



Číslo jednací

MMR-1467/2023-81

Adresáti dle rozdělovníku

Vyřizuje

Ing. Vojtěch Vlk

Linka

2282

Datum

19. 1. 2023

Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (dále jen „ministerstvo“), jako správní orgán příslušný podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 118 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve věci žádosti Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 25. 9. 2020, č.j. MHMP 1450261/2020 (sp.zn.: S-MHMP 1327206/2020), k záměru označenému „Bytový dům na místě stávající trafostanice se sběrnou, ul. Zdiměřická č.p. 1657/3, Praha - Chodov“ na pozemcích parc.č. 2860, 2862 a 2808 v k.ú. Chodov, vydává podle § 149 odst. 7 správního řádu následující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 25. 9. 2020, č.j. MHMP 1450261/2020 (sp.zn.: S-MHMP 1327206/2020), k záměru označenému „Bytový dům na místě stávající trafostanice se sběrnou, ul. Zdiměřická č.p. 1657/3, Praha - Chodov“ na pozemcích parc.č. 2860, 2862 a 2808 v k.ú. Chodov, se mění tak, že v závazné části se do výčtu pozemků záměru doplňují pozemky parc.č. 2759 a 2760/1 v k.ú. Chodov, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

O d ů v o d n ě n í

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 11. 3. 2022, č.j. MCP11/22/014609/OV/Št, k žádosti společnosti EL-TI & CO, s.r.o., IČ 26473569, Černá 1705/13, 110 00 Praha 1 – Nové Město, zastoupené společností STUDIO pro projektování spol. s r.o., IČ 44267126, Nad Klikovkou 1481/22, 150 00 Praha 5 (dále jen „stavebník“), rozhodl o umístění stavebního záměru označeného „Bytový dům Zdiměřická a 7 parkovacích stání“ na pozemcích parc.č. 2860, 2862, 2808, 2759 a 2760/1 v k.ú. Chodov.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11. 3. 2022 byla uplatněna odvolání, která mj. směřovala proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“), ze dne 25. 9. 2020, č.j. MHMP 1450261/2020 (sp.zn.: S-MHMP 1327206/2020), vydaného pro předmětný záměr, které sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11. 3. 2022.



Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen „MHMP OSŘ“), jako nadřízený správní orgán stavebního úřadu a příslušný odvolací orgán v dané věci, následně písemností ze dne 24. 6. 2022, č.j. MHMP 1117225/2022 (sp.zn.: S-MHMP 972801/2022/STR), požádal ministerstvo, jako nadřízený správní orgán MHMP OÚR, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 25. 9. 2020 vydaného pro předmětný záměr.

Ministerstvo si z důvodu, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a aby mohlo napadené závazné stanovisko objektivně přezkoumat, vyžádalo od MHMP OÚR předložení kompletního správního spisu vedeného ve věci závazného stanoviska ze dne 25. 9. 2020 a vyjádření MHMP OÚR k částem odvolání, které směřovaly proti obsahu předmětného závazného stanoviska. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy dne 7. 11. 2022.

Ministerstvo dále v obecné rovině uvádí, že podle § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv; jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Podle § 149 odst. 7 správního řádu jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska; tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem lhůta podle § 88 odst. 1 správního řádu neběží.

Z předložených podkladů vyplývá, že MHMP OÚR vydal pro daný záměr souhlasné závazné stanovisko ze dne 25. 9. 2020, č.j. MHMP 1450261/2020 (sp.zn.: S-MHMP 1327206/2020).

Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 25. 9. 2020 byla projektová dokumentace s datem 12/2019, kterou jako zodpovědný projektant zpracovala Ing. Dagmar Černická (ČKAIT 0003393). Vzhledem k tomu, že v rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11. 3. 2022 byla jako jeho podklad uvedena projektová dokumentace s datem 02/2021 (včetně jejích revizí), vyžádalo si ministerstvo od MHMP OSŘ i relevantní části této projektové dokumentace a dále vycházelo z této aktuální verze projektové dokumentace.

Předmětem záměru je novostavba bytové domu s podlažností 1 PP a 4 NP, plochou střechou a výškou atiky 12,4 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 309,6 m n. m.). Kapacita záměru je 10 bytových jednotek. V rámci řešení dopravy v klidu je navrženo 11 parkovacích stání v garáži v 1. PP a 7 venkovních parkovacích stání na zpevněné ploše při komunikaci Zdiměřická. Součástí záměru je dále technická infrastruktura (inženýrské sítě, retenční nádrž dešťových vod), zpevněné plochy (pochozí a pojízdné), opěrná stěna a terasa. Stávající objekt „trafostanice“ v místě záměru na pozemku parc.č. 2860 v k.ú. Chodov bude odstraněn.

Odvolatelé ve svém odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11. 3. 2022 vyjádřili mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚP ze dne 25. 9. 2020 a zejména namítají, že záměr není navržen v souladu s regulativy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Posouzení záměru z hlediska souladu s PÚR ČR a ZÚR HMP:

V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „PÚR ČR“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je navržen v Metropolitní oblasti Praha OB1 a respektuje podmínky a úkoly náležící této oblasti a neznemožňuje umístění záměrů republikového významu, které PÚR ČR vymezila. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu s PÚR ČR.

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR HMP“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr dle výkresů č. 1 až 8 ZÚR HMP neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR HMP. Uplatnění ZÚR HMP tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu se ZÚR HMP.



Posouzení záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování:

V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy).

Hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení; přípustným využitím jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury; podmíněně přípustným využitím jsou mj. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím).

Předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním využitím plochy OB. Technická infrastruktura, zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) a doplňkové využití ke stavbě hlavní (opěrná stěna a terasa) jsou v souladu s přípustným využitím plochy OB.

Parkovací stání (venkovní a v garáži v 1. PP) lze v ploše OB jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s funkcí bydlení, přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu ani nedojde dle názoru ministerstva ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo dále uvádí, že otázku, zda záměr může mít nepříznivý negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánů posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci územního řízení vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně a dle ÚP SÚ HMP se jedná o informativní prvek (pozn.: informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné). Podle „*Metodického pokynu 2019*“, který je přílohou č. 1 usnesení Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23. 4. 2019 jsou územím se zvýšenou ochranou zeleně „*stávající obytné soubory sídlištní zástavby se začleněnými areály mateřských a základních škol a drobnými zdravotnickými zařízeními, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitér a skupin kvalitních a perspektivních dřevin v doplňkové funkci, které jsou převážně parkově upraveny. Dále území se zvýšenou ochranou zeleně vymezuje zastavěné pásmo se stabilizovaným či zvýšeným podílem zeleně v kontaktu s lesními porosty, hodnotnými přírodními lokalitami, vegetačními doprovody vodotečí, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin, které obohacují celoměstský systém zeleně a systém ÚSES.*“

Ministerstvo k tomu uvádí, že ÚP SÚ HMP pouze vymezuje území se zvýšenou ochranou zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. Zahrnutí řešené plochy do území se zvýšenou ochranou zeleně neznámá, že by v této ploše nebyla umožněna nová výstavba, ale pouze to, že se má při umístování záměru zohlednit ochrana stávající zeleně, zejména kvalitních a perspektivních dřevin.

K posouzení problematiky ochrany zeleně se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje orgán ochrany přírody, neboť orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby tuto problematiku takto komplexně hodnotil, např. aby hodnotil, zda je navrženo kácení hodnotné dřeviny, zda je navržena tomu odpovídající náhradní výsadba nebo zda nemůže mít záměr nepřiměřený negativní vliv na okolní zeleň, a toto posouzení je tedy plně v kompetenci orgánu ochrany přírody.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného jako orgán územního plánování doplňuje, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž na pozemcích záměru bude i po realizaci záměru zachován určitý podíl zeleně, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území se zvýšenou ochranou zeleně. Rovněž nelze dospět k závěru, že by záměrem



mělo dojít v dané lokalitě k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně oproti stávajícímu stavu.

Předmětný záměr je dále navržen ve stabilizovaném území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“. Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.“.

Převážná část zastavitelného území hl. m. Prahy je zařazena v rámci ÚP SÚ HMP do stabilizovaného území, z regulativů pro stabilizované území však nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“, resp. že by v tomto území nebylo umožněno provádět stavební úpravy staveb stávajících (např. nástavby či přístavby) a měnit tak stávající míru využití jejich pozemků, stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo umisťovat novostavby. Při hodnocení přípustnosti konkrétního záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se, zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení (rozsahu stavební činnosti) nevybočuje z parametrů staveb v daném území, přičemž se nepřihlíží pouze k parametrům původního objektu či sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území.

Předmětný objekt má podlažnost 1 PP a 4 NP, plochou střechou a výškou atiky 4.NP 12,4 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 309,6 m n. m.), přičemž od úrovně 1. PP má výšku atiky na úrovni 16,55 m.

Pro srovnání v daném území (stabilizované ploše OB) je i s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) situován např. objekt na pozemcích parc.č. 2841, 2842 a 2843 v k.ú. Chodov s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 25,0 m; objekt na pozemcích parc.č. 2863 a 2864 v k.ú. Chodov s podlažností 11 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 31,9 m; nebo objekt na pozemcích parc.č. 2865 a 2866 v k.ú. Chodov s podlažností 4 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,1 m. Ministerstvo k tomu doplňuje, že v ÚAP HMP není u podlažnosti staveb uveden počet podzemních podlaží.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká výškovým parametrům stávající zástavby.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Ministerstvo k tomu doplňuje, že v rozvojových územích se do rozsahu stavební činnosti nezahrnují podzemní podlaží využitá jako garáže, technické zázemí objektu či sklepy, proto se analogicky takto využitá podzemní podlaží nezahrnují do rozsahu stavební činnosti ani ve stabilizovaných plochách. Ministerstvo s ohledem na výše uvedené dále zanedbalo 1. PP předmětného objektu, protože se s ohledem na své využití do rozsahu stavební činnosti nezahrnuje.

Předmětný objekt má podlažnost 4 NP a zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 266 m².

Pro srovnání v daném území (stabilizované ploše OB) je situován např. objekt na pozemcích parc.č. 2841, 2842 a 2843 v k.ú. Chodov s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou dle katastru nemovitostí cca 770 m²; objekt na pozemcích parc.č. 2863 a 2864 v k.ú. Chodov s podlažností 11 NP a zastavěnou plochou dle katastru nemovitostí cca 670 m²; nebo objekt na pozemcích parc.č. 2865 a 2866 v k.ú. Chodov s podlažností 4 NP a zastavěnou plochou dle katastru nemovitostí cca 400 m².



Vzhledem k výše uvedenému nelze předmětný záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nevyvíká parametrům stávajících staveb v daném území

Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.

V rámci posouzení souladu předmětného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter daného území, jak bylo prokázáno výše, a jeho umístěním ani nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou dále zpřesňovány a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP. Záměr je navržen v souladu s uvedenými nástroji územního plánování, proto je v souladu i s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Vypořádání námitek odvolatelů:

K námitce týkající se ustanovení Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), např. ve vztahu k uliční a stavební čáře, výškovým hladinám apod., ministerstvo uvádí, že soulad záměru s PSP posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Posouzení souladu záměru s urbanistickou strukturou a charakterem území provedené výše dle kritérií sledovaných orgánem územního plánování nenahrazuje posouzení souladu záměru dle § 20 PSP prováděné stavebním úřadem.

K umístění 7 parkovacích stání do uličního prostoru ministerstvo jako orgán územního plánování doplňuje, že parkovací stání jsou v podmínkách hl. m. Prahy běžnou součástí uličních prostranství (pozn.: z náhledu do katastrální mapy s ortofotomapou je zřejmé, že v rámci uličního prostranství ulice Zdiměřická jsou na pozemku parc.č. 2808 v k.ú. Chodov již situována podélná, šikmá i kolmá parkovací stání).

K námitce týkající se umístění záměru do stabilizovaného území ministerstvo uvádí, že soulad záměru byl z tohoto hlediska podrobně posouzen na straně 4 a 5 tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a ministerstvo shodně jako MHMP OÚR dospělo k závěru, že je záměr navržen v souladu s regulativy pro stabilizované území dle ÚP SÚ HMP.

S tvrzením, že záměr se má výškové a objemové shodovat se stávajícím objektem „trafostanice“, který nahrazuje, se ministerstvo neztotožňuje, neboť pozemky záměru jsou zahrnuty do zastavitelného území, kde je možné provádět změny stávajících staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy), stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo umisťovat novostavby. Kritériem pro posuzování přípustnosti změn staveb či umisťování novostaveb je z hlediska stabilizovaného území pouze to, zda se tyto záměry změn v území svými výškovými a objemovými parametry nevyvíkají parametrům stávajících staveb v rámci urbanistické struktury záměrem dotčeného území. Přípustnost výškových a objemových parametrů záměru se odvozuje od urbanistické struktury území, nikoliv od parametrů původního objektu, který záměr nahrazuje.

Ministerstvo dále uvádí, že převážná část zastavitelného území je v ÚP SÚ HMP zahrnuta do stabilizovaného území a pokud by byl přijat výklad odvolatelů, vedlo by to k absurdní situaci, kdy by stávající stavby ve stabilizovaném území byly de facto pouze zakonzervovány a nemohla by u nich být povolena ani přístavba či nástavba, neboť by se tím měnily výškové či objemové parametry původního objektu. Stávající objekty by rovněž dle tohoto výkladu nemohly být nahrazovány novými objekty s odlišnými stavebními parametry či funkcí. Takto nastavená regulace dle výkladu odvolatelů by však dle názoru ministerstva šla proti logice funkčních



a prostorových regulativů platného ÚP SÚ HMP i proti přirozenému stavebnímu vývoji urbanizovaného městského prostředí.

K tvrzení, že by záměr měl výškově korespondovat s nižšími stavbami občanské vybavenosti, ministerstvo uvádí, že pro pozemky záměru platí dle ÚP SÚ HMP stejné funkční a prostorové regulativy jako pro pozemky staveb okolních bytových domů, které jsou zahrnuty do stejné stabilizované plochy OB. Okolnost, že byl na pozemku záměru parc.č. 2860 v k.ú. Chodov původně situován nízkopodlažní objekt „trafostanice“ je z tohoto hlediska irelevantní, neboť to neznamená, že by tento pozemek musel být stále využíván k původnímu účelu nebo že by budoucí výstavba byla výškově a objemově limitována původním objektem. Z pohledu orgánu územního plánování tedy neexistuje žádný zákonný důvod k tomu, aby parametry záměru nebyly porovnávány s parametry stávajících bytových domů situovaných ve stejné stabilizované ploše OB. Předmětný záměr nedosahuje výškových ani objemových parametrů okolních bytových domů na pozemcích parc.č. 2841, 2842, 2843, 2863 a 2864 v k.ú. Chodov, proto nemůže být ani v rozporu s regulativy stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP.

K výškovému charakteru území ministerstvo doplňuje, že výškový charakter daného území rozhodně neutváří objekt „trafostanice“ na pozemku parc.č. 2860 v k.ú. Chodov, ale stavby bytových domů, které mají v okolí pozemků záměru podlažnost až 11 NP.

K námitce týkající se nedostatečného odstupu od stávajících bytových domů ministerstvo uvádí, že odstupy staveb se posuzují dle PSP, proto je k vypořádání této námítky příslušný MHMP OSŘ jako přímo nadřízený orgán stavebního úřadu. Ministerstvo k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že např. ani objekty parc.č. 2864 a 2866 v k.ú. Chodov nemají mezi sebou nijak výrazný odstup, a v daném území je situován i objekt na pozemku parc.č. 2812 v k.ú. Chodov, který má odstup od objektu na pozemku parc.č. 2813 v k.ú. Chodov dle náhledu do katastru nemovitostí pouze cca 4 m.

K námitce týkající se odkazu na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 15. 8. 2017, č.j. 7 As 143/2017-75, ministerstvo předně uvádí, že ve smyslu § 54 odst. 6 soudního řádu správního je pro správní orgány závazný pouze výrok rozsudku, nikoliv jeho odůvodnění.

K požadavku NSS na vyložení pojmů „zachování, dotvoření a rehabilitace“ urbanistické struktury ministerstvo předně uvádí, že posouzení souladu záměru s ohledem na stabilizované území bylo v předmětném případě podrobně posouzeno výše.

Z regulativů ÚP SÚ HMP vyplývá, že stabilizované území je shodně jako transformační či rozvojové území zahrnuto do zastavitelného území. V transformačních a rozvojových územích bývá dle pododdílu 7a) odst. 1 a 2 ÚP SÚ HMP „zpravidla“ či „obvykle“ stanoven kód míry využití plochy, ale nemusí být stanoven vždy. Ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, proto se při umisťování stavebních záměrů do stabilizované plochy neprokazuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy (KPP) a zeleně (KZ).

Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

K větě první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, ministerstvo uvádí, že dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury záměrem dotčeného území, které jsou pro stavební záměr určitým limitem z hlediska jeho prostorových parametrů.

K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným



v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 věta druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 PSP, proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb ve stejné stabilizované ploše OB, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“. Skutečnost, že je stávající přízemní stavba nahrazena předmětným záměrem s podlažností 1 PP a 4 NP, lze navíc dle názoru ministerstva v kontextu sídlištní zástavby daného území, kdy záměr přímo sousedí s bytovými domy s podlažností 8 NP a 11 NP, považovat za naprosto marginální zásah do urbanistické struktury daného území, který nemůže urbanistickou strukturu dotčeného území jakkoliv podstatně ovlivnit.

Ministerstvo tedy shrnuje, že ve stabilizovaném území jsou nepřipustné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry vymykají parametrům stávajících staveb, což není posuzovaný případ.

K námitce týkající se kvality prostředí a pohody bydlení, ministerstvo uvádí, že otázku, zda záměr může mít významný negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánů posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, nedostatečného proslunění a osvětlení a jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci řízení u stavebního úřadu vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány, přičemž tato závazná stanoviska jiných dotčených orgánů neslouží jako podklad pro závazné stanovisko orgánů územního plánování, ale až pro rozhodnutí stavebního úřadu.

Orgán územního plánování tedy nemá odbornou způsobilost k tomu, aby tuto problematiku sám komplexně hodnotil, a nemůže ani celkově vyhodnocovat závěry vyplývající z jednotlivých závazných stanovisek jiných dotčených orgánů, které neslouží jako podklad pro jím vydávané závazné stanovisko. Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP zobrazuje např. i památkové zóny ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. nebo zvláště chráněná území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., což neznamená, že by orgán územního plánování měl posuzovat soulad záměru i s těmito jevy zobrazeným v ÚP SÚ HMP, když k tomu nemá zákonné zmocnění.

K závěru, že by konkrétní záměr mohl mít na dané území významný negativní vliv z hlediska kvality prostředí a pohody bydlení tedy může např. na základě stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy dospět až stavební úřad.

K námitce týkající se vzhledu předmětného objektu (předsazené balkony, barevné řešení fasády) ministerstvo uvádí, že vzhledem k vývoji stavebních technologií a požadavků na vzhled i uspořádání vnitřních i vnějších prostor staveb, nelze lpět na tom, aby např. v sídlištní zástavbě vznikaly stavby s neměnným výrazem. Naopak je žádoucí, pokud to funkční a prostorové regulativy ÚP SÚ HMP umožňují, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter sídliště, což je dle názoru ministerstva i posuzovaný případ. V rámci daného území navíc nejsou součástí stávajících objektů pouze lodžie, neboť je zde umístěn i objekt na pozemku parc.č. 2812 v k.ú. Chodov, který má rovněž balkony (i hnědé rámy oken), proto ani balkony nelze považovat za „cizorodý“ prvek v rámci urbanistické struktury území. Balkony plní obdobnou funkci jako lodžie, tudíž i jejich dopad na dané území je srovnatelný.



Ostatní námitky nesměřují do obsahu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 25. 9. 2020 ani se netýkají kritérií sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování, proto se k nim ministerstvo nevyjadřovalo.

Ministerstvo na základě všech výše uvedených skutečností rovněž nedospělo k závěru, že by závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 25. 9. 2020 bylo nezákonné.

Ministerstvo však zjistilo, že v závazné části závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 25. 9. 2020 nejsou uvedeny všechny pozemky záměru, proto provedlo jeho změnu dle závazné části tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemky parc.č. 2759 a 2760/1 v k.ú. Chodov.

Ministerstvo dále mj. s ohledem na námitky odvolatelů upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP, proto i v této části provedlo změnu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 25. 9. 2020.

Závěr:

Ministerstvo na základě výše uvedeného posouzení vydává toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří s napadeným závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 25. 9. 2020, č.j. MHMP 1450261/2020 (sp.zn.: S-MHMP 1327206/2020), jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah.

Ministerstvo v příloze vrací poskytnutý spisový materiál MHMP OÚR.

Proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se nelze odvolat.

Ing. Roman Vodný, Ph.D.
ředitel odboru územního plánování

Doručí se:

- 1) Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
IDS: 48ia97h
- 2) Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
IDS: 48ia97h + příloha (dle textu)