



V Praze dne: 9.4.2018
 Č. j.: 045437/2018/KUSK
 Spisová značka: SZ 126716/2017/KUSK ÚSR/HE
 Vyřizuje: Ing. Helebrantová / 257 280 707

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 28.8.2017 podal Ing. Michal Kunc, Werichova 556, 252 50 Vestec, Jana Kuncová, Werichova 556, 252 50 Vestec, Markéta Pávková, Nezvalova 553, 252 50 Vestec, a Martin Pávek, Nezvalova 553, 252 50 Vestec (dále jen „odvolatelé“), podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu **m ě n í v ý r o k o v o u č á s t** rozhodnutí č. j. MěÚJ/08854/2017/DuI, spis. zn. SÚ/UR-02755/2017/Duk ze dne 25.7.2017, které vydal Městský úřad Jesenice, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jímž byla žadateli Vestecká inženýrská, s.r.o., IČO 04834933, V olšínách 2300/75, 100 00 Praha, umístěna stavba nazvaná Vila domy Vestec - Šátalka, na pozemcích parc. č. 106/3, 106/4, 106/5, 106/44, 106/50, 106/58, 106/68, 106/69, 131/13, 131/14 v katastrálním území Vestec u Prahy (dále jen „stavba“), tak, že v části popisující jednotlivé umístěvané stavby u stavby oplocení doplňuje text „dočasnou stavbu oplocení mezi pozemky č.parc. 106/50 a 106/1, katastrální území Vestec u Prahy s dobou trvání do doby podání žádosti o umístění veřejně prospěšné stavby komunikace na těchto pozemcích“. Po provedené změně tato část výroku rozhodnutí zní (doplňný text vyznačen tučně):

- oplocení, **dočasnou stavbu oplocení mezi pozemky č.parc. 106/50 a 106/1, katastrální území Vestec u Prahy s dobou trvání do doby podání žádosti o umístění veřejně prospěšné stavby komunikace na těchto pozemcích**

Ve zbytku výrok rozhodnutí potvrzuje.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou: Vestecká inženýrská, s.r.o., V olšínách 2300/75, 100 00 Praha, Kumar Rajakumar Sharath, Štolcova 2103/2, 143 00 Praha, a obec Vestec.

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad vydal dne 25.7.2017 pod č. j. MČÚJ/08854/2017/DuI výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání Ing. Michal Kunc a Jana Kuncová, ve kterém pod bodem 1. uvádějí, že žadatel upravil v průběhu řízení svůj návrh tak, aby splnil požadavky územního plánu, které se týkají zastavěnosti a plochy zeleně. Nepředložil však nová závazná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska a vyjádření organizací. Stavební úřad v odůvodnění konstatoval, že *závěním záměru nejsou negativně ovlivněny ani dotčeny zájmy hájící příslušné dotčené orgány* a že doložené podklady považuje za dostatečné. Odvolatelé s tímto názorem nesouhlasí, dle jejich názoru došlo ke změně záměru a měla být doložena stanoviska nová nebo potvrzení původních stanovisek. Odůvodnění stavebního úřadu považují za nepřezkoumatelné, protože se měl zabývat obsahem jednotlivých stanovisek, což neučinil.

Dále pod bodem 2. namítají, že plocha zeleně, která měla po vypoštění druhého bytového domu zůstat plochou zeleně, měla být fixována v územním rozhodnutí, což se nestalo. Tím dle jejich názoru nebyl splněn požadavek na minimální plochu zeleně požadovanou územním plánem. Vyslovují názor, že se jedná o veřejně přístupnou plochu zeleně, které musí být z důvodu prokázání souladu s územním plánem propojena s umístěním stavby. Uvádějí, že je změnou druhu pozemku a mělo být vydáno rozhodnutí o změně využití území. Podmínku č. 9 ve věci zeleně na pozemku stavby považují za nejednoznačnou, nelze zjistit, o jaké plochy se jedná.

Odvolatelé Markéta Pávková a Martin Pávek pod bodem 1. a 2. uplatňují totožnou námitku jako odvolatelé Ing. Michal Kunc a Jana Kuncová. Odvolací námitku 2. Ing. Michala Kunce a Jany Kuncové doplňují. Uvádějí, že kolem plochy parku budou zřízeny nové komunikace, dešťová voda z těchto komunikací bude mít vliv na změnu odtokových poměrů navazující na plochy zeleně. V podmínkách rozhodnutí není ke vsakování těchto dešťových vod žádný požadavek. Žadatel se tímto řešením nezabýval. Odůvodnění stavebního úřadu, že se nejedná o terénní úpravy ve smyslu ust. § 3 odst. 1 stavebního zákona, tak neobstojí.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a umožnil jim k podanému odvolání se vyjádřit. Těto možnosti nikdo z účastníků nevyužil. Následně předložil stavební úřad odvolání se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. Spis byl u odvolacího správního orgánu evidován dne 17.10.2017.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení podat proti rozhodnutí odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Rozhodnutí ve výše uvedené věci je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Odvolatelé byli účastníkem řízení vedeného u prvoinstančního orgánu, odvolání je tedy přípustné. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno v zákonné lhůtě. Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno prostřednictvím úřední desky dne 17.8.2017 a odvolání bylo u správního orgánu podáno dne 28.8.2017. odvolání je proto včasné.

Podle § 90 odst. 1 správního řádu jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit. Změnu nelze provést, pokud by tím některému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, hrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se. Podle § 36 odst. 3 správního řádu se postupuje, pouze pokud jde o podklady rozhodnutí nově pořízené odvolacím správním orgánem, je-li to zapotřebí k odstranění vad odůvodnění, změnit odvolací správní orgán rozhodnutí v části odůvodnění.

Podle § 90 odst. 5 věta druhá, jestliže odvolací orgán změnit nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí.

Odvolací správní orgán přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu daném ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu a neshledal v postupu stavebního úřadu ani v napadeném rozhodnutí vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení.

Přezkoumáním napadeného rozhodnutí a spisového materiálu odvolací správní orgán zjistil, že žadatel Vestecská inženýrská, s.r.o., podal dne 27.2.2017 žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu nazvanou Viladomy Vestec – Šátalka, která obsahovala dva bytové domy. Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení opatřením ze dne 20.3.2017. Protože se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků, doměřoval oznámení o zahájení řízení a další úkony veřejnou vyhláškou. Po konání ústního jednání podal žadatel dne 19.5.2017 žádost o zúžení předmětu řízení, spočívající v upuštění od záměru výstavby jednoho bytového domu, včetně jeho připojení na inženýrské sítě. Protože prostorově umístění bytového domu, který zůstal předmětem žádosti, bylo ponecháno beze změny, a to včetně jeho připojení na inženýrské sítě, nepožadoval stavební úřad doložení nových stanovisek a vyjádření. Opatřením ze dne 30.5.2017 seznámil účastníky řízení a dotčené orgány o zúžení předmětu řízení a stanovil lhůtu pro vyjádření. Této možnosti využili Ing. Michal Kunc, Jana Kuncová, Markéta Pávková a Martin Pávek. Následně dne 25.7.2017 vydal stavební úřad napadené rozhodnutí.

K odvolání Ing. Michala Kunce a Jany Kuncové odvolací správní orgán uvádí:

K bodu 1) - žadatel zúžil předmět řízení v souladu s ust. § 45 odst. 4 správního řádu. Stavební úřad s touto úpravou podání opatřením ze dne 30.5.2017 seznámil jak účastníky řízení, tak i dotčené orgány a stanovil lhůtu pro vyjádření k novým podkladům. Této možnosti využili odvolatelé, žádný dotčený orgán se k doplnění podání nevyjádřil. Podle ust. § 4 odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném v době podání žádosti, je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, jinak se k nim nepřihlíží. Stavební úřad vyhodnotil zúžení předmětu řízení tak, že práva chráněná zvláštními právními předpisy nemohou být zúžením předmětu řízení dotčena. S ohledem na skutečnost, že dotčené orgány se vyjadřovaly ke stavbě dvou bytových domů a jeden z nich byl vpuštěn

včetně jeho napojení na technickou infrastrukturu, nelze tvrdit, že měla být vydána nová závazná stanoviska a vyjádření. Kdyby se stejnými podklady byla podána žádost pouze o jeden z těchto domů, vydaná stanoviska a vyjádření by nebylo možné vyhodnotit jako nedostatečný podklad. Stavební úřad kromě toho seznámil s úpravou předmětu řízení nejen účastníky řízení, ale i dotčené orgány a dal jim tak možnost se k upravenému návrhu vyjádřit. Této možnosti, jak výše uvedeno, však žádný dotčený orgán nevyužil.

K bodu 2 – dle územního plánu platného v době vydání napadeného rozhodnutí se navrhovaný záměr nacházel v ploše OC – čistě obytné území, kde domy pro bydlení musely být svým charakterem, výškou, počtem podlaží, typem střechy a procentem zastavěné plochy přizpůsobeny charakteru zástavby obce. Mohly mít maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví, mohly být vysoké maximálně 10 m do hřebenu střechy, doporučený typ střech: sedlové, valbové. Územní plán stanovil maximální velikost zastavěné plochy pozemků pro čistě obytné území 20 % celkové plochy pozemku a minimální velikost ozeleněné plochy pozemku 70 % celkové plochy pozemku. Tyto požadavky navrhovaný záměr splňuje.

Usnesením zastupitelstva obce Vestec č. 18/20/2 byl formou opatření obecné povahy č. 1/2018 dne 31.1.2018 vydán územní plán (dále je „OOP“), který nabyl účinnosti dnem 16.2.2018. Dle tohoto územního plánu je obytné území mezi ulicí Vídeňskou a plochou Zelené páteře sloučeno do jedné funkční plochy S-plochy smíšené obytné, jedná se o stávající i rozvojové obytné plochy na východě od Vídeňské ulice.

V části F.3. OOP Pravidla pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro tyto plochy stanovena maximální výšková hladina zástavby pro bytové domy max. dvě nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží a koeficient zastavění pozemku pro bytový dům max. 40 %; v zastavěném území, vymezeném ke dni 27.1.2014, max. 50 %. Lze konstatovat, že i tyto požadavky navrhovaný záměr splňuje.

K námitce zafixování plochy zeleně v územním rozhodnutí je třeba uvést, že stavební úřad umístil stavbu bytového domu pouze na jižní části pozemku č. parc. 106/4, katastrální území Vestec u Prahy. Tento pozemek má dle katastru nemovitostí plochu 6195 m². Pozemek č. parc. 106/4 je předělen navrhovaným prodloužením stávající komunikace Nezvalova. Severní část pozemku nad tímto prodloužením je územním rozhodnutím zcela nedotčena. Dle průvodní zprávy má jižní část pozemku pod prodloužením stávající komunikace Nezvalova výměru 3120 m², jedná se tedy o cca 1/2 celkové výměry pozemku č. parc. 106/4. Navrhovaný bytový dům má zastavěnou plochu 531 m², dle průvodní zprávy je zeleň navržena na ploše 2184 m². Územním rozhodnutím je umístěna stavba bytového domu. Podmínkami č. 1 – 3 je stavba tohoto domu jednoznačně prostorně vymezena. Stejně tak jsou podmínkou č. 6 umístěny komunikace sloužící pro napojení tohoto bytového domu na veřejnou komunikační síť. Stavební úřad stanovil podmínkou č. 9, dle které mají být nezpevněné plochy ozeleněny a sadově upraveny. Z vydaného rozhodnutí je tedy jednoznačně zřejmé, že zbývající část zůstane nezastavěna. Dle koordinčního výkresu je okolo bytového domu navržena zelená plocha. Po nabytí právní moci v souladu s ust. § 92 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stavební úřad ověřil grafickou přílohu rozhodnutí, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 3 As 255/2016-36

ze dne 31.8.2017 nedává-li text územního rozhodnutí jednoznačnou odpověď ohledně některého aspektu umístění stavby, je třeba vyjít z ověřené grafické přílohy rozhodnutí, a to i v případě, že na ní územní rozhodnutí ve svém textu výslovně neodkazuje. Z doložených podkladů a vydaného rozhodnutí je tedy zcela jednoznačně zřejmé, jaká část pozemku má být zastavěna stavbou bytového domu a komunikací a je tedy i jednoznačně zřejmé, že zbývající část je nezastavěna a je zde navržena zeleně.

K doplnění odvolací námítky 2. Ing. Michala Kunce a Jany Kuncové odvolateli Markétou Pávkovou a Martinem Pávkem odvolací správní orgán uvádí, že tato námítka nebyla uplatněna v řízení a nebylo tak možno námítku vypořádat. Odvolatelé tvrdí, že dešťová voda z těchto komunikací bude mít vliv na změnu odtokových poměrů navazující na plochy zeleně. Pro toto tvrzení však nedokládají žádné důkazy. K pozemku Ing. Michala Kunce a Jany Kuncové přiléhá v severozápadním rohu nově navrhovaná část komunikace. K pozemku č. parc. 823 ve spoluvlastnictví Markéty Pávkové a Martina Pávka a dalších osob nepřiléhá žádná komunikace, je od nově navrhované komunikace s pásem zeleně oddělen pozemkem č. parc. 106/34, který je ve vlastnictví Mgr. Kateřiny Šimkové. S ohledem na ust. § 82 odst. 4 správního řádu *K novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedených v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídnou jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve* odvolací správní orgán k namítané skutečnosti pouze uvádí, že podrobnější řešení navrhovaného záměru bude obsahovat projektová dokumentace pro stavební řízení.

Zadatel Vestecská inženýrská, s.r.o., IČO 04834933, V olšinách 2300/75, 100 00 Praha, dne 26.2.2018 upřesnil žádost týkající se stavby oplocení mezi pozemky č. parc. 106/50 a 106/1, katastrální území Vestec u Prahy tak, že tuto část oplocení požaduje umístit jako stavbu dočasnou s dobou trvání do doby podání žádosti o umístění veřejně prospěšné stavby komunikace na těchto pozemcích. Odvolací správní orgán v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu opatřením č.j. 029654/2018/KUSK, sp. zn. 126716/2017/KUSK ÚSR/HE ze dne 28.2.2018 seznámil účastníky řízení s doplněným spisem a vyjádřili se k podkladům pro rozhodnutí. Těto možnosti nikdo z účastníků řízení nevyužil.

Na základě doplnění podání odvolací správní orgán změnil výrokovou část rozhodnutí tak, že v části popisující jednotlivé umístěvané stavby u stavby oplocení doplnil text „dočasnou stavbu oplocení mezi pozemky č.parc. 106/50 a 106/1, katastrální území Vestec u Prahy s dobou trvání do doby podání žádosti o umístění veřejně prospěšné stavby komunikace na těchto pozemcích“. Učinil tak v odvolacím řízení proto, že se domnívá, že tato provedená změna nemění podstatným způsobem výsledné rozhodnutí, tudíž nemůže být na újmu práv účastníků řízení. Předmětná část oplocení byla navržena na základě požadavku účastníce řízení Vlasty Kněžů. Tato část oplocení však nesmí bránit realizaci veřejně prospěšné stavby komunikace vymezené územním plánem na pozemcích č.parc. 106/50 a 106/1, katastrální území Vestec u Prahy. Proto bylo na základě upřesněné žádosti změněna výroková část rozhodnutí.

S přihlídnutím k výše uvedeným skutečnostem pak rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení shodně se stavebním úřadem. Účastníky řízení jsou: Vestecká inženýrská, s.r.o., obec Vestec, Kumar Rajakumar Sharath.

Poučení

Proti rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Ing. Vladimíra Helebrantová
odborný referent
místk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 11. 4. 2018 Sejmuto dne: 24. 4. 2018

OBECNÍ ÚŘAD VESTEC
Vestecská 3
252 50 Vestec



Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmутí rozhodnutí.

Obdrží

účastníci řízení uvedení v ustanovení § 85 odst. 1 stavebního zákona (dodějky)

- 1) Vestecká inženýrská, s.r.o., IDDS: y6wnz27
sídlo: V olšínách č.p. 2500/75, 100 00 Praha 10-Strašnice
- 2) Obec Vestec, IDDS: cytasj8
sídlo: Vestecská č.p. 3, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy
- 3) Kumar Rajakumar Sharath, Štolcova č.p. 2103/2, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412

účastníci územního řízení uvedení v ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou

- 4) Obec Vestec k vyvěšení a s žádostí o sdělení data vyvěšení a sejmутí, IDDS: cytasj8
sídlo: Vestecská č.p. 3, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

5) Městský úřad Jesenice k vyvěšení a s žádostí o sdělení data vyvěšení a sejmání, IDDS: 3nzb42m
sídlno: Budějovická č.p. 303. 252 42 Jesenice u Prahy

6) Krajský úřad Středočeského kraje, odbor podpory řízení krajského úřadu - vývěska, Zborovská č.p. 81/11,
150 00 Praha 5-Smíchov

Vlastníci pozemků č. parc. 106/1, 106/5, 106/10, 106/11, 106/12, 106/26, 106/34, 106/35, 106/40, 106/41,
106/49, 106/51, 106/68, 106/73, 106/74, 106/75, 106/76, 106/77, 106/78, 106/79, 106/80, 106/81, 106/82,
vlastníci domů č.p. 553 a 555, vše katastrální území Vestec u Prahy.

ostatní

7) Městský úřad Jesenice, stavební úřad, Budějovická 303. 252 42 Jesenice (oznámení o nahytí právní moci
rozhodnutí a zapůjčený spis budou zaslány stavebnímu úřadu následně)

Co: spis KÚ

