



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STAVEBNÍ



MC05P005NJZ0

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4	
Datum doručení:	22 -10- 2009
HC 05 53795/2009	3984
Počet listů příloh: SPIS	Počet listů: 3

Č.j.: S-MHMP 598085/2009/OST/Če

V Praze: 9.10.2009

OK

ROZHODNUTÍ

Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavební, jako odvolací správní orgán příslušný dle ust. § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, přezkoumal na základě odvolání občanského sdružení Sdružení za krajinu kolem nás, Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, a odvolání Občanského sdružení za záchranu parku Kavalírka, U Kavalírky 463/2, Praha 5, rozhodnutí stavebního úřadu Úřadu městské části Praha 5, odboru územního rozhodování, čj. OUR.Koš.p.705/1-30040/08-Vei-UR ze dne 4.5.2009, kterým byl rozhodnuto o změně využití území, týkající se změny druhu pozemku č. parc. 705/1 k.ú. Košíře v Praze 5 z lesního pozemku na zahradu, a na základě tohoto přezkoumání rozhodl tak, že

I. podle ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

napadené rozhodnutí ruší a věc vrací k novému projednání,

II. podle ustanovení § 92 správního řádu

odvolání Občanského sdružení za záchranu parku Kavalírka zamítá jako nepřipustné.

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozhodování, (dále jen stavební úřad), na základě žádosti CASA Concept International s.r.o., Na Struze 5, Praha 1, zastoupené Ing. Jaroslavem Lacinou – L.C.N. – Inženýring, Oborská 1468, Praha 9, doručené dne 12.11.2008, vedl řízení o změně využití pozemku č. parc. 705/1 v k.ú. Košíře v Praze 5 z využití „lesní pozemek“ na „zahrada“. Důvodem je podle předložené žádosti uvedení věci do souladu se současným využitím pozemku jako zahrady k objektu „Rezidence Kavalírka“. Stavební úřad po provedeném řízení vydal ve věci rozhodnutí čj. OUR.Koš.p.705/1-30040/08-Vei-UR ze dne 4.5.2009, kterým žádosti vyhověl.

Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání dne 4.6.2009 občanským sdružením Sdružení za krajinu kolem nás (dále jen odvolatel č. 1) a téhož dne Občanským sdružením za záchranu parku Kavalírka (dále jen odvolatel č. 2). Obě odvolání obsahují shodné odvolací námítky a to, s odkazem na vyhl. č. 26/2007 Sb., že předmětný pozemek nikdy nebyl jako zahrada využíván a nejsou podmínky pro jeho využití jako zahrady ani v budoucnu. Na celém pozemku č. parc. 705/1 v k.ú. Košíře se nalézají vzrostlé porosty lesních dřevin i přesto, že jeho část, která je předmětem rozhodnutí, je oplocena. Odvolatelé dále namítají, že podle lesního zákona je pozemek určen k plnění funkce lesa a v tomto smyslu by měl být odstraněn stávající plot, nikoliv les. V odvolání dále uvádějí, že změna způsobu využití pozemku, vzhledem k tomu, že se nachází na hranici přírodního parku Košíře – Motol a je součástí území chráněného územním plánem jako lesní pozemky a parkové plochy, vede k „účelovému osekávání okrajových částí tohoto území“ ve prospěch jiného využití předmětných pozemků. V závěru odvolání pak odkazuje na konkrétní rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, kterým bylo rozhodnuto o tom, že „rozsáhlá část stávajícího pozemku parc. č. 701 k.ú. Košíře, která předmětný pozemek obklopuje, je pozemkem určeným k plnění funkcí lesa ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona“.

Stavební úřad poté, co seznámil účastníky řízení s podanými odvoláními a poskytl jim lhůtu k vyjádření se k jejich obsahu ve smyslu ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu, předložil odvolání spolu s napadeným rozhodnutím a správním spisem Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebnímu, (dále jen odvolací orgán) k přezkoumání a rozhodnutí.

Odvolací orgán nejprve zkoumal, zda jsou podaná odvolání přípustná a včasná, tedy, zda byla podána proti rozhodnutí, kde zákon podat řádný opravný prostředek připouští, a dále, zda byla podána účastníky řízení v zákonné odvolací lhůtě. Zjistil přitom, že zákon podat odvolání proti územnímu rozhodnutí nevylučuje. Rozhodnutí bylo účastníkům řízení doručeno zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů, přičemž poslední den zveřejnění je současně dnem doručení. Rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno tedy dne 4.6.2009. Ve stejný den byla podána obě odvolání. Odvolatel č. 1, na rozdíl od odvolatele č. 2, splnil zákonnou povinnost ve smyslu ustanovení § 70 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny pro přiznání postavení účastníka řízení. Odvolání odvolatele č. 1 je tedy přípustné a včasné, odvolání odvolatele č. 2 je odvoláním nepřipustným.

Odvolací orgán poté v souladu s ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal, zda je napadené rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, v souladu se zákonem, a jeho věcnou správnost přezkoumal jen v rozsahu odvolacích námitek. Z předloženého spisu přitom zjistil následující skutečnosti. Žádost o vydání územního rozhodnutí o změně využití území byla stavebnímu úřadu doručena dne 12.11.2008. Tímto dnem bylo zahájeno územní řízení. Žadatel uvedl, že předmětem žádosti je pozemek č. parc. 705/1 v k.ú. Košíře o výměře 346 m², druh pozemku lesní, který je v současnosti využíván jako zahrada. Důvodem změny využití z druhu pozemku „lesní pozemek na zahradu“ je podle žadatele uvedení věci do souladu se stávajícím stavem. Žádost byla uplatněna ve smyslu zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), resp. prováděcí vyhlášky, na předepsaném formuláři a byla doložena plnými mocemi, výpisem z katastru nemovitostí, stanoviskem Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, a stanoviskem Ministerstva životního prostředí a dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění přístavby 8 bytových jednotek ke stávajícímu obytnému objektu č.p. 1197 v k.ú. Košíře v Praze 5. Dalším ve spise doloženým podkladem je podání žadatele ze dne 11.2.2009, označené jako „doplnění žádosti ze dne 12.11.2008“, obsahující vyjádření stavebního úřadu k žádosti o dělení pozemku č. parc. 701 a 705/1 v k.ú. Košíře ze dne 26.1.2009, včetně geometrického plánu a výpisu z katastru nemovitostí pro předmětné pozemky. Součástí spisu je dále opatření stavebního úřadu ze dne 20.2.2009, kterým oznamuje účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy, že bylo dne 12.11.2008 zahájeno územní řízení ve věci, a nařizuje konání

veřejného ústního jednání na den 31.3.2009. Současně byli účastníci řízení, dotčené orgány státní správy a veřejnost poučeni o možnosti a lhůtě uplatnění námitek, stanovisek a připomínek. Ve spise se dále nachází oznámení účasti odvolatele č. 1 v řízení, doručené stavebnímu úřadu dne 4.3.2009, doklad o zveřejnění záměru na místě a protokol z ústního jednání, který v části „námitky a připomínky“ obsahuje vyjádření odvolatele č. 2. Je zde dále doklad o zaplacení správního poplatku, situace na podkladě snímku katastrální mapy se zakreslením předmětu řízení, opatřeným razítkem autorizované osoby (zástupce žadatele) a napadené rozhodnutí, kterým stavební úřad vyhověl záměru a stanovil, že „Oddělená část pozemku č. parc. 705/1 k.ú. Košíře, která navazuje na pozemek č. parc. 699 k.ú. Košíře v prostoru parku Kavalírka vymezeném ulicemi Nad Kavalírkou a Pod Kavalírkou o celkové výměře 346 m² vedená v KN jako lesní pozemek se mění na zahradu.“ Současně do rozhodnutí převzal podmínku dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany lesa, a to, že po nabytí právní moci rozhodnutí o změně využití území je nutné požádat o povolení odnětí pozemku podle geometrického plánu č. parc. 705/1 v k.ú. Košíře o výměře 346 m² plnění funkcí lesa. V napadeném rozhodnutí rovněž v části v rozhodnutí o námitkách účastníků řízení uvedl, že se námitkám Občanského sdružení za záchranu parku Kavalírka, uplatněným při ústním jednání, nevyhovuje.

Po rekapitulaci průběhu územního řízení stavební úřad prověřil, zda je napadeným rozhodnutím schválený záměr v souladu zejména s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Odvolací orgán zjistil, že ve výpisu z katastru nemovitostí je pozemek č. parc. 705/1 k.ú. Košíře evidován jako lesní pozemek o výměře 6773 m². Podle výkresu č. 4 územního plánu je situován částečně v ploše s funkčním využitím smíšené obchodu a služeb SVO, částečně v ploše s funkčním využitím parky a parkově upravené plochy PP (podle výkresu č. 31 územního plánu - Podrobné členění ploch zeleně, se jedná o historické zahrady a parky) a částečně v ploše s funkčním využitím lesní porosty LR. Dne 26.1.2009 byla stavebním úřadem odsouhlasena žádost o dělení pozemků č. parc. 701 a č. parc. 705/1 k.ú. Košíře podle geometrického plánu č. 1456 -35/2007 zhotoveného Petrem Cabrnem a ověřeného dne 5.6.2007 Ing. Pavlem Brádlíkem, oprávněným zeměměřičským inženýrem. Rozdělení uvedených pozemků však nebylo dosud v katastru nemovitostí provedeno, proto je pro posouzení věci směřodonné, že pozemek č. parc. 705/1 tvoří jeden celek o výměře 6773 m², přestože bylo ve smyslu ustanovení § 82 odst. 3 stavebního zákona odsouhlaseno jeho rozdělení na část č. parc. 705/1 o výměře 346 m² a část č. parc. 705/4 o výměře 6427 m². Změna druhu pozemku z lesního pozemku na zahradu je navrhována v západní části pozemku č. parc. 705/1 přiléhající k pozemku č. parc. 699, který by po rozdělení nesl shodné označení jako dnešní celý pozemek č. parc. 705/1, a který je v současnosti oplocen.

Lze posoudit, že zahrada jako plocha pro oddech a relaxaci příslušející funkčně k objektu č.p. 119 na sousedním pozemku parc.č. 699 k.ú. Košíře, nacházející se dle výkresu č. 4 územního plánu částečně ve funkční ploše SVO a částečně ve funkční ploše PP, je v souladu s přípustným funkčním využitím uvedených ploch podle přílohy č. 1 vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť v ploše SVO doplňuje funkci bydlení, které je v této ploše výjimečně přípustným využitím, a v ploše PP ji lze považovat za plochu zeleně, která je určena pro záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně. Navrhovaná změna je tak v souladu s funkčním využitím podle územního plánu.

V souvislosti s uplatněnými odvolacími námitkami musí odvolací orgán potvrdit, že podle vyhl. č. 26/2007 Sb. (prováděcí vyhláška ke katastrálnímu zákonu) je druh pozemku „zahrada“ definován jako pozemek, kde se trvale nebo převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny převážně pro vlastní potřebu a dále jako pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo keři, vytvářející souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Podle slovníku spisovné češtiny pro školu a veřejnost (Academia, Praha 1998) je

však zahradou obděláný, zpravidla ohrazený pozemek pro pěstování okrasných a užitkových rostlin, a rostlinou organizmus, zpravidla s listy a květy, tkvící kořeny v půdě (např. strom, bylina). V dnešní době se stále více rozšiřuje trend namísto užitkových zahrad s pěstováním ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu zřizovat okrasné zahrady, v jejichž kompozicích se uplatňují zejména okrasné stromy, dřeviny, kameny, traviny, květiny i vodní plochy. Lze je přirovnat spíše k parkovým plochám, které plní funkci především oddechovou a relaxační. Podle uvedeného slovníku spisovné češtiny je park okrasný rekreační pozemek se zelení. Podle výkresu č. 4 územního plánu je předmětný pozemek, jak již bylo uvedeno výše, částečně v ploše SVO a částečně v ploše PP. Nejedná se tedy podle územního plánu o funkční plochu lesní porosty LR, která je samostatnou funkční plochou, a jejímž využitím jsou lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky a trvalé travní porosty. Park však není druh pozemku podle vyhlášky č. 26/2007 Sb. Pozemky stávajících významných veřejných parků mají tedy v katastru nemovitostí zapsán většinou jako druh pozemku „ostatní plochy“ a způsob využití „zelen“. V současné době oplocená část pozemku č. par. 705/1 k.ú. Košíře příslušející k bytovému domu nemá veřejný charakter a vytváří prostor odpovídající soukromé okrasné zahradě a v souladu s žádostí je tedy využívána pro oddech a relaxaci.

Předmětná žádost byla doložena souhlasným závazným stanoviskem dotčeného orgánu státní správy, Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, čj. S-MHMP-328770/2008/1/OOP/VI ze dne 11.8.2008 z hlediska ochrany lesa, s podmínkou, převzatou stavebním úřadem do napadeného rozhodnutí, o nutnosti obstarání povolení odnětí pozemku plnění funkcí lesa. Podle stanoviska uvedeného orgánu „mají stávající stromy (javor mlč a trnovník akát) na pozemku č. parc. 705/1 k.ú. Košíře podobný charakter jako dřeviny na navazujícím pozemku č. parc. 701/1 k.ú. Košíře (dosud pozemek č. parc. 701) a oddělením části oploceného pozemku nedojde k oslabení ekologicko-stabilizačních funkcí či poškození a zničení významného krajinného prvku – les v celém rozsahu, jelikož oddělená část má vzhledem k celku nepatrnou velikost“. K obavám odvolatele nelze vyloučit, že změna může zjednodušit následné nakládání vlastníka s odděleným pozemkem, je však třeba zdůraznit, že jakákoli činnost musí být v souladu s platnými právními předpisy.

V odvolání zmiňované rozhodnutí čj. S-MHMP-452980/2008/OOP-IV-541/R-122-Šed ze dne 17.9.2009, které odvolatel označuje jako „příkře kontrastující s napadeným rozhodnutím“, se týká části pozemku č. parc. 701 k.ú. Košíře, který by měl být po oddělení označen jako č. parc. 701/2, a dále pozemku č. parc. 706 k.ú. Košíře. Po oddělení nově vytvořený pozemek č. parc. 705/1 bude sousedit hranicí s pozemkem č. parc. 701/1, s pozemkem č. parc. 701/2 bude sousedit pouze jedním bodem hranice. Odkaz na tento dokument zde není namístě.

Z výše uvedeného je zřejmé, že důvodem zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání není nemožnost navrženého řešení, ale zejména skutečnost, že bez změny katastrálního operátu nelze navržený záměr schválit. Dalším důvodem je pak zejména nejasnost ve stanovení okruhu účastníků řízení, kdy, přestože odvolatel č. 2 nebyl řádně přihlášen do řízení tak, jak mu ukládá ustanovení § 70 zák. č. 114/1992 Sb., připustil stavební úřad jeho účast v řízení, přičemž v protokolu z ústního jednání byl tento subjekt označen jako veřejnost, ale současně o jeho námitce bylo napadeným rozhodnutím rozhodováno, přestože toto přísluší pouze námitkám účastníků řízení. Tento nedostatek nemohlo zhojit ani sdělení stavebního úřadu uvedené v předkládací zprávě odvolacímu orgánu, kde stavební úřad sdělil, že nesprávně vyhodnotil námitky odvolatele č. 2 jako námitky účastníka řízení.

V novém projednání stavební úřad především vyzve žadatele k uvedení souladu žádosti s katastrálním operátem. Za tímto účelem řízení přeruší. Pokud dojde k odstranění uvedené překážky, provede ve věci nové řízení, přičemž jasně určí okruh účastníků řízení

uvedené překážky, provede ve věci nové řízení, přičemž jasně určí okruh účastníků řízení a s těmito účastníky bude jednat v rozsahu jejich zákonem stanovených práv. Současně upozorní žadatele o nutnosti doložit k věci, v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 vyhl. č. 503/2006 Sb., dokumentaci podle přílohy č. 6 v rozsahu a podrobnostech s ohledem na podmínky v území a charakter navrženého řešení, tedy zejména doložit výkres s názvem akce a zákres hranic pozemků podle katastru nemovitostí (po zohlednění odsouhlaseného geometrického plánu).

Podle ustanovení § 92 odst. 1 správního řádu se opožděné nebo nepřipustné odvolání vždy zamítne. Jestliže rozhodnutí již nabylo právní moci, zkoumá se, zda nebyly dány předpoklady pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí. Protože napadené rozhodnutí není pravomocné, je uvedený postup vyloučen.

Účastníkům řízení s plnou mocí pro celé řízení se rozhodnutí doručuje prostřednictvím zástupce.

Poučení o odvolání:

Podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu se proti tomuto rozhodnutí nelze dále odvolat.

Ing. Ivana Souřalová
ředitelka odboru stavebního
Magistrátu hl. m. Prahy



Rozdělovník: N

A Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou):

- a) odvolatelé a účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu
 1. Ing. Jaroslav Lacina – L.C.N. – Inženýring, Oborská 1468, 198 00 Praha 9
 2. OS Sdružení za krajinu kolem nás, Nad Kuliškou 462/6, 150 00 Praha 5
 3. Občanské sdružení za záchranu parku Kavalírka, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5
- b) účastníci řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu
 4. MHMP OST – **úřední deska**
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů
 5. ÚMČ Praha 5 - **úřední deska**
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů a
podání zprávy o zveřejnění

B. Ostatní (doporučeně):

1. ÚMČ Praha 5 odbor územního rozhodování, nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5 + spis
2. ÚRM - evidence rozhodnutí, Věra Faktorová, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

C. MHMP - OST:

1. OST/03/Jr
2. OST/01/Kr
3. OST/02/Čv
4. OST/03/My
- 5., 6., 7. OST/01/Če