

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŘÍČANY

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

SPIS. ZN.: 199603/2024/Ho
Č.J.: 176673/2025-MURI/OSÚ/00023
VYŘIZUJE: Hofmanová
TEL.: 323 618 139
E-MAIL: Ilona.hofmanova@ricany.cz
DATUM: 30.6.2025

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

VÝZVA

VYJÁDRĚNÍ K PODANÉMU ODVOLÁNÍ

Přemysl Chromík, nar. 29.6.1979, Kostelecká 117, 251 68 Sulice

podal odvolání proti rozhodnutí, které vydal stavební odbor Městského úřadu Říčany jako správní orgán dne 5.5.2025 pod spis.zn. 199603/2024/Ho na základě žádosti, kterou dne 28.6.2024 podal

**Obec Sulice, IČO 00240818, Sulická 155, 251 68 Sulice,
kterou zastupuje Ing. Miroslav Štecher, IČO 16482964, nar. 8.11.1961, Devonská 1000/3, 152
00 Praha**

(dále jen "žadatel"), ve věci společného povolení stavby:

Doplnění stávající křižovatky Hlavní – Kostelecká – Štířínská chodníky a SSZ, Sulice.

Správní orgán Vám podle § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů zasílá stejnopis podaného odvolání a současně Vás

v y z ý v á,

abyste se k němu vyjádřil ve lhůtě **10 dnů** ode dne doručení této výzvy.

Oprávněná úřední osoba: Ilona Hofmanová, o.č.23
opatřeno ověřeným elektronickým podpisem

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 02-07-2025

Sejmuto dne:



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

Příloha:

- stejnopis podaného odvolání

Obdrželi:

účastníci (doručenky)

Obec Sulice, IDDS: xacapvx

sídlo: Sulická č.p. 155, Sulice, 251 68 Kamenice

Ing. Miroslav Štecher, IDDS: knjdyq7

místo podnikání: Devonská č.p. 1000/3, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Praha 52

Šárka Růžičková, Slámová č.p. 669, Struhařov, 251 68 Kamenice

Jiří Chromík, Kostelecká č.p. 188, Sulice-Želivec, 251 68 Kamenice

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Vodohospodářská společnost Benešov a.s., IDDS: ts2a5gr

sídlo: Černoletská č.p. 1600, 256 01 Benešov u Prahy

VODA Želivka, a.s., IDDS: ra3gtzn

sídlo: K Horkám č.p. 16/23, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

Jozef Janík, Štířínská č.p. 140, Sulice-Želivec, 251 68 Kamenice

Katuše Janíková, Štířínská č.p. 140, Sulice-Želivec, 251 68 Kamenice



SUL00000101892

Mgr. Štěpán Janáč, advokát

Na Poříčí 1041/12, 110 00 Praha 1

reg. u České advokátní komory pod č. 13258

Krajskému úřadu Středočeského kraje Odbor stavební Zborovská 11, 150 21 Praha 5
prostřednictvím

Města Říčany

Městského úřadu Říčany, odbor – Stavební úřad

Melantrichova 2000

251 01 Říčany

datovou schránkou

spis. zn.: 199603/2024/Ho

č.j. 103956/2025-MURI/OSÚ/00023

V Praze dne 4.6.2024

Odvolání účastníka řízení proti správnímu rozhodnutíodvolatel: **Přemysl Chromík**, bytem Kostelecká č.p. 117, Želivec, 25168 Sulice,zastoupen **Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem**, reg. u ČAK pod č. 13258, se sídlem Na Poříčí

1041/12, 110 00, Praha 1 dle plné moci ze dne 2.10.2024 – založena při podání námitek

Mgr. Štěpán Janáč, advokát, se sídlem Na Poříčí 1041/12, 11000 Praha 1, tel: 777 058 815, e-mail:
stepan.janac@seznam.cz

I.

Napadené rozhodnutí: **Rozhodnutí Městského úřadu Říčany, odbor stavební, ze dne 5. 5. 2025, zn.: 199603/2024/Ho, č.j. 103956/2025-MURI/OSÚ/00023**, ve společném územní a stavebním řízení o stavebním záměru obce Sulice „Doplnění stávající křižovatky Hlavní–Kostelecká–Štířinská (chodníky a SSZ, Sulice)“

Rozhodnutí stavebního úřadu bylo vyvěšeno dne 7. května 2025, přičemž jako rozhodnutí doručované veřejnou vyhláškou se podle § 25 odst. 2 správního řádu považuje za doručené patnáctým dnem po vyvěšení, tedy dne 22. května 2025. Lhůta pro podání odvolání činí podle § 83 odst. 1 správního řádu 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a počíná tedy běžet dne 23. května 2025. Posledním dnem lhůty pro podání odvolání je tudíž pátek 6. června 2025. Odvolání musí být ve lhůtě podáno u správního orgánu, který rozhodnutí vydal, tedy u Městského úřadu Říčany, odboru silničního hospodářství.

II.

Přemysl Chromík je vlastníkem pozemku p.č. st. 101, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Želivec č.p. 117, rodinný dům, pozemku p.č. 1055/6, zahrada, pozemku p.č. 1055/19, zahrada, vše v k.ú. a obci Sulice.

Výše specifikované pozemky ve vlastnictví Odvolatele přímo sousedí s pozemky p.č. 1192/56, ostatní plocha, silnice (ul. Hlavní) a p.č. 1146, ostatní plocha, silnice (ul. Kostelecká), ve vlastnictví Středočeského kraje, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5.

Část pozemků, uvedená v Oznámení tak má společnou hranici s pozemkem P. Chromíka, který je tak sousedním pozemkem ve smyslu ust. § 109 písm. e) z.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. (dále jen „stavební zákon“) Tímto je dáno postavení Odvolatele jako účastníka stavebního řízení.

Důkazy:

- LV č. 1410, k.ú. Sulice

- snímek katastrální mapy

III.

Účastníku řízení bylo původně doručeno oznámení správního orgánu ze dne 18.9.2024 spis. zn.: 199603/2024/HoČ.j.: 280061/2024-MURI/OSÚ/00023 o zahájení společného územního a stavebního řízení zahájeného na základě žádosti Obce Sulice, IČO 00240818, Sulická 155, 251 68 Sulice, (dále též

jen jako "Stavebník"), zastoupené Ing. Miroslavem Štecherem, Devonská 1000/3, 152 00 Praha 5, ze dne 28.6.2024 o vydání společného povolení na stavbu „**Doplnění stávající křižovatky Hlavní- Kostelecká-Štířinská chodníky, a SSZ, Sulice**“ mimo jiné na pozemcích p.č. 1192/56, ostatní plocha, silnice a p.č. 1146, ostatní plocha, silnice, oba ve vlastnictví Středočeského kraje, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5, a na pozemku 1055/6, zahrada, ve vlastnictví Odvolatele.

Proti stavebnímu záměru podal Přemysl v zákonné lhůtě **námítky**, ve kterých nesouhlasil s tím, že navrhovaný chodník má vést přímo u zděného plotu na jeho pozemku, v některých místech dokonce těsně přiléhat k jeho rohům. V prostoru křižovatky měl navíc částečně zasahovat i do jeho pozemku. Předmětem námitek bylo i to, že vrchní vrstva chodníku má být o 15 cm výše než vozovka (výška obrubníku). Tím se dostává na úroveň horní hrany podezdívky plotu, což naruší estetiku, sníží faktickou výšku plotu a tím i jeho ochrannou funkci (zvýší riziko vstupu zvenčí) a umožní chodcům přímý výhled do zahrady, čímž bude narušeno soukromí obyvatel domu formou tzv. imisí pohledu. Předmětem námitek byla i změna odtokových poměrů, kdy zelený pás mezi plotem a silnicí v současnosti slouží jako přírodní strouha pro odvádění dešťové vody. Výstavbou chodníku by došlo k zavezení tohoto pásu, což by změnilo odtokové poměry, způsobilo zatékání vody k základům plotu, mohlo vést k rozrušování a poškození konstrukce plotu. Navíc výstavba v těsné blízkosti plotu (zejména v lomových částech a cípu parcely 1055/6) by vyžadovala obnažení základů plotu, což by mohlo vést k jejich poškození.

Dne 5. května 2025 vydal Městský úřad Říčany, odbor stavební, rozhodnutí č.j. 103956/2025-MURI/OSÚ/00023, sp. zn. 199603/2024/Ho, ve věci žádosti obce Sulice o vydání společného povolení podle stavebního zákona na stavební záměr „**Doplnění stávající křižovatky Hlavní–Kostelecká–Štířinská (chodníky a SSZ, Sulice)**“. Rozhodnutím bylo ve společném územním a stavebním řízení podle § 94p stavebního zákona schváleno umístění a provedení této stavby na pozemcích v katastrálním území Sulice. Stavba zahrnuje zejména úpravu geometrie stávající křižovatky, doplnění chodníků a přechodů pro chodce, bezbariérová nástupiště, světelnou signalizaci a přeložku sdělovacího vedení CETIN. Rozhodnutí bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 7. května 2025 a ve smyslu § 25 odst. 2 správního řádu bylo považováno za doručené dne 22. května 2025.

Z napadeného rozhodnutí se podává, že **k námítkám pana Odvolatele obec Sulice jako žadatel uvedl**, že vzhledem k faktu, že se obci Sulice nepodařilo získat souhlas vlastníka pozemku 1055/6 pana Odvolatele s původní projektovou dokumentací záměru, rozhodla se obec provést v dokumentaci změny, které by měly řešit jím podanou námitku. Navržená změna spočívá ve vypuštění chodníku na pozemku 1055/6 a zrušení souvisejícího přechodu pro chodce. Chodci tedy budou nuceni k přecházení křižovatky po delší trase. Dokumentace světelného signalizačního zařízení nedoznala změn.

Speciální stavební úřad k uplatněným námítkám P. Chromíka v napadeném rozhodnutí uvedl, že změnou projektové dokumentace, spočívající ve snížení rozsahu záměru, tj. že navrhovaná navazující část chodníku podél křížení ulic Kostelecká a Hlavní, směrem k jižnímu přechodu ul. Hlavní, která nebude realizovaná, dochází ke změně postavení účastníka řízení. Nebude osobou přímo dotčenou na svých vlastnických právech jako vlastník pozemku, dotčeného stavbou, ale bude dotčen jako vlastník sousedního pozemku. **Dále stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvedl, že jelikož jsou uplatněné námítky směřovány právě proti umístění části stavby na pozemku namítajícího, považuje je stavební úřad za vypořádané**, s tím, že aby nedošlo k negativnímu zásahu do vlastnických práv pana Odvolatele, byla stanovena podmínka č. 6 napadeného rozhodnutí.

IV.

Odvolatel – pan Přemysl Chromík, zastoupený advokátem Mgr. Štěpánem Janáčem – tímto podává

o d v o l á n í

proti výše uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu MÚ Říčany, **zn.: 199603/2024/Ho, č.j. 103956 /2025 –MURI /OSÚ /00023 ze dne 5. 5. 2025.**

V.

Předmětem napadeného rozhodnutí je stavba „**Doplnění stávající křižovatky Hlavní–Kostelecká–Štířinská (chodníky a SSZ)**“ v obci Sulice (část Sulice–Želivec). Jedná se o úpravu dopravní křižovatky na hlavním tahu (silnice III. třídy) s vybudováním nebo doplněním chodníků a světelné signalizace (SSZ) pro zajištění bezpečnějšího provozu a pěší dopravy. (dále též je jako „**Stavba**“). Stavba je navržena na pozemcích v katastru Sulice (st. p. 162 a parcely č. 979/10, 979/56, 1056/2, 1056/5, 1056/6, 1075/3, 1135/2, 1146, 1149, 1192/42 a 1192/43 a dalších dotčených) podél ulic Hlavní, Kostelecká a Štířinská. Účelem je dokončení chybějícího chodníkového propojení a instalace semaforů pro chodce i motoristy.

Žadatelem o stavební povolení je Obec Sulice (IČO 00240818, Sulická 155) zastoupená Ing. Miroslavem Štecherem, Stavba je součástí dopravně-bezpečnostního záměru obce.

VI.

Z rozhodnutí Městského úřadu Říčany (č.j. 103956/2025-MURI/OSÚ/00023) vyplývá, že záměrem stavebníka – obce Sulice – je komplexní úprava křižovatky Hlavní × Kostelecká × Štířinská a jejího bezprostředního okolí. Konkrétně jde o tyto hlavní body:

Označení stavebního objektu	Podstata prací	účel dle rozhodnutí
SO 100 – komunikace a zpevněné plochy	• úprava geometrie severovýchodního ramene křižovatky • - vybudování/rekonstrukce chodníků včetně přechodů pro chodce • bezbariérová nástupiště autobusových zastávek • vjezdy řešené jako chodníkové přejezdy	zvýšit bezpečnost a komfort pěších, sladit šířkové a výškové parametry komunikací
SO 401 – kabeláž SSZ	instalace sloupů a kabeláže světelného signalizačního zařízení (nové semaforey)	řídit dopravu a přechody signální technikou
SO 402 – přeložka CETIN	přeložení podzemního sdělovacího vedení operátora CETIN	uvolnit trasu pro stavební práce a zabránit kolizi sítí

Navrhovaná investice má spočívat v rozšíření dopravního prostoru na křižovatce ulic Hlavní–Kostelecká–Štířinská a doplnění chodníků. Podle situačních výkresů projekt umisťuje nový chodník v úseku podél hranice pozemku p.č. st. 101 a p.č. 1055/6 ve vlastnictví odvolatele, v bezprostřední blízkosti zděného plotu na pozemku odvolatele. Chodník má být realizován ve zvýšené úrovni (s vozovkovým obrubníkem) oproti terénu vnitrobloku, čímž by byl dle napadeného rozhodnutí údajně viditelně níže než plocha zahrady odvolatele. S tímto tvrzením odvolatel nesouhlasí, ve skutečnosti by to byla plocha zahrady, která by byla níže než navrhovaná úroveň chodníku.

VII.

Odvolatel je vlastníkem uvedeného sousedního pozemku a oplocení a má přirozený zájem z hlediska ochrany soukromí i majetku. Při realizaci chodníku v těsné blízkosti plotu hrozí zásah stavebních strojů do oplocení a riziko poškození. Navržená výšková úprava chodníku zhorší ochrannou funkci a estetický vzhled oplocení (plot bude citelně níže a nebude plnit svou funkci bariéry), navíc zanikne otevřený výhled na soukromí zahrady (lidé na chodníku budou mít přímý rozhled do dvora). Dále chybí řešení odvodnění plochy nového chodníku (projekt neuvádí sběrač srážkové vody či vsakovací jímky; zejména v době dešťů hrozí odtok vody na pozemek odvolatele). Přilehlá autobusová zastávka, pro kterou má chodník sloužit, je již nefunkční – dopravce potvrdil, že zastávka není obsluhována a není uvedena v žádném jízdním řádu, čímž prakticky chybí pro veřejnost účel tohoto chodníku.

Podle § 114 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, platí, že: „Správní orgán je povinen se ve výroku rozhodnutí nebo v jeho odůvodnění vypořádat s námitkami účastníků řízení a s obsahem vyjádření dotčených orgánů.“

Rovněž § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ukládá, že: „Odůvodnění rozhodnutí obsahuje ... důvody, které vedly správní orgán k závěrům uvedeným ve výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, jimiž se správní orgán řídil při jejich hodnocení ... a vypořádání se s návrhy a námitkami účastníků řízení.“

Ve schváleném rozhodnutí stavební úřad výše uvedené námitky odvolatele prakticky nevypořádal ani nevyvrátil. Závěry úřadu považuje odvolatel za nedostatečné; navržený chodník se přesto plánuje realizovat. Odvolatel má proto za to, že rozhodnutí je vnitřně rozporné a odporuje zákonným požadavkům na ochranu jeho práv.

VIII.

Odvolatel ve své argumentaci poukazuje zejména na následující skutečnosti, které zakládají nesprávnost a nezákonnost napadeného rozhodnutí:

1.

Riziko poškození stávajícího oplocení

Z výkresu obsaženého ve spisu je patrné, že žadatelem je navrhováno umístění stavby chodníku, který má nově vést od autobusové zastávky v ul. Kostelecká, dále v těsné blízkosti zděného plotu (který je tvořen betonovými sloupky a betonovou podezdívkou a dřevěnou vodorovnou konstrukcí se svislými dřevěnými montovanými latěmi) ve vlastnictví odvolatele, který je postaven na hranici mezi pozemky p.č. 1146 a p.č. 1055/6. Podle upravené žádosti má nově v prostoru křižovatky navrhovaný chodník končit.

Jelikož je stavba chodníku navrhována v těsné blízkosti plotu, kdy v prostoru křižovatky má k plotu dokonce těsně přiléhat či se jej dotýkat, je pravděpodobné, že při výstavbě chodníku by došlo k poškození základů plotu, které by musely být při stavbě obnaženy. Toto se týká zejména místa v cípu pozemku p.č. 1055/6 v křižovatce, kde je trasa chodníku navrhována tak, že by se těleso chodníku v tomto místě přímo dotýkalo plotu.

Navržené umístění chodníku v těsném sousedství zděného plotu odvolatele nebere v úvahu povinnost navrhovatele chránit sousední stavby a nemovitosti. Podle § 5 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen navrhované stavby umísťovat tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost a ochrana majetku dotčených osob a aby byly respektovány jejich oprávněné zájmy. Umístění chodníku bez dostatečného odstupu k plotu znamená, že během výstavby dojde k sesouvání nebo zásahům stavebních strojů do základů oplocení. Projekt ani vydané rozhodnutí nestanovují ochranná opatření (např. opěrné zdi, pažení výkopu či jinou mimořádnou ochranu plotu). Tím dojde k porušení stavební kázně a ohrožení majetku odvolatele. Příslušná vyhláška č. 268/2009 Sb. (technické požadavky na stavby) navíc ukládá stavebníkovi zabezpečit okolní objekty proti poškození. Schválené řešení tyto povinnosti nedodržuje.

2.

Narušení ochranné funkce plotu a narušení soukromí (emise pohledů)

Stávající zděný plot plní pro odvolatele ochrannou funkci (zabraňuje vniknutí a poskytuje hranici soukromí) i estetickou funkci (kus urbanistické struktury). Navržená výšková úprava chodníku však způsobí, že dlažba chodníku bude níže než horní úroveň podezdívky – tím se ochranná výška plotu výrazně snižuje. Osoby jdoucí po chodníku budou mít výhled do zahrady, což redukuje soukromí majitele. Také vzhled plotu bude vnímán jako méně dominující a nemusí odpovídat původní koncepci oplocení. Podle § 25 stavebního zákona musí být územní a stavební řízení posuzováno s ohledem na veřejný a soukromý zájem, včetně ochrany hodnot krajiny a urbanistické výtvarnosti. Zde však projekt tím, že upravuje terénní profil a výšku chodníku bez ohledu na stávající plot, neakceptuje estetické hledisko soukromého pozemku. To je v rozporu se zmíněným zákonem a zásadami řádného územního plánování, které vyžadují uplatnit co nejšetrnější řešení vůči okolním hodnotám.

Podle stavebního záměru se má svrchní vrstva chodníku nacházet cca. 15 cm (o výšku obrubníku) nad úrovní vozovky. V takovém případě by však úroveň chodníku odpovídala horní hraně podezdívky stávajícího plotu (jehož základ je výrazně pod úrovní vozovky) tj. došlo by tím jednak k estetickému znehodnocení plotu, ale i k porušení jeho ochranné funkce, kdy by z důvodu podstatného snížení faktické výšky plotu, by bylo nepoměrně snadnější plot překonat, nehledě k tomu, že osoby jdoucí po chodníku by měly nově možnost přímého pohledu do zahrady, tj. bylo by narušováno soukromí uživatelů domu č.p. 117 a přilehlé zahrady na pozemku p.č. 1055/6, formou tzv. imisí pohledu, což se ostatně děje již v současné době v zadní části zahrady sousedící s prostorem autobusové zastávky.

Veřejný chodník těsně při soukromém pozemku zásadně ovlivní pocit soukromí majitele. Právní úprava stavebních záměrů (zejména prostřednictvím § 5 odst. 1 SZ) implikuje respekt k právu na nerušené bydlení a soukromí. Nový chodník bez jakýchkoli odstupů umožní v podstatě nepřetržitý pohled cizích osob do zahrady a oken přízemní budovy. To představuje nepřiměřený zásah do práva na soukromí a je neslučitelné se zásadami architektonické koncepce, která by měla chránit soukromé prostory. Odvolatel nebyl na tento zásah seznámen dříve než po vydání rozhodnutí a nebyl mu nabídnut žádný kompenzační návrh (například výsadba živého plotu apod.). Takové opomenutí je nejen věcně nesprávné, ale i formálně sporné, protože výhodné postavení stavby před sousedními objekty nebylo zdůvodněno ani projednáno.

Nedostatečné a neurčité řešení odvodnění chodníku

Navrhovaný chodník není technicky řešen se zřetelem na odvodnění. Z výkresové dokumentace není patrná instalace okapové rigoly ani vyústění dešťového potrubí z veřejné kanalizace. Za normálního deště a především během přivalových dešťů může dojít k neřízenému odtoku vody z chodníku na sousední pozemek odvolatele. ČSN 75 9010 stanovuje pravidla pro návrh vsakovacích zařízení, která minimalizují riziko lokálních povodní; tento předpis vyžaduje, aby dešťové vody byly zachyceny přímo v místě vzniku. Projekt však vsakovací průlehy ani šterbinové žlaby neobsahuje. Dále vyhláška 268/2009 Sb. ukládá, aby stavby obsahovaly vhodné odvodnění ve smyslu bezpečného odtoku vod z povrchů (zejména z vozovek a chodníků), a zabránění odtoku na sousední pozemky. Ponechání tohoto problému bez řešení znamená, že navrhovaná stavba je v rozporu s uvedenými technickými normami i s požadavkem § 5 odst. 1 SZ na ochranu životního prostředí sousedů. Odvolatel upozorňuje, že zhoršené odtokové poměry mohou navíc vést k zatopení jeho vlastní zahrady nebo k erozi opěrných zdí.

V případě umístění chodníku do prostoru stávajícího svažitého zeleného pásu, oddělujícího vozovku od plotu zahrady, v současné době sloužícího jako strouha pro odvádění vody, by navíc došlo v důsledku nutného zavezení této strouhy ke změně odtokových poměrů a k zatékání vody z chodníku přímo do stavby plotu, a k jeho rozrušování a poškozování.

Ačkoliv rozhodnutí stavebního úřadu obsahuje popis řešení likvidace dešťových vod z vozovky a zmiňuje technická opatření v podobě uličních vpustí, vsakovacích objektů či napojení na dešťovou kanalizaci, nelze z jeho obsahu dovodit, že by bylo konkrétně a dostatečně řešeno samostatné odvodnění chodníku, zejména v úseku, který je navržen v bezprostřední blízkosti oplocení pozemku odvolatele. Rozhodnutí obecně uvádí, že „likvidace dešťových vod z vozovky a chodníku“ bude řešena svedením do uličních vpustí, avšak neobsahuje žádné konkrétní technické řešení výškového uspořádání, sklonových poměrů, rozhraní mezi chodníkem a pozemkem souseda ani způsobu zamezení stékání vody k základům oplocení, které se nachází v bezprostřední blízkosti záměru. V tomto směru je argumentace stavebního úřadu nedostatečná a neurčitá, neboť přenechává řešení technických detailů až na realizaci stavby a odkazuje na dodatečné přizpůsobení polohy vpustí výškovému průběhu komunikace, bez ohledu na konkrétní poměry u pozemku odvolatele.

Navíc není zřejmé, zda dešťová voda z chodníku bude skutečně svedena mimo pozemek odvolatele, nebo zda hrozí, že při běžných srážkách bude stékat k jeho plotu, což může mít za následek znehodnocení podezdívky, vlhnutí základů či statické poruchy zděného oplocení. Zcela chybí popis, zda a jak bude provedeno odvodnění přímo v úseku sousedícím s tímto pozemkem. Takový stav je v rozporu s § 152 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož musí projektová dokumentace stavby zohledňovat požadavky na ochranu práv třetích osob, a zároveň nesplňuje požadavek § 5 odst. 1 téhož zákona na umístění stavby tak, aby neohrožovala nebo nepoškozovala okolí a práva vlastníků sousedních pozemků a staveb. Ve svém důsledku se jedná o nepřezkoumatelné rozhodnutí, neboť neobsahuje konkrétní a ověřitelné vyhodnocení, jak bude zajištěno, aby voda z navrhovaného chodníku neohrozila pozemek a stavby ve vlastnictví odvolatele. Výrok, který na takovém skutkovém a technickém základu spočívá, je proto nezákonný a měl by být v této části zrušen.

4.

Absence veřejného zájmu

Chodník a příslušné dopravní zařízení má dle tvrzení žadatele sloužit zejména veřejné dopravě – přilehlé autobusové zastávce. Odvolatel však zjistil a ověřil, že daná zastávka není provozována, tj. není využívána k zastavování autobusu. Zastávka není zanesena v žádném jízdním řádu a dopravce ji fakticky neobsluhuje. Výstavba chodníku v tomto místě je tedy z hlediska veřejného zájmu sporná. Stavební zákon a související předpisy (zejména § 5 odst. 1 SZ o veřejném zájmu v území) předpokládají, že stavební akt naplňuje účel veřejné potřeby, jinak by znamenal zbytečnou zátěž pro sousedy a veřejný rozpočet. Navrhované pokračování chodníku k nefunkční zastávce nezajišťuje zjevný užitek veřejnosti. Odvolatel se domnívá, že projekt je v tomto ohledu předčasný: nejprve by se mělo vyvolat potřebné dopravní zadání a až poté realizovat chodník. Zmíněná skutečnost snižuje přezkoumatelnou opodstatněnost celé stavby v navrženém rozsahu. V příloze odvolatel přikládá fotodokumentaci předmětné zastávky.

Důkaz: fotodokumentace

5.

Nedostatečnost ochrany vlastnického práva stanovenou podmínkou č. 6

Stavební úřad ve svém rozhodnutí č.j. 103956/2025-MURI/OSÚ/00023 ze dne 5. 5. 2025 odkazuje na tzv. podmínku č. 6, která podle jeho názoru zajišťuje ochranu práv odvolatele, vlastníka sousedního pozemku parc. č. 1055/6 v k. ú. Sulice. Tato podmínka zní:

„Detailní řešení ukončení vnější hrany chodníku podél oplocení pozemku st.p. 101 a 1055/6 v k.ú. Sulice bude v dostatečném předstihu před realizací této části záměru projednáno s vlastníkem těchto pozemků, a to z důvodu minimalizace dopadů na stavby v jeho vlastnictví.“

Tato podmínka však není způsobilá zajistit účinnou ochranu vlastnického práva odvolatele, a to jak po stránce formální, tak i věcné. Odvolatel proto namítá, že takto formulovaná podmínka nemůže nahradit řádné vypořádání se s námitkami účastníka řízení, ani nesplňuje požadavky vyplývající z § 5 a § 114 stavebního zákona a § 68 odst. 3 správního řádu.

Za prvé, podmínka č. 6 je formulována pouze jako závazek stavebníka „projednat“ technické řešení s vlastníkem sousedních pozemků, nikoliv jako povinnost získat jeho souhlas nebo upravit projekt podle jeho legitimních připomínek. Takové „projednání“ může mít v praxi ryze formální povahu bez jakékoli právní závaznosti nebo vynutitelnosti. Vlastník tak nemá zaručeno, že jeho připomínky budou zohledněny, natož že by výsledek jednání vedl k ochraně jeho práv.

Za druhé, podmínka neobsahuje žádné technické nebo materiální řešení. Chybí jakákoli zmínka o: konkrétní ochraně zděného oplocení, způsobu řešení výškového rozdílu mezi komunikací, chodníkem a plotem, návrhu odvodnění a zabezpečení proti stékající dešťové vodě, ochraně soukromí vlastníka sousedního pozemku (např. formou vegetace, stěny, rozestupu). Tím pádem se jedná o čistě procesní ustanovení, které se nijak nevztahuje ke skutečné hmotněprávní ochraně sousedních staveb a pozemků.

Za třetí, stavební zákon v § 5 odst. 1 stanoví, že stavební záměr musí být navržen a povolen tak, aby neohrožoval nebo nepoškozoval práva jiných osob, zejména vlastníků sousedních nemovitostí. Řešení těchto konfliktů nemůže být odloženo na fázi realizace stavby, jak podmínka č. 6 předpokládá. Povinnost stavebního úřadu je přezkoumat projektovou dokumentaci již v řízení o povolení stavby a rozhodnout, zda návrh splňuje zákonné požadavky (§ 152 odst. 3 stavebního zákona).

Podmínka č. 6 je navíc zcela nezávazná z hlediska jejího výsledku, a tedy nemá žádný právní dopad na řešení zásadních námitek, které odvolatel uplatnil. Z nich lze připomenout především:

riziko statického narušení základů oplocení v důsledku zemních prací prováděných v bezprostřední blízkosti stavby, zvýšení okolního terénu způsobující faktické snížení výšky plotu, čímž bude oslabena jeho ochranná i soukromá funkce, neexistenci návrhu odvodnění, která může vést ke stékání vody z chodníku směrem na pozemek odvolatele a jeho znehodnocení, narušení soukromí v důsledku umístění veřejného chodníku těsně u hranice, bez potřebného odstupu nebo vizuálního oddělení.

Z hlediska práva tak dochází k přesunu odpovědnosti za ochranu práv účastníka řízení z úřadu na stavebníka, což je v rozporu se zákonem i s judikaturou správních soudů a Ústavního soudu. V této souvislosti je vhodné připomenout např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 887/09, v němž soud zdůraznil, že:

„Správní orgán nesmí ponechávat ochranu práv účastníků pouze na stavebníkovi, ani odkládat jejich řešení na fázi realizace stavby.“

V konečném důsledku tedy podmínka č. 6: nezajišťuje ochranu vlastnického práva pana Chromíka, neodstraňuje střet mezi stavebním záměrem a jeho oprávněnými zájmy, nenahrazuje řádné a přezkoumatelné vypořádání námitek ve správním rozhodnutí, a proto nemůže být důvodem pro tvrzení, že se stavební úřad s námitkami vypořádal. Z výše uvedených důvodů navrhuje odvolatel, aby odvolací orgán konstatoval nezákonnost rozhodnutí v této části, rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání s povinností stavebního úřadu konkrétně a technicky vypořádat ochranu práv vlastníka sousedního pozemku ve fázi povolování stavby, nikoliv až před realizací.

6.

Nedostatečné a nepřezkoumatelné odůvodnění souladu s veřejnými zájmy a závaznými stanovisky dotčených orgánů

V rozhodnutí stavebního úřadu se uvádí, že „speciální stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí“. Toto tvrzení však postrádá konkrétní odůvodnění a jako takové je z hlediska požadavků na zákonnost a přezkoumatelnost správního rozhodnutí nedostačující.

Odvolatel namítá, že stavební úřad tímto způsobem neunesl svou povinnost řádně a přezkoumatelně odůvodnit, na základě jakých konkrétních závazných stanovisek a jejich obsahu dospěl k závěru o souladnosti navrženého stavebního záměru s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy. Z judikatury správních soudů, konkrétně například z rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 47/2010-68, vyplývá, že požadavek na přezkoumatelnost správního rozhodnutí je jedním ze základních prvků

spravedlivého řízení. Rozhodnutí správního orgánu musí být přesvědčivé a konkrétně odůvodněno, přičemž z něj musí být zřejmé, jaké skutečnosti byly vzaty za prokázané, jaké úvahy vedly správní orgán k použití konkrétních právních norem a jakým způsobem se vypořádal s jednotlivými námitkami účastníků řízení.

V daném případě stavební úřad pouze obecně odkázal na „zajištění souladu závazných stanovisek“, aniž by uvedl, která konkrétní stanoviska obdržel, jaké podmínky nebo připomínky byla v těchto stanoviscích formulovány, zda mezi nimi existoval jakýkoli rozpor, a jak byl případně takový rozpor vyřešen. Tím se rozhodnutí dostává do rozporu s § 68 odst. 3 správního řádu, který ukládá správnímu orgánu povinnost uvést v odůvodnění mimo jiné důvody, na nichž je rozhodnutí založeno, způsob vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení a úvahy, jimiž se správní orgán řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů.

Odvolatel dále upozorňuje, že vzhledem k charakteru stavby – liniové stavby veřejné infrastruktury v těsné blízkosti obytné zástavby – je přezkum souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů klíčový. Mezi dotčené orgány s příslušností v této věci přitom mohou náležet např. orgány ochrany přírody, vodoprávní úřad, silniční správní úřad, hygienická služba, a zejména Policie ČR – dopravní inspektorát. Je nezbytné, aby v rozhodnutí bylo zcela transparentně a konkrétně uvedeno, jaká stanoviska byla doložena, jaké požadavky z nich vyplynuly a jak byly tyto požadavky promítnuty do podmínek rozhodnutí.

Bez takového vymezení není možné ověřit, zda stavební úřad skutečně naplnil svoji koordinační funkci podle § 4 odst. 4 správního řádu a zda rozhodnutí bylo vydáno na základě úplného a relevantního skutkového stavu. Nedostatečné a paušální odůvodnění nejenže brání účastníkům řízení ve věcném přezkumu, ale v případě odvolání také znemožňuje nadřízenému správnímu orgánu výkon přezkumné pravomoci. Odvolatel proto navrhuje, aby nadřízený správní orgán rozhodnutí přezkoumal z hlediska jeho přezkoumatelnosti a v případě shledání vady v odůvodnění rozhodnutí jej zrušil podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu a věc vrátil k novému projednání.

7.

Nesprávné vymezení účastníků řízení

Správní orgán dále dovodil, že odvolatel již není přímo dotčen na svém vlastnickém právu, protože chodník již nezasahuje na jeho pozemek. Tento výklad je však nepřípustně zúžený.

Podle § 109 písm. e) stavebního zákona je účastníkem řízení nejen vlastník pozemku, na kterém má být stavba realizována, ale i vlastník sousedního pozemku, jehož vlastnické právo nebo jiné právo

může být rozhodnutím přímo dotčeno. A právě o takový případ se jedná – změna terénu v bezprostřední blízkosti zděného oplocení, bez řešení odvodnění a ochrany soukromí, znamená zásah do práv odvolatele.

Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že po změně projektové dokumentace již odvolatel není osobou přímo dotčenou na svých vlastnických právech, neboť chodník již nebude realizován na jeho pozemku parc. č. 1055/6. Namísto toho jej považuje pouze za vlastníka sousedního pozemku, který je nově dotčen stavbou pouze nepřímo, a v důsledku toho dovozuje, že námitky odvolatele jsou vypořádány.

S tímto závěrem nelze souhlasit. Postavení účastníka řízení se v případě odvolatele nezměnilo, neboť jeho právo jako vlastníka sousedního pozemku je stavbou i nadále přímo dotčeno ve smyslu § 109 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Toto ustanovení výslovně stanoví, že účastníkem řízení je mimo jiné i:

„vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, pokud může být jeho právo rozhodnutím přímo dotčeno.“

Přestože stavební záměr již nezasahuje přímo na pozemek odvolatele, nový chodník má být podle schválené dokumentace realizován v těsné blízkosti jeho zděného oplocení, které je umístěno na hranici pozemku. Odvolatel ve svých námitkách poukazoval na to, že navržené provedení chodníku ohrožuje jeho vlastnické právo v několika rovinách:

hrozí poškození základů plotu během výstavby, dojde ke snížení účinné výšky oplocení, čímž bude narušena jeho ochranná i estetická funkce, navržené řešení neřeší odvodnění, čímž může docházet ke stékání vody z chodníku na jeho pozemek, dojde k narušení soukromí v důsledku bezprostřední blízkosti veřejného chodníku.

Stavební úřad tyto aspekty zcela pominul a nesprávně vyložil, že vlastnické právo odvolatele není rozhodnutím dotčeno, neboť se stavba fyzicky nenachází na jeho pozemku. Tento závěr je však v rozporu nejen se stavebním zákonem, ale i s ustálenou judikaturou správních soudů.

Např. Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 1 As 52/2008-83 konstatoval: *„Rozhodující pro účastenství není, zda stavební záměr fyzicky zasahuje na pozemek účastníka, nýbrž zda se jeho uskutečněním může dotknout právní sféry vlastníka sousedního pozemku.“*

Podobně i Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 887/09 zdůraznil: *„Zaručené právo na spravedlivý proces a účast ve správním řízení má i vlastník sousední nemovitosti, jehož práva mohou být rozhodnutím správního orgánu zasažena.“*

Z uvedeného vyplývá, že pokud může navržená stavba fakticky ovlivnit výkon vlastnického práva odvolatele (např. prostřednictvím technického zásahu, odvodnění, změny výškových poměrů či pohledových imisí), je stavební úřad povinen považovat tohoto vlastníka za účastníka řízení po celou dobu trvání řízení bez ohledu na to, zda je stavba na jeho pozemku přímo umístěna.

Závěr stavebního úřadu o změně postavení odvolatele jako účastníka řízení je proto nepřezkoumatelný, věcně nesprávný a v rozporu se zákonem. Je nutné jej jako takový v odvolacím řízení zrušit.

IX.

Z napadeného rozhodnutí správního orgánu plyne, že se stavební úřad zabýval pouze jedinou námitkou – vedením chodníku přes pozemek parc. č. 1055/6 – a tuto část z projektu změnil. Ostatní námitky byly souhrnně považovány za vypořádané s poukazem na to, že navrhovaná stavba již pozemek odvolatele přímo nezasahuje.

Tento přístup však opomíjí skutečnost, že zbývající námitky směřovaly proti dalším skutečnostem, souvisejícím s vedením chodníku těsně u hranice pozemku odvolatele, konkrétně proti narušení statiky a vzhledu oplocení (podezdívka, plot), proti snížení výškové účinnosti oplocení v důsledku výškové úrovně chodníku vůči základně plotu, proti narušení soukromí vlivem tzv. imisí pohledu z nového chodníku, proti neřešenému

odvodnění a riziku zatékání vody na pozemek odvolatele, a proti nedostatku veřejného zájmu, protože dotčená autobusová zastávka je fakticky nefunkční a neobsluhovaná.

Tyto věcné námitky stavební úřad neřešil, nepředložil žádné hodnocení, žádnou technickou nebo právní úvahu, žádné důkazy, žádné kompenzační opatření, ani návrh technického řešení (např. drenáže, vsakovací žlaby, osazení zídky, zachování soukromí vegetací apod.)

V napadeném rozhodnutí tak zcela chybí analýza terénního rozdílu mezi komunikací a oplocením, vyjádření k předpokládaným odtokovým poměrům, posouzení ochrany soukromí, informace o provozu autobusové zastávky (účel chodníku), návrh jakéhokoli zmírňujícího opatření.

Výše uvedené nedostatky svědčí o porušení hned několika ustanovení stavebního zákona a navazujících předpisů. Projektová dokumentace nevykazuje soulad s § 5 odst. 1 SZ (není zajištěna ochrana práv sousedů a veřejných zájmů), § 25 SZ (při řešení územních vztahů nebyly respektovány požadavky na udržitelný rozvoj a soukromé zájmy) ani § 152 odst. 3 SZ. (Právní předpis svým zněním ukládá mj. stavebníkovi povinnost zajistit koordinaci výstavby a řádné informování stavebního úřadu o vedení stavby – což v kontextu nevypořádaného technického řešení dále podtrhuje formální nedostatky řízení.) Rovněž je porušena vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, neboť stavba neřeší ochranu okolních objektů a odtok dešťových vod, jak je zákonem vyžadováno. Projekt jde proti i ČSN 75 9010 (standarty pro vsakovací zařízení) a obecným zásadám stavební praxe (např. dodržení minimální vzdálenosti chodníku od sousedních staveb). Z právního hlediska jde tedy o zásadní nepřezkoumatelný zásah do práv odvolatele, který nebyl vyvážen veřejným prospěchem. Postup stavebního úřadu nelze považovat za vyvážený ani zákonný. X.

Na základě výše uvedených skutečností a právních závěrů odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutí Městského úřadu Říčany, odboru stavebního, č.j. 103956/2025-MURI/OSÚ/00023 ze dne 5. 5. 2025 **z r u š i l** v celém rozsahu a vrátil věc k novému projednání.

V zastoupení odvolatele,
Mgr. Štěpán Janáč
advokát

Příloha:
- fotodokumentace _ zastávka

