Magistrát města Olomouce ■ odbor stavební
■ oddělení stavebního úřadu I
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: SMOL/297405/2026/OS/SUI/Vyh Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/021929/2026/OS V Olomouci dne 08.07.2026
Číslo záměru: Z/2025/132429
Číslo řízení: R/2026/9373
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Miroslav Vyhlídal
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Bc. Marcela Buiglová, vedoucí oddělení stavebního úřadu I
Telefon: 588 488 177
E-mail: miroslav.vyhlidal@olomouc.eu
Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

ROZHODNUTÍ
O POVOLENÍ ZÁMĚRU

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně a místně příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 3 vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů, ve znění pozdějších předpisů a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost, kterou dne 01.10.2025 podala Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, Olomouc, jíž zastupuje Otáhal Miloslav Group s.r.o., Prokopa Holého 294/36, Olomouc (dále také jen „stavebník“), ve věci povolení záměru pod názvem „Administrativní stavba - Olomouc UPOL“ v obci Olomouc, U botanické zahrady č.p. 920, na pozemcích parc. č. st. 1459 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 335/1 (ostatní plocha), oba k. ú. Olomouc-město, a rozhodl takto:

I.

Podle ust. § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona se

povoluje

stavba, pod názvem

„Administrativní stavba - Olomouc UPOL“,

v obci Olomouc, U botanické zahrady č.p. 920 na pozemcích parc. č. st. 1459 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 335/1 (ostatní plocha), oba k. ú. Olomouc-město (dále také jen „záměr“ nebo „stavba“).

***Bližší popis navrhovaného záměru**:*
Stavební záměr je rozdělen do dvou stavebních objektů. Hlavním objektem je budova zázemí botaniků – stavba pro administrativu (zast. plocha 58,1 m^2), druhým objektem je nová budova skladu nářadí (zast. plocha 39,4 m^2). V celém stavebním záměru není zasahováno do přípojek objektů a využívají se současná připojení objektů. Budou provedeny nové vnitřní rozvody veškerých sítí.
Na stavbě skladu bude nově řešena likvidace dešťových vod do nově navržené akumulační nádrže o kapacitě 4 m^3 s následným vsakováním ve vsakovací jímce (objem 1,2 m^3 a vsakovací plocha 2 m^2) a s nouzovým přepadem do kanalizace.
Budova zázemí botaniků bude převážně zachována, budou pouze pozměněny vnitřní dispozice a uspořádání sociálního zázemí. Demolovány budou stávající nenosné příčky a vystavěny nové na jiných pozicích z keramických příčkovek. Do nosných konstrukcí nebude zasahováno. V exteriéru vedle budovy bude instalována vnější jednotka tepelného čerpadla na samostatném základu.
Nepodsklepená, jednopodlažní budova skladu nářadí bude o max. půdorysných rozměrech 13,25 m x 3,06 m. Základy budou z železobetonových základových pasů a železobetonové desky. Stěny budou

z keramických cihel tl. 250 mm a střecha bude pultová s dřevěnou nosnou konstrukcí a plechovou krytinou. Max. výška skladu bude +2,16 m nad úrovní ± 0,000 (úroveň ± 0,000 = 212,61 m n. m. = podlaha 1.NP budovy zázemí botaniků). Podlaha skladu bude –1,21 m od ± 0,000. Stavba skladu bude umístěna na společné hranici mezi pozemky parc. č. st. 1459 (zastavěná plocha a nádvoří) a sousedním pozemkem parc. č. 105/82 (ostatní plocha), oba k. ú. území Olomouc-město.

Stavba bude dokončena nejpozději do 01.05.2028.

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „Administrativní stavba - Olomouc UPOL“, kterou zpracovala společnost Otáhal Miloslav Group s.r.o., IČO 17779481, Prokopa Holého č.p. 294/36, Olomouc.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru pod názvem „Administrativní stavba - Olomouc UPOL“, kterou zpracovala společnost Otáhal Miloslav Group s.r.o., IČO 17779481, Prokopa Holého 294/36, Olomouc, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení.

2. Změnu záměru před dokončením oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení záměru ověřené stavebním úřadem lze realizovat jen na základě povolení stavebního úřadu vydaného k žádosti stavebníka.

3. Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu prokazatelným způsobem termín zahájení provádění stavby.

4. Stavebník zajistí provádění záměru stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění záměru stavbyvedoucím. Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změnu těchto údajů je stavebník povinen neprodleně oznámit prokazatelným způsobem stavebnímu úřadu.

5. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Záměr povolen“, který bude stavebníkovi zaslán po nabytí právní moci tohoto povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby vydání kolaudačního rozhodnutí.

6. Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby technickými prostředky k danému účelu určenými.

7. Stavební materiál nesmí být skladován na místních pozemních komunikacích nebo veřejném prostranství bez povolení Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení dopravních a technických staveb a úřadů v dopravě (na komunikacích, včetně chodníků), případně odboru městské zeleně a odpadového hospodářství (na zelených pásech).

8. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích.

9. Případné znečištění přilehlé pozemní komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady. Veškerá mechanizace bude před výjezdem na veřejnou komunikaci řádně čištěna od případných zbytků a nánosů zeminy či stavebních materiálů, aby komunikace nebyly nadměrně znečišťovány. Případné znečištění veřejné komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady.

10. Při provádění stavby stavebník zajistí taková opatření, aby v rámci realizace stavby bylo v maximální možné míře eliminováno znečištění ovzduší. Jedná se zejména o zamezení šíření sekundární prašnosti z provozu mobilních zdrojů znečištění a stavebních mechanismů do okolí, a také šíření prašnosti související s přesunem sypkých materiálů (např. prašnost bude při suchém a větrném počasí zmírněna kropením vodou, zaplachtováním sypkých hmot a stavby). Veškerý stavební materiál bude v průběhu výstavby skladován tak, aby nemohlo docházet ke znečišťování okolí vlivem jeho rozfoukání či odplavování z pozemku působením povětrnostních a klimatických

podmínek.

11. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle ověřené dokumentace orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou. O vytyčení bude proveden zápis do stavebního deníku nebo záznamu o stavbě.

12. V souladu s ustanoveními zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů bude provedeno prostorové zaměření skutečného provedení stavby (směrově a výškově) odpovědným geodetem. K oznámení o dokončení stavby stavebník předloží stavebnímu úřadu identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, údaje o stavbě jsou obsahem digitální technické mapy kraje. Zaměření situačními a výškovými kótami podzemních vedení, zařízení a přeložek inženýrských sítí bude provedeno před záhozem.

13. Před započetím zemních prací je nutno zajistit vytýčení veškerých stávajících dotčených inženýrských sítí jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu a v jejich blízkosti postupovat dle pokynů těchto vlastníků a provozovatelů při zvýšené opatrnosti. S tímto vytyčením, včetně podmínek pro provádění prací v ochranném pásmu dotčených inženýrských sítí musí být prokazatelně seznámeni pracovníci stavebního podnikatele, kteří budou provádět stavební práce. O vytyčení bude proveden zápis do stavebního deníku či záznamu o stavbě a vyhotoven příslušný protokol.

14. Stavebník zajistí minimalizaci hlučnosti vhodnými opatřeními, např. vhodným rozmístěním mechanizace a zařízení na staveništi, optimálním časovým nasazením strojů a kontrolou jejich technického stavu. Práce na staveništi, při kterých by hluk překračoval hranici stanovenou příslušným hygienickým předpisem, nesmí být prováděny v době od 22.00 do 6.00 hod.

15. Po celou dobu realizace stavby stavebník zajistí přístup a příjezd k okolním nemovitostem, k sítím technického vybavení a k požárním zařízením; stejně tak je nutno zachovat i přístup a příjezd mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany.

16. Se vznikajícími odpady bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech. Bude uplatňována hierarchie odpadového hospodářství, podle které je prioritou předcházení vzniku odpadu. Pokud nelze vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí se uplatní jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití, a není-li možné ani to, jeho odstranění.

17. V průběhu realizace stavby zajistí stavebník odpovídající podmínky pro řádné odvodnění staveniště. Provádění stavebních prací nesmí negativně ovlivnit odtokové poměry v dané lokalitě; v opačném případě zajistí stavebník nápravná opatření na svůj náklad. Přebytečná zemina bude skladována tak, aby nemohlo dojít k jejímu erozivnímu smyvu.

18. Zařízení staveniště a skládky budou nejpozději k datu dokončení stavby odstraněny.

19. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci ze dne 26.09.2025 pod č.j. KHSOC/34644/2025/OC/HP:

    – S odkazem na § 2 odst. 1 písm. b), odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb. ve spojení s § 45a odst. 4 nařízení vlády č. 361/2007 Sb., bude KHS stavebníkem před uvedením do provozu předložen protokol s výsledky měření elektrického osvětlení se zhodnocením parametrů elektrického osvětlení na všech pracovních místech, kancelář, pracovna, dokladující splnění požadavků a dodržení normových hodnot ČSN EN 12464–1 Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovišť – Část 1: Vnitřní pracoviště.

20. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky závazného stanoviska (ZJES) Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí ze dne 01.08.2025 pod č.j. SMOL/370451/2025/OZP/OOSSO/Hyb:
    – zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vodní zákon“):

1) Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod a k ohrožení jejich jakosti. Použité mechanizmy budou v dobrém technickém stavu tak, aby případné úniky provozních náplní nekontaminovaly půdu a podzemní vody. Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit na Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí.

21. Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky obsažené ve vyjádření Správy železnic, státní organizace k povolení záměru v ochranném pásmu dráhy ze dne 31.10.2025 pod zn. 41563/2025-SŽ-OŘ OVA-OPS (vyjádření je součásti projektové dokumentace).

Fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek:
Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek vždy, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením.

Stavební úřad stanoví plán kontrolních prohlídek zejména v těchto fázích výstavby:
– po provedení nosných konstrukcí stavby.

Stavebník je povinen prokazatelně ohlásit stavebnímu úřadu jednotlivé fáze výstavby za účelem provedení stanovených kontrolních prohlídek nejméně 14 dnů před dokončením dané fáze výstavby a umožnit stavebnímu úřadu provedení kontrolní prohlídky.

Podmínky užívání:
1. Užívání stavby je podmíněno vydáním kolaudačního rozhodnutí.

II.

Podle § 138 odst. 1 a § 228 stavebního zákona a § 95 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o požadavcích na výstavbu“) se pro záměr uvedený ve výroku I. tohoto rozhodnutí

povoluje

výjimka z požadavků na výstavbu, konkrétně z ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky o požadavcích na výstavbu takto:

Stavba skladu na pozemku parc. č. st. 1459 (zastavěná plocha a nádvoří), k. ú. Olomouc-město, se umisťuje na hranici se sousedním pozemkem parc. č. 105/82 (ostatní plocha), k. ú. Olomouc-město.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu je Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, Olomouc.

Odůvodnění:

Procesní postup
Dne 01.10.2025 podal stavebník žádost o povolení záměru pod názvem „Administrativní stavba - Olomouc UPOL“, v obci Olomouc, U botanické zahrady č.p. 920 na pozemcích parc. č. st. 1459 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 335/1 (ostatní plocha), oba k. ú. Olomouc-město. Svou žádost stavebník dne 26.01.2026 doplnil, a to tak, že požádal o povolení výjimky z požadavků na výstavbu.

Předmětem žádosti je stavební záměr rozdělený do dvou stavebních objektů - hlavním objektem je budova zázemí botaniků – stavba pro administrativu (zast. plocha 58,1 m^2) a druhým objektem je nová budova skladu nářadí (zast. plocha 39,4 m^2) s tím, že stavba skladu má být v rozporu s ustanovením § 11

odst. 2 vyhlášky o požadavcích na výstavbu umístěna na pozemku parc. č. st. 1459 (zastavěná plocha a nádvoří), k. ú. Olomouc-město, na hranici se sousedním pozemkem parc. č. 105/82 (ostatní plocha), k. ú. Olomouc-město.

Podle § 171 stavebního zákona záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví zákon. Vzhledem k tomu, že záměr nespadá do kategorie drobných staveb, jak jsou striktně vymezeny v příloze č. 1 stavebního zákona, vyžaduje povolení. Stavba spadá do kategorie staveb ostatních.

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v dané věci. Stavební úřad následně opatřením ze dne 04.03.2026, č.j. SMOL/102458/2026/OS/SUI/Vyh vyrozuměl všechny známé účastníky řízení a dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Zároveň je poučil o právu podat námitky. Ve stanovené lhůtě nebyly stran účastníků řízení vzneseny žádné námitky dle § 190 a § 191 stavebního zákona.

Přípisem ze dne 05.05.2026, č.j. SMOL/211002/2026/OS/SUI/Vyh stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí ve věci. Žádný z účastníků řízení svého práva nevyužil.

Podklady rozhodnutí
V příloze k žádosti o povolení záměru stavebník doložil dokumentaci pro povolení záměru, jak se uvádí shora.

Podklady žádosti dle § 184 stavebního zákona jsou:
- ✓ plná moc k zastupování stavebníka,
- ✓ závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje ze dne 26.09.2025 pod č.j. KHSOC/34644/2025/OC/HP,
- ✓ závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor památkové péče ze dne 29.07.2025 pod č.j. SMOL/364889/2025/OPP/Ha
- ✓ závazné stanovisko (ZJES) Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí ze dne 01.08.2025 pod č.j. SMOL/370451/2025/OZP/OOSSO/Hyb,
- ✓ vyjádření Správy a železnic, státní organizace ze dne 31.10.2025 pod zn. 41563/2025-SŽ-OŘ OVA-OPS,
- ✓ vyjádření k existence sítí společností – Správa železnic, státní organizace, Oblastního ředitelství Ostrava - Správy elektrotechniky a energetiky Olomouc; ČD - Telematiky a.s.; MERIT GROUP a.s.; CETIN a.s.; GasNet Služby, s.r.o.; ČEZ Distribuce, a.s.; Veolia Energie ČR, a.s. a OLTERM & TD Olomouc, a.s.; České Radiokomunikace a.s.; Moravská vodárenská, a.s.

Okruh účastníků řízení
Stavební úřad se v rámci probíhajícího řízení zabýval otázkou vymezení okruhu účastníků řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona.

Informace z katastru nemovitostí na dotčené pozemky stavbou si stavební úřad pořizoval a ověřoval sám dálkovým přístupem před oznámením řízení a s následnou kontrolou v průběhu řízení před vydáním rozhodnutí.

Účastníky řízení o povolení záměru jsou:
1) podle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník
   – Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, Olomouc,

2) podle § 182 písm. b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
   – statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, Olomouc, jednající Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc;

3) podle § 182 písm. c) stavebního zákona: vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
   – nikdo;

4) podle § 182 písm. d) stavebního zákona: osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním

stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
- Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Praha,
- statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Horní náměstí č.p. 583, Olomouc,
- Výstaviště Flora Olomouc, a.s., Wolkerova 37/17, Olomouc;

5) podle § 182 písm. e) stavebního zákona: osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon
- nikdo.

Při vymezování okruhu účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona s ohledem možné dotčení jejich práv vycházel stavební úřad zejména z rozsahu povolované stavby v rozsahu povolovaných objektů, odstupů stavby od hranic pozemků a staveb na nich, možnostech a způsobu zásobování stavby materiálem, a možných negativních vlivů provádění stavby na sousední pozemky a stavby (např. prašnost, hlučnost, nutnost provedení stavby ze sousedního pozemku apod.), možných vlivů realizované stavby na sousední pozemky a stavby včetně dotčení sítí technické a dopravní infrastruktury.

Stavební úřad dospěl k závěru, že účastníky řízení nejsou vlastníci dalších okolních pozemků a staveb v sousedství, jelikož se jejich práv zamýšlená a tímto rozhodnutím povolovaná stavba nedotkne. K tomuto závěru stavební úřad dospěl po zhodnocení polohy staveniště, charakteru povolované stavby, ani následným užíváním této stavby. K uvedenému závěru stavební úřad dále dospěl po zhodnocení návrhu trasy staveništní dopravy, která bude probíhat po místních komunikacích, a umístění staveniště, které bude na pozemcích stavebníka.

Dotčené orgány
Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, Olomouc, Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, Olomouc; Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc.

Závazná stanoviska uplatnily tyto orgány:
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje ze dne 26.09.2025 pod č.j. KHSOC/34644/2025/OC/HP;
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, Odboru památkové péče ze dne 29.07.2025 pod č.j. SMOL/364889/2025/OPP/Ha;
- závazné stanovisko (ZJES) Magistrátu města Olomouce, Odboru životního prostředí ze dne 01.08.2025 pod č.j. SMOL/370451/2025/OZP/OOSSO/Hyb.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Hlavní projektant
Hlavním projektantem je společnost Otáhal Miloslav Group s.r.o., IČO 17779481, Prokopa Holého č.p. 294/36, Olomouc.

Věcné posouzení stavebního záměru (výrok č. I)
Dle § 195 stavebního zákona jsou-li splněny podmínky podle § 193 nebo lze-li jejich splnění zajistit stanovením podmínek v rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad vydá povolení záměru; v opačném případě žádost o povolení záměru zamítne. V návaznosti na toto ustanovení se stavební úřad a priori zaobíral splněním podmínek vymezených v ustanovení § 193 stavebního zákona.

Posouzení dle hledisek v ust. § 193 stavebního zákona
a) Soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.
Platná politika územního rozvoje ČR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru. Platné zásady územního rozvoje Olomouckého kraje nestanovují žádné jiné požadavky, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Náhledem do územního plánu města Olomouce, veřejně dostupného na www.olomouc.eu, bylo ověřeno, že záměr je v souladu s Územním plánem Olomouc.

Pozemek záměru je součástí stabilizované plochy veřejného vybavení 04/086S, s areálovým typem struktury zástavby, a maximální výškou 5/7 m. Dle bodu 4.7.1. územního plánu ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují ve struktuře areálového typu urbanisticky odůvodněné dostavby objektů v souladu s charakterem zástavby a s ohledem na sousedící území, v případě nárůstu nákladní dopravy nad míru přiměřenou místním poměrům se zajištěním dopravní obsluhy mimo související obytná území. Dle odůvodnění ÚP ve struktuře areálového typu se za urbanisticky odůvodněné považují zejména dostavby objektů v areálových prolukách a v nedostavěných částech areálů umisťované přednostně podél veřejných prostranství. Soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešeni staveb, způsob užívaní staveb a charakter veřejných prostranství.

Zastavění nedostavěné části areálu je samozřejmě urbanisticky odůvodněné, neboť dojde k dotvoření struktury areálu a jednopodlažní objekt s plochou střechou je v souladu s charakterem území – obecně je tedy záměr s podmínkami stabilizovaných ploch v souladu. V kapitole č. 7 územního plánu jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dle této kapitoly v celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek. Dle bodu 7.5.2. územního plánu jsou v plochách veřejného vybavení jako přípustné využití mimo jiné uvedeny pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1. Záměr tedy je v souladu s podmínkami využití ploch veřejného vybavení. V bodě 7.12. územního plánu jsou obecně stanoveny podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně), ty jsou pak pro konkrétní plochy určeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro plochu 04/086S je stanovena maximální výška zástavby 5/7m a areálový typ struktury zástavby. Maximální výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky/maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby. Areálový typ je v odůvodnění ÚP definován jako zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití (zejména výroba, technická infrastruktura, doprava a občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu) zpravidla s jedním vjezdem / vstupem; plocha areálu je zpravidla zčásti zastavěná, zčásti volná, bez nároku na určení stavební čáry; jeho součástí jsou také pozemky provozních prostranství, případně rezervní plochy pro jeho rozšíření a pozemky zeleně. Navržená stavba nepřekročí stanovenou maximální výšku. Záměr tedy je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch. Dle koncepce odkanalizování v bodě 5.4.3. územního plánu je pro zajištění podmínek pro odkanalizování nutno zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod; dešťové vody budou v první řadě na základě hydrogeologických podmínek vsakovány, dále zadržovány a využívány a jejich regulovaný odtok kanalizací bude omezen na nezbytně nutné minimum; zadržování povrchové vody ze zpevněných ploch v zástavbě bude řešeno přírodě blízkým způsobem. Totéž vyplývá i z evidované územní studie Koncepce vodního hospodářství města Olomouce. Veškeré dešťové vody z budovy skladu budou svedeny do akumulační nádrže s následným vsakováním ve vsakovací jímce a s nouzovým přepadem do kanalizace. Záměr tedy je v souladu s koncepcí odkanalizování dle bodu 5.4.3. ÚP, a s Koncepcí vodního hospodářství města Olomouce.

Regulační plán pro danou plochu není vydán.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá–li obec vydán územní plán.

Na území statutárního města Olomouce bylo vydáno opatření obecné povahy 1/2014, Územní plán Olomouce, které nabylo účinnosti dne 30.09.2014. Posouzení záměru dle tohoto kritéria se tedy neuplatní.

c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Při posuzování kritéria souladu záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vycházel stavební úřad především z předložené dokumentace pro povolení záměru.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnou osobou – autorizovaným architektem

Ing. arch. Miloslavem Otáhalem, ČKA 05502, Prokopa Holého 294/36, Olomouc.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace je úplná a přehledná a obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou část a dokumentaci objektů). Svým rozsahem a obsahem odpovídá příloze č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.

Záměr je navržen tak, že svými vlastnostmi, tj. velikostí, polohou, plošným i prostorovým uspořádáním umožňoval realizaci a užívání pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na kapacitně vyhovující bezprostředně přilehlou veřejně přístupnou (místní) pozemní komunikaci.

Nároky na statickou dopravu se navrhovaným záměrem nemění.

Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb.

Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí.

Je prokázána bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě záměru.

Splněny jsou i požadavky na vnitřní prostory, jako světlá výška místností a rozměry vnitřních komunikací.

K otázce splnění odstupových vzdáleností vyplývajících z vyhlášky o požadavcích na výstavbu se stavební úřad vyjádří v souvislosti s odůvodněním výroku č. II.

d) Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.
Z předložených podkladů, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním záměru nejsou ohroženy veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, když dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřily kladně.

e) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastruktury
V souvislosti se změnou stavby nevznikají nové nároky na veřejnou a dopravní infrastrukturu (realizace záměru nevyžaduje žádné úpravy stávající ani vybudování nové infrastruktury). Příjezd ke stavbě je stávající, a je zajištěn po stávající pozemní komunikaci.

f) Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení
Účinky provádění stavby nevybočují z limitů imisí spojených se stavební činností nebo běžným užíváním stavby. Omezení práv vlastníků okolních nemovitostí prováděním stavby bude pouze dočasné a nepřekračuje mez hluku, prašnosti a vibrací spojenou s prováděním staveb. Budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí, což potvrzují i kladná závazná stanoviska dotčených orgánů.

Věcné posouzení výjimky (výrok č. II)
Stavba skladu je navržena na pozemku parc. č. st. 1459 (zastavěná plocha a nádvoří), k. ú. Olomouc-město, při společné hranici se sousedním pozemkem parc. č. 105/82 (ostatní plocha), k. ú. Olomouc-město, což však odporuje ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky o požadavcích na výstavbu. Dle citovaného ustanovení umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství. Nesplnění tohoto požadavku samo o sobě by představovalo překážku pro povolení zmíněné stavby. Stavební zákon však při naplnění zákonem daných podmínek umožňuje se od požadavků na výstavbu odchýlit.

Dle § 138 odst. 1 stavebního zákona lze výjimku z požadavků na výstavbu povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně

umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby. S odkazem na § 95 odst. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu je výjimka z ustanovení § 11 odst. 2 citované vyhlášky možná.

Dle § 228 odst. 1 stavebního zákona pak platí, že je-li k povolení záměru nezbytná výjimka z požadavků na výstavbu, rozhoduje o výjimce stavební úřad v řízení o povolení záměru.

Stavební úřad se tak na základě shora předestřené právní úpravy zaobíral tím, zda povolením výjimky bude dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými stavebním zákonem tak, jak předvídá stavební zákon ve svém ustanovení § 138 odst. 1.

Předpoklad pro náležité posouzení věci dle názoru stavebního úřadu představují zejména místní poměry v území a návaznost řešené stavby na okolní stávající zástavbu. Stavební záměr se nachází ve volnější zástavbě bez jasných opakujících se pravidel, jde o individuální stavby, ovlivňované spíše místními podmínkami. Sklad byl umístěn s ohledem na návaznost okolních budov a provoz areálu, sloužícímu z veliké části i návštěvám veřejnosti. Byl navržen na okraji pozemku, z velké míry ukrytém před návštěvníky, díky čemu se provoz veřejné a soukromé části zahrady bude protínat minimálně. Sklad svým umístěním navazuje na původní budovu sušárny, umístěné na hraně pozemku, a zároveň leží na definovaném druhu pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ dle katastru nemovitostí. Návrh budovy zohledňuje veškeré možné komplikace, které by umístěním mohly vzniknout, nemá žádné stavební otvory k sousednímu pozemku, požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemky, sklon střechy je veden na pozemek stavebníka.

Na základě těchto skutečností stavební úřad učinil stanovisko, že povolením výjimky dojde k dosažení účelu sledovaného požadavky na výstavbu.

Závěr:
Stavební úřad v průběhu správního řízení neshledal důvody bránící povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů v rozhodnutí uvedených.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání. Odvolání lze podat ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy bylo oznámeno účastníkovi řízení. Odvolání se podává u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad.

Odvolání musí být podle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu podáno s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. Bc. Marcela Buiglová
vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Rozdělovník

Doručí se:

účastníci řízení

1. Otáhal Miloslav Group s.r.o., IDDS: 6pyh63z
   sídlo: Prokopa Holého č.p. 294/36, Bělidla, 779 00 Olomouc 9
   zastoupení pro: Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského č.p. 511/8, 779 00 Olomouc
2. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm
   sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
3. statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
4. statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
5. Výstaviště Flora Olomouc, a.s., IDDS: ictcikd
   sídlo: Wolkerova č.p. 37/17, 779 00 Olomouc 9

dotčené orgány

6. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
   sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
7. Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
8. Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9

ostatní

9. Otáhal Miloslav Group s.r.o., IDDS: 6pyh63z
   sídlo: Prokopa Holého č.p. 294/36, Bělidla, 779 00 Olomouc 9

Na vědomí:

10. spis

Poplatek:

Správní poplatek za vydání povolení záměru, jehož součástí je povolení výjimky z požadavků na výstavbu, podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 14000 Kč byl zaplacen.