



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení stavebního úřadu II
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 330, skartační znak/skart. lhůta – A/20

Č. j. SMOL/487747/2025/OS/SUII/Zbo
Spisová značka: S-SMOL/412132/2025/OS

V Olomouci 20.10.2025

Číslo záměru: Z/2025/412132

Uvádějte vždy v korespondenci

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Tomáš Zbožinek, dveře č. 2.52

Telefon: 588488207

E-mail: tomas.zbozinek@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák

ROZHODNUTÍ

O POVOLENÍ ZMĚNY V UŽÍVÁNÍ JEDNODUCHÉ STAVBY

Magistrát města Olomouce, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“), jako věcně a místně příslušný stavební úřad podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a), § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 3 vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů a dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) v řízení o žádosti MARPER spol. s r.o., IČO: 25818538, 1. pětiletky 368/12, 783 35 Horka nad Moravou (dále také jen „stavebník“) ze dne 27.08.2025, o povolení změny v užívání jednoduchých staveb pro reklamu (oboustranný reklamní billboard) na pozemku parc. č. 477 (ostatní plocha), v k.ú. Slavonín, obec Olomouc, spočívající v prodloužení doby trvání dočasných staveb do 31.12.2035, rozhodl takto:

Podle ust. § 243, § 244 a § 246 ve spojení s ust. § 193 odst. 1 a § 197 odst. 1 stavebního zákona

se povoluje změna v užívání

oboustranný reklamní billboard na pozemku **parc. č. 477** (ostatní plocha), v k.ú. **Slavonín**, obec **Olomouc**,

spočívající v prodloužení doby trvání dočasných staveb do 31.12.2035.

Druh a účel stavby:

Jednoduchá stavba dle přílohy č. 2 odst. 1 písm. d) ke stavebnímu zákonu: stavba pro reklamu (oboustranný reklamní billboard)

Popis stavby:

Jedná se o 2 ks reklamních panelů osazených v ocelovém rámu, který je připevněn k ocelovému sloupu výšky 14m, každý o rozměrech vylepovací plochy 9,6 m x 3,6 m.

Veřejnoprávní akt povolení stavby:

Stavby pro reklamu byly povoleny stavebním úřadem územním souhlasem č.j. OPS/3727/2002/Ko ze dne 22.7.2002 jako stavba dočasná. Souhlasem se změnou v užívání č. j. SMOL/125245/2022/OS/PS/Kor ze dne 3.5.2022 stavební úřad prodloužil dobu trvání této dočasné stavby do 31.12.2025.

Dosavadní účel užívání stavby:

Stavby pro reklamu.

Nový účel užívání stavby:

Nemění se. Stavby pro reklamu.

Povolovaná změna v užívání stavby:

Prodloužení doby trvání dočasnosti výše uvedených staveb pro reklamu do 31.12.2035.

Podmínky pro užívání stavby:

Nestanoví se.

Účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou:

vlastník stavby pro reklam: MARPER spol. s r.o., IČO: 25818538, 1. pětiletky 368/12, 783 35 Horka nad Moravou

vlastník pozemku: Arbesova home s.r.o., IČO: 07624247, Arbesova 192/12, Slavonín, 783 01 Olomouc 18

O d ů v o d ň ě n í

Podání žádosti

Dne 27.08.2025 stavební úřad obdržel žádost vlastníka staveb pro reklamu MARPER spol. s r.o., IČO: 25818538, 1. pětiletky 368/12, 783 35 Horka nad Moravou (dále také jen „vlastník stavby“) ve smyslu ust. § 243 a § 239 stavebního zákona o změnu v užívání staveb spočívající v prodloužení doby trvání staveb. Dnem podání žádosti, tj. dne 27.08.2025 bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti

Předmětem žádosti je povolení změny v užívání jednoduchých staveb pro reklamu (oboustranný reklamní billboard) na pozemku parc. č. 477 (ostatní plocha), v k.ú. Slavonín, obec Olomouc spočívající v prodloužení doby trvání dočasných staveb do 31.12.2035.

Jedná se o 2 ks reklamních panelů osazených v ocelovém rámu, který je připevněn k ocelovému sloupu výšky 14m, každý o rozměrech vylepovací plochy 9,6 m x 3,6 m. Stavby pro reklamu byly povoleny stavebním úřadem územním souhlasem č.j. OPS/3727/2002/Ko ze dne 22.7.2002 jako stavba dočasná. Souhlasem se změnou v užívání č. j. SMOL/125245/2022/OS/PS/Kor ze dne 3.5.2022 stavební úřad prodloužil dobu trvání této dočasné stavby do 31.12.2025.

Účel užívání staveb se nemění. Umístění staveb na pozemku se nemění. Stavebně konstrukční řešení staveb se nemění.

Stavba pro reklamu má charakter jednoduché stavby podle přílohy č. 2 odst. 1 písm. d) ke stavebnímu zákonu.

Podle ust. § 243 odst. 1 stavebního zákona změnit užívání jednoduché stavby nebo její části lze jen na žádost vlastníka stavby povolením o změně v užívání jednoduché stavby, pokud taková změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení.

Podle § 5 odst. 5 stavebního zákona dočasnou stavbou se rozumí stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.

Podle § 6 odst. 2 písm. e) stavebního zákona změna v užívání stavby spočívá ve změně v době trvání dočasné stavby.

Vycházejí z výše uvedených skutečností s přihlédnutím k citované právní úpravě je nepochybné, že v tomto řízení řešené stavby pro reklamu naplňují parametry jednoduché stavby. Stavby byly stavebním úřadem povoleny jako stavby dočasné s dobou trvání do 31.12.2025. Prodloužení doby trvání dočasných staveb do 31.12.2035 je změnou v užívání jednoduché stavby ve smyslu ust. § 6 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, a tudíž vyžadují povolení změny v užívání jednoduché stavby podle ust. § 243 stavebního zákona.

Podle ust. § 243 odst. 1 stavebního zákona o změnu v užívání jednoduché stavby žádá její vlastník na předepsaném formuláři, což v daném případě bylo splněno.

Podklady rozhodnutí

Vlastník stavby v příloze žádosti doložil souhlas vlastníka pozemku Arbesova home s.r.o., IČO: 07624247, Arbesova 192/12, Slavonín, 783 01 Olomouc 18, (dále jen „vlastník pozemku“) s pokračováním umístění dočasných staveb na pozemku.

Okruh účastníků řízení

Stavební úřad se v rámci probíhajícího řízení zabýval otázkou vymezení okruhu účastníků řízení ve smyslu ust. § 243 ve spojení s § 239 odst. 4 stavebního zákona.

Podle ust. § 243 odst. 2 stavebního zákona se při povolení změny v užívání jednoduché stavby použije § 239 obdobně. Podle ust. § 239 odst. 4 stavebního zákona účastníky řízení jsou vlastník stavby, vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, u které bude prováděna změna v užívání, osoby, jejichž jiné věcné právo ke stavbě může být přímo dotčeno, a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením změny užívání přímo dotčeno.

Stavební úřad s odkazem na ust. § 239 odst. 4 stavebního zákona ve spojení s ust. § 27 odst. 1 písm. a) a odst. 2 správního řádu určil okruh účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že účastníky řízení jsou:

- 1) vlastník stavby: MARPER spol. s r.o., IČO: 25818538, 1. pětiletky 368/12, 783 35 Horka nad Moravou. Řešené stavby pro reklamu nejsou součástí pozemku, na kterém jsou umístěny, a ani nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Stavební úřad tedy vycházel z obsahu žádosti o povolení změny v užívání dočasných staveb, kde byla jako vlastník staveb uvedena jmenovaná právnická osoba. Stavební úřad nemá důvod tuto skutečnost zpochybňovat, když stavby pro reklamu byly v minulosti stavebním úřadem povoleny právě pro tuto právnickou osobu jako vlastníka staveb.
- 2) vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, u které bude prováděna změna v užívání: Arbesova home s.r.o., IČO: 07624247, Arbesova 192/12, Slavonín, 783 01 Olomouc 18. Informace z katastru nemovitostí na dotčený pozemek stavbou si stavební úřad pořizoval a ověřoval dálkovým přístupem před oznámením řízení a s následnou kontrolou v průběhu řízení před vydáním rozhodnutí.
- 3) osoby, jejichž jiné věcné právo ke stavbě může být přímo dotčeno: nikdo, o žádných takových osobách nemá stavební úřad povědomost.
- 4) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením změny užívání přímo dotčeno: nikdo. V řízení bylo zkoumáno, zda rozhodnutím o prodloužení doby trvání dočasných staveb mohou být přímo dotčena práva osob, která vyplývají z vlastnictví nebo jiného věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům. Stavební úřad dospěl k závěru, že pouhou změnou doby trvání dočasných staveb práva těchto osob nemohou být nijak dotčena, když účel užívání staveb, jejich umístění ani konstrukční řešení se nijak nemění.

Procesní postup

Zahájení řízení stavební úřad oznámil účastníkům řízení přípisem ze dne 10.9.2025 č.j. SMOL/429658/2025/OS/SUII/Zbo. Současně účastníky řízení poučil o právu uplatnit námitky proti navrhovanému záměru. Námitky stran účastníků řízení nebyly vzneseny. Před vydáním rozhodnutí stavební úřad dal stavební úřad účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady rozhodnutí a případně se k nim vyjádřit. Účastníci řízení takto mohli učinit do 17.10.2025. Žádný z účastníků svého práva nevyužil.

Stavební úřad přistoupil k přezkoumání obsahu předložené žádosti, včetně jejich příloh. Při svém rozhodování se stavební úřad předně řídil legislativní úpravou na úseku stavebního řádu a při její aplikaci a při hodnocení podkladů rozhodnutí se opíral o následující úvahy.

Podle ust. § 246 stavebního zákona není-li v této hlavě stanoveno jinak, postupuje se při vydání povolení změny v užívání jednoduché stavby podle 193 obdobně.

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.

Z hlediska platného územního plánu Olomouc, veřejně dostupného na www.olomouc.eu, je předmětný pozemek parc.č. 477 k.ú. Slavonín součástí stabilizované plochy smíšené obytné 13/056S a nachází se v zastavěném území.

Samostatně stojící stavby pro reklamu nelze obecně považovat za součást zástavby, která by posilovala městský charakter území a nejsou slučitelné s požadavkem na kultivaci veřejných prostranství. Záměr prodloužení doby trvání reklamních billboardů je v souladu s koncepcí polycentrického systému.

Dle bodu 4.7.1.a) ÚP ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění. Záměrem prodloužení doby trvání stávající stavby pro reklamu se nemění funkční využití plochy, ani její zastavěnost. Záměr tedy je v souladu s podmínkami využití stabilizovaných ploch dle bodu 4.7.1.a) ÚP.

V kapitole č. 7 ÚP 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 7.1.3. o) jsou v plochách smíšených obytných jako podmíněně přípustné využití uvedeny dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci. Základní podmínka dočasnosti je splněna, záměr předpokládá umístění staveb pro reklamu do 31.12.2035.

Pozemky, stavby či zařízení podmíněně přípustné lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu prostředí sousedních ploch, nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší, neohrozí pohodu bydlení sousedních ploch, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Dle odůvodnění ÚP, kapitoly A. Pojmy a zkratky soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství. Stavební úřad došel k závěru, že uvedené podmínky pro podmíněnou přípustnost v dané ploše záměr splňuje.

V bodě 7.12.ÚP 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 13/056S je stanovena maximální výška zástavby 10/14m a blokový typ struktury zástavby. Stávající stavby pro reklamu nepřekračují stanovenou maximální výšku. Umístění staveb je v souladu s blokovým typem struktury zástavby. Záměr tedy je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.

Architektonické řešení staveb uplatňující se v dané lokalitě je různorodé. V zájmovém území se nenachází žádná výjimečná, architektonicky či kulturněhistoricky cenná stavba, která by požadovala zvláštní ochrany. Územně analytické podklady ve výkrese hodnot neoznačují v dotčeném místě žádné objekty či jevy jako architektonické nebo jiné stavebně kulturní hodnoty území. Urbanistická struktura funkční plochy nevykazuje žádné známky cílevědomého nebo kompozičního urbanistického záměru. Jedná se o prostor vzniklý pravděpodobně postupně, aditivně, delším vývojem, a to zcela jistě na základě praktických okolností, nikoli výtvarných urbanistických záměrů. Stavby nemůžou měnit ráz jedinečné struktury kvalitního urbanistického souboru, protože území, ve kterém je umístěná, tyto uvedené hodnoty nevykazuje. Stavba nemá potenciál měnit urbanistickou strukturu příslušné stabilizované plochy.

Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s podmínkami územního plánu.

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 města Olomouce je vydán územní plán. Posouzení záměru dle tohoto kritéria se tedy neuplatní. Jedná se o pozemní stavbu, která nemá negativní vliv na kulturně historické, architektonické a urbanistické hodnoty.

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

Stavby splňují veškeré zákonné podmínky pro jejich umístění ve vztahu k bezpečnosti nebo životnímu prostředí. Stavby jsou pravidelně udržovány a lze konstatovat, že navrhovaná změna v užívání neohrožuje veřejné zdraví, životy a zdraví osob ani zvířat, neohrožuje bezpečnost ani životní prostředí. Stavbou není snižována bezpečnost silničního provozu, jedná se o neosvětlené a nereflexní stavby, které nemají potenciál oslnit účastníky silničního provozu. Stavby pro reklamu negenerují hluk ani jiné imise. Negenerují ani dopravní nároky. Záměr respektuje požadavky § 15 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

d) Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.

Vzhledem k tomu, že předmětem řízení je pouze prodloužení doby trvání stavby a stavba není v památkově chráněném území a nezávadnost stavby byla prokázána její dlouhodobou existencí, nebylo nutné dokládat do řízení závazná stanoviska dotčených orgánů.

e) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. Ke stavbě je zajištěn příjezd sjezdem po místní komunikaci. Napojení na ostatní inženýrské sítě se nemění.

f) Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Účinky užívání stavby nijak nevybočují z limitů imisí spojených s užíváním neosvětlených staveb pro reklamu. Užívání stavby nebude mít negativní dopad na okolní stavby ani na její okolí.

Vypořádání námitek účastníků řízení:

V průběhu řízení nebyly stran účastníků řízení v zákonem stanovené lhůtě uplatněny žádné námitky ve smyslu ust. § 190 a 191 stavebního zákona.

Závěr:

Stavební úřad v průběhu správního řízení neshledal důvody bránící povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

P o u č e n í

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, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc. 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. Michal Sedlák
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník

Doručí se:

- 1) MARPER spol. s r.o., 1. pětiletky 368/12, 783 35 Horka nad Moravou
- 2) Arbesova home s.r.o., IČO: 07624247, Arbesova 192/12, Slavonín, 783 01 Olomouc 18

Na vědomí:

- 3) spis

Podle sazebníku správních poplatků zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky č. 18 bodu 6. písm. a) byl za vydání povolení záměru vyměřen správní poplatek ve výši 1000,- Kč.