



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-DOLNÍ CHABRY
STAROSTKA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-DOLNÍ CHABRY

Hrušovanské náměstí 253/5, PSČ 184 00

Telefon: 283851272

IČ: 00231274, ID datové schránky: ztib27j, e-mail: podatelna@dchabry.cz, www.dchabry.cz

Městská část Praha 8

Odbor územního rozvoje a výstavby

Pan Ing. Jana Ryvorová

Zenklova 35

180 48 Praha 8 - Libeň

IDS: g5ybpd2

Váš dopis ze dne:	naše značka:	vyřizuje:	datum:
27.4.2023 Sp.z. MCP8 418129/2019/OV.Ryv Č.j. MCP8 146706/2023	MCPCH 01518/2023	Chamrová	19.5.2023

Věc: Oznámení o zahájení společného řízení ve věci „Novostavba rodinného domu Praha, Dolní Chabry“ na pozemcích parc. č. 291/6, 291/9, 291/11, 291/13, 294/3 a 294/4 v katastrálním území Dolní Chabry

Námítky MČ Praha-Dolní Chabry

Dne 27. 1. 2022 podal Žadatel žádost o vydání společného povolení na stavbu s názvem „Novostavba rodinného domu Praha, Dolní Chabry“, která se nachází na pozemcích parc. č. 291/6, 291/9, 291/11, 291/13, 294/3, 294/4 v k. ú. Dolní Chabry („Záměr“).

Dne 27. 4. 2023 vydal Úřad městské části Praha 8, Odbor územního rozvoje a výstavby („Stavební úřad“), oznámení o zahájení společného řízení č. j. MCP8 146706/2023. Zároveň svým usnesením stavební úřad spojil řízení o žádosti:

- o změnu územního rozhodnutí stavby s názvem „Soubor RD - Dolní Chabry - západ II, včetně komunikací, inženýrských sítí, dělení pozemků a využití území“ ze dne 11.9.2001 č.j. MHMP/131158/00/OUR/R/S/Me („Územní rozhodnutí“)
- o vydání stavebního povolení na stavbu nazvanou „Novostavba rodinného domu“, podanou dne 30.12.2019
- o změnu územního rozhodnutí na dělení pozemků s názvem „Soubor RD - Dolní Chabry – západ II, včetně komunikací, inženýrských sítí, dělení pozemků a využití území“ ze dne 11.9.2001 pod č.j. MHMP/131158/00/OUR/R/S/Me.

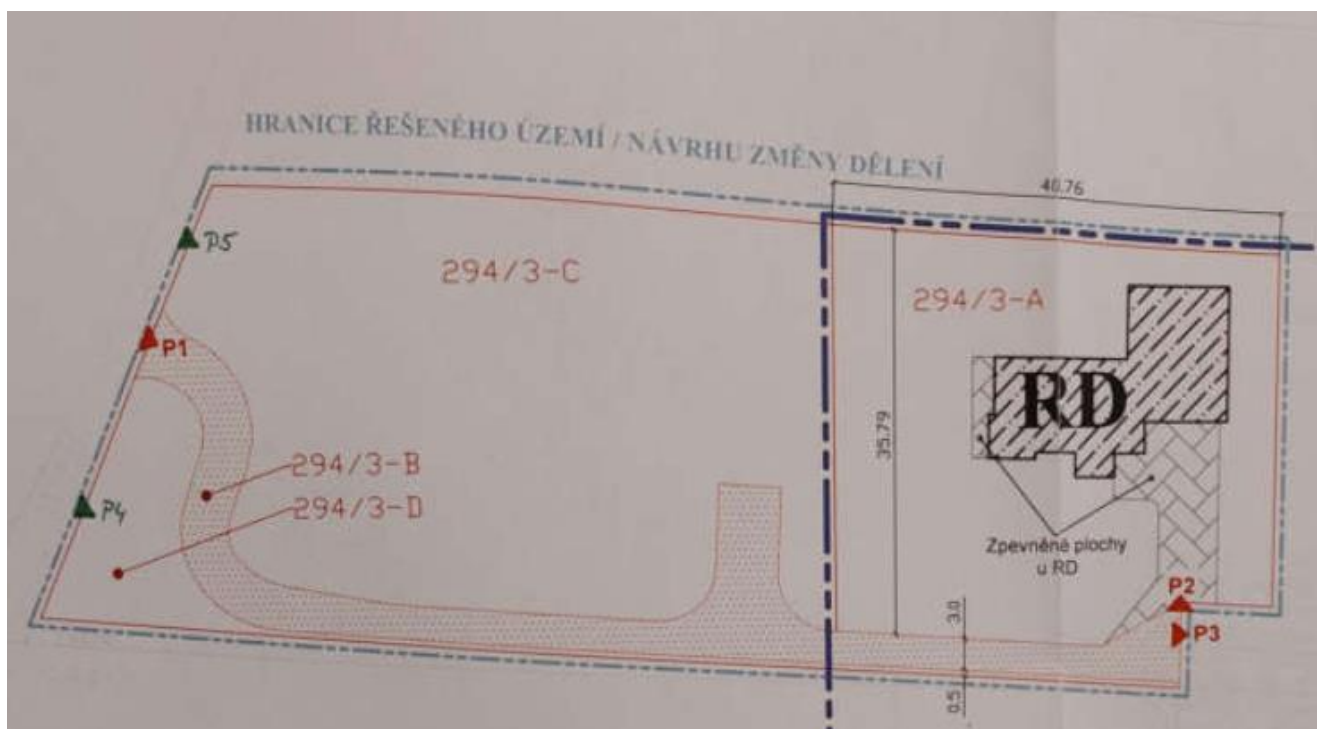
Změna citovaných rozhodnutí má spočívat celkem v 6 oblastech, kterými jsou:

- změna dělení pozemku parc. č. 294/3 v k. ú. Dolní Chabry
- změna sklonu střechy navrhovaného rodinného domu
- změna způsobu zásobování navrhovaného rodinného domu pitnou vodou
- změna způsobu odvádění splaškových vod z navrhovaného rodinného domu
- změna způsobu zásobování navrhovaného rodinného domu elektrickou energií
- změna způsobu napojení pozemků na dopravní infrastrukturu

Městská část Praha - Dolní Chabry („**Městská část**“) je účastníkem řízení na základě ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“). Vzhledem k tomu, že Městská část se Záměrem ani s dělením pozemků nesouhlasí, podává následující **námítky**.

1. Nesoulad dělení pozemků s územním plánem

V rámci dělení pozemků má dojít k rozdělení stávajícího pozemku parc. č. 294/3 v k. ú. Dolní Chabry. Nově mají vzniknout pozemky 294/3-A určený pro stavbu Záměru, 294/3-B určený pro vybudování účelové komunikace, a dále pozemku 294/3-C, 294/3-D a 294/3.



Návrh rozdělení pozemku parc. č. 294/3 v k. ú. Dolní Chabry

Podle žádosti má dojít k umístění účelové komunikace na nově vzniklém pozemku parc. č. 294/3-B v k. ú. Dolní Chabry. Funkční využití této plochy dle územního plánu hl. m. Prahy („Územní plán“) je určeno jako plocha pro sady, zahrady a vinice (PS).



Výřez z hlavního výkresu grafické části Územního plánu

Hlavní využití plochy PS je určeno pro výsadbu ovocných dřevin a vinné révy. Podle přípustného využití je možné v ploše PS umístit také účelové komunikace sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy PS. To však **není případ** účelové komunikace umístěné na pozemku parc. č. 294/3-B v k. ú. Dolní Chabry, jelikož ta slouží pro potřeby Záměru, nikoliv plochy PS.

Podmíněně přípustné využití plochy PS pak umožňuje umístit „*dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.*“

Umístění účelové komunikace tak je přípustné pouze v případě, že zájem nad jejím umístěním převažuje nad veřejným zájmem. Podle názoru Městské části však **není tato podmínka splněna.**

Žadatel v rámci své žádosti na žádném místě neprokazuje převažující zájem na umístění účelové komunikace, ani se k této skutečnosti jiným způsobem nevyjadřuje. Posouzení zájmů se pak nevěnuje ani Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje ve svém závazném stanovisku č. j. MHMP 1388934/2022 ze dne 11. 8. 2022 („**Závazné stanovisko k dělení pozemků**“). Závazné stanovisko k dělení pozemků pouze konstatuje, že s navrhovaným dělením pozemků lze souhlasit a budoucí využití pozemků je stanoveno využitím ploch PS a OB.

Podle názoru Městské části přitom není úkolem Stavebního úřadu, aby vyhodnocoval, zda záměr na umístění účelové komunikace převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Tuto otázku by měl posuzovat primárně orgán územního plánování, který však v Závazném stanovisku k dělení pozemků tuto otázku nechává zcela bez zodpovězení.

Je přitom zřejmé, že zájem na realizaci účelové komunikace na pozemku parc. č. 294/3-B v k. ú. Dolní Chabry má pouze vlastník nově vznikajícího pozemku parc. č. 294/3-A v k. ú. Dolní Chabry. Veřejným zájmem však v tomto případě je využití plochy pro umístění zeleně. Napojení Záměru je přitom možné dokončením komunikace na pozemku parc. č. 291/14 v k. ú. Dolní Chabry, která již v území existuje.

Podle názoru Městské části tedy nelze hovořit o převažujícím zájmu na vybudování nové účelové komunikace na pozemku parc. č. 294/3-B v k. ú. Dolní Chabry. Dělení pozemků tak není v souladu s Územním plánem.

2. Absence dopravního napojení Záměru

Vzhledem k výše uvedenému rozporu dělení pozemku parc. č. 294/3 v k. ú. Dolní Chabry s Územním plánem nemá Záměr zajištěno žádné dopravní napojení. Jediným napojením Záměru na komunikaci totiž bylo právě napojení skrze budoucí pozemek parc. č. 294/3-B v k. ú. Dolní Chabry.

Podle ustanovení § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území platí, že *ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby*. Záměr však tuto podmínku **nesplňuje**. Záměr tedy není možné povolit.

Stavební úřad by tedy měl postupovat v souladu s ustanovením § 51 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu („**správní řád**“). Podle tohoto ustanovení, *je-li v souladu s požadavky § 3 zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne*.

3. Nezákonost závazných stanovisek

Závazné stanovisko k dělení pozemků stroze konstatuje, že budoucí využití pozemků je stanoveno využitím ploch PS a OB. Dělení pozemků je podle tohoto stanoviska přípustné také z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje, že z hlediska platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy lze s navrhovaným dělením pozemku souhlasit. Budoucí využití pozemků je stanoveno výše uvedeným využitím ploch PS, OB.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Totožné tvrzení obsahuje závazné stanovisko vydané Magistrátem hlavního města Prahy, Odborem územního rozvoje č. j. MHMP 1389485/2022 ze dne 11. 8. 2022 („**Závazné stanovisko k Záměru**“).

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Závazné stanovisko k dělení pozemků ani Závazné stanovisko k Záměru tak obsahují pouhé konstatování závěrů orgánu územního plánování, aniž by tento závěr jakkoliv odůvodnily.

Podle ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu uvede správní orgán v odůvodnění závazného stanoviska **důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.** Takové odůvodnění ovšem závazná stanoviska zcela postrádají.

Podle § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona platí, že *cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích* a dále, že *územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Podle § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona je úkolem územního plánování mj. stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území či stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Městská část je přesvědčena, že orgán územního plánování v dané věci toto posouzení **provedl zcela nedostatečně a velmi formálně**.

Také z judikatury plyne, že odůvodnění souladu s úkoly a cíli **nesmí spočívat pouze v parafrázi** § 18 a § 19 stavebního zákona, ale musí dojít ke konkretizaci ve vztahu k jednotlivým částem Územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2010 č. j. 1 Ao 2/2009-86 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011 č. j. 1 Ao 2/2010-185).

Přitom tento postup nelze obhajovat ani poukazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 7. 2016 č. j. 2 As 21/2016 – 83, ze kterého vyplývá, že při posuzování cílů a úkolů územního plánování se musí vycházet především z územně plánovací dokumentace. V daném případě Územní plán vždy pro každé funkční využití plochy **stanoví podmínku**, že *„nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.“* Územní plán tedy **předpokládá, že se cíle a úkoly územního plánování musí samostatně posoudit, a nejen odkázat na územně plánovací dokumentaci.**

Městská část opakuje, dělení pozemků **neodpovídá požadavkům Územního plánu**, a proto **není možné dělení pozemků ani Záměr v této podobě povolit.**

V Závazném stanovisku k dělení pozemků ani Závazném stanovisku k Záměru nedošlo k dostatečnému posouzení dělení pozemků a Záměru z hlediska jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování. Z výše uvedeného je patrné, že uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná a nepřezkoumatelná, jelikož v nich žádným způsobem nejsou odůvodněny závěry dotčených orgánů.

4. Likvidace odpadních vod

V rámci změny Územního rozhodnutí má podle žádosti dojít také ke změně způsobu odvádění splaškových vod z navrhovaného rodinného domu. Dle Územního rozhodnutí má být v dané lokalitě vybudována splašková kanalizace pro veřejnou potřebu. Tento požadavek byl stanoven jako logická podmínka pro využití celého území.

Žadatel ovšem ve své žádosti požaduje jiné řešení likvidace odpadních vod v případě Záměru.

Na pozemku 294/3-A bude alternativně umístěna bezodtoková žumpa pro zachycení splaškových vod z umístěného RD. Jakmile bude v lokalitě vybudována veřejná splašková kanalizace, bude na ní RD bezprostředně napojen. Bezodtoková žumpa bude poté odpojena z provozu a dekontaminována.

Podle Městské není možné tomuto požadavku vyhovět. Takové rozhodnutí by znamenalo nebezpečný precedent v souvislosti s řešením likvidace odpadních vod v celé lokalitě. V rámci Územního rozhodnutí byla povolena výstavba souboru celkem 56 rodinných domů. Jednalo se tedy o rozsáhlý developerský projekt, v rámci kterého představovalo vybudování splaškové

kanalizace pro celou lokalitu zlomek nákladů. Zároveň se jednalo o logický požadavek, kdy takto velký záměr by měl počítat s napojením na obecní kanalizaci.

Současná snaha Žadatele by přitom znamenala výjimku pro prozatím jediný rodinný dům, který by namísto centrální likvidace odpadních vod umožnil vybudování žumpy. Pro takový postup ovšem neexistují žádné racionální důvody.

Žadatel uvádí, že případné napojení by bylo nutné vést ve vzdálenosti zhruba 200 m. Zároveň má podle Žadatele vést „*kromě předmětného pozemku 294/3-A také přes cizí pozemky vzniklé dělením pozemku parc. č. 294/3 a dále přes parc. č. 294/1, případně parc. 294/14, s napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci v ulici Velemínská, resp. v ulici U Václava, kdy nebyl udělen souhlas všech vlastníků pozemků s uložením kanalizační přípojky.*“

Městská část v tomto ohledu uvádí, že pozemek 294/3-A i pozemek parc. č. 294/3 v k. ú. Dolní Chabry náleží Žadateli. Nejedná se tedy o žádné cizí pozemky. Pozemek parc. č. 294/1 v k. ú. Dolní Chabry pak náleží České republice. Problémy s napojením na kanalizaci zde tak nelze očekávat. S tvrzením Žadatele tak nelze souhlasit.

Zcela vytržené z kontextu je také vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace a.s. Žadatel uvádí, že společnost nesouhlasí s vedením kanalizace výše popsáním způsobem, což ovšem není pravda. Společnost zde pouze uvádí, že realizace napojení kanalizace by znamenala nadměrnou investici. Nikoliv ovšem z pohledu developerského záměru, ale posuzováno optikou Záměru, tedy stavby jediného rodinného domu.

Žadatel uvádí, že:

Aby bylo možné odůvodnit alternativní způsob likvidace splaškových vod, bylo nejprve zapotřebí uvést na pravou míru formulaci „**není technicky možné**“. V dokumentu podané Žádosti o výklad ust. § 38 odst. 7 (od 1. 1. 2019 odst. 9) vodního zákona, č.j. MHMP 1374211/201, kde je žádáno o výklad formulace „není technicky možné“ uvedené ve vodním zákoně se píše: „*Jsmo toho názoru, že toto ustanovení vodního zákona by v Praze mělo být aplikováno pouze v lokalitách, kde není žádná kanalizace anebo je vzdálena stovky metrů s tím, že se v lokalitě výhledově neplánuje zavedení kanalizace, anebo je naplánováno výhledově, za dobu v řádech let.*“ Zde se přesně hovoří o tomto případě, kdy veřejná splašková kanalizace je od předmětné stavby vzdálena stovky metrů a vybudování veřejné splaškové kanalizace pro naši lokalitu je naplánována výhledově dle Územního rozhodnutí, za dobu v řádech let (přesněji řečeno – více než 20 let po vydání Územního rozhodnutí není stále realizována a její realizace je stále v nedohlednu).

Jak však bylo řečeno výše, ačkoliv se Žadatel pokouší **developerský projekt rozkouskovat** a povolit z něj pouze Záměr, jedná se stále o **kompaktní celek povolený Územním rozhodnutím**. Pokud bychom dovedli argumentaci Žadatele dále, pak by realizace kanalizačního vedení byla **nákladná pro každý z 56 rodinných domů** povolených Územním rozhodnutím. Tento postup však zcela neguje smysl Územního rozhodnutí. Při povolení žumpy u Záměru, byť se jedná o jediný rodinný dům, by tak již do budoucna byla možné argumentovat legitimním očekáváním u povolení každého dalšího rodinného domu. Takto by šlo postupně prostřednictvím změn původní Územní rozhodnutí postupně vykrást. **Argumentace Žadatele je tak zcela zcestná a nebezpečná z pohledu životního prostředí a lidského zdraví a směřuje zcela proti veřejnému zájmu.**

V tomto ohledu je absurdní také argument astronomickými náklady na vybudování kanalizace (srov. Žadatelem citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 257/2015-32 ze dne 8. 12. 2016). Náklady není možné posuzovat z pohledu Záměru. Vždy je třeba mít na paměti, že žadatel žádá o změnu Územního rozhodnutí, jehož předmětem je výstavba 56 rodinných domů.

Žadatel se dále pokouší dovodit, že Záměr má být umístěn v existující proluce, a tudíž je možné povolit likvidaci odpadních vod pomocí žumpy v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze („**Pražské stavební předpisy**“). Podle názoru Městské části se ovšem v žádném případě **nemůže jednat o proluku**. Zároveň je pro toto území již vydáno Územní rozhodnutí, tudíž legálně je zde **již umístěno 58 rodinných domů** (původní Územní rozhodnutí umístilo 56 rodinných domů, bylo však následně změněno).

Pokud Žadatel odkazuje na vyjádření dotčených orgánů, které vyslovily souhlas s likvidací odpadních vod pomocí žumpy, pak je nutné uvést, že dotčené orgány posuzovaly pouze **izolovaný** Záměr jediného rodinného domu. Je naopak povinností Stavebního úřadu, aby vnímal povolovaný Záměr **v kontextu** Územního rozhodnutí.

Podle názoru Městské části tak likvidace odpadních vod prostřednictvím žumpy není legálně možná ani žádoucí. Žadatel se v této části žádosti pokouší zkreslit reálnou situaci v území a odvést pozornost od Územního rozhodnutí, na základě které je přitom jeho Záměr fakticky umístěn. Změna Územního rozhodnutí dle žádosti by ovšem vedla k negativním důsledkům a faktickému obcházení požadavků stanovenými právní předpisy.

5. Urbanistické řešení a rozvoj dotčené lokality

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, je *úkolem 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.

Předmětem řízení vedeného před Stavebním úřadem je mimo jiné připojení pozemků na účelovou komunikaci. Toto připojení však přímo ovlivňuje také podobu a samotnou realizovatelnost nejen Záměru, ale také celého Územního rozhodnutí. Městská část tak musí přistupovat k danému území **komplexně** a není možné, aby alibisticky posuzovala pouze samotné napojení pozemků v případě jednotlivého Záměru. 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.

Cílem městské části ve smyslu **ochrany veřejného zájmu** je vytváření primárně souvislé uliční sítě navazujících komunikací umožňujících veřejné využití (mj. pro složky IZS, odvoz odpadů, dostupnost a **prostupnost území** jednotlivými uživateli či vlastníky pozemků). Vytvořením

účelové komunikace pouze pro potřeby napojení Záměru 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**. Přitom právě Územní rozhodnutí počítalo s tím, že se tyto náklady rozloží mezi vyšší počet pozemků, což se ovšem Žadatel pokouší nyní změnit.

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

V Územním rozhodnutí tak měli všichni vlastníci 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.

6. Závěr

S ohledem na výše uvedené Městská část uzavírá, že dělení pozemků ani Záměr není možné v současné podobě povolit. Vydané Závazné stanovisko k dělení pozemků a Závazné stanovisko k Záměru jsou přitom nepřezkoumatelná a nezákonná.

S pozdravem

Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková
starostka městské části

Co: spis