

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

Č.j.: KUOK 122511/2018

Olomouc 3. prosince 2018

Sp.zn.: KÚOK/121133/2018/OSR/7099

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Hana Kýrová

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Bc. Ing. Hana Mazurová

Počet listů: 6

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ROZHODNUTÍ

doručované veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále též jen odvolací orgán nebo Odbor SR KÚOK), jako příslušný odvolací orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, dále podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), přezkoumal, na podkladě odvolání Romana Matěje, bytem Riegrova 391/23, Olomouc, podaného dne 2. 10. 2018 (dále též jen odvolatel), rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního (dále jen Stavební úřad Mm Olomouce), č.j.: SMOL/190871/2018/OS/US/Cer, spisová značka: S-SMOL/005077/2018/OS, ze dne 12. 9. 2018. Tímto rozhodnutím Stavební úřad Mm Olomouce dle ust. § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů umístil stavbu „Obchodní centrum Olomouc – Hněvotínská, na pozemcích parc. č. 608/34 (ostatní plocha), 612/4 (ostatní plocha), 612/5 (ostatní plocha), 612/7 (ostatní plocha), 612/19 (ostatní plocha), 612/20 (ostatní plocha), 612/24 (ostatní plocha), 612/32 (ostatní plocha), 612/34 (ostatní plocha), 612/37 (ostatní plocha), 613/1, st. 1093 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1094 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1095 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1096 (zastavěná plocha a nádvoří) a st. 1097 (zastavěná plocha a nádvoří), všechny v k. ú. Neředín a na pozemcích parc. č. 238/1 (ostatní plocha) a parc. č. 631/1 (ostatní plocha), oba v k. ú. Nová Ulice“.

Odbor SR KÚOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

odvolání Romana Matěje, podané dne 2. 10. 2018 proti rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Olomouce č.j.: SMOL/190871/2018/OS/US/Cer, spisová značka: S-SMOL/005077/2018/OS, ze dne 12. 9. 2018, se dle ust. § 90 odst. 5 správního řádu

z a m í t á

a shora citované rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Olomouce se

p o t v r z u j e .

Účastník řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

Kaufland Česká republika v.o.s., IČ 25110161, Bělohorská 203, 16900 Praha

O d ů v o d n ě n í

Podáním dne 3. 1. 2018 požádala společnost Kaufland Česká republika v.o.s. o vydání rozhodnutí o umístění stavby obchodního centra v Olomouci – Hněvotíně, na pozemcích parc. č. 608/34 (ostatní plocha), 612/4 (ostatní plocha), 612/5 (ostatní plocha), 612/7 (ostatní plocha), 612/19 (ostatní plocha), 612/20 (ostatní plocha), 612/24 (ostatní plocha), 612/32 (ostatní plocha), 612/34 (ostatní plocha), 612/37 (ostatní plocha), 613/1, st. 1093 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1094 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1095 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1096 (zastavěná plocha a nádvoří) a st. 1097 (zastavěná plocha a nádvoří), všechny v k. ú. Neředín a na pozemcích parc. č. 238/1 (ostatní plocha) a parc. č. 631/1 (ostatní plocha), oba v k. ú. Nová Ulice.

Opatřením ze dne 17. 4. 2018 oznámil Stavební úřad Mm Olomouce zahájení územního řízení a stanovil lhůtu 15 dnů pro uplatnění námitek účastníků a stanovisek dotčených orgánů.

Na základě oznámeného zahájení řízení dne 2. 5. 2018 nahlédl do spisu MUDr. Milan Brázdil, Rošického 18, Olomouc. Téhož dne doručil stavebnímu úřadu své námítky k projednávanému umístění stavby Roman Matěj, který uvedl, že jako vlastník pozemku parc. č. st. 1248 a pozemku parc. č. 612/6 oba v k. ú. Neředín, s uvedeným návrhem výstavby zásadně nesouhlasí, a to z důvodu zhoršení dopravního napojení a přístupu k jeho nemovitosti.

Dne 9. 5. 2018 se do řízení vyjádřil MUDr. Milan Brázdil, který však podáním ze dne 20. 6. 2018 vzal své námítky zpět.

Podáním doručeným dne 25. 6. 2018 se k námitkám Romana Matěje vyjádřila společnost Alfaprojekt Olomouc, a.s., jako zástupce žadatele Kaufland Česká republika v.o.s., která uvedla, že v rámci územního řízení pro stavbu obchodního centra Olomouc – Hněvotínská je na pozemku parc. č. 612/24 v k. ú. Neředín, ve vlastnictví společnosti Unipetrol, RPA s.r.o., navržena asfaltová netuhá vozovka, k tíži tohoto pozemku je zřízeno věcné břemeno ve prospěch pozemku parc. č. 612/6 v k. ú. Neředín, ve vlastnictví Romana Matěje. V současné době se na pozemku parc. č. 612/24 nachází stávající asfaltová vozovka a v rámci stavby obchodního centra je plánovaná pouze rekonstrukce vrchní asfaltové vrstvy této vozovky z důvodů napojení nově umísťovaných parkovacích stání. Touto úpravou nebude zasahováno do věcných práv majitele pozemku parc. č. 612/6, věcné právo chůze a jízdy k pozemku parc. č. 612/6 přes pozemek parc. č. 612/24 je zcela nedotčeno a nebude nijak omezeno dopravní napojení k předmětnému pozemku a nemovitosti.

Opatřením ze dne 27. 6. 2018 Stavební úřad Mm Olomouce vyzval účastníky, aby se seznámili s podklady pro rozhodnutí, neboť shromáždil veškeré relevantní podklady pro rozhodnutí, k čemuž jim stanovil 10denní lhůtu.

Na základě zmocnění k nahlížení do spisu a úkonům s tím spojeným, udělenému Romanem Matějem Vladimíru Sedlákoví, bytem 8. května 870/15A, Rýmařov, tento do spisu nahlédl a byla mu pořízena kopie vyjádření zástupce žadatele k uplatněným námitkám a pořídil si fotodokumentaci situace s vyjádřením Policie ČR – DI Olomouc

k dopravnímu řešení obslužnosti pozemku parc. č. 612/6 a objektu parc. č. 1248, která je součástí stavby „Obchodní centrum – II. etapa“.

Součástí spisu je pak písemnost, doručená Stavebnímu úřadu Mm Olomouce dne 23. 7. 2018, označená jménem Roman Matěj, bez vlastnoručního podpisu. Dne 24. 7. 2018 bylo Stavebnímu úřadu Mm Olomouce doručeno podání Romana Matěje, tentokrát signované podpisem, ve kterém je uvedeno, že svým předchozím podáním nesouhlasil s umístěním stavby z důvodu zhoršení přístupu na jeho pozemek parc. č. 1248 a 612/6 v k. ú. Neředín, na které investor reagoval tím, že nedojde ke zhoršení dopravního spojení na odvolatelovy pozemky, neboť dojde jen k rekonstrukci asfaltové vrstvy. Z dokumentace je zřejmé, že má dojít k přehrazení příjezdu z pozemku parc. č. 612/24 směrem od čerpací stanice k odvolatelovým pozemkům a to tak, že příjezd z této strany by již nebyl možný. Současně dle plánu je zřejmé, že má v blízkosti dojít k vytvoření nové křižovatky a před jediným zbývajícím nájezdem na jeho pozemky mají být vedeny odbočovací pruhy k této křižovatce. Za takové situace by byl vjezd na jeho pozemky možný pouze směrem od nemocnice, při příjezdu z opačného směru by již odbočení nebylo možné. Tímto vjezdem však přijíždí na jeho pozemky, z důvodu zásobování prodejny koberců, která se zde nachází, i nákladní automobilová doprava. Tento vjezd, který by zbyl jako jediný, je navíc oproti původnímu zúžen a ohraničen „ostrůvkem“. V jednom místě se má navíc křížit nákladní doprava, zákazníci prodejny, cyklotrasa a pěší provoz. Za této situace by vznikalo poškození majetku, ale i zdraví osob komplikovanou a nepřehlednou dopravní situací, kdy některá vozidla by nemusela být schopna vjet na pozemek vůbec. Omezením vjezdu na pouze jeden směr také dojde k úbytku potencionálních zákazníků, kteří by mohli do prodejny odbočit. Jeho pozemkům svědčí právo chůze a jízdy, které by touto úpravou bylo omezeno. Následně se podatel zabývá dopravním řešením na takto navržené komunikaci s tím, že namítá obavu, že by z důvodu absence chodníku veškeré osoby procházely středem jeho pozemku parc. č. 612/6.

Následně Stavební úřad Mm Olomouce vydal rozhodnutí, kterým umístil stavbu obchodního centra na shora uvedených pozemcích v k. ú. Neředín a Nová Ulice. Předmětem rozhodnutí o umístění stavby pak byly stavební objekty SO 01 Obchodní centrum, SO 02 Podzemní Springerová a požární nádrž a SO 03 Firemní poutač, oplocení a drobné objekty. Jako inženýrské objekty byly umístěny IO 01 Příprava území HTÚ, IO 02 Areálové komunikace a zpevněné plochy, IO 03 Venkovní vodovod, IO 04 Venkovní kanalizace a likvidace odpadních vod, IO 05 Areálové rozvody NN, IO 06 Areálové rozvody VO, IO 07 KTÚ a sadové úpravy, a technologické zařízení PS 01 Trafostanice.

Podáním doručeným stavebnímu úřadu dne 2. 10. 2018 se proti tomuto rozhodnutí odvolal Roman Matěj. Své odvolání odůvodnil následně. V rámci řízení podal námitky, ze kterých se podávalo, že plánovanou stavbou dojde k omezení a zhoršení dopravní obslužnosti na jeho pozemek a do na něm stojící prodejny. Je zřejmé, že dostupnost pozemku parc. č. 612/6 v k. ú. Neředín bude skutečně stavbou ovlivněna. Dle stavebního úřadu nemá dojít k ovlivnění příjezdu zajištěného věcnými břemeny, toto však není pravdou ani pro jedno z věcných břemen. Co se týče břemene na pozemku parc. č. 238/1, které je navíc graficky znázorněno, je zcela zřejmé, že cyklostezka, která nyní vede rovně, tedy podél komunikace Hněvotínská, bude právě v místě vyznačeného věcného břemene uhýbat doprava, tedy nově povede vymezeným prostorem. Tento popis vyplývá z dokumentace přiložené k napadenému rozhodnutí, jako mapa Koordinační situace. Pro účely pozemku parc. č. 612/6 je dále zřízeno a v katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno chůze a jízdy, a to na pozemcích parc.

č. 612/24 a 612/34 oba v k. ú. Neředín. Na pozemku parc. č. 612/34 mají nově vzniknout parkovací místa, která fakticky zamezí použití pozemku pro příjezd, navíc tímto pozemkem se stavební úřad v odůvodnění vůbec nezabýval. Co se týče pozemku parc. č. 612/24, ale i shodně pozemku parc. č. 612/34, byly tyto pozemky již od doby sjednání věcného břemene v roce 2002 využívány k příjezdu k pozemku parc. č. 612/6 směrem od čerpací stanice. Tento příjezd má být nově přehrazen. Z důvodu, kdy není věcné břemeno graficky znázorněno, je dle odvolatele nutné mít za to, že k jeho vymezení došlo také faktickým způsobem užívání, navíc není-li břemeno omezeno, vztahuje se k celému pozemku. Přehrazením příjezdu v rozporu s názorem stavebního úřadu k omezení tohoto břemene zcela bezesporu dojde. Argumentace tím, že bude možné ve směru od čerpací stanice dojet až k přehrazení a zde zaparkovat, není uspokojivá, neboť břemeno je zapsáno jako právo chůze a jízdy, kdy jízda by již nebyla možná. Z koordinační situace přiložené k napadenému rozhodnutí navíc vyplývá, že navržené řešení napojení silnice není shodné s řešením v řízení „Okružní křižovatka a úpravy komunikací Hněvotínská – Okružní v Olomouci“. Toto řízení pak navíc mělo být podmínkou pro řízení, ve kterém bylo vydáno napadené rozhodnutí, nicméně v tomto druhém řízení dosud nebylo rozhodnuto. Sporná část, tedy vyřešení napojení ulice Hněvotínská a současné přehrazení příjezdu od čerpací stanice spolu fyzicky sousedí, nejsou však řešeny jednotně a část, která se týká tohoto rozhodnutí, byla schválena způsobem, který nenavazuje na změněný návrh v řízení druhém. V neposlední řadě je nutné uvést, že z důvodu stavby obchodního centra lze počítat se značným navýšením počtu procházejících pěších osob. V současnosti je pěší provoz v oblasti téměř nulový. Pěší trasa však, dle odůvodnění rozhodnutí, není řešena, shodně jako není řešeno navázání chodníků mimo pozemky odvolatele. Pěší provoz, v rozporu s tvrzením stavebního úřadu, je totiž veden chodníkem přímo doprostřed pozemku odvolatele, kdy chodník vede rovně podél cesty (ve směru od plánovaného obchodního centra), náhle končí, nicméně proud osob jím bude nasměrován přímo na předmětný pozemek parc. č. 612/6. Za této situace by vznikalo nebezpečí poškození majetku, ale zejména zdraví osob na pozemku odvolatele, který není ochoten a také není povinen nést odpovědnost za pěší provoz na jeho pozemku. A to v místě, kudy přijíždí zásobování, zákazníci. Dle nové úpravy by zde mělo docházet i k otáčení vozidel, které by již nemohly přijet ve směru od čerpací stanice a pak dále pokračovat. Pěší provoz by navíc opět měl protínat a tím pádem také omezovat místo, kde by měl být využíváno břemeno chůze a jízdy (pozemek parc. č. 612/24) a dále by měl přímo omezovat vlastnické právo odvolatele k jeho pozemku, na který by byl naveden. Odvolatel částečně souhlasí s tím, že žadatel nemůže řešit provázanost pěších tras v širším měřítku, nicméně také nemůže pěší provoz, který nově vznikne, nasměrovat přímo do středu pozemku jiné osoby, zde odvolatele. Požadavku odvolatele, aby mu byly před vydáním rozhodnutí sděleny údaje o osobě, která bude o odvolání rozhodovat, pro případné posouzení námitky podjatosti, bylo vyhověno sdělením těchto údajů Odborem SR KÚOK č.j.: KUOK 121648/2018, ze dne 22. 11. 2018.

Opatřením ze dne 23. 10. 2018 Stavební úřad Mm Olomouce vyrozuměl ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a vyzval je, v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu, aby se s tímto seznámili a popřípadě se k němu vyjádřili.

Tohoto práva využil žadatel, společnost Kaufland Česká republika v.o.s., která zastoupená společností Alfaprojekt Olomouc, a.s., podáním ze dne 30. 10. 2018 námitky okomentovala s tím, že na pozemek parc. č. 238/1 v k. ú. Nová Ulice, k jehož tíži je zřízeno věcné břemeno ve prospěch pozemku parc. č. 612/6, ve vlastnictví

Romana Matěje, jsou tímto rozhodnutím umísťovány pouze části inženýrských objektů. Jejich umístěním nedojde k narušení věcného práva chůze a jízdy přes část pozemku parc. č. 238/1 tak, jak je v grafické podobě vyznačeno ve smlouvě o zřízení věcného břemene č.j. MAJ-PR-VB/4/2002/Ne. Umístění cyklostezky na pozemku parc. č. 238/1 je řešeno v rámci samostatného územního řízení na stavbu „Okružní křižovatka a úpravy komunikací Hněvotínská – Okružní v Olomouci“. Na pozemek parc. č. 612/24 v k. ú. Neředín, k jehož tíži je zřízeno věcné břemeno ve prospěch pozemku parc. č. 612/6 v k. ú. Neředín, který je vlastnictvím odvolatele Romana Matěje, je tímto územním rozhodnutím umístěna především asfaltová netuhá vozovka, pozemek parc. č. 612/24 je v současnosti plochou vozovky, sloužící k vjezdu a výjezdu z čerpací stanice. Umístěním zpevněné plochy navrhované komunikace nedojde k narušení věcného práva chůze a jízdy přes pozemek parc., č. 612/24. Na pozemek parc. č. 612/34 v k. ú. Neředín předmětné územní rozhodnutí umísťuje 7 nových parkovacích míst. Vznik parkovacích míst byl podmínkou vlastníka pozemku, společnosti Unipetrol RPA s.r.o. V současnosti se na pozemku nachází trvalý travní porost, dřevěný plot a sloupy veřejného osvětlení. Po umístění parkovacích stání jistě bude věcné právo chůze a jízdy na tomto pozemku moci vlastník pozemku parc. č. 612/6 začít konečně naplňovat. V projektové dokumentaci pro umístění stavby Okružní křižovatky došlo k úpravě sjezdu k pozemku parc. č. 612/6, jež byl v původním návrhu zaslepen. Po námitce vlastníka pozemku parc. č. 612/6 v rámci územního řízení pro stavbu Obchodního centra došlo ke změně návrhu, což se projevilo v projektové dokumentaci pro umístění Okružní křižovatky, nikoli v projektové dokumentaci pro umístění Obchodního centra, neboť řešení sjezdu k pozemku parc. č. 612/6 není předmětem dokumentace k územnímu rozhodnutí o umístění Obchodního centra Olomouc – Hněvotínská. Změna byla projednána s Krajským ředitelstvím Policie ČR, Dopravním inspektorátem a potvrzený situační výkres úpravy sjezdu na pozemek parc. č. 612/6 byl před oznámením zahájení územního řízení o umístění stavby Okružní křižovatky doložen stavebnímu úřadu. Z upravené koordinační situace pro umístění Okružní křižovatky je tedy patrné, že nedojde ke zrušení sjezdu z ulice Hněvotínská na pozemek parc. č. 612/6 a nedojde ani k zaslepení příjezdu ze směru od čerpací stanice. Tím pádem nebudou narušena věcná práva chůze a jízdy k pozemkům parc. č. 612/24, 612/34 a 238/1 a nedojde tedy k zásahu do věcných břemen ve prospěch pozemku parc. č. 612/6 takovým způsobem, aby byl znemožněn pohyb osob či pojezd aut směřujících z a do prodejny. Z dokumentace pro umístění Okružní křižovatky je patrné, že navrhovaný chodník pro pěší je veden ve stávající stopě a respektuje současný stav. Vedení pěších tras v lokalitě není možné řešit investorem stavby Obchodního centra či Okružní křižovatky. Stejně tak nově umísťovaná cyklostezka navazuje na stávající pruh pro cyklisty v ulici Hněvotínská a respektuje tak existující podmínky pro cyklistickou dopravu v území. Pozemek parc. č. 238/1 je ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, které s takto přiloženou projektovou dokumentací pro umístění stavby Obchodního centra i Okružní křižovatky souhlasilo, stejně jako souhlasilo s návrhem úprav komunikace i s návrhem pěších a cyklistických tras. Pozemky parc. č. 612/24 a 612/34 jsou ve vlastnictví společnosti Unipetrol RPA s.r.o. a pro umístění stavby Obchodního centra a stavby Okružní křižovatky byl vlastníkem také vydán souhlas s navrhovaným řešením. Z uvedených důvodů proto považuje odvolání Romana Matěje za neoprávněné, neboť argumenty v něm uvedené se nevztahují k umístění stavby Obchodního centra Olomouc - Hněvotínská.

Následně Stavební úřad Mm Olomouce, v souladu s ust. § 88 odst. 1 správního řádu, předal spis se svým stanoviskem ze dne 20. 11. 2018 Odboru SR KÚOK jako odvolacímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Přezkoumávání napadeného rozhodnutí v odvolacím řízení je upraveno ust. § 81 a následujícími správního řádu, pokud zvláštní zákon nestanoví jiný postup. Pokud správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, toto sám nezruší nebo nezmění, předá spis k přezkoumání napadeného rozhodnutí odvolacímu správnímu orgánu, kterým je nejbližší nadřízený správní orgán. Z ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že v případě rozhodnutí orgánu obce je odvolacím správním orgánem příslušný krajský úřad, pokud zákon nestanoví jinak.

Odvolací orgán přezkoumá soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy s projednávanou věcí souvisejícími. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumá jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Přitom je odvolací správní orgán oprávněn věc posuzovat samostatně, jak po stránce právní, tak i po stránce skutkové, přičemž je povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nemůže se tedy omezovat pouze na to, co tvrdí účastníci řízení a rovněž není závislý na zjištění a hodnocení správního orgánu prvního stupně.

Jestliže odvolací správní orgán dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo přezkoumávané rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání a rozhodnutí, nebo též zmiňované rozhodnutí nebo jeho část změní. Jestliže odvolací orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, které mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda bylo podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu, a zda podané odvolání bylo včasné, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu, a shledal, že tomu tak bylo.

Odvolateli Romanu Matějovi, jako vlastníku sousední nemovitosti parc. č. 612/6 a st. 1248 v k. ú. Neředín a vlastníku oprávněného z věcného břemene k pozemku parc. č. 612/24 a 612/34 v k. ú. Neředín, svědčilo postavení účastníka dle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Takto byly naplněny obě podmínky ust. § 83 odst. 1 a § 81 odst. 1 správního řádu.

Rozhodnutí bylo Romanu Matějovi doručeno dne 19. 9. 2018 a následující den mu počala běžet 15denní lhůta na odvolání, jejíž poslední den připadl na čtvrtek dne 4. 10. 2018. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolatel doručil své odvolání již dne 2. 10. 2018, lze považovat jeho odvolání za včasné.

Odbor SR KÚOK následně přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu a ze správního spisu orgánu I. stupně Stavebního úřadu Mm Olomouce zjistil níže uvedené skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

Předmětem přezkoumávaného územního rozhodnutí o umístění stavby byla stavba obchodního centra v bývalém areálu „Setuza“ na nároží ulic Hněvotínská - Okružní v Olomouci. Předmětný stavební záměr se skládal ze stavebních objektů SO 01 Obchodní centrum, SO 02 Podzemní Springerová a požární nádrž a SO 03 Firemní

poutač, oplocení a drobné objekty. Jako inženýrské objekty byly umístěny IO 01 Příprava území HTÚ, IO 02 Areálové komunikace a zpevněné plochy, IO 03 Venkovní vodovod, IO 04 Venkovní kanalizace a likvidace odpadních vod, IO 05 Areálové rozvody NN, IO 06 Areálové rozvody VO, IO 07 KTÚ a sadové úpravy, a technologické zařízení PS 01 Trafostanice.

Součástí přezkoumávaného územního rozhodnutí pak nebylo dopravní řešení na ulicích Hněvotínská a Okružní, včetně povolení sjezdu na komunikaci Hněvotínská, které stavební záměr obchodního centra vyvolal. Tato skutečnost je v napadeném rozhodnutí zcela zřetelně popsána v části popisu stavebního záměru – komunikační napojení. Zde jsou rovněž zcela zřetelně popsány umístění a rozsah areálových komunikací, zpevněných ploch včetně chodníků a parkovacích stání a napojení na sousední čerpací stanici.

Rovněž lze potvrdit, že zcela vypovídajícím způsobem byly popsány veškeré další stavební a inženýrské objekty a technologické zařízení, které byly předmětem jejich umístění podle stavebního zákona.

Stavební úřad Mm Olomouce žádost, která po podání dne 3. 1. 2018 byla ještě doplňována o nezbytné podklady, posoudil dle ust. § 86 stavebního zákona a § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, v rámci územního řízení.

V této souvislosti odvolací orgán ověřil, že žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemcích a stavbách, na nichž se má záměr uskutečnit, tedy rozsah souboru staveb, stavebních a inženýrských souborů včetně pozemků dotčených stavebním záměrem, včetně jejich vlastníků. Rovněž ověřil, že žadatel doložil seznam dotčených osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich. Žadatel rovněž doložil souhlasy vlastníků pozemků a staveb k umístění stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona. Součástí žádosti pak byla i závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů a stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení. Odvolací orgán dále ověřil, že doložená dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla vypracována osobami k tomu oprávněnými a obsahovala veškeré náležitosti dle přílohy 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Součástí žádosti pak bylo oznámení záměru dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, z něhož vyplynulo, že navrhovaný záměr nepřekračuje povolené limity a lze jej v navržené lokalitě realizovat

Odvolací orgán rovněž ověřil rozsah účastníků územního řízení, jak je v souladu s ust. § 85 stavebního zákona vymezil stavební úřad. Účastníky územního řízení byli kromě žadatele a příslušné obce též vlastníci pozemků dotčených stavbou, osoby oprávněné z věcného práva k těmto pozemkům a stavbám a vlastníci a provozovatelé stavbou dotčených inženýrských sítí. Dále pak vlastníci sousedních pozemků a staveb dotčených projednávaným záměrem, jakož i ti, kteří mají k těmto nemovitostem jiná věcná práva.

Územní řízení pak bylo provedeno a záměr posouzen zcela v souladu s ust. §§ 87 – 90 stavebního zákona. Účastníci řízení a dotčené orgány byli řádně vyrozuměni o zahájení územního řízení, účastníkům řízení pak byla poskytnuta zákonná 15denní lhůta pro uplatnění jejich námitek a dotčených orgánům jejich stanovisek. Rovněž byli

účastníci před vydáním rozhodnutí ve věci vyrozumění o tom, že stavební úřad dokončil dokazování a shromáždil tak veškeré relevantní podklady pro rozhodnutí, s nimiž mají účastníci možnost se seznámit. V procesní stránce řízení odvolací orgán takto neshledal žádné pochybení.

Následně pak Stavební úřad Mm Olomouce vydal dle ust. § 79 a § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, územní rozhodnutí, kterým projednaný záměr na umístění obchodního centra v předmětné ploše umístil. V přezkoumávaném územním rozhodnutí o umístění stavby pak Stavební úřad Mm Olomouce vymezil stavební pozemky, konkrétně umístil a podrobně popsal všechny navrhované stavby, co do druhu a účelu a stanovil podmínky pro jejich prostorové umístění. Rovněž zcela dostatečně stanovil podmínky pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení a podmínky pro provedení staveb, které žádné navazující (povolující) řízení nevyžadují.

Vzhledem ke skutečnosti, že se v daném případě jednalo o řízení s velkým počtem účastníků, bylo oznámení o zahájení řízení doručováno dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona ve vztahu k ust. § 144 odst. 6 správního řádu, účastníkům dle § 85 odst. 1 a § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona jednotlivě a účastníkům dle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Územní rozhodnutí pak bylo doručováno zcela v souladu s ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona, tedy obdobně jako oznámení o zahájení územního řízení. Takto lze konstatovat, že Stavební úřad Mm Olomouce doručoval zcela v souladu s uvedenými ustanoveními.

Odvolací orgán dále zkoumal, zda Stavební úřad Mm Olomouce dostatečně vypořádal námitky odvolatele Romana Matěje, které jako jediný z účastníků uplatnil do přezkoumávaného územního řízení, a protože tyto námitky byly obsahově totožné, jako námitky podané do odvolacího řízení, odvolací orgán se jejich posouzením zabýval v tomto odvolacím řízení.

K námitkám MUDr. Milana Brázdila se odvolací orgán nevyjadřuje, protože tento vzal své námitky v průběhu územního řízení zpět.

Veškerou procesní i věcnou stránku stavebního záměru Stavební úřad Mm Olomouce v napadeném rozhodnutí zcela konkrétně a podrobně popsal v napadeném rozhodnutí a odvolací orgán se s tímto zhodnocením zcela ztotožňuje a nemá důvod jej jakkoli doplňovat.

K odvolání Romana Matěje odvolací orgán uvádí následující.

K námitce, týkající se omezení a zhoršení dopravní dostupnosti jeho pozemku parc. č. 612/6 a stavby parc. č. 1248 v k. ú. Neředín, odvolací orgán uvádí následující. Nahlédnutím do katastru nemovitostí odvolací orgán ověřil, že pozemky parc. č. 612/24 a 612/34 v k. ú. Neředín, ve vlastnictví společnosti Unipetrol RPA, s.r.o., jsou zatíženy věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch pozemku parc. 612/6. K pozemku parc. č. 612/34 v k. ú. Neředín evidovaném v katastru nemovitostí se způsobem využití jako jiná plocha, na rozdíl od pozemku parc. č. 612/24, evidovaném jako ostatní komunikace, odvolací orgán zjistil, že tento pozemek nikdy nebyl určen k pojezdu vozidly. Uvedený pozemek je zatravněn a od komunikace na pozemku parc. č. 612/24 oddělen zvýšeným ohraničením – patníkem a na druhé majetkové hranici směrem k plánované zástavbě obchodního centra se nachází stávající dřevěné laťové oplocení původního areálu Setuza. Nahlédnutím do snímku leteckých map z roku 2003 pak je zřejmé, že tato plocha se na daném pozemku, který byl v této době ještě

součástí pozemku parc. č. 612/24 v k. ú. Neředín, v daném uspořádání (patník, travní porost a plot) již nacházela. Pouze pro informaci odvolací orgán zjistil, že k oddělení pozemku parc. č. 612/34 od pozemku parc. č. 612/24 došlo koncem roku 2011.

Na podkladě výše uvedeného je nezbytné konstatovat, že pozemek parc. č. 612/34 nikdy neumožňoval realizaci věcného břemene jízdy k pozemku odvolatele.

Nicméně v daném případě je nezbytné konstatovat, že přezkoumávaným záměrem umístit soubor staveb obchodního centra na ulici Hněvotínská v Olomouci nebude jakkoli omezen přístup a příjezd k pozemku odvolatele parc. č. 612/6, protože tento záměr neřeší stavební úpravy spojené s komunikací ulice Hněvotínská – Okružní, byť se oba stavební záměry vzájemně realizačně podmiňují. Přezkoumávané komunikační napojení je v doložené dokumentaci řešeno mimo prostor vymezeného obchodního centra pouze napojením na stávající zpevněné a komunikační plochy benzínové stanice na pozemcích parc. č. 612/4 v k. ú. Neředín. Pozemek parc. č. 612/24 bude v části ke komunikaci Hněvotínská dotčen pouze realizací povrchové úpravy ze zámkové dlažby. Odvolací orgán se takto zcela ztotožňuje s právním názorem Stavebního úřadu Mm Olomouce, vyjádřeným v napadeném rozhodnutí, že přístup a příjezd ošetřený věcnými břemeny k pozemkům parc. č. 612/24 a 238/1 v k. ú. Neředín zůstane ve vztahu k přezkoumávanému záměru zachován. Projednávaným záměrem realizace obchodního centra nebude zasahováno do věcných práv majitele pozemku parc. č. 612/6, věcné právo chůze a jízdy k pozemku parc. č. 612/6 přes pozemek parc. č. 612/24 zůstane nedotčeno a nebude nijak omezeno dopravní napojení k předmětnému pozemku a nemovitosti. Skutečnost, že související řešení komunikačních úprav ulice Hněvotínská a Okružní byly součástí výkresové dokumentace k umístění souboru staveb obchodního centra, mohla být zcela jistě do značné míry pro odvolatele matoucí. Avšak v daném případě je nezbytné posuzovat výhradně stavbu obchodního centra v předloženém rozsahu a zakreslenou stavbu úprav komunikací chápat jako koordinační údaj stavby navazující, resp. související. Nicméně i řešení dopravy u obchodního centra předpokládá vlivem jejího vnitřního uspořádání nové dopravní napojení na pozemek čerpací stanice, dále na pozemek parc. č. 612/24 a tedy i na pozemek 612/6 v k. ú. Neředín, ve směru od čerpací stanice. Účinky plynoucí z věcného břemene takto zůstanou odvolateli zachovány.

Presvědčení odvolatele, že není-li věcné břemeno omezeno, vztahuje se k celému pozemku, dává odvolací orgán za pravdu. Proto je nezbytné uzavřít, že k zachování věcného břemene chůze a jízdy postačí, když toto bude zachováno, i kdyby zbývající část povinného pozemku byla oprávněnému zneprístupněna. Ono věcné právo chůze a jízdy bylo zřízeno výhradně k tomu účelu, aby se oprávněný „dostal“, tedy přišel nebo přijel ke svým pozemkům, které jsou obklopeny pozemky povinného. Nezbytnou podmínkou pak je, že oprávněný ke svým pozemkům nemá umožněn jiný přístup.

Pokud odvolatel vznáší námitku na zachování komunikačního napojení jeho pozemku z ulice Hněvotínská, pak tuto je nezbytné uplatnit v rámci řízení o uspořádání daného území, tedy do územního řízení vedeného pod označením „Okružní křižovatka a úpravy komunikací Hněvotínská – Okružní v Olomouci“, jehož je účastníkem. Neboť jako již bylo uvedeno, stavební záměr umístit obchodní centrum na ulici Hněvotínská dopravní řešení této části neobsahuje a odvolací orgán takto nemůže námitky k jiné stavbě, než která je předmětem daného řízení zohlednit a ani náležitě vypořádat.

Obdobného charakteru pak je námitka řešená pěšího a cyklistického provozu. I tyto námitky je nezbytné uplatnit v řízení vedeném ke stavebnímu záměru „Okružní křižovatka a úpravy komunikací Hněvotínská – Okružní v Olomouci“.

K námitce na zvýšení počtu chodců vlivem nového obchodního centra, odvolací orgán uvádí, že důsledky rozvoje území, zde doplnění umístěním občanské vybavenosti dané lokality s sebou nesou i požadavky na změny dosud zaběhnutého soužití, resp. využívání ploch. Pozemky odvolatele jsou součástí zastavěného území města Olomouce s možností jejího dalšího rozvoje. K posouzení stavebního záměru v sousedství odvolatele, který hodlá využít nevyužívaný areál, tzv. brownfield, na plochu obchodní, a jeho důsledky na okolí, jsou právě předmětem přezkoumávaného územního řízení. Ochranu veřejných zájmů, tedy i zájmů odvolatele, pak zabezpečují dotčené orgány, jimž je příslušným zákonem svěřena tato pravomoc. Zejména zajišťují, aby jisté omezení stávajících nemovitostí bylo v přiměřených mezích a nevymykalo se standardům daného území a lokality. Jisté změny v území vlivem nové stavby zcela jistě nastanou, avšak pokud jejich účinky nepřekračují určitou mez a nezasahují do vlastnických práv účastníků řízení nad míru přípustnou, je nezbytné je respektovat.

Námitce odvolatele, že napojení komunikace v koordinační situaci přiložené k napadenému rozhodnutí nekoresponduje s řešením napojení komunikace v řízení Okružní křižovatka a úpravy komunikací Hněvotínská – Okružní v Olomouci“, odvolací orgán uvádí, že v daném případě, jak již bylo uvedeno, se obě řízení vzájemně doplňují. Úprava komunikačního napojení v ulici Hněvotínská a Okružní je předmětem jiného zcela jiného řízení a jeho zakreslení v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí pro umístění obchodního centra má pouze informativní charakter a slouží k prostorové orientaci plánovaného záměru v daném území jako celku.

Na základě výše uvedeného tedy Odbor SR KÚOK dospěl k závěru, že výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Olomouce č.j.: SMOL/190871/2018/OS/US/Cer, spisová značka: S-SMOL/005077/2018/OS, ze dne 12. 9. 2018, bylo vydáno v souladu se stavebním a předpisy souvisejícími. Rovněž odvolací orgán posoudil námitky odvolatele, přičemž tyto shledal jako nedůvodné. Proto odvolací orgán námitky Romana Matěje zamítl a předmětné rozhodnutí potvrdil.

Poučení účastníků

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

Účastníci řízení, uvedení v ust. § 85 odst. 1 a § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, kterým se doručuje do vlastních rukou:

1. Alfaprojekt Olomouc, a.s., Tylova 4, 77900 Olomouc, zastupující Kaufland Česká republika v.o.s.
2. Roman Matěj, Riegrova 23, 77900 Olomouc
3. statutární město Olomouc zast. Odborem koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc
4. Schicht s.r.o., Revoluční 86, 40001 Ústí nad Labem
5. Unipetrol RPA, s.r.o., Záluží 1, 43601 Litvínov

6. Česká republika, Ministerstvo obrany, zast. Agenturou hospodaření s nemovitým majetkem MO, oddělením územní správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 84, 61500 Brno
7. Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 12, 12000 Praha
8. Čepro, a.s., Dělnická 12, 17000 Praha
9. MedicProgress, a.s., Neředín 955, 79900 Olomouc
10. Rezidence Okružní s.r.o., Čajkovského 9a, 61600 Brno
11. A1 net s.r.o., Bukovany 157, 77900 Olomouc
12. ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 8, 40502 Děčín
13. Česka telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 6, 13000 Praha
14. České radiokomunikace a.s., Skokanská 1, 16900 Praha
15. GridServices, s.r.o., Plynářská 1, 60200 Brno
16. Itself s.r.o., Pálavské náměstí 11, 60200 Brno
17. Merit Group a.s., Březinova 7, 77900 Olomouc
18. Moravská vodárenská, a.s., Tovární 41, 77900 Olomouc
19. Nej.cz, s.r.o., Kaplanova 2252/8, 14800 Praha Chodov
20. Technické služby města Olomouce, a.s., Zamenhofova 34, 77211 Olomouc
21. T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 1, 14800 Praha
22. Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, 77147 Olomouc
23. Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 7, 70200 Ostrava
24. Magistrát města Olomouce, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc
25. Magistrát města Olomouce, Odbor správy městských komunikací a MHD Hynaisova 10, 779 11 Olomouc
26. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, oddělení péče o zeleň, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc

Ostatním účastníkům řízení, uvedeným v ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona, popřípadě jejich zplnomocněným zástupcům, se toto rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou, dle ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona. Doručení bude provedeno vyvěšením rozhodnutí na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje, úřední desce Magistrátu města Olomouce, Horní nám. č.p. 583 – radnice. Zveřejňuje-li se písemnost na více úředních deskách, považuje se za den vyvěšení den na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje. Patnáctý den po vyvěšení se rozhodnutí považuje za doručené.

Toto rozhodnutí se též zveřejňuje způsobem umožňující dálkový přístup na elektronické úřední desce na webových stránkách Olomouckého kraje <http://www.kr-olomoucky.cz>, Magistrátu města Olomouce <http://www.olomouc.eu>.

Účastníci územního řízení dle ust. § 85 odst. 2 b) stavebního zákona, kterým se, dle ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona, doručuje veřejnou vyhláškou (tito účastníci se dle ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb podle katastru nemovitostí):

v katastrálním území Neředín se jedná o vlastníky pozemků parc. č. st. 532 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 533 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 534 st. (zastavěná plocha a nádvoří), st. 535 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 536 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 537 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 538 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 539 (zastavěná plocha a nádvoří), 158/9 (ostatní plocha), 158/10 (ostatní plocha), 158/11, (ostatní plocha), 158/13 (ostatní plocha), 158/14 (ostatní plocha), 599/6 (ostatní plocha), 605/5 (ostatní plocha), 605/6 (ostatní plocha), 605/8 (ostatní plocha), 608/30 (ostatní plocha), 608/33 (ostatní plocha), 612/3 (ostatní plocha), 612/6, (ostatní

plocha), 612/21, (ostatní plocha), 612/28 (ostatní plocha), 612/29 (ostatní plocha), 612/30 (ostatní plocha), 612/33 (ostatní plocha), 613/3 (ostatní plocha), 613/4 (ostatní plocha), 613/5 (ostatní plocha), 613/9 (ostatní plocha), st. 1091 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1100 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 1248 (zastavěná plocha a nádvoří), a staveb č.p. 334 na st. 532, č.p. 335 na st. 533, č.p. 336 na st. 534, č.p. 337 na st. 535, č.p. 228 na st. 536, č.p. 339 na st. 537, č.p. 340 na st. 538, č.p. 341 na st. 539, č.p. 701 na st. 1100, č.p. 715 na st. 1119, č.p. 723 na st. 1240, č.p. 744 na st. 158/10, č.p. 765 na st. 1278/1, č.p. 782 na st. 1265, č.p. 805 na st. 1377, č.p. 825 na st. 1248, č.p. 955 na st. 1092 a jiné stavby na st. 1091 a vlastníky dopravní a technické infrastruktury na těchto pozemcích;

v katastrálním území Nová Ulice se jedná o vlastníky pozemků parc. č. 168/18 (ostatní plocha), 168/18 (ostatní plocha), 168/22 (ostatní plocha), 185/15 (ostatní plocha), 185/21 (ostatní plocha), 185/4 (ostatní plocha), 185/40 (ostatní plocha), 185/77 (ostatní plocha), 185/122 (ostatní plocha), 185/127 (ostatní plocha), 185/141 (ostatní plocha), 238/4 (ostatní plocha), 238/6 (ostatní plocha), a staveb č.p. 189 na st. 1961, č.p. 190 na st. 1962, č.p. 191 na st. 1963, č.p. 1295 na st. 2460, č.p. 1297 na st. 2461, č.p. 1300 na st. 2479/1 a 2479/2, č.p. 1304 na st. 2490 a vlastníky dopravní a technické infrastruktury na těchto pozemcích.

Bc. Ing. Hana Mazurová
vedoucí oddělení stavebního řádu
Odboru SR KÚOK

Otisk úředního razítka.

Dále obdrží na vědomí:

27. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, odd. územně správní, odd. státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 10, 77900 Olomouc
28. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, odd. odpadového hospodářství, odd. vodního hospodářství, odd. péče o krajinu, odd. ochrany ovzduší, Hynaisova 10, 77900 Olomouc
29. Magistrát města Olomouce, Odbor koncepce a rozvoje, Hynaisova 10, 77900 Olomouc
30. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství
31. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Olomouc, Schweitzerova 91, 77900 Olomouc
32. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 6, 77900 Olomouc,
33. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Olomoucký kraj, tř. Míru 101, 77900 Olomouc
34. ad/a – 330 – V/5

Rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů ode dne vyvěšení.

Vyvěšeno dne:.....

Sejmuto dne: