



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA – DOLNÍ CHABRY

Starostka městské části

Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00 Praha 8-Dolní Chabry

IČ:00231274

tel./fax: 283 85 12 72, 283 85 12 77

Městská část Praha 8
Odbor dopravy, oddělení dopravního
rozvoje
Zenklova 35
180 00 Praha 8-Libeň

Vaše č. j: MCP8 040474/2023

Vyřizuje/tel:

Naše č. j: MCPCH 00659/2023

Datum:

č.j.:

2. 3. 2023

Vyjádření MČ Praha-Dolní Chabry k výzvě k doplnění spisového materiálu

Dne 8. 12. 2021 podala společnost Softel Consulting s.r.o., IČO 16188047, se sídlem Ocelkova 643/20, 198 00 Praha 9 („**Žadatel**“) žádost o vydání dopravního připojení sousední nemovitosti, pozemků parc. č. 291/3, 291/26, 291/28 a 291/29 v k. ú. Dolní Chabry, na místní komunikaci Milana Kadlece.

Dne 30. 5. 2022 vydal Úřad městské části Praha 8, odbor dopravy, rozhodnutí č. j. MCP8 233550/2022 ze dne 30. 5. 2022 („**Rozhodnutí ÚMČ**“), kterým zamítl připojení pozemků parc. č. 291/3, 291/26, 291/28 a 291/29 v k. ú. Dolní Chabry, na místní komunikaci Milana Kadlece. Na pozemcích má být umístěn areál novostavby 3 rodinných domů („**Záměr**“). Proti Rozhodnutí ÚMČ se Žadatel odvolal. Magistrát hlavního města Prahy, Odbor pozemních komunikací a drah, následně dne 19. 1. 2023 vydal rozhodnutí č. j. MHMP-147965/2023/O4/Sti („**Rozhodnutí MHMP**“), kterým Rozhodnutí ÚMČ zrušil.

V dalším řízení následně byla městské části Praha – Dolní Chabry („**Městská část**“) doručena výzva Úřadu městské části Praha 8, Odboru dopravy, č. j. MCP8 040474/2023 ze dne 16. 2. 2023 k **doplnění spisového materiálu** („**Výzva**“). Dle Výzvy má Městská část předložit

konkrétní objektivní (důležité) důvody zamítavého stanoviska k dopravnímu napojení na místní komunikaci III. tř. Milana Kadlece (s označením NN4107).

Městská část tedy z výše uvedených důvodů podává v reakci na Výzvu následující vyjádření.

1. Urbanistické řešení a rozvoj dotčené lokality

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, je *úkol*em MČ *pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.* Jako ochrana veřejného zájmu je zde vnímána ochrana celku, ochrana veřejných prostranství, ochrana vlastnických práv i v rámci navazujícího rozvojového území a koncepční dlouhodobý rozvoj s návazností na okolí, respektující stávající i plánované vazby v území.

Městská část uvádí, že předmětem řízení vedeného před Odborem dopravy je připojení pozemků na místní komunikaci. Toto připojení však přímo ovlivňuje také podobu a samotnou realizovatelnost Záměru. Městská část tak musí přistupovat k danému území komplexně a není možné, aby alibisticky posuzovala pouze samotné napojení pozemků. Městská část musí naopak vnímat a chránit území jako celek. Přistupovat k tomuto řízení izolovaně by vedlo k povolení v území nevhodného a nezákonného řešení.

Navržené napojení Záměru má následující negativní souvislosti. V první řadě by přijetím tohoto řešení došlo ke **znehodnocení** plochy zeleně městské a krajinné (ZMK). Plocha ZMK je v současnosti vymezena stávajícím územním plánem o velikosti 0,369 ha. Vzhledem k tomu, že **jižní cíp vymezeného trojúhelníku a jeho východní strana už v tuto chvíli tvoří komunikace**, a to ul. Milana Kadlece a ul. Velemínská, zbývá reálně pro hlavní využití, kterým je „*městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami*“, pouze příslušná část pozemků parc. č. 291/3 a 291/28. ÚR 2001 vymežilo pro celý soubor staveb 2 parkové plochy s tím, že pozemek parc. č. 291/3 **tvořil hlavní parkovou plochu a veřejné prostranství celého Záměru.** Řešení předložené Žadatelem přitom **nenabízí jeho nahrazení.**

Územní plán umožňuje při severní hranici pozemku výstavbu v rámci plochy všeobecné smíšené (SV – C). To ve svém důsledku znamená další zmenšení plochy ZMK ze severu s ohledem na nutnost dopravního napojení. Z tohoto zbylého prostoru plochy ZMK (cca 1.700 m²), se umístěním komunikace, která je v rámci Územního plánu možná pouze v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití, **ubere další využitelná plocha pro zeleň.** Výsledkem by tedy byla plocha zeleně o rozloze cca 1.200 m². Z plochy původně vymezené dle Územního plánu by se tedy akceptací řešení navrhovaného Žadatelem stala plocha o rozloze méně než 1/3 velikosti skutečně využitelné pro hlavní účel využití dle Územního plánu.

Dalším podstatným důvodem je využití plochy ZMK s ohledem na veřejné prostranství, tak jak bylo navrženo v rámci ÚR 2001 a jak bylo zamýšleno vymezením plochy v Územním plánu. Ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanoví, že *plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé*

dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Dle ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní nařízení), pak platí, že *veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*

Rodinné domy, které jsou součástí Záměru, nemají pro sebe vymezeny jednotlivé pozemky, zároveň není navrženo jejich oplocení tak, aby došlo k vymezení soukromých zahrad. ÚR 2001 pracuje namísto toho s celým pozemkem. Záměr tak směřuje k **faktickému zrušení plochy ZMK** ve smyslu jejího využití i coby veřejné zeleně a veřejného prostranství, a to **bez náhrady**. Kapacita celého Záměru je tak téměř vyčerpána a plánované veřejné prostranství zaniká.

Pozemek parc. č. 291/28 v k. ú. Dolní Chabry by měl sloužit k severojižnímu přímému propojení pro pěší. Toto spojení **není v návrhu respektováno**. Posilování pěších vazeb by přitom mělo být jedním ze základních pilířů dalšího rozvoje v území a dopravní udržitelnosti.

Takové řešení by zároveň odpovídalo ustanovení § 11 odst. 3 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), („PSP“). To stanoví, že *veřejná prostranství se vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizuálně spojitý systém. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se **přednostně navzájem propojují**. Podle odůvodnění PSP pak toto „**ustanovení požaduje upřednostnit propojení ulic a cest před vytvářením slepých dopravních napojení. Obsluha stavby či souboru staveb musí být řešena v kontextu celé lokality při zohlednění možné budoucí výstavby. V nově parcelovaných územích by měla vznikat propojená a adekvátně hierarchizovaná síť veřejných prostranství.**“*

Navrhované řešení tedy vede k poškození „vnitrobloku“ zahrad (pozemky parc. č. 291/23, 291/24 a 291/27, vše v k. ú. Dolní Chabry) vtažením zcela zbytné komunikace do středu bloku. Takto by došlo k vytvoření slepé větve pozemní (areálové) komunikace, což je nežádoucí z pohledu Městské části i PSP.

Cílem městské části ve smyslu **ochrany veřejného zájmu** je vytváření primárně souvislé uliční sítě navazujících komunikací umožňujících využití veřejné (mj. pro složky IZS, odvoz odpadů, dostupnost a prostupnost území jednotlivými uživateli či vlastníky pozemků). Vytvořením areálové komunikace pro potřeby napojení navržených 3 RD se **komplikuje a postrádá smysl vytvoření koncepčního napojení celého bloku**. Zároveň se tím vlastníci pozemků vyvazují z povinnosti podílet se společně na zbudování souvislé a navazující komunikace.

Předložené řešení by dále vedlo ke **znehodnocení pozemků** určených pro výstavbu rodinných domů v severní linii dotčené lokality, tedy pozemků parc. č. 291/16, 291/18, 291/19, 291/20, vše v k. ú. Dolní Chabry. Nedošlo by totiž k vytvoření severní komunikace a byla by **narušena koncepce napojení celého bloku** bez náhrady, stejně tak jako navazujících pozemků rozvojového území.

Severní linie vymezeného stavebního bloku a její rozvoj je **závislý na vybudování přípojovací komunikace**. Její zbudování by spravedlivě měli financovat všichni vlastníci nemovitostí, a pokud ne financovat, pak alespoň její výstavbu neblokovat a umožnit ji. Tato komunikace má řešit vedení sítí a umožnit napojení přípojek jednotlivých pozemků. Nutnost nést veškeré náklady výstavby komunikace včetně sítí pro menší počet pozemků jejich hodnotu **výrazně negativně ovlivní**.

2. Charakter stanoviska vlastníka dotčené pozemní komunikace

Odvolací orgán v rámci Rozhodnutí MHMP uvádí, že „*vydané nesouhlasné stanovisko Radou MČ P8 – Dolní Chabry není závazné pro vydání rozhodnutí. Jedná se pouze o stanovisko, nikoliv o souhlas. To, že vlastník dotčené pozemní komunikace v řízení předkládá stanovisko je fakt, který je zakotvený v ust. § 10 odst. 4), písm. b), zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Vyplývá z toho tedy skutečnost, že i když je stanovisko nesouhlasné, tak žádosti o připojení může být vyhověno, pokud to je ve veřejném zájmu. Není tedy vždy pravidlem, že pokud bude stanovisko vlastníka dotčené komunikace o připojení nesouhlasné, tak silniční správní orgán připojení nepovolí. Je tedy vždy potřeba zkoumat objektivní (důležitý) důvod.*“

Městská část v tomto ohledu ovšem odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka Liberec, č. j. 59 Ca 94/2008-31 ze dne 19. 3. 2009, který je zařazen rovněž do sbírky rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (č. 1867/2009 Sb. NSS). Podle tohoto rozsudku platí pravý opak toho, co uvádí odvolací orgán. Dle rozsudku „*při nesouhlasném stanovisku vlastníka dotčené pozemní komunikace vydaném na základě § 10 odst. 4 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, nelze žádosti o povolení připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci vyhovět.*“

Městská část je toho názoru, že rozhodnutí správních soudů, zejména pak jejich právní věty, jsou závazné pro rozhodování orgánů státu, tedy i Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru pozemních komunikací a drah. Tím spíše pokud takové rozhodnutí soudu zařadí Nejvyšší správní soud do své sbírky. **Základní předpoklad Rozhodnutí MHMP tedy neobstojí.**

3. Otázka dopravního připojení sousední nemovitosti

Podle Magistrátu je dále nutné, aby „*odbor dopravy, MČ Prahy 8, vzal v potaz všechny skutečnosti, které žadatel v řízení o připojení na komunikaci předložil. MHMP, odbor PKD konstatuje, že po prostudování spisového materiálu žádné překážky k povolení o připojení na komunikaci neshledává, neboť nic neodporuje veřejnému zájmu, což podporuje i jednoduché grafické znázornění o zamýšleném napojení na komunikaci. Tuto skutečnost MHMP, odbor PKD neshledává jako problematickou.*“ V tomto ohledu je však Rozhodnutí MHMP **vnitřně rozporné**. Magistrát na straně jedné shledává připojení v souladu s veřejným zájmem, na druhé straně ovšem přikazuje Úřadu městské části, aby prověřil aktuálnost rozhodnutí č. j. MHMP/131158/00/OUR/S/Me vydaného dne 11. 9. 2001 („**Původní ÚR**“). Magistrát přitom platnost tohoto rozhodnutí nerozporuje, pouze požaduje jeho opakované ověření. Může tedy dojít k situaci, kdy rozhodnutí ze dne 11. 9. 2001 bude zcela v pořádku a bude zde tedy veřejný zájem na tom, aby bylo dodržováno i dnes.

Jinak řečeno, Magistrát hlavního města Prahy nemůže dojít k závěru o souladu s veřejným zájmem okamžiku, kdy si není jist existencí pravomocného rozhodnutí v území. Rozhodnutí MHMP tedy podle Městské části není možné vykládat tak, že v něm Magistrát hodnotí soulad napojení s veřejným zájmem, jelikož pro takový postup neměl Magistrát dostatek informací a podkladů.

Podle Původního ÚR má být pozemek parc. č. 291/3 a část pozemku parc. č. 1372/10, oba v k. ú. Dolní Chabry, využity pro park a parkově upravenou plochu ve tvaru trojúhelníka o rozloze 2.250 m². Tato podmínka Původního ÚR **zůstává i dnes platná**. Původní ÚR rovněž bylo podkladem pro dělení pozemků v lokalitě, což je zásadní pro její další rozvoj.

Na základě Původního ÚR došlo k rozparcelování pozemků a zastavění většiny parcel jednotlivými rodinnými domy. Problematické a chybějící zůstává právě napojení řešeného bloku severní komunikací. V tuto chvíli neexistuje jiné koncepční řešení, jak jednotlivé parcely a navazující rozvojové území napojit než právě prostřednictvím severní komunikace.

V Původním ÚR tak měli všichni vlastníci dotčených pozemků, kteří chtěli realizovat výstavbu v dotčené lokalitě, povinnost společně zřídit severní komunikaci jako podmínku výstavby. Tento požadavek přitom nebyl doposud splněn. Z toho důvodu **není možné povolit jiné napojení**, jak požaduje Žadatel.

Realizace Záměru by navíc zasáhla a pravděpodobně také znemožnila předpokládané severní napojení přes pozemek parc. č. 291/29 v k. ú. Dolní Chabry, který je potřebný pro napojení budoucí komunikace kolem řešeného bloku do ulic Milana Kadlece a Velemínská.

4. Závěr

Městská část nesouhlasí s navrhovaným připojením sousední nemovitosti k místní komunikaci Milana Kadlece. Městská část považuje toto napojení za nevhodné a nezákonné s ohledem na vydané územní rozhodnutí č. j. MHMP/131158/00/OUR/S/Me vydaného dne 11. 9. 2001.

Stanovisko Městské části tak zůstává i nadále negativní. Úřad městské části Praha 8, odbor dopravy, by tak měl ve světle judikatury správních soudů (č. 1867/2009 Sb. NSS) žádost Žadatele zamítnout.

Městská část Praha – Dolní Chabry
Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková,
starostka