Magistrát hl. m. Prahy
prostřednictvím
Městská část Praha 14
Úřad městské části, Odbor výstavby
Bratří Venclíků 1073,
198 21 Praha 9

K č.j.: UMCP14/21/52664/OV/MILD
K sp.zn.: UMCP14/22/51557/0V/MILD

V Praze, dne 28. 12. 2022

Odvolatel:
Název: Zdravé Dolní Počernice z.s.
Sídlo: Makovská 908, Dolní Počernice,
190 12 Praha 9
IČO: 08375798
Spisová značka: L 72277 vedená u Městského soudu v Praze

Odvolání proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru Obytný soubor "Makovská" Praha 14 - Dolní Počernice

I. Stav věci

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 14 vydal dne 7. 11. 2022 rozhodnutí o schválení stavebního záměru Obytný soubor "Makovská" Praha 14 - Dolní Počernice (dále jen „rozhodnutí"). Rozhodnutí bylo vyvěšeno na úřední desce dne 7. 11. 2022, doručeno bylo tedy dnem 22. 11. 2022. Odvolatel podal v zákonné lhůtě blanketní odvolání.

Odvolatel k výzvě stavebního úřadu ze dne 9. 12. 2022 své odvolání doplňuje v určené lhůtě 7 dnů.

Odvolatel podává proti rozhodnutí

o d v o l á n í

II.

Napadané výroky

Odvolatel podává odvolání proti výrokové části napadeného rozhodnutí v plném rozsahu, tj. odvolatel se odvolává nejen proti rozhodnutí o schválení stavebního záměru, ale i proti povolení vodního díla a veřejně přípustné pozemní komunikace.

III.

Odvolací důvody

Napadené rozhodnutí odvolatel považuje za nezákonné a věcně nesprávné, z následujících konkrétních důvodů:

1. **Nedostatečně odůvodněné rozhodnutí**

Ustanovení § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů uvádí: *„Při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce."*

Ustanovení § 17, 18, 19 Pražských stavebních předpisů reguluje dopravní a technickou infrastrukturu a inženýrské sítě.

Napadené rozhodnutí vůbec nezdůvodňuje soulad umísťované stavby s těmito požadavky. Rozhodnutím se přitom umísťují a povolují i tyto stavební objekty.

Tvrdím, že napadené rozhodnutí je tak v rozporu s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu nedostatečně odůvodněné.

2. **Vnitřně rozporné rozhodnutí**

Napadené rozhodnutí uvádí jako podmínku č. 11 výroku: *„V jihovýchodním rohu území bude umístěno dětské hřiště s kačírkovým povrchem a herními prvky."*

Souhrnná technická zpráva přitom uvádí: *„Dětské hřiště je umístěno v jihozápadním cípu řešeného území ve funkční ploše ZMK."*

Viz i výkresy předložené stavebníkem, na kterých je hřiště umístěno v jihozápadním rohu pozemku.

Napadené rozhodnutí tak zároveň ukládá realizovat stavbu podle předložené projektové dokumentace a zároveň umísťuje dětské hřiště v jiné ploše než předvídané projektovou dokumentací. Napadené rozhodnutí je tak vnitřně rozporné.

3. **Napojení komunikací**

Městská část Praha 14, odbor dopravy svým rozhodnutím ze dne 28. 1. 2022, č.j. UMCP14/22/04318/OD/PALK, sp.zn.: UMCP14/22/3665/OD/PALK povolila připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci v ulici Makovská a Jinolická.

Toto rozhodnutí je v rozporu s vyjádřením Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní police ze dne 28. 7. 2021, č.j.: KRPA-185323-1/ČJ-2021-0000DŽ, které se vyjadřuje k prodloužení komunikace ul. Makovská a ul. Dolnobranská.

Toto rozhodnutí je i v rozporu s projektovou dokumentací předloženou stavebníkem, který předpokládá pokračování komunikace Makovská a Dolnobranská. Připojení nemovitosti na ul. Dolnobranská tak není silničním správním orgánem povoleno.

4. Staveništní komunikace

Podmínka č. 14 napadeného rozhodnutí uvádí: *„Staveništění komunikace je situována na severu lokality, mimo plánovanou zástavbu v délce 85 m napojena na ulici Národních hrdinů."*

Souhrnná technická zpráva v popisu SO 020 uvádí: *„Další možností vedení staveništní dopravy je přes stávající zástavbu v ulici Makovská a dále na ulici Nár. Hrdinů."* Souhrnná technická zpráva na str. 70 uvádí: *„Příjezd na staveniště a jeho zásobování bude zajištěno po stávajících veřejných komunikacích z ulice Národních hrdinů a Makovská."* Obdobně je znázorněno vedení staveništní dopravy v přiložených výkresech.

Odvolatelé nesouhlasí s vedením staveništní dopravy ulicí Makovská a požadují upravit projektovou dokumentaci a podmínky napadeného rozhodnutí tak, aby vedení dopravy touto ulicí (obytnou zónou) bylo vyloučeno.

5. Propojení komunikací – ul. U Konečné

Rada Městské části Praha – Dolní Počernice ve svém vyjádření ze dne 10. 2. 2021, č.j.:0267/21/POK uvádí: *„RMČ souhlasí, aby ul. Makovská ... a ul. Dolnobranská ... za podmínky, že v rámci projektů „Obytný soubor Makovská" ... bude rozšířena ul. U Konečné v celé její délce pro provoz autobusové linky MHD ...".*

Vyjádření Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní police ze dne 28. 7. 2021, č.j.: KRPA-185323-1/ČJ-2021-0000DŽ doporučuje zřídit druhou příjezdovou komunikaci pro případ mimořádné události na ul. Makovská.

Tyto podmínky však nejsou naplněny. Souhrnná technická zpráva v bodu Územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu) uvádí: *„Výhledově (v zájmu dalšího rozvoje obce) na základě předjednání s majiteli pozemku je možné tyto obslužné komunikace napojit na plánovanou komunikaci v prodloužení ulice U Konečné."* Napadené rozhodnutí prodloužení a rozšíření ulice U Konečné neupravuje.

6. Nesprávné posouzení souladu s územním plánem – určení využití plochy

Napadené rozhodnutí na str. 15 nesprávně uvádí: *„Posouzení souladu stavby v Územním plánem sídelního útvaru hl.m.Prahy: ... Předložený záměr se nachází v zastavitelném území na ploše s využitím SV – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy C."*

Stavba je přitom umístěna v ploše OB a OV a nikoliv SV.

7. Nesprávné posouzení souladu s územním plánem – výpočet HPP

Závazné stanovisko Magistrátu hl.m.Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 3. 11. 2021, č.j.: MHMP 1717117/2021, sp.zn.: S-MHMP 1101639/2021 je věcně nesprávné a nezákonné z následujících důvodů. Odvolatel proto žádá jeho přezkoumání nadřízeným správním orgánem.

Odvolatel tvrdí, že tato pochybení závazného stanoviska způsobují i nezákonnost samotného napadeného rozhodnutí.

Povolovaná stavba je svým rozsahem na samé hranici limitů územního plánu (srovnej k tomu koeficient podlažních ploch nebo ploch zeleně). Předložená projektová dokumentace přesto neobsahuje přezkoumatelný výpočet hrubých podlažních ploch jako základního kritéria pro posouzení souladu stavby s územním plánem.

Toto pochybení je o to významnější, že stavba je dělena do dvou funkčních ploch OV a OB. Rozdělení hrubých podlažních ploch mezi tyto plochy také není prokazatelně doloženo.

Stavebník přitom uvádí vyšší HPP objektu GH (4762,6 m^2), který má méně podlaží a menší plochu nadzemním podlaží, než HPP objektu DEF (4205,9 m^2), který má více podlaží a větší plochu nadzemních podlaží. Obdobné platí i pro srovnání objektu GH s objektem ABC. Tento rozpor předložená projektová dokumentace nijak nevysvětluje.

Stavebník v předložené projektové dokumentaci ani přesvědčivě neprokazuje, že podzemní podlaží jsou skutečně podzemní, přestože stavba je umístěna ve svahu (rozdíl cca 2 metrů) a případná parkovací stání v nadzemních podlažích by také ovlivnila výpočet HPP.

8. Nesprávné posouzení souladu s územním plánem – koeficient zeleně

Závazné stanovisko Magistrátu hl.m.Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 3. 11. 2021, č.j.: MHMP 1717117/2021, sp.zn.: S-MHMP 1101639/2021 je věcně nesprávné a nezákonné z následujících důvodů. Odvolatel proto žádá jeho přezkoumání nadřízeným správním orgánem.

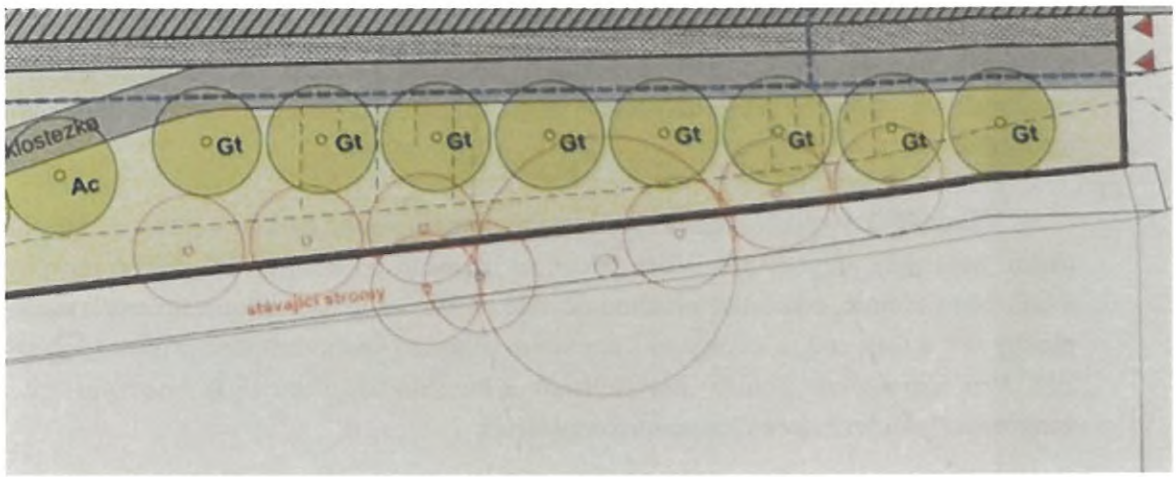
Odvolatel tvrdí, že tato pochybení závazného stanoviska způsobují i nezákonnost samotného napadeného rozhodnutí.

Stavebník naplňuje povinný koeficient zeleně na jeho samé minimální hranici. Splnění koeficientu zeleně je umožněno započtením velkého množství vysazených stromů.

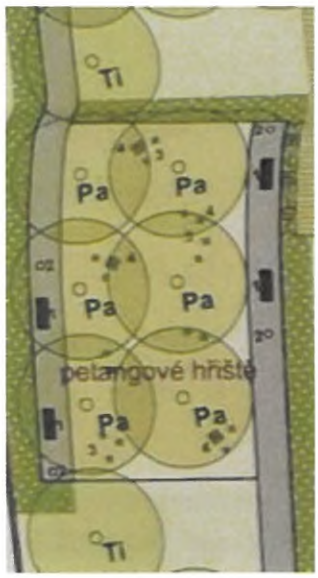
Z předložené projektové dokumentace není zřejmé, které stromy jsou počítány, do které plochy (ZP, OV, OB).

Odvolatelé tvrdí, že část stromů také nebude možné vysadit, protože jsou příliš blízko

dalším vysazovaným nebo existujícím stromům, respektive takto vysazené stromy nebudou prosperovat.



Stromy jsou plánovány i v ploše petangové hřiště.



Stromy jsou plánovány i podél komunikací bez toho, aby stavebník prokázal možnost jejich vysazení, když zároveň podél těchto komunikací plánuje vedení všech technických sítí (kanalizace splašková, dešťová, vodovodní potrubí, plynovod, NN a VO).

9. Nesprávné posouzení souladu s územním plánem – ZP

Závazné stanovisko Magistrátu hl.m.Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 3. 11. 2021, č.j.: MHMP 1717117/2021, sp.zn.: S-MHMP 1101639/2021 je věcně nesprávné a nezákonné z následujících důvodů. Odvolatel proto žádá jeho přezkoumání nadřízeným správním orgánem.

Odvolatel tvrdí, že tato pochybení závazného stanoviska způsobují i nezákonnost samotného napadeného rozhodnutí.

Stavebník byl v ploše povinen umístit park (plovoucí značka ZP) o velikosti 400 m^2. Stavebník v ploše umístil park o rozměrech 14,14 a 28,28 m, částečně na pozemcích stavebníka a částečně na pozemcích obce. Stavebník souhlas obce s tímto umístěním nedoložil.

Stavebník v předložené projektové dokumentaci také nedoložil přesné umístění tohoto parku, není tedy zřejmé, která část zeleně se nepočítá do koeficientů zeleně pro plochy OV a OB. Není zřejmé, zda touto plochou nevede technická infrastruktura určená k plnění funkcí plochy OV a OB, což je v rozporu s územním plánem (viz podmíněně přípustné využití ploch ZP: *Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.*).

Park navíc vzhledem ke svým rozměrům nemá předepsanou velikost 400 m^2, ale pouze 399,88 m^2, tj. plochu parku je nezbytné zaokrouhlit na celá čísla, aby byl splněn požadavek územního plánu. Stavebník přesto odečítá z velikosti pozemku odečítá plochu určenou na desetiny metru (212,4 m^2).

10. Nesprávné posouzení souladu s územním plánem – ZMK

Závazné stanovisko Magistrátu hl.m.Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 3. 11. 2021, č.j.: MHMP 1717117/2021, sp.zn.: S-MHMP 1101639/2021 je věcně nesprávné a nezákonné z následujících důvodů. Odvolatel proto žádá jeho přezkoumání nadřízeným správním orgánem.

Odvolatel tvrdí, že tato pochybení závazného stanoviska způsobují i nezákonnost samotného napadeného rozhodnutí.

V ploše ZMK je možné umísťovat plochy technické infrastruktury, pokud zájem vyjádřený potřebou umístit technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Závazné stanovisko k tomu uvádí: *„Vzhledem k tomu, že je retenční nádrž přírodního charakteru, dešťová kanalizace je umístěna pod povrchem a oboji slouží navazující obytné lokalitě, je možné konstatovat, že zájem vyjádřený potřebou tohoto umístění převažuje nad ostatními veřejnými zájmy, a proto je jejich umístění posuzováno jako přípustné.“*

Závazné stanovisko tak nepojmenovává potřebu umístit technickou infrastrukturu v ploše ZMK. Tato technická infrastruktura by mohla být bez jakýchkoliv komplikací umístěna v plochách OB či OV. Jediným důvodem pro umístění technické infrastruktury v této ploše je soukromý parciální zájem stavebníka.

Závazné stanovisko je tak nedostatečně odůvodněné.

11. Nesprávné posouzení souladu s územním plánem – CSZ

Závazné stanovisko Magistrátu hl.m.Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 3. 11. 2021, č.j.: MHMP 1717117/2021, sp.zn.: S-MHMP 1101639/2021 je věcně nesprávné a nezákonné z následujících důvodů. Odvolatel proto žádá jeho přezkoumání nadřízeným správním orgánem.

Odvolatel tvrdí, že tato pochybení závazného stanoviska způsobují i nezákonnost samotného napadeného rozhodnutí.

V ploše celoměstského systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.

Závazné stanovisko k tomu uvádí: *„v místě jeho vedení jsou navrhovány plochy zeleně, cyklostezka, dětské hřiště a technická infrastruktura ... Stavební záměr tak nebude mít dopad na funkčnost CSZ a nedojde k významnému úbytku veřejně přípustných ploch zeleně."*

Závazné stanovisko přitom vůbec nehodnotí rozsah plochy CSZ a plochu, o kterou se CSZ umístěním staveb zmenší. Závazné stanovisko nijak neuvádí žádné důvody, proč nebude funkčnost CSZ narušena či proč úbytek veřejně přístupných ploch zeleně nepovažuje za podstatný. Závazné stanovisko je tak nedostatečně odůvodněné.

12. Nesprávné posouzení souladu s územním plánem – vedení trasy cyklostezky

Závazné stanovisko Magistrátu hl.m.Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 3. 11. 2021, č.j.: MHMP 1717117/2021, sp.zn.: S-MHMP 1101639/2021 je věcně nesprávné a nezákonné z následujících důvodů. Odvolatel proto žádá jeho přezkoumání nadřízeným správním orgánem.

Odvolatel tvrdí, že tato pochybení závazného stanoviska způsobují i nezákonnost samotného napadeného rozhodnutí.

Závazné stanovisko uvádí: *„Cyklostezka je v západní části vymezena mírně mimo vymezený koridor ..."*



Závazné stanovisko orgánu územního plánování tak souhlasí s umístěním cyklostezky v rozporu s závazným koridorem určeným územním plánem.

13. Chybějící závazné stanovisko

Souhrnná technická zpráva v bodě Požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory ZPF nebo PUPFL předložená stavebníkem uvádí: *„pouze část objektu zasahuje do ochranného pásma lesa"*.

Stavebník nepředložil souhlasné stanovisko orgánu ochrany lesa.

14. Nesprávné nakládání s dešťovými vodami

Napadené rozhodnutí neplní požadavky ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona a ustanovení § 26 Pražských stavebních předpisů. Závazné stanovisko orgánu ochrany vod je proto věcně nesprávné a nezákonné.

Souhrnná technická zpráva v části vliv provozu objektu na kvalitu vod v rozporu se zbytkem projektové dokumentace uvádí, že dešťová voda bude odvedena do třech retenčních nádrží. STZ v této části také popisuje neregulovaný odtok ze žlabu ve vjezdu do suterénu objektu.

15. Nedostatečně odůvodněná závazná stanoviska

V rozporu s požadavky ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu jsou následující závazná stanoviska bez odůvodnění. Odvolatelé proto požadují jejich přezkum nadřízeným dotčeným orgánem státní správy.

Jedná o závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m.Prahy ze dne 3. 9. 2021, č.j. HSAA-9449-3/2021 a závazné stanovisko Úřadu pro civilní letectví ze dne 22. 11. 2021, č.j.: 012212-21-701.

IV.

Závěrečný návrh

Na základě výše uvedeného odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutí o schválení stavebního záměru Obytný soubor "Makovská" Praha 14 - Dolní Počernice, povolení vodního díla a povolení veřejně přístupné pozemní komunikace ze dne 7. 11. 2022, č.j.: UMCPI 4/22/4593O/OV/MILD, sp.zn.: UMCP14/21/52664/OV/MILD zrušil a řízení zastavil nebo věc vrátil k novému řízení orgánu prvního stupně.

Přemysl Klimsza
Předseda Zdravé Dolní Počernice z.s.