

48.

Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor Krajský stavební úřad

doručeno osobně

Městský úřad Jeseník
Odbor dopravy a silničního hospodářství
Masarykovo nám. 167/1
790 01 Jeseník

MĚSTO JESENÍK - MĚSTSKÝ ÚŘAD JESENÍK	
podatelna	
Došlo:	spis. znak
22 -06- 2026	skart. znak
Č. j.: MJ/35403/2026	zpracovatel
Počet listů dokumentu:	
Počet příloh listů příloh:	

MĚSTO JESENÍK - MĚSTSKÝ ÚŘAD JESENÍK	
③ odbor dopravy a silničního hospodářství	
Došlo:	spis. znak
22 -06- 2026	skart. znak
Č. j.: MJ/35403/2026 43.7	zpracovatel
Počet listů dokumentu:	
Počet příloh listů příloh:	194

k rukám p. Macenauerové

sp. zn. MJ/39633/2024/47/ODSH/MK
č. j. MJ/29504/2026/ODSH/MK

V Jeseníku dne 22.6.2026

Účastník řízení (odvolatel): STAVEBNINY BENEŠ s.r.o., IČO: 09766995
Lipovská 401/101, 790 01 Jeseník
Martin Beneš, nar. 26.7.1975,
trvale bytem Na Stráni 386, 790 01 Jeseník

o vydání společného povolení

Odvolání účastníka řízení

proti Rozhodnutí pro společné povolení č. j. MJ/29504/2026/ODSH/MK ze dne
4.6.2026

Přílohy: Fotografie z provádění sondy

I.

Dne 5.6.2026 bylo účastníkovi řízení doručeno prostřednictvím veřejné vyhlášky Rozhodnutí Městského úřadu Jeseník, Odboru dopravy a silničního hospodářství, č. j. MJ/29504/2026/ODSH/MK ze dne 4.6.2026 (dále také jako „**rozhodnutí**“), o společném povolení pro stavební záměr „*Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa Jeseník*“ (dále také jako „**stavba**“). Účastník řízení byl zároveň poučen o možnosti podat proti danému rozhodnutí odvolání, a to do 15 dnů od doručení rozhodnutí. Účastník řízení tímto podává ve lhůtě proti všem výrokům rozhodnutí toto

odvolání,

které odůvodňuje následovně.

II.

Účastník řízení je vlastníkem pozemků parc. č. 1909/10 v k.ú. Jeseník zapsané na LV č. 509 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník. Účastník řízení se cítí být dotčen případným umístěním a následným povolením stavby přímo na svém vlastnickém právu k nemovitostem.

Účastník řízení má za to, že stavba tak, jak je navrhována, nelze v území povolit. Projektová dokumentace stavby je vadná, neboť nezahrnuje základní požadavky pro výstavbu daného typu stavby, nerespektuje schválená pravidla města Jeseník pro výstavbu a absentují v ní další zákonem stanovené náležitosti (viz níže). Umístěním stavby, její realizací a užíváním dojde ke zhoršení kvality životního prostředí a hodnoty území pro všechny obyvatele lokality včetně účastníka řízení. Důvody, pro které nelze stavbu povolit, upřesňuje účastník řízení níže.

III.

Vady projektové dokumentace

A. Vymezené území

Projektová dokumentace, v části „SO 01 - Příprava území stavby“, stanovuje plochu pro výstavbu i bývalý areál lesní školky, tj. parc. č. 1907/1 a další navazující pozemky. Bývalý areál lesní školky byl výrobní areál s běžnou technickou infrastrukturou zahrnující budovy, zpevněné plochy a inženýrské sítě. Areál je evidován v národní databázi brownfieldů. Projektová dokumentace stavby neřeší odpovídajícím způsobem přeměnu tohoto území na jiné využití. V dokumentaci chybí informace z archivní dokumentace areálu, výsledky průzkumu území a z toho vyplývající řešení pozůstatků jednotlivých staveb pro nové využití. Nejvýznamnější je neřešení skrytých inženýrských sítí, které mohou ohrozit stávající nemovitosti tím, že nebudou odpovídajícím způsobem likvidovány,

nahrazeny nebo podchyceny. **Účastník řízení tímto žádá o doplnění dokumentace o průzkumy inženýrských sítí a vypořádání se s nimi.**

Účastník řízení toto již napadal v průběhu stavebního řízení, jeho námitkám však v tomto ohledu nebylo vyhověno a projektová dokumentace nebyla o požadované doplněna. Stavebník pravděpodobně nepochopil námitku účastníka řízení, když na ni reagoval tak, že průzkum území v podobě existence inženýrských sítí nemůže mít vliv na vady projektové dokumentace. Naopak je elementární povinností každého stavebníka vypořádat se s existujícími inženýrskými sítěmi, tyto prověřit a již ve fázi projekční přípravy, resp. povolovacího procesu, navrhnout řešení. Účastník řízení nesouhlasí s tvrzením, že splnění zabezpečení stanovisek o existenci stávajících inženýrských sítí v lokalitě stavby je dostatečným prokázáním, že v lokalitě byla tímto prověřena existence inženýrských sítí v majetku bývalého výrobního areálu lesní školky. Účastník řízení současně nesouhlasí, že případný nálezný starých, ale možná funkčních inženýrských sítí, bude řešen až při realizaci stavby samotné, požaduje, aby stávající výrobní areál byl prozkoumán a aby bylo doloženo, jakým způsobem budou staré inženýrské sítě likvidovány. **V tomto ohledu se jedná o zcela legitimní požadavek účastníka řízení, který musí splňovat každý stavebník v rámci předkládané projektové dokumentace.**

B. Hydrogeologický průzkum

Účastník řízení dále v rámci vyjádření se k podkladům pro rozhodnutí poukazoval na problémy s počáteční absencí hydrogeologického průzkumu a na podezření z podvodu při zpracování zprávy hydrogeologického průzkumu, která na základě objednávky města Jeseník ze dne 14.9.2021 uvádí, že byly strojně hloubené sondy dne 11.10.2020, a opírá se o výsledky provedených sond. Sonda S2 nemohla být provedena dne 11.10.2020, když toho dne ani nebyl hydrogeologický průzkum objednán ze strany investora. Účastník řízení **žádá, aby správní orgán prověřil, jakým způsobem a v jakých termínech byl proveden hydrogeologický průzkum** č.ú. Z221151 (zpracovatel Unigeo), uváděno, že byl provedený v listopadu 2021. Tento podklad, který stavebník předložil v rámci vypořádání námitek k zahájení řízení stavby, nebyl použit ke zpracování dokumentace, není uveden v kapitole 3., v části A.-B. – PRŮVODNÍ A SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA. V tomto ohledu nelze předpokládat, že se jedná o chybu projektanta, který tento průzkum v době zpracování projektové dokumentace neuvedl, neboť tento průzkum byl proveden dodatečně až v době vypořádání námitek (pozn. odvolatele: žádost o vydání stavebního povolení byla podávána téměř jako blanketní). O tomto faktu svědčí důkaz, že sonda S2 byla provedena až v roce 2024, konkrétně dne 26.2.2024 v ranních hodinách. Přílohou tohoto odvolání je fotografie s časovým razítkem. Za situace závažných vad hydrogeologického průzkumu, nemůže tento jako podklad pro vydání stavebního povolení obstát. V tomto ohledu požaduje účastník řízení pořízení nového hydrogeologického posudku, a to legální cestou.

C. Dopravní část

Účastník řízení dále nesouhlasí s posouzením předpokládané zvýšené intenzity dopravy v podobě Analýzy dopravy v Jeseníku, ul. Kalvodova (dále jen „*Analýza dopravy*“), s touto se nelze ztotožnit, když při kapacitním posouzení křižovatky, která se nachází v bezprostřední blízkosti železničního přejezdu, není vliv přejezdového signalizačního zařízení do kapacitních posudků křižovatky zahrnut. V tomto ohledu účastník řízení uvádí, že se jedná o železniční přejezd, který je využíván cca 40krát v denní dobu. Za daného stavu je tak nepochybné, že **vliv přejezdového signalizačního zařízení musí být zahrnut**, když ze stávajícího provozu je zřejmé, že běžně dochází k zablokování této křižovatky z důvodu železničního přejezdu.

Současně stavebník při vypořádání námitek uvedl: „*V souvislosti s námitkou ve věci dopravního posouzení se stavebník domnívá, že jeho záměr nemůže mít významný vliv na dopravní situaci v lokalitě, neboť má být umístěn v jižní části ulice Kalvodova směrem od ulice Lipovská, přičemž jednotlivá vozidla dopravní obslužnosti budou komunikaci na ulici Kalvodova směrem od lázní využívat v zanedbatelné míře.*“ V tomto ohledu účastník řízení namítá, že se „nelze domnívat“ či „predikovat zanedbatelnost“, ale tuto je nutno odborně posoudit.

Nadto účastník řízení dodává, že Analýza dopravy byla v dotčeném území prováděna na začátku pololetních prázdnin a v době, kdy byly mimo provoz Priessnitzovy léčebné lázně a vojenské léčebné zařízení – z těchto důvodů nelze považovat Analýzu dopravy za objektivní, natož legitimní k použití pro posouzení dopravní situace dané lokality a vydání stavebního povolení.

Účastník řízení dále upozorňuje, že pro obdobné lokality výstavby rodinných domů (resp. pro zajištění jejich technické a dopravní infrastruktury) město Jeseník požaduje, aby investoři, podle pravidel města, realizovali pro každou nově vzniklou parcelu jedno veřejně přístupné parkovací stání. Konkrétně se jedná o vydaná „*Pravidla města Jeseník pro výstavbu a přijetí nově budované a stávající infrastruktury a souvisejících pozemků do vlastnictví města*“ (dále jen „*Pravidla*“). Projektová dokumentace stavby tato **Pravidla nedodržuje – není možné, aby město Jeseník, nyní v pozici investora / stavebníka, nedodržovalo svá vlastní Pravidla**. Správní orgán pak ve svém rozhodnutí pouze uzavřel, že město tato Pravidla dodržet nemusí, proto o dané náležitosti nemusí doplňovat projektovou dokumentaci. Ve smyslu daného tvrzení musejí soukromí investoři splňovat zcela nadstandardní nároky na TDI, avšak za situace, kdy je stavebníkem samotné město Jeseník, tato Pravidla se neuplatní. V daném případě **nebyla zcela zřejmě při povolování záměru dodržena zásada stejného zacházení, resp. zásada rovného přístupu**, která je základní zásadou při správním rozhodování a jako taková musí být dodržena (viz § 2 odst. 4 správního řádu). Účastník

řízení v tomto ohledu požaduje striktní dodržení Pravidel a jejich provedení do projektové dokumentace stavby.

IV.

Hlučnost

Plánovaná lokalita výstavby rodinných domů bude přímo sousedit, ve své celé jižní hranici, se stávajícím provozem stavebnin, v platném územním plánu evidovaném jako území smíšené výrobní. Projektová dokumentace neřeší žádné opatření proti šíření hluku na hranici zóny území výrobního a obytného. Účastník řízení požaduje doplnění projektu výstavby RD o řešení protihlukových zábran a prokázání hlukovou studií o správném návrhu těchto zábran na pozemcích parc. č. 1902/12-18, 2, 1, k.ú. Jeseník. Vzhledem k obydlenosti přilehlých pozemků je nutno posoudit vliv hluku i na tyto přilehlé pozemky účastníka řízení.

Účastník řízení nesouhlasí s tvrzením, že není potřeba realizovat protihluková opatření na hranici území smíšené výroby a navrhované obytné zástavby z důvodů, že navrhovaná stavba řešená projektem se zabývá pouze technickou a dopravní infrastrukturou. Účastník řízení má za to, že v případě realizace stavby typu technické a dopravní infrastruktury, která umožňuje budoucí výstavbu staveb individuálního bydlení, navazuje na pozemkové hranice budoucích domů, musí zahrnovat opatření, aby stávající zástavba, v tomto případě provoz stavebnin, povolenou hlučností negativně neovlivňoval budoucí objekty bydlení. V běžnou denní dobu se ve stavebninách provozem dopravní techniky, nakládání a úpravy stavebního materiálu při prodeji přesahují dovolené limity hlučnosti pro denní dobu objektů pro bydlení.

-

Ze strany správního orgánu není možno argumentovat ve všech vyjádřeních tím, že aktuálním povolovaným záměrem není výstavba RD, ale pouze technická a dopravní infrastruktura, když tento projekt i vyjádření dotčených orgánů v tomto ohledu s výstavbou RD počítají, pro danou výstavbu je technická a dopravní infrastruktura dimenzována a ve všech ohledech projektové dokumentace je s výstavbou RD počítáno.

V.

Likvidace dešťových vod, zásobování lokality pitnou vodou

V projektové dokumentaci, ve stavebním objektu SO 302 Dešťová kanalizace, je řešeno odvedení dešťových vod z plánovaných komunikací, podchycení stávající retenční nádrže a likvidace dešťových vod v podzemní retenční a vsakovací nádrži. **Projektová dokumentace neobsahuje inženýrsko-geologický průzkum, který je pro tento typ staveb nezbytný, není stanoven koeficient vsakování a stanovení horninového prostředí.** Řízený odtok z retenční nádrže je plánován do stávající horské vpusti, dokumentace neobsahuje posouzení odtokového potrubí a

navazujícího koryta. Vytvoření vlastního koryta není předmětem dokumentace a jeho včasné neprovedení může způsobit zaplavení komunikace Lipovská. Účastník řízení požaduje, aby provedení koryta bylo součástí dokumentace a projekt byl doplněn o výše zmíněné průzkumy a posouzení. Bez těchto nemůže projektová dokumentace stavby jako celek obstát.

I přes námitky účastníka řízení k dané problematice nebyla projektová dokumentace o požadované doplněna. V dokumentaci, v koordinační situaci C3, je specifikována navazující stavba „PROČIŠTĚNÍ KORYTA S ÚPRAVOU SVAHŮ DL. 60M“, účastník řízení tomuto rozumí, že to není součástí stavby a včasné neprovedení této části může způsobit zaplavení komunikace Lipovská. Účastník řízení požaduje, aby úprava koryta bylo součástí dokumentace. Se zkapacitněním koryta je v dokumentaci počítáno jako s navazující investicí, přesto však nedochází k jeho přesnému navržení. Za situace, kdy má být voda shromažďována z navrhované komunikace do přilehlého koryta, není možno v dokumentaci uvést, že „tato s ním nepočítá“ a nijak to dále neřešit. Tento potok je bohužel umístěn v bezprostřední blízkosti stávajících RD.

Účastník řízení dále požaduje, aby v dokumentaci, část SO 302 Dešťová kanalizace, byla řádně zdokumentována stávající retenční nádrž o objemu 450 m³, v dokumentaci je konstatováno, že řeší odtok povrchových vod z prostoru bývalé lesní školky bez znalosti stavu objektů vybavení nádrže (viz závěr technické zprávy na straně 8), z dokumentace není jasné, jakým způsobem je omezen odtok z této nádrže. Stávající retenční nádrž, nejasnost její funkce a rozsah nátokových potrubí znamená riziko pro nemovitosti pod povolovaným záměrem.

VI.

Procesní pochybení a další

Účastník řízení dále namítá, že v rámci seznámení s podklady pro rozhodnutí a možností jeho vyjádření k těmto podkladům **nebyl seznámen s podkladem uvedeným v rozhodnutí**, a to s vyjádřením stavebníka, které správní orgán obdržel dne 20.5.2026 (viz str. 26 rozhodnutí). Jedná se o další podklad pro rozhodnutí, se kterým měl být účastník řízení před vydáním rozhodnutí řádně seznámen a měla mu být poskytnuta lhůta k vyjádření k danému podkladu. **Zde správní orgán procesně pochybil, když účastníka řízení s podkladem neseznámil a nedal mu možnost se k tomuto řádně vyjádřit.**

Správní orgán také uvádí, že námitky uplatněné účastníky řízení posoudil dle stavebního zákona a tyto se primárně snažil vyřešit dohodou mezi žadatelem o vydání společného povolení a účastníky, kteří námitky uplatnili. K tomu účastník řízení sděluje, že možnost dohody či alespoň osobního vysvětlení některých problematických záležitostí projektové dokumentace mu nikdy nebyla dána.

Závěrem účastník řízení upozorňuje na účelovost podané žádosti o vydání společného povolení, která byla zcela záměrně podána dne 27.6.2024 tak, aby byla posuzována podle tehdejších právních předpisů, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023. Žádost byla shora označeného dne podána téměř jako blanketní, tj. bez patřičných náležitostí a příloh, neboť je nepochybné, že projektová dokumentace byla vyhotovena až v listopadu roku 2024. To sám uzavírá i správní orgán, který uvádí: „*k žádosti nebyly přiložené předepsané náležitosti podle § 94l odst. 2 stavebního zákona a projektová dokumentace neobsahovala požadované náležitosti v rozsahu dle Přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, kdy je vyspecifikován rozsah a obsah dokumentace pro vydání společného povolení. Podaná žádost tak trpěla podstatnými vadami a neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru.*“ Zcela tak např. absentovala vyjádření dotčených orgánů státní správy. Žádost o vydání stavebního povolení byla doplněna až 30.4.2026, tedy téměř o rok později.

VII.

S ohledem na vše shora uvedené má účastník řízení za to, že nebyly splněny zákonné podmínky pro vydání společného povolení pro stavbu, neboť rozhodnutí bylo vydáno na základě vadné projektové dokumentace, v rozporu s veřejným zájmem a rozhodnutí je stíženo procesními pochybeními správního orgánu. Takové rozhodnutí pak nemůže obstát.

Účastník řízení požaduje, aby bylo napadané rozhodnutí v celém rozsahu zrušeno a věc vrácena správnímu orgánu k dalšímu řízení.



Martin Beneš



20240226_092415.heic

Upravit

pondělí 26. února 2024 - 9:24

20240226_092415.heic

/interní paměť/DCIM/Camera

Samsung SM-A336B

6,40 MB 3000x4000 12MP

ISO 32 25mm 0,0ev F1,8 1/966 s

