředpokládá argumentaci první vrstvou je pravdivé. Bylo by však absurdní, pokud by zákony přímo s tímto pojmem pracovaly (to ostatně ani nelze, neboť zákon musí být obecný). Jde pouze o jeden z argumentů pro stanovení maximální výšky zástavby, který vychází ze zákonné povinnosti ochrany kulturních památek. Tento pojem je přitom definován přímo v opatření obecné povahy (Změna č. II ÚPO), které je obecně závazné.

Regulační plán Camilla Sitteho je pouze jedním z argumentů, který je v odůvodnění změny uveden v souvislosti s existencí první vrstvy zástavby. Samotný regulační plán tak nijak nezasahuje do vlastnického práva podatele námítky. Je pravdou, že tento dokument nebyl nikdy závazný, přesto však významně ovlivnil urbanistický vývoj Olomouce po roce 1900 a tedy i její dnešní podobu. Camillo Sitte v něm formuloval zásady formování města založené na harmonickém propojení nové zástavby se starou. Dnešní zástavba, přiléhající k historickému jádru od jihovýchodu a vytvářejí skutečnou „vrstvu“ mezi třídou Svobody a pásem parků, byla realizována v souladu s principy tohoto regulačního plánu. Na ni pak po jihovýchodním obvodu historického jádra v obdobném duchu navázala pozdější zástavba rozvinutá v pásu mezi třídou 17. listopadu a korytem řeky Moravy. Oba tyto pásy pak dohromady vytvářejí kolem historického jádra města jakýsi prstenec, pro účely Změny č. II ÚPO nazvaný „první vrstva“ zástavby.

První vrstva je ohraničena významnými a pro každého velmi dobře rozpoznatelnými objekty. Ze západu jde o Smetanovy a Čechovy Sady, na jihu železniční trať a na východě řeku Moravu. Její územní rozsah z regulačního plánu Camilla Sitteho pouze vychází (viz část „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.13), první vrstva se s ním zcela nepřekrývá. Zejména z grafického znázornění urbanistických souvislostí je zřejmé, že plocha 03/056P s ohledem na svoji polohu bezpochyby přináležejí k pásu zástavby „první vrstvy“, rozvinuté kolem historického jádra města.

Dále podatel námítky uvádí, že lokalita se historicky nezačlenila do konceptu naznačeného plánem Camilla Sitteho. S tímto tvrzením nelze polemizovat, stejně tak jako s tvrzením, že daná plocha by měla sloužit k předpokládanému účelu budování městské bytové zástavby. Tu však Změna č. II ÚPO žádným způsobem neznemožňuje. Řešená plocha, do níž náleží i pozemky podatele námítky, je plochou přestavby, smíšenou obytnou s blokovou strukturou zástavby. V těchto plochách je přípustné využití mimo jiné i pro pozemky bytových domů (viz bod 7.1.2. a 4.7.2. Výroku ÚPO). Není nijak zasahováno do vlastnickem požadovaného způsobu využití, který sám popisuje jako městskou bytovou zástavbu. Cílem projednávané změny územního plánu skutečně není zachovat či obnovit historický vzhled území, neboť jak podotýká sám podatel námítky, v daném území se nacházel průmyslový závod MILO. Existuje veřejný zájem na tom, aby bylo chráněno historické jádro města Olomouce, a to mimo jiné i vytvořením určitého ochranného prstence okolo něj. Pokud by tento prstenec byl neúplný, postrádal by smysl.

Jedním z doplňkových argumentů, proč je řešená plocha součástí první vrstvy, je místní název oblasti – Envelopa. Envelopa (z franc. enveloppe, z angl. envelope) znamená v překladu slovo „obálka“. Tento pojem má vyjadřovat (již ze samotného smyslu daného slova) ochrannou funkci zástavby. Podatel námítky neuvádí žádný konkrétní argument ohledně pojmu Envelopa a skutečnosti, že do této části města náleží také řešená plocha. Z tohoto důvodu se touto částí námítky hlouběji nezabýváme.

III.III IGNOROVÁNÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBY MIMO ÚDAJNOU "PRVNÍ VRSTVU"

79. Návrh zdůrazňuje potřebu začlenění předmětných pozemků do "prstence první vrstvy", přitom zcela pomíjí vztah tohoto území k další okolní zástavbě – třídě Kosmonautů, Galerii Šantovka a k jiným vyšším stavbám ve městě.

80. Autoři tvrdí, že navržená výšková regulace *"odpovídá regulaci ostatních ploch v pásu podél vnitřního městského okruhu - třídy Svobody a třídy 17. listopadu, tedy v pásu "první vrstvy", a z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů je tedy proporcionální."*²⁹ Vedle toho, že regulace v okolí nijak nesouvisí s proporcionálností zásahu do soukromých práv, autoři účelově a nedůvodně opomíjí srovnání s další zástavbou a regulací v bezprostředním okolí jen proto, že se nachází mimo údajnou "první vrstvu".

81. Autoři návrhu dále tvrdí, že:

„[...] nejvýraznější dominantou a nezaměnitelným znakem Olomouce je dóm sv. Václava, jehož věž je vysoká 101 m. Výškové dominanty vně historického jádra, které se v panoramatu současné Olomouce významně projevují, jsou: klášter Hradisko, kostel sv. Cyrila a Metoděje v Hejčíně, bytový dům s vodojemem na Nové Ulici, budova RCO u nádraží, objekt a komín teplárny, síla na Pavelkově a Hamerské ulici v Holici a nejnověji budova MVŠO na tř. Kosmonautů.“³⁰

"Objekt Šantovka Tower by se díky výšce cca 78 m stal druhou nejvyšší budovou v Olomouci po dómu sv. Václava (při tomto porovnání nebereme v úvahu komín teplárny o výšce 121 m, protože jde o velmi subtilní technologický objekt), stal by se tak jednou z celoměstských dominant.“³¹

"Vzdálenost objektu Šantovka Tower od nejbližší dominanty jádra města tedy kostela sv. Michala by byla 785 m. Pokud si uvědomíme, že vzájemná vzdálenost některých historických dominant je podobná - věž dómu sv. Václava je od kupolí sv. Michala cca 730 m a od věže radnice cca 910 m dospíváme k jasnému závěru, že by se objekt Šantovka Tower přímo a bezprostředně zapojil do prostorové kompozice stávajících dominant.“³²

²⁹ Změna územního plánu, str. b.13.

³⁰ Změna územního plánu, str. b.18.

³¹ Změna územního plánu, str. b.19.

³² Změna územního plánu, str. b.19.

82. Je zjevné, že každý objektivní autor by komín o výšce 121 metrů v potaz určitě vzal. Není také zřejmé, proč autoři vyjmuli z porovnání vzdáleností budovu nástavby síla rodiny Králikových. Taktéž pokud autoři za nejvýznamnější dominantu považují věž domu sv. Václava, opomněli sdělit, že budova MVŠO je od domu sv. Václava vzdálená 871 metrů. Dále opomněli sdělit, že nástavba síla rodiny Králikových je až na Kostel svatě Marie Sněžné vždy blíže situována všem významným výškovým historickým objektům.
83. Návrh se nevypovídá ani s případnou moderní linií mezi nově vzniklou moderní čtvrtí Šantovka, která prokazatelně vznikla výstavbou Galerie Šantovka, a nádražím. Právě budova "Šantovka Tower" tuto moderní linii se třemi výškovými budovami počínaje prostorem okolo hlavního nádraží, přes třídu Kosmonautů a konče ve čtvrti Šantovka - koncepčně završí. **Toto** výslovně potvrdil ještě v roce 2010 i autor dnešního územního plánu Jakub Kynčl, podle nějž tři výškové budovy – budova Regionálního centra Olomouc, budova soukromé vysoké školy a budova "Šantovka Tower" - "jsou optimální k tomu, aby definovaly bulvár budoucnosti budou stát na jeho začátcích a uprostřed."³³
84. Tento koncept podtrhuje také propojení silniční, tramvajové a železniční, a *de facto* teprve realizací "Šantovka Tower" bude možno hovořit o moderní třídě a gradaci výškové hladiny. Tato linie přitom nijak nenaruší historické jádro Olomouce. Naopak, symbióza starého a nového učiní Olomouc městem, které si ctí svou minulost, a zároveň se dokáže nadále rozvíjet a vytvářet na svém území nové hodnoty.
85. Výstavbou Galerie Šantovka byl položen základ pro vybudování nové, moderní čtvrti Šantovka, plynule navazující na třídu Kosmonautů. Toto jasně hovoří ve prospěch maximální výšky zástavby na úrovni alespoň 29/29 m. Právě taková výška zástavby totiž umožní budování dalších moderních budov a dotvoření nové moderní části Olomouce začínající ve čtvrti Šantovka a plynule pokračující třídou Kosmonautů. Vlastník si dovoluje v této souvislosti upozornit, že i výška 29/29 m je kompromisním návrhem z jeho strany. Dle studie schválené a dlouhodobě podporované radou i zastupitelstvem města (příloha 2 tohoto podání) měly stavby na pozemcích mimo výškové dominanty dosahovat úrovně 38 metrů.
86. Změna územního plánu popisuje třídu Kosmonautů jako moderní třídu, která spojuje historické centrum a Hlavní železniční nádraží. Uvádí, že právě tam má vyšší zástavba místo:
"Vyšší zástavba (hladiny 25/29 m a 29/29 m) je pak umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, kde lze dynamicky rozvíjet moderní část města. Ze Schématu výškové regulace a polycentrického systému v ÚP Olomouc je zcela zřejmé, že v tomto úseku výšková hladina graduje - je zde možné umísťovat nejvyšší objekty ve městě."³⁴
87. I toto tvrzení je zcela účelové a nesprávné. Pokud autoři návrhu vážou budování výškových budov na moderní části města, je to právě území v blízkosti Galerie Šantovka - tedy i řešené území - které lze pojmem "moderní" nepochybně označit, a kde má - dle logiky autorů návrhu - výšková zástavba místo.
88. Navíc, rozlišování mezi třídou Kosmonautů a řešeným územím je zdůvodněno jen údajnou "první vrstvou". Řešené území do žádné první vrstvy (i kdyby existovala) nespadá, jak je podrobně vysvětleno výše. Neexistuje proto žádný důvod pro jiný přístup k řešenému území než k třídě Kosmonautů. Autoři proto nedávají žádný rozumný důvod pro závěr, že dynamicky lze rozvíjet blízkou třídu Kosmonautů, ale ne řešené území. Nedůvodně nižší regulativ v řešeném území je tak diskriminační.
89. Výškový profil měst negraduje v prstencích. Města přirozeně vytvářejí oblasti s moderní vyšší architekturou (za všechny lze zmínit La Défense v Paříži či londýnské City). Tyto nemají tvar žádného prstence v určité vzdálenosti od centra města. Takový koncept se v praxi nikde neuplatňuje a odporuje tomu, jak mohou být takové oblasti vytvářeny. Proto je nesmyslné, aby autoři návrhu brali v potaz pouze území údajného (neexistujícího) "prstence první vrstvy" a ignorovali veškeré další vztahy v území, které naopak vyšší zástavbu na předmětných pozemcích podporují.
90. Údajná gradace na třídě Kosmonautů není založena ani na žádných jiných objektivních skutečnostech. Vlastníci (resp. vlastník) uvedených výškových staveb je postavili právě tam, kde vlastnili pozemky. Nelze však tvrdit, že v tomto úseku výšková hladina graduje, ani že výšková hladina může gradovat pouze v tomto úseku, a že právě proto není možné, aby gradovala jen o malý kus dále - přímo v místě navazujícím na zmiňovanou moderní třídu Kosmonautů ve skutečně moderní čtvrti v okolí obchodně-spoločenského centra Galerie Šantovka.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh Změny č. II ÚPO neopomíjí vztah řešeného území k další okolní zástavbě. Výšková regulace v bezprostředním okolí nyní řešené plochy činí také maximálně 19/23 m. Regulace stanovená pro ostatní okolní plochy odpovídá regulaci nyní řešené plochy.

Dle tvrzení podatele námítky není zjevné, proč nevzal pořizovatel v potaz komín teplárny a vilu na síle. Komín teplárny je technologický objekt, jehož existence ve městě je v současné době nezbytná. Navíc jde o objekt velmi subtilní, který se v panoramatech města negativně neprojevuje. Tento objekt tedy není způsobit díky svému objemu zakrýt pohled na panorama města, a to i přes menší vzdálenost od celoměstských dominant. Objekt Šantovka Tower by se svou výškou 75m (78m) řadil k celoměstským dominantám a je tedy posuzován ve vztahu k těmto dominantám. Oproti tomu vila na síle se vzhledem ke své výšce 34 m v panoramatu města neprojevuje a je tedy Změnou č. II ÚPO řazena k lokálním dominantám, které se projevují výrazně pouze ve vztahu k blízkému okolí. Důležitá je také skutečnost, že výška vily se od původní výšky síla změnila pouze nepatrně. I tato stavba navíc vznikla ještě za účinnosti územního plánu z r. 1998. Rozdíl mezi objemy

³³ Zdroj: http://olomouc.idnes.cz/Jarchitekti-prekreslili-socialistickou-olomouckou-tridu-na-modernibulvar-16g-/010mouc-zpravy.aspx?c=Al 00726_1422812_olomouc-zpravy_sot

³⁴ Změna územního plánu, str. b.13.

uvedených staveb je dobře patrný z katalogu výškových dominant uvedeného na str. 16 grafické přílohy textové části odůvodnění.

Realizace budovy MVŠO nebyla podložena žádným koncepčním materiálem a změna č. II prokázala, že působení této výškové stavby v panoramatu města je jen o něco méně negativní, než by bylo působení objektu Šantovka Tower. Rozdíl ve vzdálenosti obou objektů od historického jádra je však dobře patrný např. z rozvinutého řezu Třídy Svobody – Kosmonautů na str. 38 části „C“ odůvodnění. Objekt MVŠO je přitom umístěn již mimo „první vrstvu“ zástavby kolem historického jádra, od které je oddělen výrazným urbanistickým předělem – korytem řeky Moravy. Z hlediska prostorové struktury se tedy dostává do souvislosti s novodobou zástavbou Třídy Kosmonautů, rozvinutou mezi řekou Moravou a hlavním nádražím, jejíž výška je ve srovnání s výškou historické zástavby prokazatelně výrazně vyšší, jak je zřejmé např. z řezu Třídy Svobody – Kosmonautů na str. 20 části „B“ odůvodnění a také se srovnání výšek objektů uvedených v grafech „výpočet převažující výšky zástavby“ na straně 55 a 56 části „D“ odůvodnění. Je zcela nepochybné, že hladina zástavby se směrem k hlavnímu nádraží zvyšuje. Zároveň není případné se dožadovat možnosti narušení veřejného zájmu s poukazem na to, že k takové poruše již v minulosti došlo.

Návrh Změny č. II ÚPO se vypořádává s možností budování výškových staveb v kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.13, kde uvádí: „Vyšší zástavba (hladiny 25/29 m a 29/29 m) je pak umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, kde lze dynamicky rozvíjet moderní část města.“ Statutární město Olomouc tedy umožňuje vyšší výstavbu, při stanovení lokalit, kde je umožněna, však muselo mít na paměti existenci městské památkové rezervace a své povinnosti ji chránit. Výrok doc. Kynčla jako zpracovatele ÚPO se vztahoval k řešení navrženému v konceptu ÚPO, které bylo následně odmítnuto s poukazem na ochranu veřejných zájmů.

Není žádoucí posuzovat návaznost na další lokality izolovaně, jak činí podatel námítky. Ačkoli řešená lokalita navazuje na tř. Kosmonautů, není možné opomenout také návaznost na tř. 17. listopadu a tř. Svobody, které navíc také přináleží k první vrstvě zástavby okolo historického jádra města (viz kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ Změny č. II ÚPO, str. b.13). V návaznosti na tř. Kosmonautů s řešenou plochou sousedí plocha 03/004P, u níž je maximální výška zástavby stanovena také na 19/23 m. Stejně tak i v případě ostatních sousedních ploch je nejvyšší maximální výška zástavby umožněna ve výši 19/23 m. Pokud by byla v řešené ploše umožněna vyšší maximální výška zástavby, nešlo by o řešení, které přirozeně navazuje na sousední zástavbu. Umožnění maximální výšky zástavby dle požadavků podatele námítky by prokazatelně plynule nenavazovalo na okolní zástavbu.

Územní plán Olomouc umožňuje budování vyšší zástavby v úseku tř. Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu vlakovému nádraží. V tomto úseku lze rozvíjet moderní část města také vyšší zástavbou. Rozhodně však nejde o jedinou moderní část města (viz např. nová zástavba v Neředíme nebo Hejčíně). Ani v těchto ostatních moderních částech města se však neumožňuje vyšší zástavba (viz Schéma výškové regulace a polycentrického systému grafické části Územního plánu Olomouc). Tvzení, že autoři Změny č. II ÚPO váže budování výškových staveb na moderní části města, tedy není pravdivé. Samotné určení, zda se jedná nebo nejedná o moderní část města by bylo velmi neurčité.

Opět je nutné podotknout, že není pravdivé tvrzení, že maximální výška zástavby je odůvodněna pouze existencí první vrstvy zástavby. Nyní řešená plocha se nachází výrazně blíže historickému jádru města Olomouce, než tomu tak bylo v případě podatelem námítky uváděných výškových staveb. Dále je nutné podotknout, že v době, kdy byly tyto stavby realizovány, byl účinný územní plán z roku 1998, který (jak je ostatně již výše uvedeno) v souladu s právními předpisy výškovou regulaci neupravoval ani upravovat nemohl. Nejedná se o diskriminaci, když není přitupováno k regulaci ploch, v nichž se nachází výškové stavby, zásadně a neodůvodněně odlišně, než k nyní řešené ploše (viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě, č.j. 79 A 6/2014-193). Maximální výška zástavby v ploše je řešena s ohledem na maximální výšku zástavby stanovenou v nejbližším okolí historického jádra města. K této výšce jsme dospěli taktéž stanovením převažující maximální výšky zástavby. Tato skutečnost je odůvodněna také v kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.14 – b.15.

Ani v případě Změny č. II ÚPO není cílem, aby výškový profil města gradoval v prstencích. Vyšší zástavba je umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží (viz. Kapitola 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“, str. b. 13). Tato třída nevytváří žádný prstenec. To by ostatně ani nebylo v zájmu ochrany historického jádra města.

III.IV ÚČELOVÝ VÝBĚR "DÁLKOVÝCH POHLEDŮ"

91. Dalším argumentem autorů pro omezení maximální výšky zástavby a nepřipustnost výstavby specifické dominanty je ochrana pohledů z "relevantních míst důležitých pohledů".³⁵ Ačkoli jsou místa důležitých pohledů jasně stanovena v platném územním plánu (a vlastníkem požadovaná výšková regulace tyto pohledy nijak nenarušuje), autoři návrhu bez jakéhokoliv hlubšího zdůvodnění v návrh posuzují pohledy z dalších stanovišť, se kterými platný územní plán vůbec nepočítá.
92. Jde přitom o stejný postup jako v případě soudem zrušeného výškového regulativu. Poprvé si autoři územního plánu zvolili pohled z ulice Velkomoravské. Soud výškový regulativ zrušil právě proto, že město nebylo schopno jakkoli rozumně doložit významnost tohoto pohledu.
93. Po neúspěchu prosazování pohledu z Velkomoravské si autoři územního plánu zvolili pohledy nové. Konkrétně se jedná o (i) nábřeží U Rybářských stavů, (ii) severní zelený klín a tam umístěné in-line stezky a komunikace mezi Novým Světem Novými Sady, (iii) věž kláštera Hradisko a (iv) Dolní náměstí. Kritériem pro výběr těchto míst (ačkoliv není vůbec zjevné, proč bylo potřebné jakákoliv nová místa vybírat) byla údajně (i) dobrá viditelnost celistvého panoramatu

³⁵ Změna územního plánu, str. b.15., b.16., b.19., b.20.

- města, a dále skutečnost, že (ii) jsou veřejně přístupná a (iii) navštěvovaná větším počtem lidí. Skutečným důvodem pro výběr těchto míst je ale opět snaha o znemožnění realizace záměru vlastníka.
94. Zaprvé, autoři uvádějí, že vybrali „místa, které navštěvuje větší počet lidí“. Autoři ale vůbec nevysvětlují, co si je pod tímto označením nutné představit, jaké konkrétní podmínky má takové místo splňovat. Při užití zdravého rozumu za taková místa lze považovat např. centrum města, Galerie Šantovka, hlavní nádraží, atd. Zůstává záhadou, proč by mezi takové místa mělo patřit nábřeží U Rybářských stavů. Je totiž minimálně pochybné, že se jedná o místo, které navštěvuje větší počet lidí. Nábřeží U Rybářských stavů navštěvují zejména pejskaři a lidé krmící tam žijící divoké kachny. Jen stěží je tedy toto místo možné považovat za místo sloužící k pořizování panoramatických fotografií města Olomouce. Obdobně lze zapochybovat o in-line stezce, kterou lze považovat spíše za místo navštěvované sportovci, zejména cyklisty a in-line bruslaři, avšak ne s cílem kochání se panoramatem města. Shodně lze výše uvedené závěry použít i na severní klín a komunikaci mezi Novým Světem a Novými Sady.
 95. Zadruhé, nejenže autoři návrhu použili pro výběr uvedených míst zcela neurčité kritérium "navštěvnosti", při bližší analýze jednotlivých míst je zjevné, že byly zvolené právě za účelem znemožnění stavebních záměrů vlastníka.
 96. V souvislosti s posuzováním maximální výšky zástavby a umístěním specifické výškové dominanty autoři návrhu přidali k místům důležitých pohledů stanovených v platném územním plánu nábřeží U Rybářských stavů. Výběr pohledu z nábřeží U Rybářských stavů jasně prokazuje, že autoři místo pečlivě vybrali z důvodu, že při pohledech z důležitých míst vymezených platným územním plánem zkrátka k zásahům do městského panoramatu nedochází. Z tohoto místa by naopak, určitě "náhodou", vyšší než navrhovaná výška kompaktní zástavby (tedy 23 metrů) omezovala výhled na věž domu sv. Václava.
 97. Podle autorů je pohled od nábřeží U Rybářských stavů „jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu, což je dáno tím, že podél Moravy proniká téměř až k samému centru města nezastavěná krajina - tzv. jižní zelený klín".³⁶ Toto tvrzení je nepravdivé a zavádějící.
 98. Předně, tento pohled je účelově vymyšlen a neměl historicky žádný význam. Nepatří mezi vymezené významné pohledy dle územního plánu. Není ani typickým pohledem, který by byl zachycován v dobových záznamech (ať již na kresbách, malbách, či fotografiích) - žádné záznamy s tímto pohledem nejsou vlastníkově známy.
 99. Dále, pokud jde o řešené území, to bylo po mnoho let zastavěno továrnou MILO, jejíž součástí byla i rafinerie dosahující výšky 33 metrů. Nezastavěné je jen od doby, co vlastník v rámci přípravy stavebního projektu zbytky chátrající zástavby odstranil. Aktuální pohled tedy vůbec není pohledem historickým, "dochovaným", ale jen dočasným stavem z důvodu plánované nové výstavby.
 100. V neposlední řadě, ani dle aktuálního územního plánu, včetně Změny územního plánu, nemá toto území zůstat zcela bez zástavby. O „nezastavěné krajině" tak nemůže být řeč. I kdyby tedy měla být účelem ochrana pohledu přes nezastavěnou krajinu, navržená Změna územního plánu tento cíl naplnit nemůže.
 101. Autoři Změny územního plánu tak nedávají žádné rozumné argumenty, které by odůvodňovaly potřebu ochrany pohledu z nábřeží U Rybářských stavů.
 102. Problematický je dle autorů i pohled z Dolního náměstí. Ten ale trpí zcela zásadní vadou. Na straně 53 grafické části návrhu je zobrazen průhled přes zástavbu jižní části Dolního náměstí, ve kterém by dle autorů návrhu měla být vidět předpokládaná budova "Šantovka Tower". Příčinou takového stavu je však nepřírozená proluka v zástavbě na hranici Dolního náměstí. Tato proluka je mnohem nižší, než je povolená maximální výška v dané oblasti 21/27 m, jakož i existující okolní zástavba. Nelze tedy vyloučit, že tato proluka bude časem vyplněna zástavbou a dojde ke sjednocení výškové hladiny řadové zástavby, což bude z hlediska zájmu na jednotné urbanistické kompozici Dolního náměstí jakožto celku jistě žádoucí. Navíc i v minulosti byla na stejném místě, kde údajně bude viditelná stavba "Šantovka Tower", zástavba v takové výšce, že kdyby tato zástavba bývala byla zachována, budovu "Šantovka Tower" by z daného místa vůbec nebylo vidět. Toto dokládá i historická fotografie z roku 1901. Pohled, který chtějí autoři chránit, tak není vůbec historickým pohledem. Již v minulosti tento pohled doznal zásadních změn. Proto je nepochopitelné, proč by veškeré další změny tohoto pohledu měly být dnes nepřijatelné.
 103. Navíc, i další objekty jsou z Dolního náměstí viditelné bez toho, aby to vyvolávalo mezi laickou či odbornou veřejností emoce. Komín teplárny je vidět přímo z ulice, budova BEA pak ze schodů domů na Dolním náměstí. Není přitom žádný důvod mezi viditelností těchto objektů a stavby "Šantovka Tower" jakkoli rozlišovat.
 104. Autoři návrhu dále tvrdí, že je potřeba chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova. Z tohoto místa však "Šantovka Tower" nikterak nenaruší pohled na kostel sv. Michala, ba naopak, každý člověk před sebou uvidí historické centrum a při pohledu vlevo uvidí kloub nové moderní významné čtvrti s novými moderními významnými stavbami.
 105. Je tedy zcela zřejmé, že v případě pohledů údajně relevantních s ohledem na posouzení záměru "Šantovka Tower", se jedná o tožný postup jako v případě posuzování maximální výše zástavby - autoři nebyli schopni najít dostatečně negativní pohled z míst vymezených územním plánem a tak si jednoduše pomohli přidáním pohledů z míst, která naplňovala zamýšlený účel - odmítnutí výstavby "Šatovka Tower".
 106. Zatřetí, samotný pojem panorama města, kterým autoři návrhu silně argumentují a poukazují na nutnost jeho ochrany, opět není nijak specifikován. Autoři nevysvětlují, kde panorama začíná, kde končí a zda lze za něj považovat i jeho výše, popř. proč zrovna autory návrhu použitá výše představuje panorama.
 107. Je zcela zjevné, že autoři Změny územního plánu vybírali jednotlivé "dálkové pohledy" přesně tak, aby mohli odůvodnit navrhovanou maximální výšku zástavby a odmítnutí záměru "Šantovka Tower". Autoři nevysvětlují, proč považovali za nutné odchýlit se od pohledů vymezených v platném územním plánu a důvody, které uvádějí pro výběr pohledů nových, jsou zcela nepřesvědčivé.

³⁶ Změna územního plánu, str. b.15.

108. Změna územního plánu tak omezuje vlastnická práva vlastníka z důvodu údajné potřeby ochrany zcela náhodných, účelově vymyšlených a bezvýznamných pohledů na určitá místa v Olomouci bez toho, aby to vyžadoval veřejný zájem, který autoři návrhu nijak neozřejmují.
109. Každá nerovnost terénu z určitého místa zastíní výhled na určité jiné místo. Vytipování takového místa není nijako zvlášť náročné. Ve skutečnosti je právě toto principem, na jehož základě město opakovaně volí zcela banální místa údajně důležitých pohledů na panorama města, ze kterých by výhled zastiňovala vlastním plánovaná zástavba. Pokud by byl takový postup legitimní, orgány památkové péče by dokázaly zabránit jakékoli stavbě kdekoli ve městě – snad s jedinou výjimkou případů, kde již ve výhledu stojí jiný, vyšší objekt. Legitimním veřejným zájmem však jistě není, aby bylo město zakonzervováno ve stavu z dob minulých. Olomouc je živým městem, a ne skanzenem. Potřebuje nové rezidenční objekty pro uspokojení bytových potřeb svých obyvatel, potřebuje nové administrativní či komerční prostory pro vytváření pracovních příležitostí ve městě. Olomouc se musí rozvíjet, jinak upadne.
110. Vlastník je přesvědčen, že je možné město rozvíjet při respektování jeho historických hodnot a že jeho záměr tyto hodnoty respektuje plně. Kdyby tomu tak nebylo, autoři návrhu Změny územního plánu by to jistě ukázali. Namísto toho však "argumentují" zcela zjevnými nepravdami.

Důkazy: Fotografie z roku 1901 a aktuální fotografie z Dolního náměstí, Příloha č. 13

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nutnost vymezit další místa důležitých pohledů je odůvodněna v kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b. 15 – b.16. Zde je objasněno, proč byla vybrána další místa důležitých pohledů. V Územním plánu Olomouc je kromě seznamu důležitých pohledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ mimo jiné i obecný požadavek: „chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.“ V zájmu ochrany hodnot je tedy možné se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu, který tedy není možné považovat za taxativní. Obdobně je obecný požadavek ochrany panoramatu uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 „Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města“ definuje požadavek na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech. Regulační plán je územně plánovací dokumentací, která je závazná pro rozhodování v území a v podrobnostech rozvíjí regulaci obsaženou v územním plánu. Pohledy ze severního zeleného klínu a nábřeží U Rybářských stavů jsou součástí Schematu dálkových pohledů tohoto regulačního plánu. V textové části Regulačního plánu MPR Olomouc se doporučuje, aby byl respektován jižní „zelený klín“. Pohled z nábřeží U Rybářských stavů byl jako jeden z významných dálkových pohledů vytipován v roce 2009 studií „Koncepce prostorové regulace/ výškového zónování“, která byla zpracována se záměrem najít vyvážený poměr mezi ochranou hodnot města a potřebou přiměřeného růstu výšky zástavby. Důvodem pro stanovení tohoto pohledu jako významného je zejména ta skutečnost, že jde o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu. K tomu přistupuje i fakt, že po realizaci protipovodňových opatření jde o oblíbené rekreační území, a to obzvláště pro obyvatele dvou blízkých sídlišť Nové Sady a Povel. ÚPO v bodě 3.2.4. uvádí, že protipovodňová opatření budou provedena tak, aby došlo k začlenění nábřeží do organismu města a vytvořila podmínky pro vznik tzv. kamenného a rekreačního nábřeží. Taktéž v případě severního zeleného klínu a cyklostezek jde o oblíbené rekreační území. Pohled z věže Kláštera Hradisko směrem na město je jedním z pohledů uvedených ve Schematu širších územních vztahů regulačního plánu MPR Olomouc, které mají být chráněny. Pohled z Dolního náměstí byl zvolen z důvodů vlivu zástavby na urbanistický kontext a na obraz města (viz dále). K výše uvedeným důvodům pro vymezení nových míst důležitých pohledů pak teprve přistupují další kritéria pro jejich výběr, která jmenuje také podatel námítky. Stanovení těchto kritérií má za úkol zamezit tomu, aby nebyla nově vymezena místa důležitých pohledů, která nebudou vzhledem k panoramatu a obrazu města relevantní. Z tohoto důvodu bylo zvoleno dále kritérium veřejné přístupnosti a současně zvýšené návštěvnosti tohoto místa veřejností. Kritérium návštěvnosti většího počtu lidí nelze určit žádnou přesnou číslovkou, vždy záleží na konkrétní poloze a typu místa. Tato místa nelze omezit pouze na centrum města, hlavní nádraží a nákupní centrum. Nábřeží U Rybářských stavů není bezprostředně obklopeno zástavbou, přesto (jak uznává i sám podatel námítky) jej lidé navštěvují. Přitom by bylo zcela irelevantní, pokud by šlo pouze o majitele, kteří tam venčí své psy anebo o lidi, kteří tam chodí krmit kachny. Toto tvrzení navíc není pravdivé – daná lokalita je oblíbeným rekreačním místem pro obyvatele přilehlých sídlišť, obzvláště pak pro mladé rodiny, které zde chodí na procházky se svými dětmi, stejně jako pro in-line bruslaře. Nábřeží je vnímáno také jako spojnice Nových Sadů s centrem města, která není zatížena nadměrnou dopravou. Zpevněná část valu pak slouží také jako značená cyklostezka.

Podatel námítky má pravdu v tom, že byla vybrána místa dálkových pohledů, v nichž se nějakým způsobem projevuje navrhovaná zástavba. Pokud by tak neučinil, rezignoval by na své úkoly, které mu stanoví stavební zákon v § 19. Splnění úkolů územního plánování je popsáno v části 3.2. Změny č. II ÚPO na str. b. 4 – b. 5. V případě pohledu od Nábřeží U Rybářských stavů se skutečně jedná o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama od jihu, což podatel námítky ani nijak nevyvrací. Jeho argumenty směřují pouze k významu daného pohledu a nedokládají, z jakých míst lze dále vnímat panorama z jihu města. Skutečnost, že se jedná o cenný pohled, potvrzuje mimo jiné regulační plán MPR Olomouc, který byl schválen již v roce 1999. Je známo i několik historických vyobrazení města od jihu (např. Komenského mapa Moravy z r. 1680 podle rytiny z r. 1627; celkový pohled na Olomouc od jihovýchodu, kolem r. 1720; celkový pohled na Olomouc, 1845).

Zástavba továrny MILO nedosahovala výšky 33 m, naopak převážná většina objektů nedosahovala ani Změnou č. II stanovené výšky 19/23 m (viz str. b. 14 Změny č. II ÚPO). Vypořádána je v odůvodnění Změny č. II ÚPO i námitka týkající se skutečnosti, že jde o území pouze dočasně bez zástavby. Změna tak dle názoru podatele námítky nemůže mít za účel

ochranu pohledu přes nezastavěnou krajinu. Grafická příloha odůvodnění totiž neopomíná do pohledu zanést také plánovanou možnou výstavbu (viz grafická příloha odůvodnění str. 31 – 35 a 52).

Pokud jde o pohled z Dolního náměstí, není zřejmé, z jakých skutečností vychází podatel námítky, když píše, že povolená maximální výška v dané oblasti je 21/27 m. S touto maximální možnou výškou zástavby ÚPO v této lokalitě vůbec nepracuje. Prostorová struktura historického jádra je navíc upřesněna Regulačním plánem MPR Olomouc, kde výška příslušných objektů zobrazených na fotografii Dolního náměstí stanovena jako třípodlažní, což odpovídá stávajícímu stavu zástavby. Podrobnější územně plánovací dokumentace tedy žádné zvýšení zástavby neumožňuje a z pochopitelných důvodů není v případě historické zástavby v památkové rezervaci žádné „sjednocení výškové hladiny“ žádoucí. Fotografie z r. 1901 je naopak dokladem toho, že za posledních 116 let k žádné významné změně výšek jednotlivých objektů příslušné fronty Dolního náměstí nedošlo, uváděný rozdíl je způsoben pouze odlišnou výškou horizontu pozorovatele. Důkladnou analýzou bylo zjištěno, že pohlednice z roku 1901 byla snímána z výšky prvního či druhého patra (patrně domu na Dolním náměstí č. 46, případně č. 47) – to je dobře patrné zejména na levé části snímku, kde je např. koňský povoz (stromořadí, parter zástavby) zobrazen z výrazného nadhledu. Výška pozorovatele způsobuje, že se stává viditelným štít objektu na Blažejském náměstí č.12, který při obvyklém pohledu z úrovně náměstí – na rozdíl od objektu Šantovka Tower o výšce 75m – vidět není.

Změna č. II ÚPO prověřila působení výškového objektu Šantovka Tower zejména z dálkových pohledů uvedených v Územním plánu Olomouc a v části „C“ odůvodnění prokázala jeho výrazné negativní působení v panoramatu města zejména v pohledech MP-02, MP-03, MP-10, MP-11, MP-12. (Stejně negativně je hodnoceno i působení výškového objektu MVŠO). Toto však nebylo jediným důvodem k odmítnutí výškové stavby v bezprostřední blízkosti historického jádra města. Omezení vlastnických práv je v tomto případě zcela srovnatelné s omezením ostatních vlastníků pozemků a staveb v pásu „první vrstvy“ zástavby, a tedy z hlediska souladu veřejných a soukromých zájmů přiměřené. Pohled z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova není součástí grafické části odůvodnění Změny č. II ÚPO z toho důvodu, že je veden mimo objekt Šantovka Tower a pro posouzení není tedy relevantní.

Panorama je pojmem, který je vlastní i obecnému jazyku. Z tohoto důvodu nepovažujeme za nutné jej ve Změně č. II ÚPO definovat. Ostatně i sám podatel námítky tento pojem hojně využívá. Pro úplnost však konstatujeme, že jde o jakýkoliv široký, celkový rozhled, výhled nebo pohled na krajinu nebo nějaký celek. Určovat jakýkoli začátek či konec panoramatu tedy postrádá smysl. Pro posouzení působení objektu Šantovka Tower v panoramatu města bylo tedy rozhodující, zda a jak se projevuje v širokých pohledech se zachovanou siluetou jeho historického jádra.

Změna č. II ÚPO však pracuje taktéž s dálkovými pohledy stanovenými Územním plánem Olomouc (viz str. b.15-16 a b. 19-20), což podatel námítky zcela opomíjí. I tyto pohledy jsou součástí odůvodnění Změny č. II ÚPO a jsou také proto rozpracovány v grafické příloze textové části odůvodnění (konkrétně jde o str. 23-30 a 41-49). Výběr dalších významných pohledů je odůvodněn skutečnostmi uvedenými již výše. Tyto pohledy nelze označit za banální, když vyplývají mimo jiné i z podrobnější územně plánovací dokumentace (regulačního plánu).

Město jistě nechce být živým skanzenem, z tohoto důvodu také ÚPO umožňuje další výstavbu, včetně té vyšší, která je konkrétně umožněna na tř. Kosmonautů v úseku od řeky Moravy k hlavnímu nádraží.

III.V MINISTERSTVO KULTURY A AUTOŘI NÁVRHU IGNORUJÍ OSTATNÍ ZÁJMY, KTERÉ MAJÍ VYVAŽOVAT SE ZÁJMEM NA OCHRANĚ PAMÁTEK

111. Návrh Změny územního plánu ani stanovisko Ministerstva kultury ani v nejmenším nepoměřují obhajovaný zájem na ochraně MPR Olomouc se soukromými zájmy vlastníků pozemků v řešené oblasti.
112. Ministerstvo kultury sice správně uvádí, že územní plán musí vycházet ze zásady subsidiarity a dotčené vlastníky omezovat pouze v nezbytně nutné míře.³⁷ Nicméně nijak nespecifikuje, proč právě navrhovaná maximální výška zástavby na úrovni 19/23 m ono kritérium subsidiarity naplňuje.
113. Naopak, Ministerstvo kultury zcela jasně prezentuje svůj záměr spočívající v zamezení výstavby v řešeném území, když konstatuje, že stanovení výšky maximální zástavby na úrovni 19/23 m povede *"k dosažení cíle ochrany území, jejímž smyslem je v tomto případě zabránit další zástavbě (...)"*.³⁸ Takové konstatování je na míle vzdálené sebemenšímu zohlednění zájmů vlastníků takovou regulací dotčených.
114. Ministerstvo kultury klade údajný zájem na ochraně MPR Olomouc rovněž před veřejný zájem na rozvoji města jako celku. Záměrem investora je přetvořit území dlouhodobě zatěžované chemickou výrobou na moderní městskou čtvrť. *"Šantovka Tower"* má být *"srdcem"* tohoto území, doplněným dalšími rezidenčními, kancelářskými a retailovými plochami. *"Šantovka Tower"*, i v kombinaci s Galerii Šantovka, na kterou navazuje a se kterou vytváří symbiózu, pozdvihne danou lokalitu (donedávna chátrající průmyslový areál) na zcela novou úroveň a zlepší životní úroveň nejen v této oblasti, ale v celé Olomouci. Ministerstvo kultury však tento efekt zcela přehlíží a ve svém stanovisku mu nepřikládá žádnou váhu.
115. Autoři návrhu se proporcionalitě zásahu věnují na jediném místě. Tvrdí, že navržená výšková regulace *"odpovídá regulaci ostatních ploch v pásu podél vnitřního městského okruhu - třídy Svobody a třídy 17. listopadu, tedy v pásu "první vrstvy", a z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů je tedy proporcionální"*.³⁹ Srovnání s regulací ve vybraných oblastech v okolí⁴⁰ nijak nesouvisí s proporcionalitou zásahu do vlastnických práv. Skutečnost, že regulativ

³⁷ Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 2.

³⁸ Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 2.

³⁹ Změna územního plánu, str. b.13.

⁴⁰ K existenci dalších srovnatelných oblastí s vyšší povolenou zástavbou odkazujeme na argumentaci výše.

ještě nebyl vlastníky jiných pozemků napaden, neznamená, že tento regulativ je legitimní. Autoři pletou zcela nesouvisející kategorie a jinak se proporcionalitou zásahu vůbec nezabývají, význam soukromého zájmu vlastníka vůbec nezkušují.

116. Vlastník přitom opakovaně upozorňoval jak v souvislosti s předchozím výškovým regulativem zrušeným na jeho návrh soudem, tak i v rámci pořizování Změny územního plánu, že navržený regulativ bude mít likvidační účinky na jeho projekt. Znemožňuje výstavbu výškové budovy Šantovka Tower a nutí jej i k zásadnímu snížení dalších budov navržených pro dané území. To bude mít podstatně negativní efekt na ekonomickou proveditelnost projektu, a to nejen z hlediska konkrétních staveb v řešeném území, ale také pro celý projekt skupiny vlastníka v oblasti Šantovky. Autoři návrhu se těmito otázkami vůbec nezabývali. K připomínce vlastníka uvedli jen to, že ji nevzali v potaz.
117. Odůvodnění návrhu Změny územního plánu neobsahuje ani základní pojmenování a zdůvodnění veřejného zájmu, který by měl odůvodňovat potřebu omezit vlastnické právo vlastníka prostřednictvím navržené výškové regulace. Řádné zdůvodnění je esenciální náležitostí tohoto zásahu, a to o to víc v případě, kdy existuje konkrétní záměr, který na základě dosažení změny předchozího územního plánu začal vlastník rozvíjet. Změna původního územního plánu, k němuž se vyjadřovaly i veškeré dotčené orgány, založila legitimní očekávání vlastníka, že jeho projekt není v rozporu s veřejným zájmem. Podmínky v území se přitom v mezidobí nezměnily tak, že by to odůvodňovalo změnu přístupu dotčených orgánů či města. S ohledem na tato legitimní očekávání je nutné, aby každá další změna parametrů byla náležitě zdůvodněna nezbytnou ochranou veřejného zájmu, což v daném případě nebylo prokázáno.
118. Vlastník trvá na tom, že navrhovaná maximální výška zástavby je k tvrzené nutnosti ochrany MPR Olomouc zcela neproporcionální a vůbec nerespektuje zásadu, že dotčené vlastníky je možné omezovat pouze v nezbytně nutné míře. Žádná nezbytnost navrženého omezení nebyla prokázána.

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán regulací způsobů možného využití území představuje sám o sobě zásah do vlastnického práva. Je proto nutné při regulaci území dbát zásad subsidiarity a minimalizace zásahů. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva

na samosprávu konkrétního územního celku. Bylo nutné vážit mezi veřejným zájmem a zájmy podatele námítky (ochrana vlastnického práva, zájem na rozvoji města jako celku). Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona také ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Jedním z veřejných zájmů řešených Změnou č. II ÚPO je ochrana historického jádra města. Tohoto cíle je možné dosáhnout za splnění dílčích cílů, kterými je nutné rozumět ochranu městské památkové rezervace Olomouc prostřednictvím hmotové a prostorové skladby zástavby a dále prostřednictvím ochrany hlavních městských dominant v dálkových i blízkých pohledech. Cíl chránit tento veřejný zájem je patrný především z části „Vztah řešení k hodnotám území“ na str. b.15 odůvodnění Změny č. II ÚPO, ale i z dalších jeho částí (viz např. „Východiska včetně (dalších) podkladů pro stanovení bodů 1.1 a 1.2 výroku Změny č. II ÚP Olomouc“ na str. b. 11, nebo „Vztah řešení ke koncepci stanovené územním plánem“ na str. b.12). V tomto případě však dochází ke střetu s vlastnickým právem a dle podatele námítky také s veřejným zájmem na rozvoji města jako celku. Pokusili jsme se proto najít rovnováhu mezi těmito veřejnými zájmy a ústavně zaručeným právem. Nelze taktéž klást k tíži dotčeného orgánu, že ve svém stanovisku nepřikládá žádnou váhu zájmu na rozvoji města jako celku. Ministerstvo kultury ČR je dotčeným orgánem na úseku památkové péče a přísluší mu proto dávat vyjádření a stanoviska pouze z hledisek mu svěřených zákonem.

Ve Změně č. II ÚPO bylo posuzováno hned několik variant maximální možné výšky zástavby v lokalitě. Konkrétně šlo o výšku 19/23 m, 21/27 m se specifickou dominantou 40 m, a 29/29 m. Podstatnou část odůvodnění věnoval také samotnému záměru výstavby Šantovka Tower (kapitola 9.4. odůvodnění). Pokud jde o prostorovou strukturu a hmotovou skladbu zástavby, vycházelo řešení zejména ze stávající zástavby v první vrstvě i v plochách sousedících s nyní řešenou plochou. Ve vztahu k převažujícím maximálním výškám zástavby podél třídy Svobody, třídy 17. listopadu a třídy Kosmonautů v úseku „první vrstvy“ je z prověřovaných variant přijatelná pouze maximální výška 19/23 m, už varianta 21/27 m tuto výšku, charakteristickou pro území „první vrstvy“, překračuje nejméně o výšku 1 podlaží. Zejména z grafické části odůvodnění Změny č. II ÚPO potom plyne vliv jednotlivých posuzovaných variant na hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. V textové části je tento vliv vyhodnocen na str. b.16 odůvodnění Změny č. II ÚPO. I z hlediska ochrany dálkových a blízkých pohledů byla jako maximální přípustná výška zástavby vyhodnocena varianta 19/23 m. K ochraně hmotové a prostorové skladby zástavby a hlavních městských dominant v dálkových i blízkých pohledech přitom není možné využít žádný jiný nástroj, než stanovení maximální možné výšky zástavby. Ostatně ani podatel námítky žádný jiný způsob pro dosažení stanoveného cíle nenavrhuje. Přitom platí, že zástavba v dané ploše není zcela znemožněna, je pouze limitována výškou 19/23 m. Vlastník může své pozemky nadále využít k výstavbě, a tím i k naplnění zájmu na rozvoji města jako celku. Z těchto důvodů máme za to, že zásah do práv podatele námítky je činěn v nezbytně nutné míře a současně nejšetrnějším způsobem, vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

O diskriminačním přístupu by bylo možné hovořit pouze tehdy, pokud by mělo docházet k zásadně a neodůvodněně odlišné regulaci ploch (rozsudek KS v Ostravě, sp. zn. 79 A 6/2014). Tak tomu ale v případě řešené změny není. Výšková regulace v okolních plochách se neliší, právě naopak. Při stanovení maximální možné výšky zástavby jsme vycházeli také ze stanoviska Ministerstva kultury ČR, které je závazným. Maximální výška zástavby tedy nebyla stanovena svévolně. Máme z těchto důvodů za to, že nastavená regulace odpovídá zásadám subsidiarity a minimalizace zásahů a zároveň ještě rozumně umožňuje dosažení sledovaného cíle.

Jsmo si vědomi skutečnosti, že regulací obsaženou ve Změně č. II ÚPO dojde k zásahu do práv vlastníka pozemků. Jak již bylo uvedeno v části rozhodnutí o námítce označené č. II, územní plán z roku 1998, ani jeho změna č. XIV z roku 2006, neregulovala prostorové uspořádání, tedy ani maximální možnou výšku zástavby. Konstantní judikatura správních

soudů mimo jiné také setrvává na stanovisku, že legitimní očekávání v procesech územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo. Na základě tvrzeného legitimního očekávání se nelze domoci stanovení výškové regulace podle svých představ, pokud významné omezující podmínky pro tuto regulaci stanovil jiný k tomu povolaný správní orgán, postupující podle příslušného právního předpisu (viz rozsudek NSS, sp. zn. 4 As 81/2015).

III.VI ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU DEZINTERPRETUJE POŽADAVEK KONTINUÁLNÍHO URBANISTICKÉHO VÝVOJE V POSUZOVANÉ OBLASTI

119. Autorům návrhu je nutné dát za pravdu v tom, že kontinuita urbanistického rozvoje je nepochybně jednou z otázek, které je při tvorbě územního plánu nutné zohlednit. Nicméně způsob, kterým se autoři k této otázce staví, je opět nutné hodnotit jako ryze účelový.⁴¹ Objektivní posouzení tohoto kritéria v žádném případě nevede k závěru, že maximální výška zástavby je v posuzované oblasti nutné stanovit na úrovni 19/23 m a rovněž nevylučuje výstavbu výškové dominanty. Právě naopak, toto kritérium jednoznačně svědčí ve prospěch budování moderní zástavby, tedy zástavby ve výšce navrhované vlastníkem – 29/29 m, a rovněž podporuje výstavbu výškové dominanty.
120. Analýzu urbanistického kontextu plochy 03/056P je v první řadě nutné oprostit od pojmu „první vrstvy“. Autoři tímto pojmem hojně argumentují právě v části odůvodnění návrhu, která se zabývá urbanistickým vývojem.⁴² Nicméně, jak již Vlastník podrobně popsal výše, jedná se o účelově vykonstruovaný pojem bez jakékoliv relevantní opory v historické dokumentaci nebo reálném uspořádání existující výstavby.
121. Po vyloučení odkazů na "první vrstvu" je na řešené území možné pohlédnout skutečně objektivně a zhodnotit jeho urbanistický kontext. V tomto směru je autorům návrhu nutné dát za pravdu v tom, že daná oblast je skutečně oblastí "urbanisticky velmi kvalitní části města."⁴³
122. Tato "urbanisticky kvalitní část města" je vystavěna na místními obyvateli oblíbené Galerii Šantovka, což dokresluje i téměř 8-mi milionová návštěvnost v uplynulém roce a která slouží jako odrazový můstek pro další výstavbu. Právě existence Galerie Šantovka, která je spojena se vznikem nové tramvajové trati, se zamýšleným vybudováním plánovaného vodního kanálu a mnoha jiných objektů, je skutečným důvodem pro to, aby bylo možné danou oblast nazvat urbanisticky velmi kvalitní. Právě proto je více než nezbytné, aby byl nadále garantován moderní vývoj této čtvrti. Moderní ráz a hodnotnost lokality vyzdvihne i ambiciózní výškový bytový dům, který bude unikátním projevem skloubení historického jádra s moderní čtvrtí od Galerie Šantovka přes třídu Kosmonautů až k budově RCO u hlavního nádraží.
123. Moderní výšková budova svým umístěním bude tvořit logickou dominantu a základní orientační bod celé nové rozvojové oblasti v návaznosti na existující zástavbu území. Přitom nebude vytvářet pohledovou konkurenci stávajícímu historickému centru.⁴⁴ Povolením výstavby výškové dominanty tak bude umožněn vznik centra pomyslného kříže, tvořeného na spodní straně již existujícím objektem Galerie Šantovka, po levé straně stávajícími rezidenčními objekty a po pravé straně nově plánovanou zástavbou.
124. Autoři návrhu uvádějí, že při stanovení maximální výšky zástavby vycházeli "z předpokladu jednoznačně pozitivního účinku kontinuity urbanistického vývoje," a dále, že kontinuitu považují "za jedno z klíčových východisek územně plánovacích procesů; procesy plánování obecně ztrácejí bez zachování kontinuity svůj smysl."⁴⁵
125. Pokud autoři stanovují požadavek kontinuity, je také nesmyslné, proč při určování možného dalšího rozvoje lokality vůbec neberou v potaz existenci dvou blízko stojících výškových budov RCO a MVŠO.
126. Výškový regulativ navržený ve Změně územního plánu vůbec nenaplní požadavek na kontinuitu urbanistického vývoje. Naopak, natolik sváže ruce vlastníkov, že neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti. Vlastník je přesvědčen, že k takovému omezení již v územním plánu, tedy bez posuzování konkrétních objektů (v rámci územního řízení) nejenže není důvod, ale bude oblast na škodu. Návrh Změny územního plánu odsuzuje oblast k tomu, aby v ní vznikala pouze bezvýznamný průměr, který nepřinese oblasti žádnou trvalou hodnotu.

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky polemizuje s posouzením kritéria kontinuity urbanistického vývoje. Tvrzení, že ním navrhovaná výška 29/29 m spolu s výškovou dominantou je kontinuální, však není v námítce ničím doloženo. Skutečnost, že jde o urbanisticky kvalitní část města, nesouvisí s kontinuitou urbanistického vývoje. Navíc tvrzení, že urbanistická kvalita této části města stojí na existenci Galerie Šantovka, je účelové a nevěrohodné. Změna č. II ÚPO řeší maximální možnou výšku zástavby. Kontinuita se tedy vztahuje k této části prostorové regulace území. Byl posuzován zejména vztah k těm částem města, které s řešeným územím prostorově souvisí. V tomto případě se především jedná o historické jádro přibližně vymezené hranicemi města na konci 18. století a „první vrstvu“ zástavby za hranicí jádra. I kdybychom však odhlédli od první vrstvy zástavby, maximální výška možné zástavby v bezprostředním okolí plochy činí nejvíce 19/23 m.

Odůvodnění Změny č. II ÚPO se vypořádává také s dalšími výškovými stavbami v Olomouci. Nelze tvrdit, že kontinuitu založily dvě další výškové stavby v Olomouci. Pokud bychom toto tvrzení považovali za pravdivé, mohlo by to vést (ad absurdum) i k tomu, že jakákoli nová stavba ve městě by mohla být stavbou výškovou. Obě dvě zmíněné stavby jsou

⁴¹ Změna územního plánu, str. b.I3., b.I4., b.I4., b.17.

⁴² Změna územního plánu, str. b.13. a násl.

⁴³ Změna územního plánu, str. b.18.

⁴⁴ K tomu body 59 až 72, 78 a 79 výše.

⁴⁵ Změna územního plánu, str. b.14.

přítom řešeny v odůvodnění Změny č. II ÚPO (viz kapitola 9. 4 Komplexní zdůvodnění řešení Změny č. II ve vztahu k záměru výstavby Šantovka Tower (ŠTW) str. b.19).

Není také nijak bráněno tomu, aby v ploše vznikla moderní stavba. Změna č. II ÚPO nijak nebrání modernímu vývoji této čtvrti. Ostatně to ani není úkolem územního plánování. Moderního rázu řešené plochy lze jistě dosáhnout i zástavbou s maximální možnou výškou 19/23 m. Ostatně o tom svědčí i výstavba Galerie Šantovka, kterou sám podatel námítky hodnotí jako moderní stavbu.

K tomu lze také dodat, že zájem města reprezentovaný touto změnou územního plánu je srozumitelný, resp. nijak nezastřený, čemuž odpovídá i zevrubné posouzení situace v předmětné ploše ze strany projektanta a hloubka vypořádání námitek ze strany pořizovatele.

III.VII CELOMĚSTSKÝ AŽ NADMĚSTSKÝ VÝZNAM POSUZOVANÉ LOKALITY

127. Řešené území má díky vlastníkově nyní celoměstský až nadměstský význam, a proto je záhodno tento význam nadále rozvíjet. Žádná moderní metropole nezakonzervuje svůj rozvoj, a pokud již vznikne lokalita takového významu, je nadále významně rozvíjena a podporována. Z předloženého návrhu však lze vyčíst postoj opačný, který odráží spíše subjektivní a osobní postoje autorů a ponechává v ústraní klady nové lokality. Jak již vlastníci uvedli, navržená výšková regulace rozvoj daného území vrací zpět k průměru až podprůměru architektonického vývoje takto vzniklé nové městské části.
128. Samotní autoři návrhu Změny územního plánu přitom akcentují, že dané území je *"předurčeno pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu městských nábřeží."*⁴⁶
129. Dále autoři poukazují na skutečnost, že *"území na soutoku řeky Moravy a Mlýnského potoka tvoří "kloub" mezi historickým centrem a jeho rozšířením směrem k hlavnímu železničnímu nádraží - kloub mezi starým a novým."*⁴⁷ Daná oblast je tedy předurčena pro významné občanské vybavení, neboť poblíž historicky významné oblasti má stát moderní významná oblast.
130. Byl to právě vlastníci, kdo se doposud z podstatné části podílel na revitalizaci dané oblasti za účelem jejího dalšího rozvoje ve prospěch celého města. V důsledku těchto aktivit se daná lokalita významně pozvedla a nastartovala rozvoj dané oblasti, který by měl pokračovat. K významnosti oblasti je, samozřejmě, třeba realizovat ambiciózní stavby, a ne šedivý, ničím se nevymykající průměrný stavitelský sloh. Mnoho odpůrců Galerie Šantovky před samotnou její realizací brojilo proti výstavbě, stejně jako nyní brojí proti *"Šantovka Tower"*. Galerie Šantovka přitom získala mnoho architektonických ocenění a popřela dřívější účelová tvrzení svých odpůrců.
131. Aktivita vlastníka zcela zásadním způsobem přispěla k pozvednutí úrovně městského nábřeží, přilákání obyvatel do této lokality, vytvoření nových pracovních míst i kulturně-spoločenských prostor a občanské infrastruktury. Jen Galerii Šantovka v průměru denně navštíví téměř 22000 lidí, přičemž počet návštěvníků nadále roste.
132. Co oblasti schází, je větší diverzifikace aktivit. Proto vlastníci v rámci svého projektu komplexní revitalizace a rozvoje oblasti navrhuje zakomponovat do oblasti další rezidenční, kancelářské a maloobchodní plochy, popř. jiné plochy, které jsou přípustné dle platného územního plánu. Vlastníci je připraveni dodržet všechny již pevně stanovené podmínky, mezi něž patří minimální podíl zeleně v rozsahu 15 % a maximální podíl zastavěnosti v rozsahu 55 %. Objekt *"Šantovka Tower"* tvoří významnou součást tohoto projektu. Olomouc nemá žádnou výškovou dominantu určenou k bydlení, veškeré moderní výškové budovy jsou komerčního rázu, a neutvářejí kompaktní celek ve vztahu ke svému bezprostřednímu okolí. Budova *"Šantovka Tower"* naopak navazuje na Galerii Šantovka, se kterou vytváří symbiózu v kloubu mezi novým a starým městem, a pozdvihuje danou lokalitu na zcela novou úroveň. Okolí *"Šantovka Tower"* tak nezůstane průměrnou a studeně šedivou lokalitou, jakou je nyní například *"moderní"* třída Kosmonautů, ale promění se v živou a skutečně moderní oblast odpovídající nejvyšším evropským standardům.
133. Každá ambiciózní stavba vzbuzuje emoce. Autoři návrhu se však snaží vyvolat nepravdivý dojem, že záměr *"Šantovka Tower"* má pouze odpůrce. Nejen mnoho obyvatel města, ale i významní odborníci z oblasti architektury však tuto stavbu vítají a podporují. Jako příklad lze uvést odborná stanoviska Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014 a doc. Ing. arch. Ivana Gurtlera, PhD. ze dne 27. června 2014. Tato odborná stanoviska jsou doložena v příloze.

Důkazy: Odborné stanovisko Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014, Příloha č. 4

Odborné stanovisko doc. Ing. arch. Ivana Gurtlera, PhD. ze dne 27. června 2014, Příloha č. 14

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna č. II ÚPO řeší pouze maximální možnou výšku zástavby. Tato změna nijak nebrání, ani bránit nemůže, v rozvoji dané plochy, spočívající v realizaci intenzivní zástavby celoměstského až nadměstského významu. Za zástavbu celoměstského až nadměstského významu ÚPO považuje objekty občanského vybavení sloužící obyvatelům města a jeho okolí (např. zimní a plavecký stadion, nemocnice, střední školy, apod.). Celoměstskou ani nadměstskou funkci bytový dům v žádném případě neplní. Rovněž tak nelze konstatovat, že změna vrací rozvoj daného území průměru až podprůměru architektonického vývoje. Průměrnost zástavby není v žádném vztahu k její výšce - je zcela evidentní, že i extrémně vysoká stavba může být z různých dalších hledisek zcela průměrná. Obdobně územní plán ani jeho změna nemůže stanovovat konkrétní stavitelský sloh, jak tvrdí podatel námítky, a ani tak nečiní. Stavitelský sloh s výškou zástavby nesouvisí.

Daná plocha má být dle ÚPO určena pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu městských nábřeží. Jedná se o plochu smíšenou obytnou. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

⁴⁶ Změna územního plánu, str. b.11.

⁴⁷ Změna územního plánu, str. b.11.

stanovené v bodě 7. 1 ÚPO umožňují v lokalitě výstavbu občanského vybavení, bydlení i rezidenčních, kancelářských a maloobchodních staveb. Diverzifikace aktivit je v ploše tedy možná.

Taktéž není známo, proč by měla být z důvodu výškové regulace zástavba v dané lokalitě nutně „průměrná a studeně šedivá“. Význam a ambice určité lokality není bezpodmínečně nutné vyjadřovat extrémní výškou zástavby – toto chápání by bylo schematické a zjednodušující. Stanovená maximální výška nijak nebrání požadované „diverzifikaci aktivit v oblasti“ ani jedinečnosti architektonického ztvárnění objektů. Nároky, spojené s umístěním lokality v urbanisticky exponované poloze i se současnými potřebami společnosti, je možné uspokojit způsobem využití objektů i architektonickými prostředky.

Výška 19/23 m odpovídá sedmipodlažní obytné zástavbě s nejvyšším ustupujícím podlažím. Stejně výšky dosahuje např. zástavba v Praze na Václavském náměstí, v centru Vídně (Mariahilfer Strasse) či Berlína (Friedrichstrasse). Vybrané příklady jsou srovnatelné v tom smyslu, že se jedná o území hlavních městských tříd, které v centrech uvedených velkoměst plní stejnou úlohu jako třída Svobody, třída 17. listopadu a třída Kosmonautů v Olomouci, navíc v případě berlínské Friedrichstrasse se obdobně jako v případě bývalé továrny Milo v minulosti jednalo o zdevastované území. Je tedy zřejmé, že stanovená maximální výška je i ve významnějších lokalitách evropských metropolí dostatečná pro vyjádření významu místa a že realizaci ambiciózních staveb umožňuje.

Autoři návrhu se při pořizování Změny č. II ÚPO neřídí svými emocemi, nýbrž zákonem. Vycházejí z podkladů uvedených v tomto opatření obecné povahy, zejména ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče. Nelze sice popřít, že plánovaná stavba vzbuzuje emoce, ty ale musí stát v procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny stranou. Podatel námítky ani neuvádí, v jakých svých konkrétních částech má být odůvodnění Změny č. II ÚPO založeno na emocích.

III.VIII POZITIVNÍ VLIV NA ROZPOČET MĚSTA OLOMOUCE

134. Autoři dále uvádějí, že Změna územního plánu zohledňuje poznatky o dosavadním vývoji města Olomouce, postupně rostoucí urbanistické struktury a měnících se ekonomických, sociálních a politických požadavků. Hlavním východiskem je respektování historického vývoje města a zachování jeho kontinuity do budoucna při současném umožnění dostatečně intenzivní zástavby, která významu řešeného území odpovídá. Na straně b. 5 Změny územního plánu se u prověřování a vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny území uvádí, že plánovaná výstavba soukromého vlastníka nebude mít dopad na veřejné rozpočty.

135. Tato tvrzení neobstojí. Autoři zjevně nemají znalosti o měnících se ekonomických a sociálních požadavcích a poznatcích. Pokud by je měli, tak by zjevně nemohli dospět tomu, že budova „Šantovka Tower“ je v dané lokalitě nepřijatelná, neboť poznatky ekonomické a sociální by naopak výstavbu budovy zajisté podpořily.

136. Plánovaný záměr bude mít mimořádný ekonomický přínos pro danou lokalitu a město jako takové. Ponecháme-li stranou přínos plynoucí z investice dosahující asi 500 000 000 korun za výstavbu „Šantovka Tower“, na které se bude dojistě podílet mnoho podnikatelů z nejbližšího okolí, nelze opomenout, že značný příjem lze očekávat i z daní spojených přímo či nepřímo s existencí mnoha desítek bytů v „Šantovka Tower“. Čím vyšší počet bytů bude možno do objektu umístit, tím více stavba pozvedne danou lokalitu, a to jednak jako zdroj nových příjmů do rozpočtu obce zejména z daně z příjmu, a zároveň jako akcelerator rozvoje občanské vybavenosti a nabídky zboží a služeb. Znemožnění realizace projektu tak způsobí ztrátu této jedinečné příležitosti pro obyvatele dané lokality i města Olomouce jako celku.

137. Autoři návrhu tedy zcela ignorují pozitivní ekonomický přínos, který by přinesl rozvoj řešeného území, včetně výstavby „Šantovka Tower“, navrhovaný vlastníkem. V případě přijetí Změny územního plánu v navrhované podobě, by totiž tento rozvoj vůbec nebyl možný.

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V příslušné části kap. 3.2. „Vyhodnocení souladu Změny č. II ÚP Olomouc s úkoly územního plánování“ je posuzován soulad s § 19 odst.1 písm. j) stavebního zákona, který hovoří o hospodárném vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, nikoli o hypotetických ekonomických dopadech na tyto rozpočty. Úkol územního plánování je tedy opačný – prověřovat a vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků. Na vynaložení prostředků z veřejných rozpočtů však záměr vlastníka skutečně nebude mít vliv, a to i vzhledem k předpokládanému financování potřebné technické infrastruktury stavebníkem (viz dokumentace záměru).

Jsme si vědomi, že zamýšlený záměr by mohl mít pro danou lokalitu ekonomický přínos. Toho však lze dosáhnout i výstavbou, která bude respektovat další chráněné veřejné zájmy. Navíc pokud jde o výstavbu bytů, z územně analytických podkladů a veřejně přístupných statistických dat je zřejmé, že město Olomouc nedostatkem bytů netrpí – zatímco počet obyvatel od roku 2010 stagnuje, počet bytů za tuto dobu vzrostl o více než 1700. Je povinností všechny kolidující zájmy v území mezi sebou vyvažovat, jak ostatně vyžaduje i podatel námítky. Hledáním přijatelné míry omezení maximální výšky zástavby jsou vytvořeny předpoklady pro ekonomický a sociální rozvoj dané plochy, s důrazem na vyváženost všech tří pilířů udržitelného rozvoje území.

III.IX PODKLADY POUŽITÉ PŘI PŘÍPRAVĚ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU JSOU ZAVÁDĚJÍCÍ, NESPRÁVNÉ A SPEKULATIVNÍ

138. Klíčovým podkladem je stanovisko Ministerstva kultury. Toto stanovisko trpí mnohými vadami, z nichž mnohé vlastníků zmínil již výše. Mezi další podstatné vady, které činí stanovisko Ministerstva kultury nezpůsobilým podkladem, patří vady uvedené níže.
139. Zprv, Ministerstvo kultury při posuzování navrženého výškového regulativu vychází z předpokladu, že celé řešené území bude zastavěno monolitickou zástavbou v maximální povolené výšce zástavby:
- "V dané souvislosti je nutné upozornit na to, že není posuzována proluka, přístavba a ani nástavba ve stabilizované ploše se zástavbou o různé výšce korunních říms a hřebene střech v rámci bloků, ale území (03/056P), ve kterém navržená maximální výška 21/27 m v takovém mechanickém srovnání znamená nebezpečí, že zde může být realizována jednolitá rozsáhlá bloková zástavba o výšce hřebene střechy 27 m."⁴⁸
140. Tato argumentace Ministerstva kultury je ovšem nesprávná. Územní plán totiž není určen k posuzování a určování parametrů konkrétní plánované stavby, nýbrž jeho smyslem a účelem je stanovení obecných podmínek pro využití území. Tyto všeobecné podmínky jsou pak rámcem, v rámci něhož se musí příslušný stavební úřad v průběhu územního řízení (tedy až další etapy) pohybovat při posuzování konkrétního stavebního záměru a jeho vlivu na území. Ministerstvo kromě toho vůbec nebere v potaz, že územní plán stanovuje maximální zastavěnost území na úrovni 55 % a minimální podíl zeleně na úrovni 15 %. Polemika Ministerstva kultury o údajném vzniku "*blokové zástavby o výšce hřebene střechy 27 m*" tedy v této fázi - kromě své věcné nesprávnosti - není vůbec na místě.
141. Z druhé, Ministerstvo kultury dále zavádí ohledně samotného umístění řešeného území. Ministerstvo na jedné straně uvádí, že „*řešená plocha přináleží k nejbližšímu prstenci, obklopujícímu historické jádro města a harmonicky navazuje na jeho zástavbu. Toto území i sami zpracovatelé návrhu změny č. II zahrnují do tzv., cituji. "první vrstvy" zástavby (...),*"⁴⁹ na druhé straně tvrdí, že „*řešené území přímo navazuje na první vrstvu zástavby kolem hlavních tříd sousedících přímo se stanovenou hranicí v MPR.*"⁵⁰ Z vyjádření Ministerstva tedy není jasné, zda má za to, že řešené území se nachází v oné údajní první vrstvě nebo ne. Navíc, jak již vlastníků podrobně popsal výše, "první vrstva" je pojem uměle a účelově vytvořený bez jakékoliv relevantní opory v historické dokumentaci či zákonu a jeho definici není možné dovodit ani z návrhu Změny územního plánu.⁵¹
142. Zatřetí, Ministerstvo svévolně rozšiřuje ochranu MPR Olomouc nad rámec zákona. V souvislosti s vnímáním panoramatu města ze Svatého Kopečka, Ministerstvo kupříkladu uvádí, že i když "*zástavba o výšce 21/27 m a vyšší, včetně "lokální dominanty" o výšce 40 m (...) nezasahuje do panoramatu MPR, její výška a monumentálnost v panoramatu celého města na sebe zcela logicky strhává svou pozornost na úkor MPR.*"⁵² Uvedená citace nejlépe dokládá, že argumentace Ministerstva není opřena o žádné racionální důvody - jak Ministerstvo výslovně uvádí, zástavba o výšce 21/27 m a vyšší nezasahuje do chráněného panoramatu. Naopak, Ministerstvo hledá jakékoliv argumenty, třebaže zcela nepodložené a smyšlené, které by mohly zabránit rozvoji řešené oblasti. Takový přístup je samozřejmě nutné odmítnout.
143. Začtvrté, Ministerstvo se za účelem dosažení svého cíle, znemožnění dalšího rozvoje řešeného území, nestraní ani uvádění zjevně nepravdivých tvrzení. Ministerstvo kupříkladu uvádí, že výška vily "na síle" "*se od původní výšky síla, postaveného ve 40. letech 20. století od vyhlášení OP MPR Olomouc nezvýšila.*"⁵³ Uvedené tvrzení je samozřejmě nepravdivé. Ačkoliv výška síla mohla být po onu dobu nezměněna, samotná vila, stojící na samém vrcholu síla, byla vybudována až mezi roky 2005 a 2007.⁵⁴ Je přitom zjevné, že výstavbou vily se výška celé stavby zvýšila.
144. Argumenty Ministerstva kultury je proto nutné odmítnout jako zjevně nedůvodné, rozporuplné a zavádějící.
145. Autoři návrhu pro podporu svých smyšlených závěrů používají i další podklady, které jsou zavádějící, nesprávné a spekulativní. Na tyto nedostatky vlastníků upozornil již ve svých připomínkách ke Změně územního plánu ze dne 30. 11. 2015. Pořizovatel tyto připomínky vůbec nevzal v potaz.
146. Zprv, fotografie, použité autory návrhu, neodpovídají vizualizacím, které byly součástí původního územního plánu. Došlo tak k deformacím, ať už prostorovým, poměrovým, grafickým či jiným. Tato změna vyvolává v adresátech jiný než pravdivý odraz reality na fotografii zastižené. Taktéž použití žluté barvy vybarvující "*Šantovka Tower*" zkresluje vnímání této budovy v celkovém rázu fotografie, neboť žlutá barva podněcuje agresi a vyvolává u adresátů negativní vnímání. Vlastník proto ve svých připomínkách ze dne 30. 11. 2015 požadoval, aby byly použity originální fotografie a aby vizualizace budovy "*Šantovka Tower*" odpovídala skutečně zamýšlené stavbě. Jeho požadavek zůstal bez reakce.
147. Z druhé, u dalších podkladů (zejména údajný digitální model "*Šantovka Tower*") není zřejmé, na které konkrétní dokumenty se v návrhu Změny územního plánu odkazuje, tedy zda jde o model vytvořený vlastníkem nebo třetí osobou, a pokud jde o model vytvořený třetí osobou, zda vůbec odpovídá skutečnosti.
148. Zatřetí, nepravdivost podkladů, z nichž autoři návrhu vycházeli, dokládá skutečnost, že v návrhu uvádějí, že plánovaná budova "*Šantovka Tower*" má mít zastavěnou plochu cca 550 m².⁵⁵ Ve skutečnosti je tato plocha s výjimkou spodní - vstupní části do objektu o zhruba pětinu menší, proto i stavba je ve skutečnosti subtilnější, než autoři předpokládají.

⁴⁸ Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 13. dubna 2016, s. 5.

⁴⁹ Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 8.

⁵⁰ Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 8.

⁵¹ K tomu blíže body 42 až 50 výše.

⁵² Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 10.

⁵³ Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 11.

⁵⁴ K tomu například článek "Rodinný dům na sílu: stavba, která se vznášá nad městem" dostupný na:

[hlP://bydleni.idnes.cz/rodinny-dum-na-silu-stavba-ktera-se-vznasi-nad-mestem-pcx-](http://bydleni.idnes.cz/rodinny-dum-na-silu-stavba-ktera-se-vznasi-nad-mestem-pcx-)

[/dul11.osobnosti.aspx?c=A080731004457dum.osobnosti.rez](http://dul11.osobnosti.aspx?c=A080731004457dum.osobnosti.rez).

⁵⁵ Změna územního plánu, str. b.19.

149. Začtvrté, autoři návrhu vycházejí z předpokladu, že jimi navrhovaná výška zástavby může dosahovat až 7 pater.⁵⁶ Vycházejí zjevně z původního návrhu Změny územního plánu, která uváděla, že světlé výšky administrativních prostor třídy A jsou údajně dle "mezinárodních standardů" 3,55 metrů pro přízemí, 2,8 - 3,05 v typickém patře. Ve skutečnosti jsou světlé výšky v běžných administrativních objektech této třídy, které jsou dnes v České republice budovány, až o několik desítek cm vyšší, a proto pro výstavbu sedmipatrové budovy je potřebná výška zástavby minimálně 29 metrů, jak požaduje vlastník.

Důkazy: Popis Projektu na Pozemcích, Příloha č. 2

150. Výše uvedené skutečnosti svědčí o nekompetentnosti autorů návrhu a jejich až zoufalé snaze najít argumenty pro podporu omezení navržených ve Změně územního plánu. Takové argumenty ale prostě neexistují. Právě naopak, jak vlastník popisuje výše, význam předmětné lokality řešené Změnou územního plánu, pravidla urbanistického rozvoje a konečně i samotný pozitivní dopad na ekonomickou situaci města Olomouce jasně podporují moderní zástavbu na úrovni 29/29 m spojenou s výstavbou výškové dominanty přiléhající výšky – tedy minimálně vlastním navrhovaných 78 m.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán je nástrojem územního plánování, který je relativně obecný. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti, které svým obsahem náleží regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Oprávněným předpokladem je, že vlastník bude chtít využít svůj pozemek co nejefektivněji a zastaví jej co možná nejvíce. Jak bude konkrétní zástavba vypadat však nemůže územní plán předjímat. Je možné, že zástavba nebude tak intenzivní, ale právě tuto skutečnost nelze dopředu předpokládat. Aby bylo možné dosáhnout cíle ochrany veřejného zájmu, je nutné počítat s variantou, která by do veřejného zájmu zasáhla nejvíce. Z tohoto důvodu bylo nutné počítat s jednolitou zástavbou. Změna č. II ÚPO stanovuje obecnou podmínku pro využití území – maximální výšku zástavby, nikoli parametry konkrétní plánované stavby.

Řešené území se v první vrstvě nachází, jak již bylo objasněno v odůvodnění rozhodnutí o námitce označené č. III. II. Tato skutečnost je zřetelně obsažena i ve stanovisku Ministerstva kultury ČR. Nelze vyjímát jednotlivé věty stanoviska z kontextu, jak činí podatel námítky. Citovaná část stanoviska pokračuje následovně: „*Patří tedy do průběžné vrstvy zástavby kolem tříd Svobody a 17. listopadu. Nově navrhovaná maximální výška zástavby by proto měla navazovat nejen na stávající výšku zástavby (tj. 19/23 m), ale i její urbanistické a architektonické řešení a hmotovou skladbu. (...)*“ Z uvedeného je zřejmé, že v této části stanoviska se dotčený orgán zabýval požadavkem na návaznost řešeného území na zástavbu kolem hlavních tříd z hlediska urbanistického a architektonického řešení a hmotové skladby zástavby. Přičemž tato zástavba kolem hlavních tříd, stejně jako ta uvažovaná v řešené ploše, je součástí první vrstvy.

Pokud jde o třetí bod námítky, je nutné rozlišovat mezi zásahem do panoramatu MPR a panoramatu celého města. Ačkoli se totiž z tohoto konkrétního pohledu navrhovaná zástavba neprojeví v panoramatu MPR, projeví se v panoramatu celého města. Přitom díky své výšce a monumentálnosti na sebe bude v panoramatu města strhávat pozornost, a to právě na úkor MPR. Jde také pouze o jeden z řešených pohledů. Nelze tak obecně konstatovat (jak činí podatel námítky), že zástavba nezasahuje do chráněného panoramatu.

Ministerstvu kultury dále vlastník vytýká uvádění dle jeho názoru zjevně nepravdivých tvrzení. Přitom uvádí jediný konkrétní případ, kdy podle něj jde o takovou skutečnost, a to tzv. vily na síle. Je možné přisvědčit vlastníkovvi v tom smyslu, že výška vily na síle je skutečně nepatrně vyšší než původní silo, když po snesení a nahrazení původní kovové „věžičky-lucerny“ nástavbou vily se celková výška stavby zvýšila cca o 2 metry. Tento rozdíl nehraje při srovnávání vily na síle se stavbou Šantovka Tower žádnou významnou roli.

Dále vlastník namítá, že fotografie použité ve Změně č. II ÚPO, neodpovídají vizualizacím, které byly původně součástí ÚPO. K zákresům do fotografií byly v odůvodnění návrhu Změny č. II ÚPO použity zdrojové obrázky předané zpracovatelem územního plánu Olomouc (Knesl + Kynčl, s.r.o). Pro jednotlivé dálkové pohledy, specifikované Územním plánem Olomouc, byly použity zdrojové obrázky odpovídající v platném územním plánu: MP-02 odpovídá obr. D.032 na str. D33 ÚPO, MP-03 odpovídá obr. D.037 na str. D34 ÚPO, MP-04 odpovídá obr. D.040 na str. D35 ÚPO, MP-08 odpovídá obr. D.050 na str. D39 ÚPO, MP-09 odpovídá obr. D.055 na str. D40 ÚPO, MP-10 odpovídá obr. D.056 na str. D41 ÚPO, MP-11 odpovídá obr. D.059 na str. D42 ÚPO, MP-12 odpovídá obr. D.061 na str. D43 ÚPO, MP-25 odpovídá obr. D.075 na str. D49 ÚPO. Podatel námítky není ani v tomto případě nijak konkrétní, jak dochází těmito fotografiemi k deformacím. Tvrzení, že žlutá barva podněcuje agresí, je čistě subjektivní, nezaložené na žádných důkazech. Zástavbu, která je řešena Změnou č. II ÚPO bylo nutné nějakým způsobem odlišit, aby bylo zjevné, čeho se tato změna má týkat. Záměrně byl zvolen velmi světlý odstín žluté barvy, aby byla řešená plocha v pohledech rozpoznatelná a zároveň na sebe nepřiměřeně nestrhávala pozornost. Vizualizace na druhou stranu nemůže odpovídat přímo navrhované stavbě, protože územní plán si musí zachovávat svou míru obecnosti.

V případě digitálního modelu se jedná o model vytvořený architektonickým atelierem Benoy London, jak je patrné z části 9.4, str. b.17 Změny č. II ÚPO, kde jsou uvedeny podklady pro posouzení záměru. Pokud jde o situaci a pohledy na str. b.17 Změny č. II ÚPO, ty vychází (jak je ostatně i u nich uvedeno), z dokumentace pro územní řízení zpracované spol. Alfaprojekt, a.s. V této kapitole je uvedena také „Charakteristika záměru Šantovka Tower v řešeném území (výtah z textové části dokumentace pro územní řízení): ... *Z podnože vyrůstá věž (cca 30x18m) s dalšími 21 NP...*“. V dokumentaci byla tedy uvedena zastavěná plocha 540 m², a vzhledem k tomu, že věž se směrem vzhůru rozšiřuje, pracuje návrh změny s průměrnou plochou průřezu (ppp). V části „A“ odůvodnění je na výkrese „Katalog výškových dominant“ na str. 16 uvedeno, že Šantovka Tower je „*znázorněna ve výšce dle digitálního modelu zpracovaného kanceláří Benoy 81,2m, což je cca o 3m více než výška uvedená v DÚR (78m). Tento rozdíl není pro celkové působení budovy v panoramatu města podstatný*“. V části

⁵⁶ Změna územního plánu, str. b.17.

„C“ odůvodnění je prověřováno působení dominanty o výšce 75m, odpovídající konceptu územního plánu. V části „Pohledy z důležitých míst“ je na jednotlivých výkresech uvedena poznámka: „Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78m.“ Vzhledem k tomu, že dle odůvodněného stanoviska Ministerstva kultury je z hlediska ochrany památkových hodnot nepřijatelná i dominanta o výšce 40m, nemají případné marginální odchylky současného záměru od prověřovaného objemu Šantovka Tower na celkové hodnocení jeho dopadu žádný podstatný vliv.

Změna č. II uvádí, že výšková hladina 19/23 m umožňuje realizaci 6-7 podlažní zástavby. Tento regulativ vychází z ÚPO (čl. 7.4.1. Odůvodnění), kde je uvedeno, že výšková hladina 19/23 m je obecně koncipována pro stavby s maximálně šesti nadzemními podlažími a podkrovím, případně ustoupeným patrem pod úhlem 45°. Dále je zde uvedeno, že maximální výška je stanovena tak, aby optimálně vyhověla stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží. K této výšce je připočtena dostatečná rezerva tak, aby bylo umožněno nestandardní řešení způsobené například terénem, přitom ale nemohlo umožňovat výstavbu o jednu hladinu vyšší (např. při obvyklé konstrukční výšce 3 m pro přízemní patro stavby pro bydlení je nastavena výšková hladina 5 m k římse, která umožňuje dostatečnou rezervu v návrhu, ale neumožňuje již výstavbu dvou standardních podlaží). Je zřejmé, že při konstrukční výšce cca 3 m je realizace sedmipodlažního objektu možná.

IV. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU NENÍ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

151. Na rozdíl od samotného územního plánu z roku 2014 se navržená Změna územního plánu týká výhradně pozemků vlastníka. Je tudíž nutně individuálním správním aktem, a nikoli opatřením obecné povahy. Město tuto skutečnost nijak nezohlednilo, ačkoli jej na ní vlastník upozornil již ve svých připomínkách ke Změně územního plánu z 30. 11. 2015.
152. Změnu územního plánu je možné schválit pouze ve formě opatření obecné povahy. Definičním znakem opatření obecné povahy je, že směřuje vůči obecně vymezenému okruhu adresátů. Změna územního plánu naproti tomu směřuje vůči zcela konkrétnímu adresátovi - vlastníkovi. Navrhovaná Změna územního plánu tedy nesplňuje ani zcela elementární podmínku týkající se její formy - jedná se totiž o správní rozhodnutí, tedy individuálnímu správní akt a nikoliv opatření obecné povahy, jak vyžaduje zákon.
153. Autoři návrhu Změny územního plánu se hned na několika stranách věnují posuzování záměru „Šantovka Tower“⁵⁷ Již na první pohled je přitom zjevné, že autoři návrhu Změny územního plánu nesouhlasí s umístěním plánované stavby vlastníka, známé jako „Šantovka Tower“, v dotčeném území a snaží se o znemožnění její realizace. Negativní postoj autorů návrhu Změny územního plánu je zcela nezpochybnitelný:
 "Na základě vyhodnocení jednotlivých vlivů záměru výškového objektu Šantovka Tower jej považujeme za neakceptovatelný. Vlivu záměru výškového objektu Šantovka Tower bude mít negativní dopad na utváření kompozice města a ochranu hodnot - panorama města, historické dominanty a urbanistická struktura historického jádra města.“⁵⁸
154. Je rovněž zřejmé, že autoři návrh Změny územního plánu, zejména parametry navrhované výškové regulace, koncipují tak, aby „Šantovka Tower“ nemohla být realizována. Změna územního plánu je tedy zcela zjevně zaměřená proti konkrétnímu adresátovi - vlastníkovi - a konkrétní záměr - „Šantovka Tower“. Je neakceptovatelné, aby odpůrci konkrétního projektu „Šantovka Tower“ zneužívali institut (změny) územního plánu k znemožnění realizace staveb účelově vybraného vlastníka.
155. Ustanovení § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ("SZ") ve spojení s ustanovením § 55 odst. 3 SZ přitom jasně stanovuje, že změnu územního plánu je možné realizovat pouze formou opatření obecné povahy, které na konkrétního adresáta být zaměřeno jednoduše nemůže.
156. Tuto skutečnost zcela jasně potvrdil Nejvyšší správní soud, který ve své judikatuře dovodil, že za opatření obecné povahy je možné považovat pouze takové správní akty, které (i) mají konkrétně určený předmět (vztahují se ke konkrétní situaci) a (ii) dopadají na obecně vymezený okruh adresátů:
 "Na základě těchto úvah dospívá Nejvyšší správní soud k závěru, že opatření obecné povahy je na půdorysu popsané platné právní úpravy správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Je-li určitý akt pouze formálně označen jako opatření obecné povahy, avšak z materiálního (obsahového) hlediska nesplňuje jeho pojmové znaky (konkrétnost předmětu, obecnost adresátů), Nejvyšší správní soud jej k námitce navrhovatele zruší; týká-li se tento nedostatek pouze některých jeho ustanovení, zruší soud k námitce jenom je.“⁵⁹
157. Posuzování konkrétních stavebních záměrů je předmětem územního a stavebního řízení. K posuzování konkrétních záměrů v rámci pořizování a schvalování územního plánu, resp. jeho změny, nemá žádný orgán zákonné zmocnění. Jakékoli takové posuzování je proto nezákonným jednáním v rozporu s ústavněprávní zásadou legality výkonu veřejné moci.
158. O posouzení konkrétních stavebních záměrů navíc rozhodují příslušné orgány obce v přenesené působnosti. Územní plán a jeho změny naopak vydává zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. Přijetím Změny územního plánu, která *de facto* posuzuje přípustnost konkrétního záměru - realizace projektu „Šantovka Tower“ - by tedy rovněž došlo k nepřipustnému směřování činností vykonávaných v samostatné a přenesené působnosti.

⁵⁷ Změna územního plánu, str. b.17. - b.20.

⁵⁸ Změna územního plánu, str. b.20.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, čj. 1 Ao 112005-98.

159. Nesprávná kvalifikace Změny územního plánu jako opatření obecné povahy má také zásadní negativní vliv na právní sféru vlastníka jako adresáta tohoto individuálního správního aktu. Město tímto postupem vlastníkovu upřelo klíčová procesní práva garantovaná adresátům individuálních správních aktů, a nikoli osobám dotčeným opatřením obecné povahy, včetně práva na přímé doručování či práva na opravné prostředky.
160. Schválení Změny územního plánu v navrhované podobě by tedy bylo nezákonné také proto, že (i) Změna územního plánu není, jak požaduje zákon, opatřením obecné povahy, (ii) přijetím Změny územního plánu v navrhované podobě by došlo k porušení ústavně právní zásady legality výkonu veřejné moci, (iii) schválením Změny územního plánu by došlo k nedovolenému směřování činností, které mají být vykonávány v samostatné a přenesené působnosti a (iv) postupem, který pro přijetí Změny územního plánu město zvolilo, byla porušena procesní práva vlastníka.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. února 2015, č.j. 79 A 6/2014, byla zrušena část Územního plánu Olomouc v ploše označené 03/056P, v rozsahu pozemků parc. č. st. 1304/30, parc. č. 114/2, parc. č. 114/4, parc. č. 114/5, parc. č. 114/6, parc. č. 114/7, parc. č. 114/18, parc. č. 114/21, parc. č. 549, parc. č. 550, parc. č. 551, parc. č. 552, parc. č. 553, parc. č. 554, parc. č. 555, parc. č. 575 a parc. č. 616, vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, a to tak, že se v příloze č. 1 (tabulka ploch) výrokové části zrušuje maximální výška zástavby 19m/23m a zpřesnění podmínek využití označené jako specifická výška 2(02). Podle § 55 odst. 3 stavebního zákona je zastupitelstvo obce povinno bezodkladně rozhodnout o pořízení změny územního plánu. K této změně se nevyhотovuje zadání, protože to odpovídá zrušeným částem územního plánu. Z uvedeného vyplývá, že Změna č. II ÚPO musela být řešena pouze v rozsahu zrušené části ÚPO. Přitom je irelevantní, kdo je vlastníkem daných pozemků. Vlastník pozemků není ve Změně č. II vůbec zmiňován, na její obsah by neměla vliv ani případná změna vlastnické struktury pozemků či podobné skutečnosti. Opatření obecné povahy je právní teorií definováno jako právní akt s konkrétně vymezeným předmětem a zároveň obecně určenými adresáty. Změna č. II ÚPO se týká konkrétně vymezeného předmětu – specifikovaných pozemků, a neurčitého okruhu adresátů – změna neřeší, kdo je vlastníkem předmětných pozemků a po dobu své účinnosti je závazná pro všechny vlastníky v dotčeném území. Změna č. II ÚPO je tedy opatřením obecné povahy, nikoli individuálním správním aktem, jak tvrdí podatel námítky, a to nikoliv pouze formálně, ale zejména materiálně.

Součástí odůvodnění Změny č. II ÚPO je také kapitola 9.4 Komplexní zdůvodnění řešení Změny č. II ve vztahu k záměru výstavby Šantovka Tower (ŠTW). Důvodem pro posouzení této konkrétní stavby ve Změně č. II ÚPO je skutečnost, že tento záměr je znám z úřední činnosti, navíc už vešel i v obecnou známost. Ostatně i sám vlastník na tuto stavbu ve své připomínce a námítce nemálo odkazuje. Bylo proto povinností v rámci Změny č. II ÚPO vyřešit také otázky týkající se stavby této výškové budovy. Uvedené plyne také z rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. února 2015, č.j. 79 A 6/2014. Územní plán, a stejně tak i jeho změna, obsahují výrok a odůvodnění. Vzhledem k tomu, že ve výroku je určena konkrétní maximální výška, odůvodnění musí obsahovat v souladu s § 174 odst. 1 ve spojení s § 68 odst. 3 správního řádu mimo jiné důvody pro stanovení právě této výšky. Výrok ani odůvodnění však není odrazem negativního postoje autorů, ale podkladů a zjištění, na kterých je Změna č. II ÚPO vystavena.

Změna č. II ÚPO posuzuje záměr výškové stavby pouze z těch hledisek, které přísluší územnímu plánování. Nedochází k posuzování ve smyslu § 90 stavebního zákona, které přísluší až územnímu řízení. Požadavek na posouzení záměru podatele námítky vyplývá ze skutečnosti, že ním požadovaná výška zástavby významně vybočuje z podmínek výškové regulace vyjádřené v Územním plánu Olomouc hladinami od 3/5m až po 29/29m, a ze skutečnosti, že záměr vlastníka je dlouhodobě znám a samotný podatel námítky se na něj a na požadovanou výšku opakovaně odkazuje. Ostatně požadavek na posouzení tohoto konkrétního záměru z hledisek územního plánování obsahuje i sám rozsudek krajského soudu zrušující ÚPO v nyní řešené části. Při pořizování změny územního plánu z důvodu zrušení jeho části správním soudem jsou pořizovatel i příslušná obec (město) vázáni důvody takového zrušení.

Změnu územního plánu nelze přijmout v jiné formě, než ve formě opatření obecné povahy. Z této skutečnosti vyplývají také procesní práva jednotlivých dotčených osob. Opatření obecné povahy je přitom doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s právní úpravou obsaženou ve stavebním zákoně a v § 171 a násl. správního řádu. Navíc, vlastník podal jak připomínku, tak i námítku ke Změně č. II ÚPO, nelze proto tvrdit, že by odlišný režim doručování nějakým způsobem zasáhl do jeho veřejných subjektivních práv. Rovněž pokud jde o opravné prostředky, nelze namítat porušení jeho práv, neboť právní úprava opatření obecné povahy umožňuje přezkum v přezkumném řízení a v soudním řádu správním je pak zakotvena možnost soudní ochrany proti těmto aktům.

2. NÁMITKY UPLATNĚNÉ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ UPRAVENÉHO NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

2.1. Office Park Šantovka s.r.o. - č.j. SMOL/148665/2021

Námitky k návrhu Změny č. II územního plánu Olomouc

Vzhledem ke skutečnosti, že podatel námítky strukturuje do jednotlivých bodů, zachováváme z důvodu přehlednosti tuto strukturu a vypořádáváme námítky po těchto bodech.

I. ÚVOD

V rámci úvodu podávající (dále jen „vlastník“) konstatuje, že „*nesouhlasí s následujícími podmínkami navrženými ve Změně územního plánu:*

- a) *obecnou maximální výškou zástavby – vlastník navrhuje povolit maximální výšku zástavby alespoň na úrovni 29/29 m;*
- b) *zrušením možnosti překročení maximální výšky zástavby v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení) lokálními dominantami;*
- c) *vyložením výstavby specifické výškové dominanty – vlastník navrhuje povolit výstavbu specifické výškové dominanty o výšce alespoň 78 metrů na pozemku p.č. 555 v k. ú. Olomouc-město, a to bez omezení maximální povolené zastavěné plochy.“*

Dále mimo jiné uvádí zejména:

„Navržený výškový regulativ vůbec nenaplňuje požadavek na kontinuitu urbanistického vývoje. Naopak, natolik sváže ruce vlastníkům dotčených pozemků, že neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti. Vlastník je přesvědčen, že k takovému omezování již v územním plánu, tedy bez posuzování konkrétních objektů (v rámci územního řízení) nejenže není důvod, ale bude oblasti na škodu. Návrh Změny územního plánu odsuzuje oblast k tomu, aby v ní vznikl pouze bezvýznamný průměr, který nepřinese oblasti žádnou trvalou hodnotu“.

Dle vlastníka jsou jednotlivé podmínky nezákonné, nedůvodné, a nepříznivé pro rozvoj města, a uvádí následující důvody nezákonnosti:

1. *„Změna stanovuje podmínky, které nejsou odůvodněny žádným prokázaným veřejným zájmem. Autoři návrhu otevřeně ignorují závazná soudní rozhodnutí ve věci. Konkrétní dálkové pohledy, zmiňované v odůvodnění návrhu, jsou zcela banální, a není tudíž dán veřejný zájem na jejich ochraně. Autoři návrhu operují s účelově vykonstruovanými, neurčitými pojmy, podpořenými zavádějícími a formální i věcně nesprávnými podklady.*
2. *Návrh změny zcela ignoruje zájem vlastníka. Návrh nijak nezdůvodňuje, proč údajný veřejný zájem na ochraně konkrétních dálkových pohledů a MPR převažuje nad ochranou vlastnictví a legitimních očekávání vlastníka.*
3. *Návrh změny zcela opomíjí benefity využití území dle plánu vlastníka pro město a jeho obyvatele. Vlastník je přesvědčen, že realizace jeho záměru je ve veřejném zájmu, který převažuje nad údajným veřejným zájmem tvrzeným pořizovatel změny.*
4. *Změna územního plánu není opatřením obecné povahy, jak zákon vyžaduje. Změna je zcela jasně namířena výhradně proti skupině vlastníka a jejímu konkrétnímu stavebnímu záměru – realizaci plánované stavby „Šantovka Tower“ a na ní navazující zástavby – čímž naplňuje veškeré znaky individuálního právního aktu.*

Na tyto skutečnosti vlastník upozornil již v listopadu 2015 ve své rozsáhlé připomínce k původnímu návrhu Změny územního plánu. K této připomínce však pořizovatel Změny uvedl jediné – že „Připomínka není zohledněna“. Toto arogantní ignorování podání vlastníka všech navrženou změnou dotčených pozemků bylo jednak v rozporu se zásadami činnosti správních orgánů, jednak prokazuje zlovolný přístup pořizovatele změny vůči vlastníkovi.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z námítky není nijak zřejmé, co je míněno „*požadavkem na kontinuitu urbanistického vývoje*“, a jak konkrétně návrh výškové regulace tento požadavek nenaplňuje. V případě řešené plochy se jedná o území, kde se historicky nacházela příměstská osada Dědinka, zaniklá při rozšiřování pevnosti, jejíž se území stalo součástí. Po zrušení pevnosti zde byla vybudována továrna, zdemolovaná kolem r. 2010. V současnosti se jedná o plochu

bez zástavby. Navazující plochy v sousedství historického jádra prošly obdobným vývojem – nacházely se zde vsi a předměstí, zlikvidované při výstavbě pevnosti, po zbourání opevnění na přelomu 19. a 20. století zde byla postupně realizována nová výstavba. Na sousední ploše 03/061P se rovněž nacházel tovární areál, zdemolovaný kolem r. 2010, a nahrazený nákupním centrem s převažující výškou cca 20 m a výškou v nejvyšším bodě cca 25m. Na ploše 03/052P byla vybudována kasárna, zdemolovaná kolem roku 2016, v současnosti zde probíhá výstavba bloku bytových domů o maximální výšce 23 m. Navržená výšková hladina je jednak zcela v souladu s výškovou regulací okolních ploch, které stejně jako řešená plocha tvoří součást prstence obklopujícího historické jádro města, jednak odpovídá i reálné výšce zástavby v těchto plochách.

Stejně tak není nijak zřejmé, na čem je založeno tvrzení, že navržená výšková regulace „*neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti*“. Pořizovateli není známo, že by existovala jakákoliv příčinná souvislost mezi kvalitou architektury, a její výškou; tím spíše není zřejmé, proč by objekty, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti, musely mít konkrétně požadovanou výšku minimálně 29 m. Pořizovatel je přesvědčen, že navržená výšková regulace realizaci staveb, které by přinesly oblasti trvalou hodnotu, nijak nebrání. Lze uvést nespočet příkladů architektonicky kvalitních a významných staveb, které zdaleka nedosahují ani stanovené maximální výšky 19/23m, natož požadované výšky 29/29m. Taktéž není důvodná námitka, že k takovému omezování již v územním plánu není důvod, když územní plán v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona musí stanovovat mimo jiné koncepci prostorového uspořádání.

Dle publikace Ministerstva pro místní rozvoj „*Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech*“ „*V územním plánu je třeba dbát zejména na dálkové pohledy z příjezdových komunikací a významných vyhlídkových bodů... Malebné pohledy zvyšují atraktivnost sídla. Dálkové pohledy z příjezdových komunikací vytváří vstupní bránu sídla...Uvedené a další malebné pohledy by měly být chráněny, včetně pohledových horizontů*“. V pohledech je viditelná neopakovatelná a charakteristická morfologie krajiny a města, tvořící jedinečnou součást obrazu města, a zcela nepochybně představující přírodní, kulturní i civilizační hodnotu. Jedná se o hodnoty území, zanesené v územně analytických podkladech, a konkrétně chráněné územním plánem.

Názor vlastníka, že pohledy jsou „*banální, a není tudíž dán veřejný zájem na jejich ochraně*“, není nijak odůvodněn. Význam chráněných pohledů přitom vyplývá z několika skutečností. Roli hraje především jejich estetická hodnota, malebnost, daná specifickou konfigurací terénu a hmotové struktury sídla – z téhož důvodu jsou jakékoliv pohledy vždy unikátní a neopakovatelné. Prakticky všechny územním plánem vymezené pohledy jsou zachyceny na uměleckých vedutách již od 16. století - je tak zřejmé, že se nejedná o pohledy ad hoc náhodně vymezené při pořizování územního plánu, ale o nedílnou součást obrazu a identity města, která je takto chápána již po staletí. To zcela vyvrací tvrzení o jejich banálnosti. Dále je logické, že s ohledem na konfiguraci terénu a urbanistickou strukturu je počet pohledů omezený, řada pohledů navíc již v průběhu stavební historie města zanikla.

Jejich ochrana jako unikátní kulturní, urbanistické a estetické hodnoty tedy je rozhodně ve veřejném zájmu.

Odůvodnění, proč veřejný zájem na ochraně konkrétních dálkových pohledů a MPR převažuje nad ochranou vlastnictví a legitimních očekávání vlastníka je součástí příslušné kapitoly odůvodnění změny. Ochrana dálkových pohledů a z ní vyplývající navržená výšková regulace přitom nijak neomezuje využití pozemků v ploše způsobem a intenzitou srovnatelnou s okolním územím; vlastníkem požadovaná výšková regulace by naopak představovala jeho neodůvodněné zvýhodnění vůči ostatním vlastníkům pozemků, a především by vedla k nevratnému narušení hodnot území, jejichž ochrana a rozvoj je jedním ze základních cílů územního plánování.

Vlastníkem deklarovaný veřejný zájem na realizaci jeho záměru není nijak prokázán, respektive není prokázáno, že zmíněné benefity záměru jsou podmíněny jeho požadovanou konkrétní podobou.

Tvrzení, že změna územního plánu „*není opatřením obecné povahy, jak zákon vyžaduje. Změna je zcela jasně namířena výhradně proti skupině vlastníka a jejímu konkrétnímu stavebnímu záměru – realizaci plánované stavby „Šantovka Tower“ a na ní navazující zástavby – čímž naplňuje veškeré znaky individuálního právního aktu*“, je zcela absurdní. Jediným znakem individuálního správního aktu, který změna nese, je skutečnost, že řeší pouze území v rozsahu pozemků vlastníka. Tato skutečnost je ovšem dána soudním rozsudkem na základě žaloby vlastníka, nikoliv vůlí pořizovatele či obce.

II. PROJEKT VLASTNÍKA

V této části je popisován projekt vlastníka a jeho historie, včetně změny předchozího územního plánu (ÚPnSÚ Olomouc). Jsou zmíněna vydaná a pravomocná územní rozhodnutí pro stavbu Šantovka Tower, a pro stavbu Galerie Šantovka 2.

Dle vlastníka „Z uvedeného vyplývá, že po dobu bezmála šesti let od zrušení části územního plánu neexistuje v lokalitě ... výškový regulativ, přičemž za tuto dobu získala skupina vlastníka pravomocné územní rozhodnutí pro umístění výškové dominanty Šantovka Tower a pravomocné územní rozhodnutí pro umístění stavby Galerie Šantovka 2.. Po dobu dlouhých 6 let neučinilo město žádný úkon k ochraně veřejných zájmů v území, které nyní, při pořizování Změny ÚP považuje za nedotknutelné a snaží se je chránit před jejich ohrožením a porušením. Pokud by však tyto veřejné zájmy skutečně existovaly a při jejich poměrování se zájmy soukromými tyto převážily, pak by jistě statutární město Olomouc podniklo za období šesti let alespoň minimální iniciativu k jejich ochraně, což se nestalo... Statutární město Olomouc, potažmo Rada města Olomouce, však za celé období šesti let neprojevila snahu prostřednictvím územního opatření o stavební uzávěře chránit veřejné zájmy, které jsou nyní při přijímání Změny územního plánu označovány za jediný důvod pro její přijetí a které sice nebylo nutno po dobu šesti let jakkoliv chránit, ale nyní jsou nedotknutelné.“

Dalším krokem, který vlastník zmiňuje, je možnost města aktivně vstoupit do probíhajících územních řízení. Z toho, že město jako účastník řízení neuplatňovalo svá práva, vlastník dovozuje, že město nepovažovalo zájmy vlastníka za rozporné s veřejnými zájmy. Ochrana veřejných zájmů prostřednictvím přijetí navrhované změny územního plánu se tak jeví zcela nepochopitelnou.

Dle vlastníka „vydaná územní rozhodnutí představují limity využití území ve smyslu ustanovení § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení stavebního zákona jsou limity území součástí územně analytických podkladů, a následný územní plán, resp. jeho změna, je musí respektovat.“

Vlastník v této souvislosti odkazuje na odbornou literaturu, a soudní judikaturu, dle které jsou veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci, dle § 73 odst. 2 správního řádu závazná, a ze které jednoznačně vyplývá povinnost pořizovatel i schvalovatele změny územního plánu respektovat pravomocná územní rozhodnutí pro umístění staveb Galerie Šantovka 2 a Šantovka Tower a zařadit je do územního plánu. Tato povinnost trvá po celou dobu platnosti uvedených územních rozhodnutí.

Vlastník dále zdůrazňuje ekonomickou rentabilitu projektu vázanou na skutečnost, že bude realizován v původně zamýšleném rozsahu.

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna územního plánu č. XIV ze dne 10. 4. 2006, na kterou odkazuje podatel námítky, byla pořizována ještě podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento zákon nepožadoval, aby byla obsahem územního plánu prostorová regulace. Naopak dle výkladu MMR měla být prostorová regulace, jejíž součástí je mimo jiné i stanovení maximální výšky zástavby, až součástí regulačního plánu, který je podrobnější. Předchozí územní plán i jeho změna tedy řešily pouze funkční regulaci. Tato situace se změnila až po přijetí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Vzhledem k tomu, že prostorová regulace nebyla obsahem územního plánu ani navrhovatelem zmiňované změny, nemohl se k ní vyjadřovat ani dotčený orgán. Předmětem uvedené změny územního plánu byla změna podmínek funkčního využití plochy označené jako plochy „KX“ - ostatní zvláštní plochy celoměstského a nadměstského významu, a to v tom smyslu, že limit prodejní plochy maloobchodních zařízení byl v zájmu navrhovatele změněn z 2 000 m² na 30 000 m² a objekty pro bydlení byly přesunuty z výjimečně přípustného využití do využití přípustného. Přitom bylo v zadání zdůrazněno, že se jedná o cenné území v blízkosti městského centra a městské památkové rezervace. Ze změny územního plánu schválené podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tak nelze vyvozovat ve vztahu k možné výšce zástavby nic, protože ta vůbec nemohla být předmětem této změny. K tomuto závěru ostatně dospěl i Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci v rozsudku ze dne 25. února 2015, sp. zn. 79 A 6/2014.

Pokud jde o zachování možnosti realizace projektu vlastníka, znovu opakujeme, že ani územní plán z roku 1998, ani jeho změna č. XIV z roku 2006, neregulovala prostorové uspořádání. Konstantní judikatura správních soudů mimo jiné také setrvává na stanovisku, že legitimní očekávání v procesech územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo (viz rozsudek NSS sp. zn. 6 Ao 3/2009). Mimo to územní plán, a nyní jeho změna, neznemožňují výstavbu na daných pozemcích, pouze regulují mimo jiné maximální možnou výšku takové zástavby.

Je opomenuto, že územní plán byl v rozsahu pozemků zrušen z důvodu nepřezkoumatelnosti. Soud neuvedl, že výškový regulativ nelze stanovit, natož, že by jeho stanovení v daném případě bylo nelegitimní. Soud tedy a priori nedal žalobci za pravdu v tom, že regulace v územním plánu má být zrušena zcela.

Vlastník pomíjí skutečnost, že dle §18 stavebního zákona je *koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů* věcí orgánů územního plánování. Vydání územního opatření o stavební uzávěře není povinné, rada obce jej vydat nemusí. Obec jako účastník územního řízení dle § 89 odst. 4 stavebního zákona uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce, nikoliv k ochraně ostatních veřejných zájmů. Kroky, které samospráva obce činila či nečinila v rámci územních řízení či v době přípravy záměru, jsou tak ve vztahu k ochraně veřejných zájmů v rámci změny územního plánu irelevantní. V této souvislosti je nutné zopakovat, že pořizování změny územního plánu spadá do přenesené působnosti výkonu státní správy, nikoli do činnosti samosprávné.

Pořizovatel připouští, že vydaná územní rozhodnutí jsou jedním z limitů využití území podle § 26 stavebního zákona. Na druhou stranu ani tyto limity nemohou znamenat, že změna územního plánu nemůže do budoucna stanovit podmínky využití plochy jiným způsobem, než jako to stanoví pro některý z pozemků vydané územní rozhodnutí. To samozřejmě neznamená, že by změna územního plánu mohla jakkoli přímo zakládat, měnit nebo rušit práva a povinnosti vlastníka. Jak sám správně uvádí, v současné chvíli je vydáno územní rozhodnutí, které je pravomocné, a do kterého nemůže Změna č. II Územního plánu Olomouc zasáhnout. Změna č. II Územního plánu Olomouc znamená závazný podklad pro vydávání územních rozhodnutí pouze do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. prosince 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. září 2018, č.j. 6 As 211/2018–35).

Dle § 26 odst. 1 stavebního zákona se limity využití území rozumí „*omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území*“.

Územní rozhodnutí evidentně nepředstavuje limit využití území v pravém slova smyslu, a to z toho důvodu, že změny v území neomezuje. Územní rozhodnutí zakládá (časově omezené) právo (provést stavbu), nikoliv povinnost, a je pouze na vlastníkově, zda toto právo využije, či nikoliv. Stejně tak vydané územní rozhodnutí není překážkou vydání jakéhokoliv jiného územního rozhodnutí, a nevylučuje tak jiné změny v území. Využití území tedy není vydaným územním rozhodnutím nijak limitováno.

Ani z citované judikatury „*povinnost pořizovatele i schvalovatele Změny územního plánu respektovat vydaná územní rozhodnutí... a zařadit je do územního plánu*“ nevyplyvá. V citovaném rozsudku soud pouze konstatoval, že pokud obec měla pravomocné rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení, na jejichž základě byla oprávněna začít se stavbou nové čistírny odpadních vod a také to zamýšlela učinit, bylo přinejmenším vhodné (tedy nikoliv povinností, jak uvádí vlastník) aby v novém územním plánu vymezila plochy pro čistírnu v dané poloze. Z judikatury naopak vyplývá, že závaznost správních rozhodnutí „*neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy. Samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití v územním plánu či jeho změně dle § 43 odst. 1 stavebního zákona nemůže přímo zakládat, měnit či rušit práva a povinnosti fyzickým či právnickým osobám, takový územní plán či jeho změna však představují závazný podklad pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí (§ 43 odst. 5 stavebního zákona).*“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. prosince 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65).

Situace podatele námítky je oproti situaci řešené Nejvyšším správním soudem odlišná v tom, že územně plánovací dokumentace, která závazně určovala maximální přípustnou výšku zástavby, byla na základě žaloby vlastníka zrušena. Územní rozhodnutí pak bylo vydáno právě až po zrušení tohoto závazného regulativu. V takovém případě nabývá dle názoru pořizovatele ještě většího významu názor soudů, že se nelze „*oprávněně spoléhat na to, že způsob využití území (...) vydrží na věčné časy - takový předpoklad by v zobrazení podobě bránil jakémukoli rozvoji v území, který je však alfou a omegou územního plánování.*“

Totéž v námitce uvádí i vlastník, přičemž však dodává, že v tomto případě „*nelze danou argumentaci připustit*“, s odůvodněním že město je se stavebními záměry vlastníka dlouhodobě seznámeno, a nikdy proti nim žádným způsobem nebrojilo, a že územní rozhodnutí nabyla právní moci relativně nedávno. K tomu je nutno připomenout, že platnost územních rozhodnutí je stanovena § 93 odst. 1 stavebního zákona na 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let. V daném případě byla územní rozhodnutí vydána v roce 2019 a to s platností 2 roky. Nelze tedy hovořit o tom, že by územní rozhodnutí optikou stavebního zákona nabyla účinnosti „relativně nedávno“.

Vlastník si sám protiřečí, když na jednu stranu trvá na tom, že územní plán nemůže stanovit podmínky odlišné od vydaných územních rozhodnutí, na druhou stranu sám takové odlišné podmínky požaduje – výšku zástavby „alespoň 29/29 m“, tedy o 6 m více než dle vydaného územního rozhodnutí, a dále výškovou

dominantu „bez povolení maximální povolené zastavěné plochy“, přestože zastavěná plocha stavby Šantovka Tower je územním rozhodnutím jasně dána.

K vlastníkem dále citované části odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012-139 „*Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti, a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila "odstranit" účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí.*“ uvádíme, že podstatu tohoto rozsudku, totiž skutečnost, že nezařazení územních rozhodnutí do územního plánu a nemožnost ve stavebním řízení posuzovat soulad projektové dokumentace s územním plánem, který nabyl účinnosti poté, co v předcházejícím územním řízení bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, nemůže zpětně narušit jejich platnost, není ze strany města Olomouce nijak zpochybňována. Této skutečnosti si je město vědomo, nicméně zcela v souladu s judikaturou využívá svého práva pro futuro stanovit podmínky pro využití plochy odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí. Tyto podmínky jsou dostatečně zdůvodněny, a podloženy rovněž kladnými stanovisky dotčených orgánů.

Vlastník v tomto bodě dále poukazuje na ekonomickou rentabilitu svého projektu. K tomu je opět nutné uvést, že proces pořizování změny územního plánu je realizován v přenesené působnosti. Pořizovateli územního plánu proto nepřísluší hodnotit dopady změny územního plánu na ekonomickou rentabilitu projektu vlastníka. Pořizovatel je v procesu vázán právními předpisy. To se projevuje mimo jiné ve stanoviscích jednotlivých dotčených orgánů, jejichž obsah je v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazný pro opatření obecné povahy. Na tom nic nemění ani skutečnost, že záměr výstavby výškové dominanty měl být přesunut na místo, z něhož mělo dojít ke snížení viditelnosti v rámci některých kritizovaných dálkových pohledů.

III. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA

Zde vlastník uvádí:

„Ačkoli návrh Změny územního plánu přichází se třemi varianty obecné výškové hladiny, nakonec dospívá k závěru, že nejvyšší navržená hladina je optimální. Nijak není zdůvodněno, proč byly analyzovány právě vybrané tři varianty řešení.

Zejména však vůbec nebylo zkoumáno, zda není přípustná i vyšší výšková hladina, ačkoli vlastník dlouhodobě (mimo jiné ve svých předchozích připomínkách a námitkách ke změně č. II územního plánu) požadoval výškovou hladinu alespoň 29/29 m, s níž Projekt dlouhodobě počítá. Přitom každé snížení počtu přípustných podlaží má negativní dopad na rentabilitu nejen staveb na Pozemcích, ale i Projektu jako celku, a tudíž na vlastnické zájmy vlastníka a jeho skupiny.

V situaci, kdy vlastník požaduje výšku alespoň 29/29 m, je elementární povinností autorů Změny územního plánu zjistit, jaká maximální výška (do úrovně 29/29 m) je přípustná. Toto však autoři Změny územního plánu vůbec neučinili. Deklarované zájmy vlastníka tak zcela otevřeně ignorovali.

Navíc, stěžejní část odůvodnění Změny územního plánu tvoří analýzy pohledů z vybraných stanovišť. Vedle sedmi míst důležitého pohledu uvedených v územním plánu, jejichž zahrnutí je legitimní, je analyzovaných i osm jiných, zcela bezvýznamných, pohledů (č. 6, 7, 9 – 14). Analýza těchto pohledů byla zbytečným cvičením, nedůvodně zatěžujícím veřejné rozpočty. Jejich zahrnutí je v textu zdůvodněno jen tím, že jde o stanoviště, „ze kterých se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby města.“ Každý objekt je odněkud vidět. S přístupem autorů návrhu Změny územního plánu by se dalo zakázat jakoukoli stavbu (a dokonce i terénní úpravu), která sahá výše než na úroveň očí průměrného pozorovatele.

Jde o stejný postup jako v případě soudem zrušeného výškového regulativu. Poprvé si autoři územního plánu zvolili pohled z ulice Velkomoravské. Soud výškový regulativ zrušil právě proto, že město nebylo schopno jakkoli rozumně doložit významnost tohoto pohledu.“

Dále vlastník poukazuje na to, že autoři návrhu neuvádějí jediný důvod, proč je právě výška 19/23 m vyhovující. Dle jeho názoru je změna protiprávní, neboť pořizovatel nedokládá významnost stanovišť uvedených v návrhu změny, zejména pak stanovišť pod č. 6,7, 9-14. Kritérium výběru stanovišť je zcela neurčitě.

Současná podoba návrhu změny je ve srovnání s původním, soudem zrušeným zněním, paradoxně ještě přísnější, když došlo ke zrušení specifické výšky a ke zrušení možnosti překročení maximální výšky zástavby v urbanisticky významné poloze lokálními dominantami. V návrhu změny není žádným způsobem odůvodněno, proč je nutná tato zpřísněná forma regulace. Navržené znění změny je tak nepřezkoumatelné.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečnost, že byly analyzovány tři varianty maximální výšky zástavby, je odůvodněna v kapitole F.1 odůvodnění Změny č. II Územního plánu Olomouc. Jak je zde uvedeno, vychází varianta 1 z původního řešení Územního plánu Olomouc. Tato varianta již byla dříve dotčenými orgány posouzena jako přípustná. Varianta 2 a 3 dosud nebyla dotčenými orgány prověřena, z tohoto důvodu se zhotovitel územního plánu pokusil definovat tyto nové výšky zástavby, které by umožnily navýšení o cca 1, respektive 2 nadzemní podlaží oproti variantě 1. V návrhu nebyla zkoumána vyšší výšková hladina než 29/29 m z toho důvodu, že proces pořizování Změny č. II Územního plánu již jednou probíhal a již se tak k němu měly možnost vyjádřit i dotčené orgány. Byl to právě dotčený orgán památkové péče, který již dříve souhlasil pouze s výškou 19/23 m.

Smysl připomínky, že „*v situaci, kdy vlastník požaduje výšku alespoň 29/29 m, je elementární povinností autorů Změny územního plánu zjistit, jaká maximální výška (do úrovně 29/29 m) je přípustná, což však autoři Změny územního plánu vůbec neučinili*“, není zcela zřejmý - prověření, jaká maximální výška je v ploše přípustná, je jediným účelem změny.

Dále je nutné připomenout, že se v případě Změny č. II nejedná o změnu územního plánu prováděnou na návrh vlastníka, ale o změnu územního plánu z důvodu zrušení jeho části soudem. Účelem změny tedy nebylo prověřit výšku požadovanou vlastníkem, ale prověřit varianty výškové hladiny tak, aby byla zjištěna maximální možná výška v ploše s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Není přitom možné prověřovat každou možnou myslitelnou výškovou variantu, protože to by činilo proces pořizování změny územního plánu neuskutečnitelným. Jednotlivé prověřované výškové hladiny navíc vycházejí z logiky výškové regulace územního plánu, kdy stanovené úrovně výšek vychází z obvyklých konstrukčních výšek obytných, administrativních a výrobních objektů. Maximální výška je stanovena tak, aby optimálně vyhověla stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží. K této výšce je připočtena dostatečná rezerva tak, aby bylo umožněno nestandardní řešení způsobené například terénem, přitom ale nemohlo umožňovat výstavbu o jednu hladinu vyšší (např. při obvyklé konstrukční výšce 3 m pro přízemní patro stavby pro bydlení je nastavena výšková hladina 5 m k číms, která umožňuje dostatečnou rezervu v návrhu, ale neumožňuje již výstavbu dvou standardních podlaží).

Pokud vlastník trvá na tom, aby byly analyzovány „*i varianty v rozmezí od varianty 3 v návrhu Změny územního plánu po variantu 29/29 m*“, není opět zcela zřejmý smysl tohoto požadavku. Varianta 3 prověřila výškovou hladinu max. 28 m, není tedy jasné, jaké další varianty mezi prověřovanou výškou 28 m a požadovanou výškou 29 m by měly být prověřovány.

Vlastník dále zcela ignoruje stávající logiku prostorového uspořádání ploch, která stanovuje 11 výškových hladin, přičemž výška 29/29 m je nejvyšší. Vlastník požaduje výšku „alespoň 29/29m“. Vyšší výška než 29m by přitom znamenala vytvoření zcela nové výškové hladiny, aniž by pro to byl jakýkoliv urbanistický důvod – výška 29/29 m byla při pořizování územního plánu prověřena jako maximální výšková hladina, souladná s požadavkem na ochranu a rozvoj hodnot území; s výjimkou několika výškových dominant zástavba nikde v Olomouci tuto výšku nepřekračuje.

Tato maximální výšková hladina je pak v územním plánu vymezena pouze v 10 souvisejících plochách podél tř. Kosmonautů, která je hlavní rozvojovou osou mezi hlavním nádražím a historickým jádrem, se zástavbou částečně dosahující této výšky. Řešená plocha na tyto plochy nijak nenavazuje, je umístěna v urbanisticky nepřilíš exponované poloze mimo tuto městskou třídu. Všechny sousední plochy, v současnosti již do značné míry stabilizované, mají vymezenou výrazně nižší výšku, a to až o 8 m (17/21 m). V případě výšky požadované vlastníkem by tak předmětná plocha tvořila izolovanou lokalitu s výrazně vyšší výškou než okolní zástavba, a to bez jakékoliv urbanistické logiky, a bez respektování vlastníkem samotným zmiňované kontinuity urbanistického vývoje města.

Vlastník dále uvádí, že prověření výškových hladin z pohledů neuvedených v územním plánu je „*zbytečným cvičením, nedůvodně zatěžujícím veřejné rozpočty*“. Dle jeho názoru je změna protiprávní, neboť pořizovatel nedokládá významnost stanovišť uvedených v návrhu změny, zejména pak stanovišť pod č. 6,7, 9-14. Kritérium výběru stanovišť je zcela neurčité.

Je nutné připomenout, že územní plán vymezuje důležité pohledy z důvodu ochrany a rozvoje hodnot městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko jako pohledově dominantních prvků. V Územním plánu Olomouc je kromě seznamu důležitých pohledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. „*Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*“ mimo jiné i obecný požadavek: „*chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.*“ V zájmu ochrany hodnot je tedy možné se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu, který tedy není možné považovat za taxativní. Obdobně je obecný požadavek ochrany panoramatu uveden i v Regulačním

plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 „Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města“ definuje požadavek na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech. Výšková regulace zástavby je územním plánem stanovena ovšem nejen z tohoto důvodu, ale dále z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb a přechodu zástavby do volné krajiny (viz bod 7.4.1. odůvodnění územního plánu Olomouc). Je tedy zcela logické, že v případě prověřování výškové regulace plochy nacházející se v zastavěném území v centru města, obklopené z velké části již stabilizovanou zástavbou, byly výškové hladiny prověřovány nejen z hlediska ochrany zmíněných pohledově dominantních prvků, ale i z hlediska prostorových vazeb plochy na okolní území. Prověření výškové hladiny plochy ze stanovišť, odkud se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby města, je tak zcela legitimní. Uvedená stanoviště č. 6,7, 9-14 jsou v tomto kontextu vybrána naprosto logicky, neboť je jedná o průhledy ulicemi či veřejným prostranstvím, kde je předmětná plocha, respektive její budoucí zástavba, viditelná v ose průhledu, nebo dotváří uliční frontu.

Argumentem, že „každý objekt je odněkud vidět. S přístupem autorů návrhu Změny územního plánu by se dalo zakázat jakoukoli stavbu (a dokonce i terénní úpravu), která sahá výše než na úroveň očí průměrného pozorovatele.“ vlastník de facto zpochybňuje nejen nutnost důsledného prověření navržené výškové regulace (ačkoliv sám naopak požaduje prověření dalších výškových hladin), ale i výškovou regulaci jako takovou. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby) je nutnou součástí obsahu územního plánu dle platné legislativy.

Pokud jde o nemožnost využití specifické výšky a zrušení možnosti překročit maximální výšku zástavby v urbanisticky významné poloze, vztahují se na ni totožné důvody. Důvodem je ochrana veřejných zájmů, když bylo dotčenými orgány prověřeno, že není možné jakkoli překročit výšku 19/23 m, a to ani výškou specifickou. Byly to ostatně Krajský soud v Ostravě v rozsudku č. j. 79 A 6/2014 – 193 a následně Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 4 As 81/2015 – 120, které vytkly pořizovateli stanovení jiné výškové regulace pro administrativní objekty prostřednictvím stanovení specifické výšky.

IV. VÝSTAVBA SPECIFICKÉ VÝŠKOVÉ DOMINANTY

V této části je uvedeno zejména: „Vyloučením možnosti výstavby specifické dominanty návrh Změny územního plánu zcela ignoruje jemu dobře známý zájem skupiny vlastníka na výstavbě objektu Šantovka Tower, který je klíčovou částí Projektu. Tento objekt má přitom od roku 2019 platné a pravomocné územní rozhodnutí. Toto územní rozhodnutí je podkladovým dokumentem pro Změnu územního plánu a Změna územního plánu jej musí respektovat.

Je proto nepochopitelné, že toto územní rozhodnutí návrh Změny územního plánu zcela ignoruje. Pořizovatel Změny územního plánu k umístění výškové dominanty dokonce na str. 10 návrhu Změny územního plánu bez jakéhokoli zdůvodnění uvádí, že varianta výškových staveb „již byla prověřena jako negativní“ a že „výškové stavby nad 40 metrů výšky od stávajícího terénu nejsou vzhledem k pohledům z a na MPR Olomouc vhodné“.

Jde přitom o jediné vyjádření k výškovým stavbám v textu. V návrhu tak není přesvědčivé a konkrétně uvedeno, jak probíhal proces prověřování varianty výškových staveb, kdo jej prováděl a na základě jakých skutečností dospěl k závěru, že varianta výškových staveb je negativní“.

„Vydané územní rozhodnutí pro pořizovatele Změny územního plánu závazně dokládá, že existuje minimálně jedna výšková stavba, jejíž umístění v rámci řešeného území je přípustné. Toto jasně vyvrací výše citované tvrzení v návrhu Změny územního plánu.

Jen pro pořádek vlastníka dodává, že město Olomouc proti tomuto rozhodnutí nepodalo odvolání. Naopak, i v rámci následného soudního řízení, iniciovaného veřejným ochráncem práv, město Olomouc, a stejně tak i Magistrát města Olomouce, vydané rozhodnutí brání a považují za zákonné. Město tak postupuje zcela nekonzistentně a nepředvídatelně, když v rámci své působnosti v minulosti nevyužilo svých zákonných práv, a svou předchozí neaktivitu se nyní snaží nahradit zmařením Projektu vlastníka prostřednictvím Změny územního plánu.“

Vlastník doplňuje, že příslušné odbory nezastávaly negativní stanoviska, pravomocná územní rozhodnutí tedy byla vydána v souladu se zákony, a požadavek vlastníka na promítnutí územních rozhodnutí do změny je tak zcela legitimní.

Vlastník dále uvádí:

Navíc, výše citované tvrzení je ve flagrantním rozporu s historickými fakty. V rámci předchozích kroků při pořizování změny č. II územního plánu bylo zkoumáno pouze jediné umístění objektu Šantovka Tower, a to na jiném místě, než na kterém je plánovaný objekt umístěn dnes. Žádné komplexní zkoumání možných jiných umístění výškových objektů v ploše 03/056P (včetně současného umístění) nebylo nikdy předmětem zkoumání

ze strany orgánů veřejné moci. Vedle původního umístění bylo zkoumáno pouze to současné (méně exponované) a to bylo vyhodnoceno příslušnými orgány jako přípustné.

Klíčovou otázkou, kterou se orgány zabývaly, byl vliv stavby na určité dálkové pohledy. Vzhledem k subtilnosti stavby i malý posun v rámci předmětného území má zásadní dopad na to, zda zakrývá konkrétní stavby v rámci MPR Olomouc. Závěry ohledně nevhodnosti předchozího umístění, i kdyby byly oprávněné – což vlastník dlouhodobě popírá – proto nelze aplikovat na současné umístění a již vůbec ne generalizovat ve vztahu k celé ploše 03/056P.

Přístup k výškovým stavbám v návrhu Změny územního plánu tak musí být v rámci dalších kroků přehodnocen, a to zejména ve světle vydaného – a pro pořizovatele územního plánu právně závazného – územního rozhodnutí č.j. SMOL/136502/2019/OS/US/Hla.“

Závěrem vlastník zdůrazňuje, že „nemožnost realizace výškové dominanty se zásadním způsobem dotkne i projektu, když vlastník od počátku revitalizace lokality plánuje, projektuje a hodlá realizovat architektonicky provázanou a komplexní městskou čtvrť, takže nemožnost realizace jedné z klíčových budov (navíc výškové dominanty) zcela znehodnotí plánovanou podobu nové městské čtvrti. Dokonce lze uvažovat o tom, že bez možnosti realizovat výškovou dominantu může být do budoucna celý projekt revitalizace lokality zcela znehodnocen, a to přestože část stavebních záměrů (Galerie Šantovka 1) již byla úspěšně realizována.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečnost, že varianta výškových staveb byla prověřena jako negativní, je skutečností velice dobře známou i podateli námítky. Podatel námítky se účastní procesu pořizování Změny č. II Územního plánu Olomouc od samého počátku a musí si být proto velmi dobře vědom, že předchozí návrh této změny územního plánu prověřil mimo jiné výškovou stavbu o 40 m jako nepřípustnou.

Pořizovatel připouští, že vydaná územní rozhodnutí jsou jedním z limitů využití území podle § 26 stavebního zákona. Na druhou stranu ani tyto limity nemohou znamenat, že změna územního plánu nemůže do budoucna stanovit podmínky využití plochy jiným způsobem, než jako to stanoví pro některý z pozemků vydané územní rozhodnutí. To samozřejmě neznamená, že by změna územního plánu mohla jakkoli přímo zakládat, měnit nebo rušit práva a povinnosti podatele námítky. Jak sám správně uvádí, v současné chvíli je vydáno územní rozhodnutí, které je pravomocné, a do kterého nemůže Změna č. II Územního plánu Olomouc nyní zasáhnout. Změna č. II Územního plánu Olomouc znamená závazný podklad pro vydávání územních rozhodnutí pouze do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. prosince 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. září 2018, č.j. 6 As 211/2018–35). – podrobněji viz vypořádání bodu II námítky. Pořizovatel změny územního plánu naopak postupuje zcela konzistentně, když na základě vydaných stanovisek v procesech územního plánování opětovně stanovil jako maximální možnou přípustnou výšku 19/23 m.

K námítce, že i malý posun v rámci předmětného území má zásadní dopad na to, zda stavba zakrývá konkrétní stavby v rámci MPR Olomouc, pořizovatel podotýká, že dopad stavby na dálkové pohledy nelze zúžit pouze na to, zda stavba „zakrývá konkrétní stavby“.

Dle bodu 3.3.2. odůvodnění územního plánu „Pohledově dominantní prvek zajišťuje funkci hlavního kompozičního prvku území Olomouce. Vzájemný vztah pohledově dominantních prvků určuje základní prostorovou vazbu místa. K pohledově dominantním prvkům se vztahují místa důležitých pohledů. Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v Územním plánu nevyklučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků)“. Pohledově dominantní prvek v případě řešeného území představuje především silueta historického jádra. Dle publikace MMR „Principy a základy urbanistické kompozice v příkladech“ se siluetou zjednodušeně rozumí „tvar malebné nebo typické části sídla, charakteristický pro toto sídlo, vyjádřený linkou nebo plochou“, dle publikace Institutu plánování a rozvoje hl.m.Prahy „Slovník. Návrat k přirozenému jazyku a objasnění základních pojmů Metropolitního plánu“ se pak siluetou rozumí „v urbánním prostředí obrys hmot zástavby kontrastující s pozadím, nejčastěji oblohou.“ I v případě, že případná dominanta nezakrývá jinou dominantu, či se vůči místu dálkového pohledu nachází dokonce až za historickým jádrem, (a logicky tak žádnou dominantu ani zakrývat nemůže), tedy dochází k zásahu do siluety (obrysu) města na pozadí krajiny, respektive ke spolupůsobení stávající hodnoty a nových prvků, které může na chráněnou hodnotu mít zcela zásadní negativní dopad. Viz dálkový pohled MP-09 od fortu č. XVII, kde se objekt BEA sice nachází až v zadním plánu za dominantami chrámu sv. Michala a radnice, přesto tvoří součást siluety města. Spolupůsobení této nové dominanty a historických dominant v siluetě města pak nelze v žádném případě vyhodnotit jako vznik hodnoty nové; vyšší i širší objekt BEA je viditelný přímo za chrámem sv. Michala a věží radnice, a charakteristickou siluetu tak nedoplňuje, ale zcela zásadně mění.

Dále je nutno zmínit, že chráněné dálkové pohledy jsou vymezeny prakticky ze všech světových stran. Nelze tedy jednoduše říci, že i malý posun pozice dominanty má vliv na to, jak se tato dominanta projeví v dálkových pohledech. Jakýkoliv posun se logicky projeví především v pohledech kolmých na směr posunu, zatímco posun ve směru osy dálkového pohledu se nemusí projevit vůbec. Místa dálkových pohledů jsou navíc od historického jádra vzdálena minimálně 3 km, zatímco řešená plocha pouze cca 700 – 1000 m. Logicky platí, že čím větší je vzdálenost mezi pozorovatelem a cílem pohledu, tím méně se posun projeví.

Rovněž vlastníkem použité spojení „*subtilnosti stavby*“ je v daném kontextu relativní. Dle vydaného územní rozhodnutí mají být půdorysné rozměry nadzemní části stavby Šantovka Tower cca 23 x 43 m (a vlastník v námitce dokonce navrhuje umožnit výstavbu výškové dominanty bez jakéhokoliv plošného omezení). Pro srovnání půdorysné rozměry historických výškových dominant nepřesahují 10 x 10 m (sv. Václav, sv. Mořic, půdorysné rozměry věže radnice jsou cca 8 x 8 m), směrem do výšky se s výjimkou věže sv. Mořice navíc výrazně zužují. Půdorysné rozměry věže kostela sv. Cyrila a Metoděje jsou cca 8 x 8 m (5 x 5 m v horní části), průměr komínu teplárny je cca 6 m, délky os budovy BEA jsou cca 32 x 20 m. V případě stavby Šantovka Tower, či stavby rozměrově srovnatelné či větší, se tedy jedná o stavbu až 5 hmotnější, než většina stávajících dominant, se zcela odlišnými proporcemi, a s tím logicky souvisí i míra zásahu do siluety. Opět lze použít srovnání s tím, jak se v některých dálkových pohledech projevuje (oproti objektu Šantovka Tower o něco subtilnější) hmota stavby BEA. Při změně stanoviště pozorovatele v řádu desítek či stovek metrů se logicky mění i pozice stavby BEA vůči ostatním dominantám obdobně, jako kdyby se stanoviště pozorovatele neměnilo, a měnila se pozice stavby. Např. v již zmíněném pohledu MP-09 od fortu XVII dojde při změně stanoviště pozorovatele po komunikaci směrem ke Křelovu o cca 300 m (dálkový pohled není viditelný z jediného bodu) k relativnímu posunu výškové dominanty BEA vůči dominantám v historickém jádru o cca 100m. Vzhledem k hmotě stavby přitom tento posun nemá zásadní vliv na míru zásahu do siluety města – ve všech polohách se novodobá dominanta objevuje buď přímo za historickými dominantami věže radnice, sv. Michala a sv. Mořice, nebo v těsné blízkosti.

Vzhledem k velikosti plochy, její poloze ve vztahu k dálkovým pohledům (prakticky v ose dálkových pohledů MP-03 a MP-08) a vzdálenosti od historického jádra (která je stejná či nižší jako v případě stavby BEA), a dále vzhledem k hmotě případné výškové dominanty (zvláště v případě požadované neomezené půdorysné velikosti), která je rovněž minimálně srovnatelná se stavbou BEA, je tedy i bez podrobného prověřování všech teoretických možných stanovišť v rámci plochy 03/056P (což ani není možné) zřejmé, že i při změně konkrétní polohy dominanty v rámci plochy dojde ke srovnatelnému zásahu do siluety města v dálkových pohledech, jako v případě podrobně prověřené polohy původní.

Nad rámec zmíněného je nutné uvést, že územní plán pracuje v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona s maximální možnou výškou zástavby pro jednotlivé plochy a nemůže tak podrobně hodnotit dopady případných přesunů konkrétní stavby v rámci uvedené plochy.

V. VADY ZÁVAZNÝCH STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Dle vlastníka „se jeví jako problematická“ stanoviska Ministerstva kultury ČR, Ministerstva obrany ČR, a Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí.

V případě stanoviska MK ČR poukazuje vlastník na skutečnost, že jeho odůvodnění vychází z předpokladu, že se pozemky nacházejí v ochranném pásmu MPR Olomouc, podle vlastníka však žádné ochranné pásmo MPR Olomouc ve skutečnosti neexistuje, neboť MPR ke dni vydání rozhodnutí o zřízení ochranného pásma neexistovala a nebylo možné k ní zřídit ochranné pásmo.

To vlastník odůvodňuje tím, že v době vydání výnosu o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci bylo podmínkou jeho právní existence vyhlášení nebo alespoň oznámení ve Sbírce zákonů, k čemuž nedošlo. Výnos proto nikdy nenabyl účinnosti. K neexistující památkové rezervaci pak nebylo možné vyhlásit ochranné pásmo. Dále uvádí, že tyto skutečnosti byly potvrzeny i Ministerstvem kultury. Rozhodnutí o ochranném pásmu je nicotné i z toho důvodu, že neobsahuje podmínky pro pořizování územních plánů a ostatních projektů, jak bylo legislativou vyžadováno. Jako další důvod nicotnosti uvádí vlastník vyhlášení ochranného pásma k tomu věcně nepřislušným orgánem. Posledním důvodem nicotnosti je dle názoru vlastníka skutečnost, že zákon výslovně upravoval možnost stanovení ochranného pásma pouze k nemovitým památkám, nikoli památkovým rezervacím.

V případě stanoviska MO ČR poukazuje vlastník na to, že stanovisko je nejednoznačné a lze se domnívat, že tyto dokumenty nemohou být ani považovány za stanovisko dotčeného orgánu, neboť neobsahují srozumitelný výrok, ani odůvodnění. Totéž vlastník namítá v případě závazného stanoviska OŽP MMOI.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V první části podatel námítky obsáhle jmenuje důvody, pro které ochranné pásmo MPR Olomouc neexistuje. K tomuto uvádíme, že předmětem řízení o územním plánu (stejně tak i o jeho změně) není, a ani být nemůže, určení, zda je určitá právní norma platná nebo neplatná. Vyhlášení ochranného pásma je věcí výkonu státní správy, do které odpůrce nemá možnost zasahovat. Ochranné pásmo dosud nebylo žádným vrchnostenským aktem zrušeno. Informace o existenci nemovitých kulturních památek, památkových rezervací a jejich ochranných pásmech jsou do územně analytických podkladů a z nich poté do územních plánů přebírány z údajů o území poskytovaných Národním památkovým ústavem jako povinným poskytovatelem těchto údajů dle § 32 odst. 2) písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Údaje, jejich přesnost a aktuálnost jsou poskytovatelem garantovány formou pasportu údajů o území – průvodního formuláře k předávaným údajům.

Ochranné pásmo kulturní památky je jedním z limitů využití území. Limity využití území se v souladu s § 26 odst. 1 stavebního zákona rozumí omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území. Ten je navázán na územně analytické podklady, když jedním ze sledovaných jevů je podle části A řádku 8. přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, také nemovitá kulturní památka, případně soubor, včetně jejího ochranného pásma. Územně analytické podklady tento limit v podobě ochranného pásma městské památkové rezervace respektují, což je patrné mimo jiné z výkresu limitů grafické části územně analytických podkladů. Tento limit převzaly jak Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, tak i Územní plán Olomouc. Územně analytické podklady jsou totiž v souladu s § 25 stavebního zákona podkladem pro územně plánovací dokumentaci, který je nutné respektovat. V opačném případě by šlo o dalekosáhlý zásah do právní jistoty všech ostatních dotčených subjektů.

K argumentaci ohledně neexistence ochranného pásma odkazujeme na usnesení Ústavního soudu ze dne 4. února 2020, sp. zn. IV. ÚS 97/19, kde se uvádí: „*umožnění přezkumu rozhodnutí o ochranných pásmech, která jsou bezmála 25 a 50 let stará, tedy zpochybňovat postup správních orgánů a jejich rozhodnutí po 25 a 50 letech, která byla vydána podle tehdy platných předpisů, by znamenalo zásadní narušení právní jistoty a celé řady dalších subjektů, které nejsou nikterak zainteresovány na tomto soudním řízení, navíc při zohlednění faktu, že je dán nepopiratelný veřejný zájem na zachování dvou významných kulturních památek a jejich okolí.*“ V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25. října 2018, č. j. 2 As 51/2018 – 140, je uvedeno: „*Bylo by v rozporu s požadavkem právní jistoty, pokud by byl účastník správního řízení oprávněn v řízení brojít proti závěrům, které vyplynuly z řízení jiného, a fakticky tak derogovat předchozí pravomocné správní rozhodnutí.*“ Ochranné pásmo bylo vydáno rozhodnutím, tedy individuálním správním aktem. Podle usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 7. 1994, č. j. 7 A 28/93 – 12: „*nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci před datem 1. 1. 1992 a nešlo-li o rozhodnutí přezkoumatelné soudem podle předpisů platných k tomuto datu, je jeho přezkum podle části páté o. s. ř. vyloučen.*“ V citovaném rozhodnutí Nejvyššího správního soudu se dále uvádí: „*Nejvyšší správní soud do jisté míry rozumí rozčarování stěžovatelů, že se již, z důvodu zákonné konstrukce vymezení ochranných pásem kolem nemovitých památek formou územního rozhodnutí, nemají jak domoci přehodnocení vymezení ochranného pásma zasahujícího i pozemky v jejich vlastnictví (jedinou možnou cestou zdá se být podnět krajskému úřadu k podání návrhu na změnu ochranného pásma). Omezení jejich práv však neshledává nepřiměřeným, a to z následujících důvodů. Především je třeba zdůraznit, že je zde dán nepopiratelný veřejný zájem na zachování dvou významných kulturních památek a jejich okolí.*“ Rozhodnutí se týká ochranného pásma kolem komplexu Hradisko – Svatý Kopeček, nicméně tento závěr je natolik obecný, že je možné jej vztáhnout i na ochranné pásmo okolo MPR Olomouc.

V dalším rozhodnutí Nejvyššího správního soudu je pak konstatováno: „*Ústavní předpisy negarantují právo na to, aby rozhodnutí orgánů veřejné správy či jejich jiné postupy, které se dotýkají právní sféry jejich adresátů, bylo možno před soudy či jinými orgány nechat přezkoumat po neomezeně dlouhou dobu. Naopak, poukázat lze např. na to, že soudní řád správní u všech čtyř nejfrekventovanějších žalob (žaloby proti rozhodnutí dle § 65 a násl. s. ř. s., nečinnosti žaloby dle § 79 a násl. s. ř. s., zásahové žaloby dle § 82 a násl. s. ř. s. a návrhu na zrušení opatření obecné povahy dle § 101a a násl. s. ř. s.) obsahuje lhůtu k jejich podání. Ústavní soud dokonce v obecné rovině připustil, že by za určitých okolností absence omezení lhůtou mohla nabýt dokonce protiústavního rozměru.*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. února 2018, č. j. 9 As 330/2016 – 192.

K vytýkaným nedostatkům stanoviska Ministerstva obrany je nutné uvést, že z obsahu stanoviska jednoznačně vyplývá, která část je závazná. Formální označení této části není nezbytné. V závěru této části ministerstvo jednoznačně uvádí: „*Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat podmínku, která bude omezovat maximální výšku konkrétních jednotlivých staveb na 25 m.n.t. a dále zapracovat stávající zájmy a*

limity do textové části Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR a do grafické části - koordinačního výkresu.“ Druhé stanovisko ministerstva je nutné chápat jako doplnění předchozího stanoviska, se kterým tvoří jednotu. Podmiňující způsob je pouze výrazem té skutečnosti, že i varianta č. 1 musí být na základě požadavku ministerstva upravena. Ministerstvo také uvádí, že s touto variantou souhlasí v zájmu nalezení oboustranně akceptovatelného řešení.

Ke stanoviskům Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, je nutné podatelci námitky přisvědčit, že ani podle názoru pořizovatele neobsahovala první dvě stanoviska základní náležitosti. V posledním stanovisku je pak uvedeno, že se jednalo o nedorozumění a že tímto je ze strany dotčeného orgánu uplatněno stanovisko ke společnému jednání. Toto stanovisko obsahuje jak závaznou část, tak i odůvodnění, ze kterých je patrný požadavek na vypuštění popř. modifikaci, bodu 7.12.2. písm. b) odrážka (03), který byl v návrhu Změny č. II nově doplněn. Orgán ochrany přírody následně uvádí, že návrh změny obsahuje podmínky plošného a prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu považuje tímto za dohodnuté. To odůvodňuje následovně: „*Důvodem tohoto našeho požadavku je skutečnost, že takto široce pojaté oprávnění pro orgán památkové péče, bez případné možnosti korekce ze strany OOP, by mohlo vést k realizaci staveb, jejichž výška by byla v rozporu s dohodnutými podmínkami ochrany krajinného rázu. (...) MMOI OŽP Olomouc projednal a posoudil výškové regulativy, jakož i další podmínky navržené v předloženém návrhu a usoudil, že zajišťují ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 ZOPK ochranu krajinného rázu dotčeného území v takové míře, která nebrání navrženou změnu schválit. Nebyl také shledán žádný rozpor s ostatními ustanoveními ZOPK k jejichž provádění jsme zmocněni jakožto orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77 ZOPK.*“ Ve shodě s podatelem námitky je proto nutné konstatovat, že z pohledu orgánu ochrany přírody byly při vypuštění specifické výšky 2 (03) všechny posuzované varianty přípustné.

VI. NEDOSTUPNOST NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPŮSOBEM UMOŽŇUJÍCÍM DÁLKOVÝ PŘÍSTUP, NEZVEŘEJNĚNÍ KOMPLETNÍHO ZNĚNÍ NÁVRHU, NEMOŽNOST ÚČASTI NA VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Vlastník namítá, že „*návrh změny nebyl přístupný na odkazu uvedeném ve veřejné vyhlášce ze dne 4.5.2021, č.j. SMOL/097556/2021/ODUR/UUP/Sob, oznamující termín veřejného projednání návrhu změny, po celou dobu období avizovaného na veřejné vyhlášce, tj. od 6.5.2021 do 16.6.2021, a to především ze zahraničí.*“

Dále vlastník namítá, že zveřejněný návrh změny neobsahoval grafickou část, respektive že na jednom z odkazů se v průběhu veřejného projednání grafická část návrhu objevila, a se zněním návrhu tudíž bylo manipulováno.

Dle vlastníka nebyl odkaz na veřejné projednání návrhu distanční formou přístupný ze zahraničí. Pořizovatel tak nedostál své zákonné povinnosti umožnit každému účast na veřejném projednání distanční formou, když odkaz na veřejné projednání nebyl z důvodů na straně pořizovatele pro každého funkční.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vlastník namítá, že návrh změny nebyl dostupný na uvedeném odkaze zejména ze zahraničí. Toto tvrzení není pravdivé, neboť z České republiky byly oba uvedené odkazy přístupné nepřetržitě. Žádný právní předpis nestanoví povinnost, aby byla webová stránka přístupná i ze zahraničí. Podle správního řádu musí být návrh dostupný způsobem umožňujícím dálkový přístup, nestanovuje však, že se tímto přístupem rozumí i přístup ze zahraničí. Správní řád má i svou místní působnost, která se omezuje pouze na území České republiky. Požadavek, aby pořizovatel zajistil přístup i odkudkoli ze zahraničí je totiž zjevně nereálný. Umožnění přístupu na webovou adresu totiž nemusí být v těchto případech vůbec závislé na vůli pořizovatele.

Druhý z odkazů je odkaz na elektronickou úřední desku Magistrátu města Olomouce. Lze oponovat, že se nejedná o žádné složité vyhledávání, když zákon obecně počítá se zveřejňováním konkrétních písemností na úřední desce obce. Zde jsou navíc veškeré dokumenty řazeny do jednotlivých kategorií dle svého obsahu. Jednou z těchto kategorií je i územní plánování. I s ohledem na předchozí účast vlastníka v řízení a skutečnost, že je právně zastoupen, nelze mít dle názoru pořizovatele za to, že by se pro vlastníka jednalo o „složité vyhledávání“.

Pokud jde o nezveřejnění grafické části návrhu Změny č. II ÚPO, je nutné konstatovat, že na odkazu uvedeném ve vyhlášce (www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan/zmena-2-up) byla grafická část zveřejněna, a to řádně po celou dobu. Nedošlo u ní k žádným změnám ani manipulaci. Došlo tak ke zveřejnění úplného znění návrhu Změny č. II ÚPO. Pokud jde o přiložený výtisk předložený jako důkaz, je nutné konstatovat, že z něj nevyplývá, z jaké adresy byl stažen. Vzhledem k označení vedlejší lišty se jeví spíše pravděpodobné, že přímo z úřední desky.

Podateli námitky je však nutné dát za pravdu v tom, že v příloze dokumentu přímo na úřední desce grafická část obsažena nebyla. Dle názoru pořizovatele však nemohlo dojít k zásahu do práv navrhovatele, když podatel námitky neuvádí, jakým konkrétním způsobem právě nezveřejnění grafické části zasáhlo do jeho práv. Jak je uvedeno výše, pořizovatel navíc zajistil v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona všem možnost seznámit se s návrhem změny územního plánu.

Pokud jde o námitku, že odkaz na veřejné jednání nebyl přístupný ze zahraničí, je nutné odkázat na výše uvedené. Odkaz byl přístupný pro každého bez rozdílu v rámci České republiky. Jak uvádí sám vlastník, připojení se na veřejné projednání se nakonec vydařilo i ze zahraničí. Výklad byl sice v závěru, nicméně pořizovatel sám vyzýval účastníky veřejného projednání k položení otázek. Vzhledem k tomu, že se dotčená osoba připojila k výkladu pouze na několik vteřin, nepoložila žádnou otázku, nelze se podle názoru pořizovatele domnívat, že skutečně měla zájem se veřejného projednání zúčastnit a nemůže tak být zkrácena na svých veřejných subjektivních právech.

VII. VADY ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. ROZPOR S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vlastník uvádí, že dle jeho názoru je v odůvodnění nedostatečně odůvodněn soulad s PÚR.

Dle vlastníka je změna v rozporu s PÚR, když „pořizovatel vůbec nezohledňuje skutečnost, že v území již byly některé stavební záměry pravomocně umístěny, vydaná územní rozhodnutí nerespektuje a Změnou územního plánu v navrženém znění se je snaží zmařit. Ve světle těchto souvislostí vůbec nemůže být řeč o jakékoliv koordinaci soukromých a veřejných zájmů“.

B. ROZPOR SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vlastník poukazuje na chybnou formulaci odůvodnění změny, dle které „nejsou požadavky na řešení území ze ZÚR Olomouckého kraje v zásadě splněny“.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Ad A rozpor s PUR – otázka nutnosti respektování vydaných územních rozhodnutí viz vypořádání bodu II námitky.

Ad B rozpor se ZUR – jednalo se o chybu, která byla opravena.

Závěrem vlastník navrhuje, aby byl návrh Změny územního plánu upraven tak, že v něm:

- bude stanovena maximální výška zástavby alespoň na úrovni 29/29 m;
- bude povolena výstavba specifické dominanty o výšce alespoň 78 metrů na pozemku parc.č. 555 v k.ú. Olomouc – město, a to bez omezení maximální povolené zastavěné plochy;
- budou respektována všechna vydaná územní rozhodnutí týkající se pozemků
- v návrhu bude jednoznačně formulována možnost (přípustnost) překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami a specifická výška.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jednotlivé body jsou vypořádány v rámci jednotlivých bodů námitky.

K požadavku, aby v návrhu byla jednoznačně formulována možnost (přípustnost) překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami a specifická výška podotýkáme, že vlastník nijak nekonkretizuje, o jakou specifickou výšku by se mělo jednat, a tuto svoji námitku nijak neodůvodňuje. Totéž platí v případě požadavku na možnost překročení maximální výšky lokálními dominantami. Přitom vlastník současně požaduje respektování vydaných územních rozhodnutí, přičemž ani v jednom případě rozhodnutím není umístěna stavba s lokální výškovou dominantou, či vyžadující stanovení specifické výšky.

2.2. Šantovka Tower a.s. – č.j. SMOL/148668/2021

Námitky k návrhu Změny č. II územního plánu Olomouc, obsahově shodné s námitkou č. 2.1.

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Viz odůvodnění vypořádání námítky č.2.1.