

V Praze dne: 4.10.2011
Spisová značka: SZ 171409/2011/KUSK REG/Kro
Č. j.: 182724/2011/KUSK
Vyřizuje: Ing. Kroupová/257 280 946

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje (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), v platném znění a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 23.6.2011 podal Rudolf Suchý, Kodaňská 1459/48, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101 (dále jen „odvolatel“), rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. OúJ/06416/2011, spis.zn. OZPV/11857/2011 ze dne 20.5.2011, které vydal Obecní úřad Jesenice, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jímž bylo STAVING Olomouc, s.r.o., IČ 47974630, Pavlovická 20/43, 773 00 Olomouc - Pavlovičky, kterého zastupuje Ing. Anna Crhová, nar. 12.5.1952, Dělnická 6, 170 00 Praha 7, povoleno dělení pozemků p.č. 644/86 a 644/87 v k.ú. Vestec u Prahy a umístění stavby Obytný soubor Na Suchých - 7 rodinných domů a 16 řadových rodinných domů, inženýrské sítě, komunikace Vestec (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 632, 644/4, 644/66, 644/77, 644/82, 644/83, 644/86, 644/87, 644/88, 644/91, 644/92, 644/93, 644/118, 644/660 v katastrálním území Vestec u Prahy, **se ruší a věc se vrací k novému projednání** stavebnímu úřadu.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 20.5.2011 pod č.j. OúJ/06416/2011 výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal odvolání, ve kterém uvedl, že

1. ve vydaném rozhodnutí nebyla správně posouzena lokalita Z 10 , kterou vymezila Změna č. 3 ÚPN SÚ Vestec (dále jen Změna č. 3), protože podle ní je pro tuto lokalitu vymezen regulativ min. velikosti parcely 800 m². Žadatel tento regulativ záměrně obchází a lokalitu dělí na dvě části s různými regulativy a dále z projektové dokumentace není jednoznačně patrná velikost parcel, protože je uvedena velikost parcel k dvojdomu, nicméně v další části se parcely dělí ke každé bytové jednotce zvlášť. Ve Změně č. 3 je uvedeno že při zpracování následné dokumentace lokalita Z 2, Z 8 a Z 10 bude vymezena soustředěná veřejná zeleň v rozsahu 20 % jejich plochy, kromě toho bude v těchto lokalitách veřejná zeleň vymezena ve formě zeleně izolační a doprovodné, také i jako součást urbanisticky významných místních komunikací. Lokalita Z 10 má velikost 1 5924 m², takže v návrhu musí být 3 185 m² soustředěné veřejné zeleně a dále izolační a doprovodná zeleň. Návrh však obsahuje

cca 2 000 m² zeleně s tím, že zcela jednoznačně doprovodnou a izolační zeleň vydává žadatel jako veřejnou zeleň. Výkresová část Změny č. 3 jednoznačně vyznačuje plochu Z 10 a neupravuje rozsah platnosti regulativů.

Dále odvolatel uvádí že žadatel vycházel z předpokladu že hranice mezi dvěma jím použitými regulativy je totožná s hranicí mezi pozemky p.č. 644/86 a 644/87, což není pravda a je to zřejmé z Vyhlášky obce Vestec č. 1/2000, kterou se mění a doplňuje vyhláška obce Vestec č. 2/1998, kde je uvedeno v čl. 1 odst. 1 *V čl. 4 odst. 1 se za písm. h) doplňují písm. ch) a i) tohoto znění ch) Plocha území s funkcí louka, pastvina (LO) mezi lokalitami Z-1a a Z-1b.....musí mít šířku min. 50 m.* Tzn. pokud by měla hranice dvou různých regulativů vést mezi původními územími s různým využitím LO a OC, nemůže být totožná s hranicí mezi výše uvedenými pozemky, ale musí respektovat požadovanou minimální šířku 50 m.

2. V textu napadeného rozhodnutí je uvedeno, že obsahuje grafické přílohy, nicméně ve skutečnosti žádné grafické přílohy neobsahuje a součástí rozhodnutí není žádná situace či jiná grafika. Výrok o dělení pozemků je podmiňujícím výrokem pro rozhodnutí o umístění stavby, a protože je neurčitý, není pak zřejmé ani umístění staveb na tomto pozemku.

3. Napadené rozhodnutí bylo zpočátku na úřední desce Obecního úřadu Jesenice nepřístupné, následně byla na přední desku umístěna pouze část tohoto rozhodnutí, a to pouze liché stránky, proto nebylo napadené rozhodnutí doručeno všem účastníkům řízení.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu všechny účastníky řízení, aby se vyjádřili k podanému odvolání. Této možnosti využil žadatel. Následně předal stavební úřad spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. U odvolacího správního orgánu byl spis evidován dne 30.8.2011.

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. Odvolatel byl 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 odvolateli doručeno dne 13.7.2011 a odvolání bylo u správního orgánu evidováno dne 23.6.2011, odvolání je proto včasné.

Podle § 90 odst. 1 písm. b) 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 zruší a věc vrátí k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, v odůvodnění tohoto rozhodnutí vysloví odvolací správní orgán právní názor, jímž je správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, při novém projednání věci vázán.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání podle § 89 odst. 2 správního řádu a konstatuje že

1. Změnu č. 3 v souvislosti s lokalitou Z 10 nelze jednoznačně vyložit. Z výkresové části této změny vyplývá že plocha označená jako Z 10 zahrnuje jak p.č. 644/87 v k.ú. Vestec u Prahy, která byla v platném

ÚPNSÚ Vestec označena jako LO, tak část p.č.644/86 v k.ú. Vestec, která byla v platném ÚPN SÚ Vestec označena jako OC, v textové části Změny č. 3 je na str. 16 uvedeno, že plocha navržená ke změně funkčního využití je cca 1 0431 m², zatímco p.č. 644/87 v k.ú. Vestec u Prahy má výměru pouze 9101 m², a na str. 6 textové části Změny č. 3 je dokonce uvedeno že plocha navržená ke změně funkčního využití Z 10 je 1,64 ha, což podporuje námitku odvolatele, že Změnou č. 3 byla vymezena plocha Z 10 na p.č. 644/86 a 644/87 v k.ú. Vestec, jelikož jejich společná výměra činí 15 925 m², tedy cca 1,6 ha. Nesrovnalost či nejednoznačnost Změny č. 3 nepřísluší řešit ani odvolacímu správnímu orgánu, ani stavebnímu úřadu, ale musí jí vyřešit pořizovatel. I kdyby mělo být pravdivé tvrzení žadatele, že plocha Z 10 byla vymezena jenom na ploše původně označené jako LO, regulativy by se vztahovaly min. i pro část p.č. p.č.644/86 v k.ú. Vestec, jelikož jak bylo výše řečeno, plocha Z 10 zcela určitě přesahuje p.č. 644/87 v k.ú. Vestec. Plocha veřejné zeleně (soustředěné) má být 20 %, z výměry plochy Z 10, a kromě toho zde má být navržena doprovodná a izolační zeleň a není zde dán prostor pro úvahu projektanta že vymezení izolační zeleně není nutné. Jím navržená zeleň podél komunikace je spíše charakteru právě doprovodné a event. izolační zeleně. Projektant též uvádí že termín soustředěná veřejná zeleň není v územním plánu definován, ale jak lze z názvu usoudit, jedná se o opak rozptýlené zeleně, tedy že má být vyčleněn prostor/lokalita o výměře 20 % plochy pro zeleň, která bude veřejně přístupná. Z výše uvedených důvodů je podaná žádost v rozporu s územním plánem, konkrétně Změnou č. 3.

Ze situace dělení pozemků, která je součástí projektové dokumentace, je patrné, že část pozemků (05 – 14) navržených pro umístění dvojdomů zasahuje i na p.č. 644/87 v k.ú. Vestec, takže ani z tohoto pohledu neobstojí názor žadatele a projektanta, že se na ně vztahují jiné regulativy.

2. Grafická příloha k dělení pozemku nebyla součástí rozhodnutí o dělení pozemků, takže je tato část rozhodnutí nepřezkoumatelná, ale z toho důvodu nemohla ani být zveřejněna na úřední desce.

3. Stavební úřad v předkládací zprávě odvolacímu správnímu orgánu uvádí že napadené rozhodnutí bylo vyvěšeno veřejnou vyhláškou v obci Vestec dne 13.6.2011, v obci Jesenice od 24.5.2011, došlo však k chybnému vyvěšení. Obec Jesenice napadené rozhodnutí opětovně vyvěsila dne 28.6.2011 a sejmula dne 13.7.2011.

Napadené rozhodnutí však trpí dalšími vadami. Není k němu přiložen ověřený situační výkres, který má být jeho součástí, takže územní rozhodnutí o dělení pozemků nelze přezkoumat. Rozhodnutí postrádá určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejné pozemní komunikace (§12 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 503/2006 Sb.) a jak uvádí odvolatel, zřejmě tento situační výkres nebyl zveřejněn ani na úřední desce. V napadeném rozhodnutí nebyl stanoven okruh účastníků řízení podle § 85.

V projektové dokumentaci není doložen radonový průzkum a není řešeno vsakování dešťových vod.

Protože vydáním napadeného rozhodnutí byl porušen § 90 písm. a) stavebního zákona a § 69 odst. 2 správního řádu, (§12 odst. 1 písm. b) a odst. 3 vyhl. č. 503/2006 Sb), bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

Odvolací správní orgán stanovil minimální okruh účastníků řízení, protože stavební úřad tak neučinil. Účastníky řízení jsou STAVING Olomouc, s.r.o., Obec Vestec, Danuše Dvořáková, Ing. Petr Zdražil, Jaroslav Vacek, REALIS-INVEST, s.r.o., Jiří Vávra, Romana Vávrová, Roman Krátký, Martina Krátká, Kateřina Suchá, Rudolf Suchý, Ing. Rudolf Rentka, Jana Rentková, Rudolf Wagner, Pavla Wagnerová, Ing.arch Peter Lezsay, Ing. Radoslav Kopáček, Ing. Alena Kopáčková, Ing. Lenka Bejrová, Ing. Eva Plaňanská, Občanské sdružení Vestecká zvonice.

Po vrácení spisového materiálu stavební úřad vyzve stavebníka aby projektovou dokumentaci uvedl do souladu se Změnou č. 3, vymezí okruh účastníků řízení a následně bude pokračovat v řízení a po novém projednání věci vydá rozhodnutí.

P o u č e n í

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Ing. Helena Kroupová
odborný referent
otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne

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

Obdrží účastníci řízení (dodejky)

Ing. Anna Crhová, Dělnická č.p. 6, 170 00 Praha 7

Obec Vestec, IDDS: cytasj8 sídlo: Vestecká č.p. 3, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

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

- veřejnou vyhláškou zveřejněním na úřední desce Krajského úřadu Středočeského kraje po dobu 15 dnů

Dále se doručuje k vyvěšení a s **žádostí o sdělení data vyvěšení a sejmutí:**

Obecní úřad Vestec

Obecní úřad Jesenice

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kanceláře ředitele

ostatní

Obecní úřad Jesenice, stavební úřad, Budějovická 303, 252 42 Jesenice u Prahy

(oznámení o nabytí právní moci rozhodnutí a zapůjčený spis budou zaslány stavebnímu úřadu následně)

Co: spis KÚ