

Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby, č.j. CP11/25/033334/OV/KŠ ze dne 21. 3. 2025

Správní orgán, u něhož se odvolání podává:

Úřad městské části Praha 11
odbor výstavby
Ocelíkova 672/1
149 41 Praha 4

Odvolací orgán:

Magistrát hlavního města Prahy
odbor stavebního řádu
Jungmannova 35
110 00 Praha 1

Odvolatel:

Mgr. Petr Zapletal

Pod Formankou 533
149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic
(dále jen „odvolatel“)

V Praze dne 30. 4. 2025

Věc: Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby, vydanému dne 21. 3. 2025, č.j. MCP11/25/033334/OV/KŠ, kterým bylo ve společném územním a stavebním řízení povoleno provedení stavby „Novostavba rodinného dvojdomu, včetně přípojek vody, splaškové kanalizace a elektro“ na pozemcích parc. č. 213/1, 213/16, 213/25, 214/274, 214/276 a 214/446 v katastrálním území Újezd u Průhonic.

Podání:

V zákonné lhůtě dle § 83 odst. 1 správního řádu tímto podávám **odvolání proti výše uvedenému rozhodnutí v plném rozsahu.**

Odvolatel je vlastníkem bytové jednotky nacházející se v bytovém domě č.p. 533 v katastrálním území Újezd u Průhonic, která se nachází v bezprostředním sousedství pozemků dotčených stavebním záměrem. Ve výrokové části napadeného rozhodnutí je tento objekt výslovně uveden mezi stavbami, jejichž vlastníci jsou považováni za účastníky řízení ve smyslu § 94k stavebního zákona a § 27 odst. 1 písm. d) správního řádu. Odvolatel proto má postavení účastníka řízení a je oprávněn proti rozhodnutí podat odvolání.

Odvolatel se stal vlastníkem bytové jednotky v domě č.p. 533, katastrální území Újezd u Průhonic, v lednu 2025, tedy před nabytím právní moci napadeného rozhodnutí. Přesto nebyl individuálně vyrozuměn o zahájení řízení ani o možnosti uplatnit námitky, ačkoli se na něj vztahovalo účastnické postavení podle § 94k stavebního zákona. Oznámení o zahájení řízení bylo učiněno veřejnou vyhláškou, jejíž účinky nastaly dne 3. 3. 2025. Odvolatel však jakožto nově zapsaný vlastník o této skutečnosti prokazatelně nevěděl a neměl objektivní možnost se s oznámením seznámit včas. Z těchto důvodů nelze uplatnění námitek v rámci tohoto odvolání považovat za opožděné ani odporující principu subsidiarity podle § 89 odst. 1 správního řádu.

Pozemek, na kterém má být nyní realizován nově povolený stavební záměr „Novostavba rodinného dvojdomu...“, je pozemkem vzniklého z pozemku parc.č. 214/187, který byl nedílnou součástí dříve

vydaného a dosud platného územního rozhodnutí OV/2006/005237/Duk ze dne 30. 8. 2007, změny územního rozhodnutí čj. OV/13/058308/Duk ze dne 21. 7. 2014 a stavebního povolení ze dne 14. 11. 2008 č.j. OŽP/2008/003239/Kutn, na jejichž základě byla realizována výstavba bytových domů v lokalitě. Těmito rozhodnutími byl pozemek vymezen pro jiný účel (např. veřejná zeleň, dopravní plocha, veřejný prostor, stavby sítí apod.). Povolením nového záměru bez předchozí změny územního rozhodnutí došlo k zásadnímu porušení § 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona, neboť stavební úřad opomenul posoudit soulad s platným územním rozhodnutím, a tím i s právním stavem území. Tento postup je v rozporu se zásadou právní jistoty, předvídatelnosti a zákazu libovůle veřejné správy. Žádám proto o zrušení rozhodnutí jako nezákonného.

Napadeným rozhodnutím dojde k porušení závazné podmínky stanovené v původních územních rozhodnutích a stavebních povoleních, jimiž byla povolena výstavba bytových domů v dané lokalitě, konkrétně podmínky zachování minimálního koeficientu zeleně (KZ) pro celý bytový soubor. Tato podmínka byla závazná z hlediska územně plánovací dokumentace i z hlediska posouzení vlivu výstavby na životní prostředí. Aby byl tento koeficient zeleně dodržen beze zbytku, byly v rámci původní výstavby realizovány nejen plošné prvky zeleně, ale i konstrukce pro pěstování zeleně svislé (vertikální), zejména na plochách dotčených nyní povolovaným záměrem. Jakákoli nová zástavba na těchto pozemcích, které byly součástí zajištění požadovaného KZ, proto nutně povede ke snížení skutečně realizovaného koeficientu zeleně pod stanovenou hranici, a tím k porušení podmínek původních rozhodnutí. Stavební úřad se v napadeném rozhodnutí touto otázkou vůbec nezabývá, neprovádí žádné nové vyhodnocení souladu se stanoveným koeficientem zeleně a jeho rozhodnutí je tak v rozporu se zásadou přezkoumatelnosti, materiální legality a zákazu libovůle správního orgánu.

Ačkoli bylo nové rozhodnutí vydáno ve společném řízení, které nahrazuje územní rozhodnutí, nijak se nevypořádává s existencí předchozího územního rozhodnutí pro daný pozemek, které tento prostor vymezovalo k jinému účelu. Nově povolený záměr je s tímto původním účelem neslučitelný. Rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu, neboť se nevypořádává s otázkou, zda a jak bylo dřívější územní rozhodnutí změněno, zrušeno nebo nahrazeno.

Na pozemku, na němž má být realizována stavba podle napadeného rozhodnutí, se již nacházejí technické prvky – retenční nádrž, dešťová kanalizace a čtyři zasakovací studny – které jsou nedílnou součástí stavebního záměru sousedního bytového domu, jehož je odvolatel spoluvlastníkem. Tyto stavby slouží ke vsakování a odvádění dešťových vod a jsou vedeny v kolaudační dokumentaci jako funkční zařízení tohoto domu. Napadené rozhodnutí tuto skutečnost zcela opomíjí, a to jak po faktické, tak po právní stránce. Stavební úřad tak nezkoumal, zda nedochází ke kolizi mezi dvěma záměry a zda nový záměr technicky i právně neohrožuje stávající funkční systém odvodnění, čímž porušil povinnost zjišťovat stav věci v rozsahu nezbytném pro vydání rozhodnutí. Takto vydané rozhodnutí je zatíženo vadou nezákonnosti i nepřezkoumatelnosti.

Hydrogeologický průzkum průkazně nedeklaruje zda je počítáno se vsaky dešťové vody z bytových domů a s možným zhoršením zavsakovatelnosti.

Žádám proto, aby bylo rozhodnutí zrušeno pro nezákonnost a věc vrácena k novému řízení.

S pozdravem

Mgr. Petr Zapletal

Pod Formankou 533

149 00 Praha- Újezd