

**Krajský úřad Pardubického kraje
prostřednictvím Městského úřadu Holice
do datové schránky**

Naše zn.: 2381/2024
Vyřizuje: Mgr. Karel Huneš, advokát
Telefon: +420 770 115 025
E-mail: hunes@arws.cz

V Hradci Králové dne 30. 9. 2024

ODVOLÁNÍ

Vážený,

úvodem Vám chci oznámit, že jsem převzal právní pana Martina Farky, nar. 12. 7. 1969, bytem Býšť 211, 533 22 Býšť (dále jen jako „*klie*nt“) na základě plné moci, kterou v příloze přikládám.

1. Rozhodné skutečnosti

Dne 13. 9. 2024 bylo prostřednictvím veřejné vyhlášky klientovi doručeno rozhodnutí Městského úřadu Holice ze dne 27. 8. 2024, č. j.: MUHO/21715/2024 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“). Tímto jménem klienta podávám proti napadenému rozhodnutí v plném rozsahu níže odůvodněné **odvolání**.

2. Odvolací důvody

Klient nesouhlasí s navrženým dělením dle geometrického plánu č. 1282-853/2022 schváleného Katastrálním úřadem Pardubice dne 23. 02. 2023 PGP 309/2023-606, včetně jeho případné aktualizované verze na základě náčrtu doplněného stavebníkem do spisu dne 26. 6. 2024.

Klient bude provedeným rozdělení pozemků negativně dotčen na svém vlastnickém právu k výše uvedeným nemovitostem.

Předmětem řízení (dělení pozemků) je vytvoření pozemků pro výstavbu a infrastrukturu rodinných domů. V souvislosti s následnou výstavbou rodinných domů v lokalitě bude zásadně ovlivněna pohoda bydlení mého klienta a jeho rodiny. Předně je nutno poukázat na skutečnost, že klientovi nemovitosti bezprostředně sousedí s jednou z komunikací, která bude danou lokalitu v budoucnu dopravně napojovat na silniční síť.

Lze tedy předpokládat, že na několik let zde dojde k enormnímu navýšení nákladní dopravy v souvislosti s výstavbou jednotlivých rodinných domů, a to včetně těžké nákladní dopravy. Klient není ochoten toto snášet po dobu několika let, s tím, že je přesvědčen, že se jedná o nepřiměřený zásah do vlastnického práva. V současné době jsou jeho nemovitosti v okrajové části zastavěného území. Provedením rozdělení pozemků, tak jak je navrženo v žádosti stavebníka, nemovitosti ve vlastnictví klienta ztratí zcela svůj charakter, kdy doposud poskytovaly možnost klidného bydlení.

Klient má zároveň významnou obavu, že rozdělením pozemků a následnou nejednotnou výstavbou, která bude probíhat v delším časovém období a nestejnorodě, může dojít k významnému narušení vodních poměrů v dané lokalitě a pozemky mého klienta tak mohou být ohroženy zatopením. Pozemky v lokalitě, které jsou předmětem dělní v daném řízení totiž plní významnou retenční funkci.

Záměr, který má podle tvrzení respektovat stávající charakter území, ve skutečnosti představuje výrazné rozšíření stávající zástavby. Změna měřítka, kterou tato nová výstavba přinese, je v zásadním nepoměru k současné zástavbě.

V odůvodnění chybí dostatečné zvážení dopadů na krajinný ráz a ochranu životního prostředí. Vzhledem k tomu, že se jedná o velký zásah do území, je nutné zohlednit, že významná změna ve struktuře zástavby může mít negativní dopad na okolní ekosystém, přírodní hodnoty a krajinný ráz.

Na základě výše uvedených důvodů je možné odvolání podat s argumentem, že záměr neodpovídá skutečnému charakteru území, znamená výrazné a nepřiměřené rozšíření stávající zástavby a bude mít negativní vliv na kvalitu života a prostředí v oblasti.

Nesouhlasíme s tvrzením správního orgánu, že dělení a scelování pozemků samo o sobě nepředstavuje zásah do krajinného, urbanistického či architektonického rozměru daného území. I když správní orgán argumentuje, že jde pouze o změnu geodetických údajů v katastru nemovitostí, dělení pozemků je prvním a zásadním krokem k realizaci záměru územního rozvoje. Tímto krokem je totiž vytvářen základní předpoklad pro budoucí stavební aktivity, které významně ovlivní charakter území a kvalitu života okolních vlastníků.

Dělením pozemků je vytvářena struktura, která přímo předznamenává budoucí způsob využití daného území a která bude určovat, jakým způsobem budou na těchto pozemcích realizovány stavby. Správní orgán se mylí, když tvrdí, že důsledky jako změny dopravních poměrů, imise nebo odtok vody nejsou spojené s dělením a scelováním pozemků. Naopak, dělení pozemků vytváří podmínky, které zásadně ovlivňují, kde a jak budou budoucí stavby realizovány, což má přímý vliv na okolí, včetně zvýšení imisí, zatížení dopravy a změn ve vodním režimu.

Návrh na dělení pozemků vychází z územní studie, kterou považujeme za nevhodnou pro charakter dané oblasti. Dělení pozemků je prvotním stupněm realizace záměru podle této studie, která podle našeho názoru nerespektuje krajinný a urbanistický ráz daného území. Tvrzení správního orgánu, že samotné dělení nemá vliv na architektonický a urbanistický rozměr, zcela ignoruje fakt, že tento proces je počátkem celého rozvojového záměru, který může mít významné dopady na stávající urbanistické hodnoty.

Správní orgán opomíjí, že při rozhodování o dělení pozemků je třeba zvážit nejenom technické aspekty, ale i možné kumulativní dopady, které dělení a následná výstavba mohou mít na okolí. Vydání rozhodnutí o dělení pozemků sice není rozhodnutím o povolení konkrétní stavby, ale je třeba si uvědomit, že tento krok vytváří předpoklady pro změny, které budou mít dlouhodobý a zásadní dopad na urbanistický a environmentální charakter celé lokality.

Na základě výše uvedených skutečností navrhuji, aby napadené rozhodnutí správního orgánu bylo přezkoumáno a zrušeno a věc byla vrácena správnímu orgánu I. stupně k dalšímu řízení.

S pozdravem

Martin Farka

na základě plné moci

Mgr. Karel Huneš, advokát