



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2238662/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 2121283/2021/STR

Vyřizuje/tel.:

Bc. Jiří Lietavec

236 00 4760

Počet listů/příloh: 19/0

Datum:

9.1.2023

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala **Městská část Praha-Dolní Chabry**, IČO 00231274, Hrušovanské náměstí 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84, kterou zastupuje JUDr. MICHAL BERNARD, Ph.D., advokátní kancelář, IČO 01655167, Příběnická 1908/12, 390 01 Tábor 1 (dále jen "odvolatel") proti **rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odboru územního rozvoje a výstavby (dále jen "stavební úřad") č.j. MCP8 322263/2021, spis.zn. MCP8 084291/2021/OV.Pet ze dne 14.9.2021**, kterým na základě žádosti společnosti Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město, kterou zastupuje LOXIA a.s., IČO 64949516, Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady, podle ustanovení § 94 ve spojení s ustanovením § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

I.

vydal změnu územního rozhodnutí č.j. MCP8 061019/2010, sp.zn. MCP8 019446/2009/OV.Pet,Rů ze dne 23.8.2010 (právní moc dne 8.3.2011), o umístění stavby nazvané „20 bytových domů včetně inženýrských sítí a komunikace", na pozemcích parc. č. 1017/3, 1017/5, 1025/8, 1062/1 v katastrálním území Čimice, parc. č. 965/2, 1373/9, 1374/30, 1374/31, 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/38, 1374/39, 1374/40, 1374/42, 1374/44, 1374/58, 1374/59, 1374/60, 1374/133, 1374/136, 1374/138, 1374/141, 1374/151, 1374/193, 1374/243, 1374/285, 1374/294, 1374/303, 1374/304, 1405/1 v katastrálním území Dolní Chabry, přičemž

změna územního rozhodnutí se týká pozemku parc. č. 1374/42, v k.ú. Dolní Chabry, přičemž předmětem změny územního rozhodnutí je zrušení umístění části severní komunikace označené jako trasa 103, včetně pěší komunikace, zrušení 5 parkovacích stání podél komunikace trasa 103 a zrušení trasy inženýrských sítí vedených pod komunikací trasa 103,

II.

vydal změnu územního rozhodnutí č.j. MCP8 128142/2017, sp.zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet ze dne 5.10.2017 (právní moc dne 16.8.2018), na pozemcích parc. č. 1374/30, 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/42, 1374/44, 1374/30, 1374/133, 1374/285 v k.ú. Dolní Chabry, přičemž předmětem změny územního rozhodnutí se týká pozemku 1374/42 a pozemku 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry, který vznikl dělením pozemku parc. č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry a pozemku parc. č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry, přičemž předmětem změny územního rozhodnutí je zrušení pěší části komunikace, zrušení areálového osvětlení podél pěší komunikace a zrušení části oplocení, ploch zeleně a výškových úprav v oblasti rušené pěší komunikace,

III.

vydal rozhodnutí o umístění stavby na pozemcích parc.č. 1374/32 (ostatní plocha), 1374/36 (orná půda), 1374/37 (ostatní plocha), 1374/40 (ostatní plocha), 1374/42 (orná půda), 1374/60 (ostatní plocha), 1374/141 (ostatní plocha), 1374/151 (ostatní plocha), 1374/243 (orná půda), 1374/294 (ostatní plocha), 1374/303 (orná půda), 1374/304 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Chabry, přičemž předmětem územního rozhodnutí je umístění objektu fáze H – bytový dům o čtyřech nadzemních sekcích A, B, C, D, objektu fáze I – bytový dům o šesti nadzemních sekcích E, F, G, H, I, J, komunikací, chodníků a zpevněných ploch, venkovních parkovacích stání, komunikačního a dopravního napojení areálu, stoky splaškové kanalizace, včetně přípojky a areálových rozvodů, stoky dešťové kanalizace, včetně přípojky, areálových rozvodů a vsakovacích těles, vodovodní řad, včetně přípojky, plynovodní řad, včetně přípojky elektrická síť, rozvodů 1 kV, veřejného osvětlení, areálového osvětlení, přípojky elektronických komunikací, čistých terénních a sadových úprav včetně dětského hřiště, oplocení, opěrných stěn, drobná architektura, zařízení staveniště, oplocení staveniště, staveništní přípojky NN, kanalizace a vody, vše na pozemcích parc. č. 1374/32 (ostatní plocha), 1374/36 (orná půda), 1374/37 (ostatní plocha), 1374/40 (ostatní plocha), 1374/42 (orná půda), 1374/60 (ostatní plocha), 1374/141 (ostatní plocha), 1374/151 (ostatní plocha), 1374/243 (orná půda), 1374/294 (ostatní plocha), 1374/303 (orná půda), 1374/304 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Chabry,

rozhodl dle ustanovení § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ustanovením § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j.: MCP8 322263/2021, spis.zn.: MCP8 084291/2021/OV.Pet ze dne 14.9.2021 se mění tak, že text podmínky č. 19 k výroku III. přezkoumávaného rozhodnutí (str. 20 rozhodnutí stavebního úřadu) „Záměr bytových domů bude koordinován se záměrem nazvaným Dolní Chabry – Beranov – přeložka VRN1“, se nahrazuje textem: „Záměr

bytových domů bude koordinován se záměrem nazvaným Dolní Chabry Beranov – přeložka VRN1. Kolaudační souhlas se stavbou „Dolní Chabry Beranov – přeložka VRN1, bude stavebnímu úřadu předložen před zahájením realizace stavby bytových domů“.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

**Nové Chabry Development, s.r.o., IČO: 0231274, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-
Nové Město**

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 14.9.2021 pod č.j. MCP8 322263/2021, spis.zn. MCP8 084291/2021/OV.Pet rozhodnutí, kterým na základě žádosti společnosti Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město, kterou zastupuje LOXIA a.s., IČO 64949516, Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady, podle ustanovení § 94 ve spojení s ustanovením § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl o dvou změnách územního rozhodnutí a vydal rozhodnutí o umístění stavby.

Proti tomuto rozhodnutí podala odvolání Městská část Praha – Dolní Chabry a společnost Cznet s.r.o., Pod Vodárenskou věží 271/2, Praha 8. Dne 22.2.2022 bylo na Magistrát hl. m. Prahy doručeno podání, kterým odvolatel – společnost Cznet s.r.o., bere své odvolání v plném rozsahu zpět. Odvolací orgán proto vede a přezkoumává rozhodnutí pouze na základě odvolání, které podala Městská část Praha – Dolní Chabry

Odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda je odvolání přípustné a včasné, tedy, zda bylo podáno proti rozhodnutí, kde zákon podání řádného opravného prostředku připouští a dále, zda bylo podáno účastníkem řízení v zákonné odvolací lhůtě. Zjistil přitom, že správní řád podání odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla vydána změna územního rozhodnutí nevyklučuje a odvolatel je účastníkem řízení. Napadené rozhodnutí bylo doručeno veřejnou vyhláškou dne 4.10.2021 odvolání bylo téhož dne podáno. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání byla podána v zákonné odvolací lhůtě, která podle § 83 odst. 1 správního řádu činí 15 dnů, bylo podáno účastníkem řízení a v souladu s ustanovením § 82 odst. 1 správního řádu, odvolací orgán konstatuje, že podané **odvolání je přípustné a včasné.**

Odvolací orgán vycházel z následujících skutečností:

Žadatel dne 15.3.2021 podal žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Nové Chabry – fáze H + I“ a zároveň podal žádost o změnu územního rozhodnutí vydaného dne 23.8.2010 pod č.j. MCP8 061019/2010, kterým byla umístěna stavba

nazvaná „20 bytových domů včetně inženýrských sítí a komunikace“ a žádost o změnu územního rozhodnutí vydaného dne 5.10.2017 pod č.j. MCP8 128142/2017 kterým byla umístěna stavba nazvaná „Nové Chabry – Fáze F a G“.

Uvedeným dnem podání výše uvedených žádostí byla zahájena územní řízení. Zároveň žadatel dne 15.3.2021 podal žádost o spojení těchto řízení. Tato řízení spojil stavební úřad usnesením č.j. MCP8 218445/2021 ze dne 10.6.2021.

Územní rozhodnutí vydané dne 23.8.2010 pod č.j. MCP8 061019/2010 i územní rozhodnutí vydané dne 5.10.2017 pod č.j. MCP8 128142/2017 jsou stále platná, protože většina staveb umístěných těmito rozhodnutími již byla zrealizována. Předmětem změn těchto územních rozhodnutí je vypuštění staveb, které již nebudou zrealizovány a na jejich místě budou situovány stavby umístěné výrokem III tohoto rozhodnutí.

Dokumentaci pro umístění stavby a dokumentaci pro změny územních rozhodnutí zpracovala společnost Loxia, a.s., IČ 01994832, Praha 2, Perucká 2274/26 a dokumentaci autorizoval Ing. arch. Milan Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 01116. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována v červnu 2020 a dokumentace pro změny územních rozhodnutí byly zpracovány v prosinci 2020, revize byla provedena v květnu 2021.

Zahájení všech tří řízení oznámil stavební úřad opatřením č.j. MCP8 218581/2021 ze dne 15.6.2021 všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože žádost poskytovala dostatečný podklad pro rozhodnutí a stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území, a to z jeho rozhodovací činnosti. V rámci daného území stavební úřad rozhodoval ve věci umístění a povolení staveb na sousedních pozemcích. Z těchto důvodů je mu lokalita velmi dobře známa. Stavební úřad má tedy o daném území dostatek informací a předložené žádosti obsahují dostatečné podklady pro její posouzení i ve vztahu k okolním stávajícím stavbám i bez provedení ústního jednání spojeného s místním šetřením. Stavební úřad v oznámení o zahájení územních řízení stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení (viz ustanovení § 144 správního řádu), bylo oznámení o zahájení řízení účastníkům řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, tj. vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich doručováno veřejnou vyhláškou. Oznámení bylo zveřejněno ve smyslu ustanovení § 25 správního řádu způsobem umožňujícím dálkový přístup na stránkách www.praha8.cz. V oznámení o zahájení řízení stavební úřad upozornil na možnost uplatňování námitek a stanovisek v rámci řízení.

Účastníci řízení byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námítky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení v oznámení o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 89 stavebního zákona. Současně byly upozorněny i dotčené orgány, že mohou svá závazná stanoviska uplatnit ve stejné lhůtě jako účastníci řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Ve stanovené lhůtě uplatnil účastník řízení, MČ Praha – Dolní Chabry, námitky k projednávané žádosti, které jsou vyhodnoceny v přezkoumávaném rozhodnutí v části týkající se vypořádání námitek.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Dne 14.9.2021 vydal stavební úřad přezkoumávané rozhodnutí, ve kterém uvedl, že posoudil umístění stavby a ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona s tím, že platným podkladem pro umístění stavby a uspořádání pozemků je platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, jak je níže uvedeno, který ve smyslu ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona v podrobnostech a v souvislostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování. Cílem těchto úkolů je chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, zajistit, aby v nezastavěném území byly v souladu s jeho charakterem umístěny jen určené stavby, zařízení a jiná opatření. V rámci žádosti bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování – odboru územního rozvoje MHMP vydané dne 7.8.2020 pod č.j. MHMP 1217686/2020, sp.zn. S-MHMP 970365/2020 se závěrem, že stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací na území hlavního města Prahy (zásady územního rozvoje, územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy), s Politikou územního rozvoje a s cíli a úkoly územního plánování.

Stavba uvedená ve výroku tohoto rozhodnutí je z hlediska způsobu využití i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též ÚPn), schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hlavního města Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, s Opatřením obecné povahy č. 6/2009, kterým byla vydána změna Z1000/00 účinná od 12.11.2009 a s Opatřením obecné povahy č. 55/2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00 účinná od 12.10.2018 a jejich následných změn. Záměr se nachází v území s využitím:

OB – čistě obytné, s kódem míry využití D. Část technické infrastruktury se nachází na ploše s využitím OB – čistě obytné, s kódem míry využití C, část dopravní a technické infrastruktury, sadové úpravy vč. požadované parkové plochy o rozloze 400 m², zařízení staveniště se nachází na ploše s využitím OV – všeobecně obytné, s kódem míry využití D a plovou značkou ZP, část zařízení staveniště se nachází na ploše s využitím OV – všeobecně obytné, s kódem míry využití C.

Stavební úřad konstatoval, že z hlediska plošných regulativů je umístění obytného souboru, vč. související dopravní a technické infrastruktury, sadových a terénních úprav a zařízení staveniště v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch OB i OV. Umístění parkovacích stání pro osobní automobily v podzemních garážích i na povrchu je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné. V západní části záměru je

umístěna souvislá parková plocha o výměře 400 m² a poměru stran do 1:2, která je požadována na základě plovoucí značky ZP.

Menší západní část záměru se nachází v ploše OV – D. Navrženy jsou zde vozidlové a pěší komunikace, technická infrastruktura, parkové plochy. Výpočet KPP nebyl požadován, neboť záměr zde negeneruje žádné HPP. Výpočet KZ byl doložen. Plocha řešené části v OV – D je 4 547 m². Z této plochy byla odečtena plocha parku (umístěného na základě požadavku stanoveného plovoucí značkou ZP) - 400 m². Referenční plocha pro výpočet KZ je tedy 4 147 m². Celková plocha zeleně je 3 123 m² (rostlý terén 2 562 m², ostatní zeleň 561 m²), koeficient zeleně KZ je $0,75 \geq 0,55$ (tento koeficient byl použit pro výpočet v celé ploše OV – D v předcházejících etapách výstavby. Stanovený kód míry využití území D pro posuzovanou plochu OV je splněn. Části záměru zasahují i do ploch OV – C a OB – C. V těchto plochách je navržena pouze technická infrastruktura a dočasné stavby zařízení stavenišť, proto nebyl v těchto plochách požadován výpočet prokazující splnění kódu míry využití ploch. Převážná část záměru se nachází v ploše OB – D. Stavební úřad uvedl, že uvedený rozsah plochy záměru v OB – D (23 693 m²) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Využit bude podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 1,1. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 21 500 m², KPP je $0,9 \leq 1,1$. Celková plocha zeleně je 15 222 m² (rostlý terén 10 459 m², ostatní zeleň 4 763 m²), koeficient zeleně KZ je $0,64 \geq 0,50$ (pro podlažnost 3). Stanovený kód míry využití území D pro posuzovanou plochu OB je splněn. Podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch bylo úřadem územního plánování shledáno přípustným. Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů stavební úřad konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Dále stavební úřad uvedl, že z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování orgán územního plánování, tj. Odbor územního rozvoje MHMP, ve svém souhlasném závazném stanovisku č.j. MHMP 1217686/2020, sp.zn. S-MHMP 970365/2020 zkonstatoval, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Dále stavební úřad přezkoumal a posoudil žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby podle ustanovení § 90 stavebního zákona, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území; s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu; a požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. a) stavebního zákona stavební úřad uvedl, že posoudil úplnost a přehlednost dokumentace se závěrem, že dokumentace připojená k žádostem je zpracována v souladu s požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Dokumentace záměru byly zpracovány v červnu a prosinci 2020, revize byla provedena v květnu 2021. Dále uvedl, že umístění stavby, resp. podmínky stanovené ve výroku rozhodnutí umožňují splnění požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Vstupy do objektů jsou řešeny jako

bezbariérové. Přístup do nadzemních i podzemních podlaží bude umožněn výtahy. V rámci parkoviště je navrženo dostatečné množství parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu. Je splněn požadavek na minimální rozměr volné plochy před výtahy 1,5 m x 1,5 m. Rozměry a vybavení výtahů odpovídají požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb. Maximální výškový rozdíl na bezbariérové trase nepřekročí 20 mm. Výškový rozdíl chodníku a pojezděných ploch u přechodů pro chodce a míst pro přecházení je řešen sníženou silniční obrubou s výškou nášlapu + 2 cm. Podélný sklon na bezbariérových chodnících nepřevyšuje požadovanou hodnotu 8,33 %. Podrobné řešení odpovídající detailu dokumentace pro stavební povolení bude doloženo v dalším stupni.

Stavební úřad v řízení usoudil, že záměr je v souladu s požadavky nařízení PSP a to zejména s ustanoveními §§ 14 – 23, §§ 25-29 a §§ 31-32 , což ve svém rozhodnutí podrobně popsal a vysvětlil, přičemž dodal, že splnění dalších, tj. stavebně technických požadavků nařízení PSP bude doloženo v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení.

K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. b) stavebního zákona stavební úřad uvedl, že záměry jsou v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Předmětné záměry obsahují návrh dopravní a technické infrastruktury tak, aby zabezpečily dostatečné zásobování energiemi a odvádění splaškových a dešťových vod; stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek a vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a zahrnul je do podmínek územního rozhodnutí.

K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. c) stavebního zákona stavební úřad uvedl, že záměry jsou v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak dále uvedeno. Dotčené orgány vydaly k posuzované dokumentaci pro územní rozhodnutí souhlasná závazná stanoviska nebo stanoviska. Pokud byl souhlas vázán na konkrétní požadavky, vztahující se k územnímu řízení, stavební úřad je převzal do podmínek tohoto rozhodnutí. Souhlasná stanoviska byla doložena i pro oblasti týkající se ochrany před hlukem a ochrany ovzduší.

Stavební úřad se dále zabýval souladem záměru s požadavky zvláštních právních předpisů. Jedním z těchto požadavků je hluková zátěž v území. Podle ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně veřejného zdraví), stavební úřad zajistí, aby záměr žadatele byl posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Tento požadavek byl naplněn, neboť k záměru bylo předloženo závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví – Hygienické stanice hl. m. Prahy (č.j. HSHMP 14924/2021 ze dne 18.3.2021) bez podmínek. Hygienická stanice hl. m. Prahy vyhodnotila záměr na základě předložených akustických studií a měření hluku (Akustická studie ve stupni DUR zpracovaná společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobylysy, 182 00 Praha 8, dne 18.09.2020; Akustická studie ve stupni EIA zpracovaná společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobylysy, 182 00 Praha 8, dne 19.06.2020; Měření hluku z dopravy – protokol o měření hluku byl zpracován společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobylysy, 182 00 Praha 8, dne 17.09.2020).

Z hodnocení posouzení hluku z automobilové dopravy vyplynulo, že v současné době jsou u chráněné zástavby podél komunikace Za Pískovnou překročeny hygienické limity hluku a nelze tedy dále navyšovat hluk dopravou generovanou navrženým záměrem. Záměr tuto skutečnost respektuje a doprava vyvolaná novým záměrem bude vedena výhradně západním směrem a hygienické limity v ulici za Pískovnou vůbec neovlivní. V ostatních částech stávající zástavby nejsou hygienické limity hluku z automobilové dopravy překročeny.

Dále byl posouzen stav před realizací záměru a stav po realizaci záměru se závěrem, že realizace záměru nezpůsobí u stávající nadlimitně zatížené zástavby podél komunikace Za Pískovnou nárůst hluku, protože dopravu bude vedena výhradně západním směrem, a u ostatní stávající či připravované zástavby nedojde k překročení hygienických limitů hluku. U navržených staveb fází H a I nebude hluk z automobilové dopravy v chráněných venkovních prostorech staveb překračovat hygienické limity pro denní a noční dobu.

Dále byl vyhodnocen výhledový stav naplnění Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se závěrem, že ani po naplnění územně plánovací dokumentace realizace nedojde u stávající nadlimitně zatížené zástavby podél komunikace Za Pískovnou k nárůstu hluku, a u ostatní stávající, připravované i navrhované zástavby nedojde k překročení hygienických limitů hluku. Součástí studie bylo také posouzení hluku z provozu stacionárních zdrojů se závěrem, že při splnění opatření (realizace akustických zástěn kolem chladících jednotek na střeše objektů) nebudou hygienické limity hluku překročeny.

Z posouzení hluku ze stavební činnosti vyplynulo, že při dodržení času provozu jednotlivých strojů, při dodržení maximální intenzity staveništní dopravy (100 příjezdů a 100 odjezdů za den), při používání stavebních strojů a náradí v bezvadném technickém stavu a při situování hlučnějších strojů co nejdále od chráněných venkovních prostorů staveb, budou hygienické limity pro hluk ze stavební činnosti splněny a nebudou překročeny. Z výše uvedených podkladů vyplývá, že záměr je v souladu s požadavky zákona o ochraně veřejného zdraví.

Záměr byl také hodnocen z hlediska ochrany ovzduší. V rámci žádosti byla předložena souhlasná závazná stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP (č.j. MHMP 35009/2021, sp. zn. S-MHMP 1622875/2020 OCP ze dne 12.01.2021) a odboru životního prostředí ÚMČ Praha 8 (č.j. MCP8 330630/2020 ze dne 27.11.2020) a dále Rozptylová studie zpracovaná RNDr. Marcelou Zambojovou v červnu 2020. Dotčený orgán se zabýval rozptylovou situací v území s tím, že uvedl, že dle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2015 - 2019), dosahují v zájmové lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO₂) hodnoty 17,0 µg/m³, polétavého prachu frakce PM₁₀ hodnoty 21,4 µg/m³, benzenu hodnoty 1,0 µg/m³ a benzo(a)pyrenu hodnoty 0,8 µg/m³. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM₁₀ 36 nejvyšší hodnota dosahuje 38,2 µg/m³. Z uvedených údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o vyhovující prostředí, s hodnotami koncentrací sledovaných znečišťujících látek pod imisními limity, a to včetně benzo(a)pyrenu. Dotčený orgán uvádí, že s ohledem na umístované nové plynové kotle a vypouštění emisí znečišťujících látek nad okolní terén, lze očekávat minimální dopad předmětného zdroje na stávající kvalitu ovzduší.

Stejný závěr vyplývá i z rozptylové studie, kde je uvedeno, že na základě mapy znečištění ovzduší i na základě výsledků modelového hodnocení kvality ovzduší v hlavním městě Praze a výsledků imisních měření lze v řešené lokalitě očekávat plnění platných imisních limitů pro průměrné roční i maximální krátkodobé koncentrace všech těchto škodlivin. Na základě výsledků rozptylové studie lze konstatovat, že imisní příspěvky řešeného záměru i v kumulaci s navýšenou intenzitou automobilové dopravy v řešené lokalitě k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM₁₀ i PM_{2,5}, benzenu i benzo(a)pyrenu nezpůsobí překročení příslušných platných imisních limitů pro roční průměr těchto škodlivin. Lze předpokládat také, že kumulativní imisní příspěvky k hodinovým maximům NO₂ i k denním maximům PM₁₀ nezpůsobí při provozu záměru překročení příslušných platných imisních limitů pro krátkodobá maxima těchto škodlivin. Celkově lze z hlediska vlivů na ovzduší záměr i v kumulaci s navýšenou nesouvisející automobilovou dopravou v řešené lokalitě označit za přijatelný.

Vliv záměru je hodnocen i v rámci Posouzení vlivů na veřejné zdraví zpracovaného RNDr. Marcelou Zambojovou v červenci 2020, kde je v závěru uvedeno, že z hlediska vlivu na veřejné zdraví lze řešený záměr označit za přijatelný. Je možné konstatovat, že i při velmi konzervativním odhadu lze i přes uvedené nejistoty předpokládat, že v místech obytné zástavby nedojde k významnému zvýšení rizika vážných akutních ani chronických zdravotních účinků vyplývajících ze změněné imisní i hlukové situace. Lze předpokládat, že provoz navrhovaného obytného souboru nebude mít významný negativní dopad na zdraví obyvatel v jeho okolí.

Záměr byl předmětem zjišťovacího řízení, které bylo vedeno odborem ochrany prostředí MHMP a bylo ukončeno závěrem vydaným dne 18.11.2020 pod č.j. MHMP 1751773/2020, sp. zn. S-MHMP 1275545/2020, kde bylo konstatováno, že záměr nebude dále posuzován dle zákona č. 100/2001 Sb., jelikož nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí dle tohoto zákona. V závěru zjišťovacího řízení vycházel odbor ochrany prostředí MHMP z již uvedených studií a jejich závěrů, v odůvodnění všechny výše uvedené studie popsal a došel k závěru, že záměr nemůže mít negativní vliv na životní prostředí, a tudíž záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona.

S ohledem na výše uvedené závěry stavební úřad předmětný záměr v území vyhodnotil jako v souladu s veřejnými zájmy, které jsou chráněny zvláštními právními předpisy, a v území jej umístil. Níže je dále uvedeno vypořádání závazných stanovisek jednotlivých dotčených orgánů, s jejichž závěry stavební úřad pro vyhodnocení pracoval.

Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v ustanovení § 149 správního řádu. Záměr byl v rámci závazných stanovisek posouzen komplexně, nebyly vydávány jednotlivé doklady pro změny územního rozhodnutí a pro nové územní rozhodnutí. Protože nové územní rozhodnutí (výrok III) umísťuje stavby do území, které je pro tuto výstavbu uvolněno změnami územního rozhodnutí (výrok I, výrok II), stavební úřad vyhodnotil, že jsou předložená závazná stanoviska dostatečným podkladem jak pro nové územní rozhodnutí, tak pro změny územních rozhodnutí.

Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze předmětný záměr v daném území umístit. Stavební úřad postupoval v součinnosti i s dalšími dotčenými orgány, přičemž po vyhodnocení závěrů dotčených orgánů a na základě předložené dokumentace záměru konstatuje, že lze předmětný záměr v území schválit, neboť záměr neohrožuje zájmy chráněné právními předpisy.

Pokud stavební úřad stanovil v podmínkách územního rozhodnutí některé údaje (zejména délky) jako „min.“, „max.“ nebo „cca“, pak tak učinil vždy s přihlédnutím k tomu, zda je nutné konkrétní údaj stanovit přesně nebo s určitým omezením, a to aniž by došlo k zásahu do veřejných zájmů nebo k dotčení vlastnických práv, tedy s takovou mírou tolerance, aby při nepodstatných změnách kót nemusel být vyvolán proces změny územního rozhodnutí.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb. vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území, které obsahuje pozemky přímo dotčené záměrem a dále sousední pozemky, jejichž vlastníci byli posouzeni jako účastníci řízení, kteří mohou být územním rozhodnutím přímo dotčeni. Hluk ani jiné emise vzniklé z provozu stavby nepřesáhnou přípustné limity. Stavební úřad při tomto vymezení území neposuzoval vliv provádění stavby (bude předmětem stavebního řízení a podmínky pro provádění stavby budou stanoveny ve stavebním povolení), ale vliv provozu stavby v době jejího užívání. Z dokumentací k žádostem o vydání územního rozhodnutí a dokladů a podkladů žádosti a ze skutečností jemu známých z úřední činnosti dospěl k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

Dále stavební úřad vyhodnotil, že okruh účastníků řízení bude pro všechna tři řízení totožný, a to tak, že účastenství v řízení podle ustanovení § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona náleží žadateli (společnost Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558), účastenství, podle ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, náleží obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, což je v tomto případě Hl.m. Praha, zastoupena Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy, účastenství v řízení podle ustanovení, podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona – vlastníkově pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo tomu, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, což je v tomto případě žadatel, společnost Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558, neboť je zároveň vlastníkem všech pozemků výstavby parc.č. 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/40, 1374/42, 1374/60, 1374/141, 1374/151, 1374/243, 1374/294, 1374/303, 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry. Dále jsou to vlastníci a správci technické a dopravní infrastruktury a ti, co mají věcná práva k pozemkům výstavby (*Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Svodná komise, PREDistribuce, a.s., Technologie hlavního města Prahy, a.s., Povodí Vltavy, státní podnik, Pražská vodohospodářská společnost a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Connect plus s.r.o., CETIN a.s.*), účastenství v řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, náleží osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být dotčeno. Za takové sousední pozemky nebo stavby považuje stavební úřad pozemky a stavby sousedící, i nepřímé, s pozemky stavby uvedenými ve výroku rozhodnutí. V tomto případě jde o vlastníky pozemků parc.č. 1374/35, 1374/242, 1374/150, 1374/180, 1374/179, 1374/178,

1374/177, 1374/176, 1374/175, 1374/174, 1374/173, 1374/172, 1374/171, 1374/154, 1374/153, 1374/152, 134/189, 1374/278, 1374/188, 1374/280, 1374/187, 1374/186, 1374/185, 1374/197, 1374/38, 1374/58, 1374/140, 1374/59, 1374/220, 1374/142, 1374/143, 1374/244, 1374/145, 1374/146, 1374/245, 1374/147, 1374/299, 1374/295, 1374/307, 1374/306, 1374/305, 1374/297, 1374/296, 1374/300, 1374/298, 1374/291, 1374/292, 1374/293, 1374/301, 1374/302, 1374/138, 1374/32, 1374/193, 1374/30, 1374/284, 1374/285, 1374/286, 1374/133, 1374/136, 1374/137, 1374/31, 1374/199, 1374/200, 1374/44 v k.ú. Dolní Chabry, staveb č.p. 1201, 1205, 1173, 1181, 1190, 1192, 1200 v k.ú. Dolní Chabry na těchto pozemcích, a ty, co mají jiná věcná práva k těmto pozemkům. Dále stavební úřad konstatoval, že podle ustanovení § 27 odst. 3 správního řádu jsou účastníky řízení rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Účastníkem řízení dle tohoto ustanovení je podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, je účastníkem územního řízení i příslušná městská část (MČ Praha – Dolní Chabry).

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich vzdálenost a poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být umístěním ani provozem stavby přímo ovlivněny.

Dále se stavební úřad ve svém rozhodnutí vypořádal a vyhodnotil námitky účastníků řízení, které dne 7.7.2021 uplatnil datovou schránkou účastník řízení, Městská část Praha Dolní Chabry, zastoupená starostkou paní Kateřinou Šilhou Šafránkovou. Ze strany Městské části Praha – Dolní Chabry bylo podáno celkem 8 námitek, stavební úřad je všechny vyhodnotil jako nedůvodné (viz str. 40-46 přezkoumávaného rozhodnutí).

Na závěr stavební úřad uvedl, že v řízení postupoval podle základních zásad činnosti správních orgánů podle správního řádu, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu ustanovení § 3, § 50 a § 68 správního řádu, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům územního řízení a veřejnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí a uplatnit námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil podklady pro územní rozhodnutí, aby vydané rozhodnutí bylo v souladu s veřejným zájmem, tedy veřejnými zájmy vyjadřovanými a garantovanými ve zvláštních zákonech a též prostřednictvím dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří. K provedení důkazů užil všech důkazních prostředků, které byly vhodné ke zjištění stavu věci, a které nebyly získány a provedeny v rozporu s právními předpisy. Tato hlediska stavební úřad užil při hodnocení důkazů. K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů, a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území. Stavební úřad se tedy zabýval i vlivem stavby na zátěž území. Konstatoval, že využití území i prostorová regulace byly stanoveny (navrženy, projednány, schváleny) v rámci pořizování územního plánu a tato projednaná a

predpokládaná zátěž – únosné zatížení území – nebyla překročena. Na základě zjištění, že záměr je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy.

Rozhodnutí bylo účastníkům řízení doručeno dne 4.10.2021 (poslední den zveřejnění na úřední desce, přičemž odvolání bylo podáno dne 3.10.2021 (společnost Cznet s.r.o.) a 11.10.2021 (Městská část – Praha – Dolní Chabry). Proti tomuto rozhodnutí stavebního úřadu podali oba uvedení účastníci řízení svá odvolání (viz výše). Následně společnost Cznet s.r.o. vzala své odvolání zpět.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko Magistrátu Hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území č.j.: MHMP 1217686/2020 sp.zn. S-MHMP 970365/2020 ze dne 07.08.2020. Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu byl nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, zejména využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch KPP_p či opakovaný zápočet ploch, které byly již započteny v předchozí fázi. Ve smyslu ust. § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, byl odvolací orgán v tomto případě povinen vyžádat si potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Z tohoto důvodu byl požádán nadřízený správní orgán, v tomto případě Ministerstvo pro místní rozvoj o změnu nebo potvrzení citovaného závazného stanoviska. Ministerstvo pro místní rozvoj dne 19.7.2022 vyhotovilo závazné stanovisko č.j. MMR-46129/2022-81, kterým částečně změnilo odůvodnění přezkoumávaného závazného stanoviska a ve zbytku jej potvrdilo. Účastníci řízení byli na doplnění spisu upozorněni přípisem č.j. MHMP 1576234/2022 ze dne 30.8.2022 a bylo jim umožněno se s doplněnými podklady seznámit a vyjádřit se k nim. K doplněným podkladům se vyjádřila Městská část Praha – Dolní Chabry, zastoupená starostkou Mgr. Kateřinou Šilhou, která zaslala vyjádření k doplněným podkladům (odvolacímu orgánu doručeno dne 12.9.2022 prostřednictvím datové schránky). V tomto přípisu Městská část Praha – Dolní Chabry uvedla, že závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) vychází z podkladů, které si MMR vyžádalo od stavebníka, kde MMR uvedlo, že si vyžádalo od stavebníka upřesnění podkladů ke kontrole výpočtu koeficientů KPP a KZ, přičemž tyto podklady byly MMR doručeny v podáních stavebníka ze dne 28.6.2022 a 7.7.2022. Městská část upozornila, že tyto podklady nebyly součástí odvolacího správního spisu, což způsobuje závažnou procesní chybu. Odvolací orgán zjistil, že tyto podklady nebyly možné zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup, jako součást oznámení ze dne 30.8.2022. Z tohoto důvodu bylo nutno doplnit seznámení s podklady řízení o podklady předané stavebníkem na Ministerstvo pro místní rozvoj. Odvolací orgán tak učinil opatřením ze dne 17.10.2022, č.j. MHMP 1892220/2022.

Dne 27.10.2022 požádala Městská část Praha – Dolní Chabry o prodloužení lhůty, což odůvodnila skutečností, že do spisu byly doplněny podklady týkající se projektové dokumentace, přičemž bylo konstatováno, že dne 24.10.2022 byla starostka Městské části Praha – Dolní Chabry nahlížet do spisu (protokol o nahlížení je založen do odvolacího správního spisu), kde se s doplněnými podklady seznámila. V tomto dopise bylo uvedeno, že vzhledem k tomu, že byly doplněny obsáhlé podklady týkající se projektové dokumentace,

kteří Městská část sama nedokáže posoudit, obrátila se na odborníky, kteří jsou schopni se k doplněným podkladům vyjádřit. Součástí tohoto dopisu byla plná moc, kterou Městská část Praha Dolní Chabry zmocňuje advokáta JUDr. Michala Bernarda Ph.D., advokáta se sídlem Klokotská 103, Tábor, k zastupování v projednávané věci. Na základě této žádosti odvolací orgán přípisem č.j. MHMP 2049028/2022 ze dne 4.11.2022 prodloužil lhůtu k vyjádření se k doplněným podkladům do 15.11.2022. Tento přípis byl doručen zástupci odvolatele prostřednictvím datové schránky dne 7.11.2022.

Odvolatel se prostřednictvím svého zástupce k věci vyjádřil dopisem ze dne 23.11.2022 (odvolacímu orgánu doručeno datovou zprávou dne 24.11.2022), kdy uvedl, že doplněná dokumentace vychází z identického návrhu i konstrukce odůvodnění splnění podmínek pro užití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch. Toto odůvodnění městská část nepovažuje za dostatečné a nadále trvá na svém nesouhlasu s užitím podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch. Městská část je přesvědčena, že záměr z výše uvedeného důvodu není v souladu s územním plánem. Dále odvolatel uvedl, že podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 6. 2018, č.j. 3 As 112/2016 – 37, bude soulad činností podmíněně přípustných uvedených v územním plánu posuzován vždy ad hoc se zřetelem na koordinaci cílů a úkolů územního plánování v dané lokalitě, které nepovede ke zhoršení kvality prostředí a hodnoty území, přičemž opakuje, že dle jeho mínění nebyly splněny podmínky pro uplatnění KPPp. Dále odvolatel pozastavuje nad skutečností, že v každé etapě prokazoval splnění koeficientu zeleně, ale Změna Z 2832/00 územního plánu Prahy umožnila stavebníkovi zeleně v podstatě vypustit. Dále odvolatel uvádí (totožně s jeho odvoláním), že žadatel do záměru úmyslně zahrnul některé pozemky, které již byly součástí realizovaných fází A, B a G projektu. Jedná se například o pozemek parc. č. 1374/303 či pozemek parc. č. 1374/36 v katastrálním území Dolní Chabry a další k nim přiléhající pozemky. Tyto pozemky přitom především v rámci fáze F a G projektu plnily funkci zeleně a pravděpodobně jen kvůli nim stavebník v těchto fázích projektu naplnil požadavky koeficientu zeleně (KZ) a koeficientu podlažních ploch (KPP) s tím, že Územní plán před změnou Z 2832/00 vypočítával koeficient zeleně podle Metodického pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného 9.9.1999, usnesením ZHMP č. 10/05 „KZ se stanoví pro celou vymezenou funkční plochu. Jeho výška je průměrnou hodnotou ze součtu KZ pro každou jednotlivou parcelu (plochu územního rozhodnutí) a případně zbývající části území, na které se nevztahuje územní rozhodnutí, a které doplňuje funkční plochu do rozlohy vymezené ÚPn.“, ale po změně Z 2832/00 se KZ počítá cit z Metodického pokynu ke změně Z 2832/00: „KZ se stanoví pro vymezenou plochu záměru (společně řešeného celku), shodnou s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch.“ Podle odvolatele není možné, aby v rámci jednoho celkového stavebního záměru, řešeného po etapách, z důvodu změny územního plánu, byl v celkovém stavebním záměru počet zelených ploch zásadně umenšen. Dle názoru účastníka řízení je závazné stanovisko orgánu územního plánování nezákonné a věcně nesprávné, což je uvedeno i v jeho odvolání a ve vyjádření k odvolacímu řízení ze září 2022 a konstatuje, že přezkumné závazné stanovisko neposuzuje namítanou věcnou nesprávnost původního závazného stanoviska, ale pouze jeho zákonnost, což opět již uváděl v předchozím řízení. Z výše uvedených důvodů tak odvolatel setrvává na své odvolací námitce, že záměr je v rozporu s územním plánem, resp. žádost neprokazuje soulad s územním plánem, a navrhuje,

aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil zpět prvostupňovému stavebnímu úřadu. Zároveň je odvolatel přesvědčen, že závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 19.7.2022, č.j. MMR-46129/2022-81, je nezákonné a věcně nesprávné, a požaduje jeho přezkum postupem podle § 149 odst. 8 správního řádu, a přerušení odvolacího řízení do doby výsledku přezkumu. K tomuto odvolací orgán uvádí, že k přezkumu závazného stanoviska může dojít dvojím způsobem. První způsob je prostřednictvím odvolání proti rozhodnutí podmíněnému závazným stanoviskem, jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska. Druhý způsob je prostřednictvím přezkumného řízení samotného závazného stanoviska. Jestliže odvolání proti rozhodnutí podmíněnému závazným stanoviskem směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu tohoto závazného stanoviska. Správní řád tak umožňuje v průběhu odvolacího řízení změnu dotčeného závazného stanoviska. Toto ale není tento případ, jelikož citované závazné stanovisko již bylo dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolacího řízení přezkoumáno nadřízeným správním orgánem (viz výše). Jak je uvedeno, tak odvolatel požaduje přezkum závazného stanoviska dle § 149 odst. 8 správního řádu, podle kterého cit. *„Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí...“* Odvolací správní orgán uvádí, že správní řád neupravuje přezkum vydaného revizního závazného stanoviska, v daném případě stanoviska MMR. K postupu dle ustanovení § 149 odst. 8 správního řádu, tj. přezkoumání Ministrem pro místní rozvoj neshledal důvody, resp. neshledal, že by přezkumné závazné stanovisko MMR bylo nezákonné.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. K odvolacím námitkám se prostřednictvím zástupce vyjádřil žadatel dopisem ze dne 16.12.2021 (doručeno datovou zprávou dne 18.12.2022).

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu. Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Odvolání Městské části Praha - Dolní Chabry odvolací orgán popsal a posoudil následovně:

Odvolací orgán nejprve v obecné rovině uvádí, že změna územního rozhodnutí dle výroku I. obsahuje: zrušení umístění části severní komunikace označené jako trasa 103 včetně pěší komunikace, zrušení 5 parkovacích stání, zrušení trasy inženýrských sítí vedených pod komunikací 103 (splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vodovodu a plynovodu), čímž dochází ke zkrácení dotčených řadů.

Změna územního rozhodnutí dle výroku II. obsahuje zrušení části pěší komunikace a umístění nové, zrušení části areálového osvětlení podél pěší komunikace, zrušení části oplocení, ploch zeleně a výškový úprav v oblasti rušené pěší komunikace.

Výrokem III. se umístí novostavba fáze „H“ a „I“ obytného souboru Nové Chabry v k.ú. Dolní Chabry. V rámci fáze „H“ je navržen bytový dům se čtyřmi nadzemními sekcemi označenými písmeny „A“ až „D“ s podlažností 5 NP (poslední podlaží je ustoupené) na společné podnoži částečně 2 PP (půdorysně pod sekcemi „B“ a „D“), plochými střechami a max. výškou atiky 16,85 m (u sekcí „A“ a „C“ od srovnávací roviny na úrovni 305,5 m n. m., u sekcí „B“ a „D“ od srovnávací roviny na úrovni 307,0 m n. m.). V rámci fáze „I“ je navržen bytový dům se šesti nadzemními sekcemi, přičemž sekce „E“, „G“, „H“ a „I“ mají podlažností 4 NP (poslední podlaží je ustoupené), ploché střechy a max. výšku atiky 13,9 m (u sekce „E“ od srovnávací roviny na úrovni 305,0 m n. m., u sekce „G“ od srovnávací roviny na úrovni 305,7 m n. m., u sekce „H“ od srovnávací roviny na úrovni 306,2 m n. m., a u sekce „I“ od srovnávací roviny na úrovni 306,5 m n. m.), a sekce „F“ a „J“ mají podlažnost 3 NP (poslední podlaží je ustoupené), ploché střechy a max. výšku obvodových linií střech 10,95 m (u sekce „F“ od srovnávací roviny na úrovni 305,0 m n. m. a u sekce „J“ od srovnávací roviny na úrovni 305,9 m n. m.), vše na společné podnoži 1 PP. V podzemních podlažích obou bytových domů jsou navrženy především garáže a technické zázemí objektů, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. V rámci řešení dopravy v klidu je ve fázi „H“ navrženo 154 parkovacích stání v podzemních garážích a 12 venkovních parkovacích stání, ve fázi „I“ je navrženo 164 parkovacích stání v podzemních garážích a 13 venkovních parkovacích stání. Vjezd do podzemních garáží je z ulice U Traktory proti sekci „I“.

Součástí záměru je dále technická infrastruktura (inženýrské sítě, retenčně-vsakovací zařízení, veřejné a areálové osvětlení), zpevněné plochy (pochozí a pojízdné), dětské hřiště, oplocení, opěrné stěny, drobná architektura, terénní a sadové úpravy, dočasné stavby zařízení staveniště.

1.

Městská část ve svých námitkách uvádí, že záměr je navzdory kladnému závaznému stanovisku v rozporu s územním plánem, jelikož orgán územního plánování posoudil věc chybně a uvádí:

- a) Nesplnění podmínek pro podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch, kdy odvolatel uvádí, že záměr se nachází v ploše čistě obytné (OB) a všeobecně obytné (OV). Územní plán u těchto ploch stanoví, že nepřípustné využití je takové, které není*

slučitelné s hlavním a přípustným využitím a které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Podle městské části došlo v rámci územního řízení před stavebním úřadem k chybné aplikaci a nesprávnému odůvodnění využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (dále „KPPp“). Podle Přílohy č. 1 textové části územního plánu s názvem „Regulativy funkčního a prostorového uspořádání územní hlavního města Prahy“, konkrétně pododdílu 7a, bodu č. 14 platí, že: „Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují;
- c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu.

Odvolaatel uvádí, že Koeficient KPPp je možné využít pouze při splnění výše uvedených podmínek. V posuzovaném případě ovšem záměr tyto podmínky nesplňuje. KPPp lze dle územního plánu aplikovat tehdy, pokud je vyšší míra využití nezbytná, nikoli tedy jen možná nebo přípustná. V případě záměru je pak zcela zřejmé, že vyšší míra koeficientu podlažních ploch není nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby. Tuto skutečnost ani dotčené orgány netvrdí, ačkoliv se jedná o jednu z podmínek pro uplatnění KPPp. Podle městské části ovšem využití KPPp není ani v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury, kterou je možné dotvořit i dle původního KPP a uvádí, že stavební úřad ani Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ve svém závazném stanovisku tuto otázku neřeší. Závazné stanovisko OÚP k využití KPPp uvádí pouze to, že, záměr byl prověřen i z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb na okolní zástavbu. Posuzované stavby jsou navrženy v rozvojové lokalitě, která je již z větší části zastavěná, a to viladomy podobné výšky a objemu jako je navržena zástavba. Již dokončená či povolená zástavba předchozích etap má podlažnost 4+1 a 3+ 1 podlaží, stejně zástavba nyní navržena. Navrhovaný záměr plynule navazuje na okolní zástavbu, přirozeně graduje směrem k novému centru lokality a naopak se snižuje severním směrem, kde územní plán stanovuje nižší míru využití (kód C). V rámci záměru je rovněž navrženo dostatečné množství zelených ploch. vč. územním plánem požadované parkové plochy. Z výše uvedených důvodů bylo podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch úřadem územního plánování shledáno přípustným. Závazné stanovisko OÚP tedy pouze konstatuje, že záměr byl z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb prověřen a dovozuje, že použití vyšší míry využití je přípustné. Dotčený orgán se ovšem nikde nevěnuje otázce, zda je navrhované řešení skutečně nezbytné pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, jak požadují Regulativy funkčního a

prostorového uspořádání územní hlavního města Prahy. Právě nezbytnost navrženého řešení záměru totiž podle městské části není v uvedeném případě prokázána. Záměr by bylo možné realizovat i v menším objemu (v souladu s KPP), aniž by ztratil logické vazby na okolní zástavbu. Naopak se spíše jeví logickým kompenzovat obrovskou masu stávající zástavby nižší mírou využití území. Skutečnost, že záměr podle tvrzení dotčeného orgánu „plynule navazuje na okolní zástavbu“ a „přirozeně graduje k novému centru lokality a naopak se snižuje severním směrem“ nemůže být naplněním ani odůvodněním podmínky nezbytnosti. Stejně tak se stanovisko OÚP vůbec nevěnuje tomu, zda místní podmínky veřejné infrastruktury projektu umožňují předpokládané navýšení zátěže v území způsobené záměrem. Namátkově lze v tomto ohledu zmínit například problematiku dopravní infrastruktury a její značnou problematičnost i komplikovanost již v rámci realizovaných staveb v projektu. Na pozemních komunikacích mezi některými již realizovanými fázemi totiž dokonce musí být umístěny city bloky, které zamezují průjezdnosti těchto pozemních komunikací, což má předcházet nadměrnému přetěžování některých příjezdových cest k projektu. Je tak zřejmé, že kupříkladu dopravní infrastruktura v rámci projektu je již nyní zcela nevyhovující (např. co se týče průjezdnosti, hluku atp.), což však stanovisko OÚP ignoruje. Případné naplnění výše uvedené podmínky týkající se veřejné infrastruktury pak OÚP vůbec nevyhodnocuje. Ani další požadavky regulativů funkčního a prostorového uspořádání, tedy např. posouzení řešení z pohledu podoby veřejných prostranství dotčený orgán žádným způsobem neposoudil. Závazné stanovisko OÚP pouze zcela mimo posuzovanou otázku uvádí tvrzení, že v rámci záměru je navrženo dostatečné množství zelených ploch. S tímto tvrzením se už při běžném pohledu na koordinační situaci projektu nedá souhlasit. Jedinou navrženou zelení pro 36 bytových domů je centrální „park“ umístěný na garážích a lineární park, přes který vede vjezd do garáží pro 246 bytových jednotek. Odvolatel tedy shrnuje, že vyšší míra využití území v případě záměru není nezbytná a nelze ji považovat ani v zájmu stávající urbanistické struktury. Výše uvedené otázky ovšem závazné stanovisko OÚP neposuzuje. Závěr o přípustnosti podmíněně přípustného navýšení koeficientu podlažních ploch je tedy zcela nepřezkoumatelný a věcně nesprávný. S ohledem na tuto chybnou interpretaci územního plánu tak došlo k užití KPPp s hodnotou 1,1, namísto využití nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch s hodnotou 0,8 (pro plochy s mírou využití D). Vzhledem k tomu, že KPP záměru je podle závazného stanoviska OÚP 0,9, je záměr v rozporu s regulativy platného územního plánu. Odvolatel dále zdůrazňuje, že dotčený orgán v závazném stanovisku OÚP aprobejuje podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch, navzdory tomu, že ve svém předchozím vyjádření v rámci fáze F a G projektu č. j. MHMP 648596/2017 ze dne 27. 4. 2017 uvádí pravý opak. Dotčený orgán uvádí, že „předložený záměr (tj. předchozí fáze F a G projektu) je v souladu s platným Územním plánem SU hl. města Prahy. Dále upozorňujeme, že vzhledem k tomu, že do výpočtu splnění kódu míry využití území byly započítány i severní části pozemků investora (jedná se o pozemky, na něž je nyní umístován záměr, tj. fáze H a I) a kapacitně je téměř vyčerpali, lze tyto plochy v budoucnu zastavět jen ve velmi malém rozsahu.“ Toto vyjádření přitom sloužilo jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu při vydání územního rozhodnutí pro fázi F a G projektu č. j. MCP8 128142/2017, jehož změna je předmětem výroku č. II územního rozhodnutí. Odvolatel uvádí, že nerozumí tomu, na základě jakých skutečností v nyní řešené věci dotčený orgán

překvapivě extenzivní zástavbu schvaluje. Stanoviska dotčeného orgánu k fázi F a G a k záměru, tj. fázi H a I jsou vůči sobě rozporná a dotčený orgán si v nich zcela protiče. Takový postup by byl možný pouze, pokud by došlo k zásadní změně podmínek v území, což se ovšem nestalo. Podle ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska by tedy měla předchozí akty respektovat. Změnit názor může správní orgán pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve. V tomto ohledu se jedná o projev principu kontinuity a zásady legitimního očekávání. Jak uvádí komentář ke stavebnímu zákonu, „ke stanoviskům a závazným stanoviskům, která nebyla vydána v souladu s odst. 4, se nepřihlíží. Podle našeho názoru je na místě požadovat, aby v navazujícím závazném stanovisku nebo navazujícím stanovisku bylo náležitým způsobem zdůvodněno, proč takto dotčený orgán postupoval a že nastaly uvedené okolnosti, za nichž lze vydat navazující stanovisko nebo navazující závazné stanovisko. Obdobný postoj k této otázce zaujímá také judikatura správních soudů. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 2 As 40/2013, „kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách. Měnit je mohou pouze v případě, že se změnilly podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku, a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět. Odvolatel tuto námitku uzavírá tím, že konstatuje, že je evidentní, že záměr nenaplnňuje podmínky KPPp. Závazné stanovisko OÚP je proto vadné.

Odvolací orgán k této námitce pouze uvádí, že závazné stanovisko orgánu územního plánování, kterým je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje (MHMP ÚZR) č.j.: MHMP 1217686/2020 sp.zn. S-MHMP 970365/2020 ze dne 07.08.2020, bylo na základě odvolacích námitek zasláno s žádostí o změnu nebo potvrzení správnímu orgánu nadřízenému správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, tj. Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR). MMR vydalo dne 19.7.2022 závazné stanovisko č. j. MMR-46129/2022-81, kterým napadené ZS změnilo dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska a ve zbytku jej potvrdilo. Ministerstvo ve svém závazném stanovisku, kterým změnilo závazné stanovisko MHMP ÚZR uvedlo, že v rozvojové ploše OB-D je dle regulativů ÚP SÚ HMP stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 0,8 (KPP), nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 1,1 (KPPp) a při průměrné podlažnosti 3 NP minimální koeficient zeleně 0,5 (KZ).

Dle pododdílu 7a) odst. 7 regulativů ÚP SÚ HMP je HPP součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, střešní terasy, veřejně přístupná podloubí, průchody, pasáže apod.). Započitatelnou částí HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu. Dle „Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP“ se do HPP podzemních podlaží nezapočítávají garáže, sklepy, kočárkárny, sklady odpadu, prádelny, technické zázemí objektu apod., včetně komunikací sloužících k přístupu k nim.

V rámci fáze „H“ mají jednotlivé sekce tyto započitatelné HPP: sekce „A“ 1. NP 528,51 m², 2. NP 514,68 m², 3. NP 514,68 m², 4. NP 514,68 m² a 5. NP 388,83 m²; sekce „B“ 1. NP 616,01

m², 2. NP 583,11 m², 3. NP 583,11 m², 4. NP 583,11 m² a 5. NP 433,48 m²; sekce „C“ 1. NP 616,01 m², 2. NP 583,11 m², 3. NP 583,11 m², 4. NP 583,11 m² a 5. NP 433,48 m²; sekce „D“ 1. NP 528,51 m², 2. NP 514,68 m², 3. NP 514,68 m², 4. NP 514,68 m² a 5. NP 388,83 m².

V podzemních podlažích těchto sekcí se nenacházejí započitatelné HPP ve smyslu Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP.

V rámci fáze „I“ mají jednotlivé sekce tyto započitatelné HPP: sekce „E“ 1. NP 575,58 m², 2. NP 554,03 m², 3. NP 549,41 m² a 4. NP 396,38 m²; sekce „F“ 1. PP 39,8 m², 1. NP 575,58 m², 2. NP 554,03 m² a 3. NP 396,38 m²; sekce „G“ 1. NP 543,68 m², 2. NP 520,89 m², 3. NP 520,89 m² a 4. NP 333,23 m²; sekce „H“ 1. NP 543,68 m², 2. NP 520,89 m², 3. NP 520,89 m² a 4. NP 333,23 m²; sekce „I“ 1. NP 575,58 m², 2. NP 554,03 m², 3. NP 549,41 m² a 4. NP 396,38 m²; sekce „J“ 1. NP 575,58 m², 2. NP 554,03 m² a 3. NP 396,38 m². V podzemních podlažích těchto sekcí se nenacházejí započitatelné HPP ve smyslu Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP, pouze u sekce „F“ byla v rámci 1. PP započítána HPP hlavního vstupního prostoru do této sekce (pozn.: ostatní sekce mají hlavní vstup v úrovni 1. NP).

Celková započitatelná HPP předmětného záměru (fáze „H“ + „I“) je 21 500 m² a pro záměrem řešené území v ploše OB-D o výměře 23 693 m² činí koeficient KPP záměru po zaokrouhlení na dvě desetinná místa 0,91.

Vzhledem k výše uvedenému byl u předmětného záměru využití podmíněně přípustný koeficient KPPp (max. 1,1) a ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda jsou splněny podmínky pro použití koeficientu KPPp dle pododdílu 7a) odst. 14 ÚP SÚ HMP.

Podmínka pododdílu 7a) odst. 14 písm. a) ÚP SÚ HMP je splněna, neboť se záměr nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny).

K podmínce pododdílu 7a) odst. 14 písm. b) ÚP SÚ HMP ministerstvo uvádí, že v rámci předmětného záměru (fáze „H“ + „I“) mají navržené sekce tyto stavební parametry: sekce „A“ až „D“ mají podlažnost 5 NP (poslední podlaží je ustoupené), ploché střechy a max. výšku atiky 16,85 m (tj. u sekcí „A“ a „C“ na úrovni 322,35 m n. m. a u sekcí „B“ a „D“ 323,85 m n. m.): sekce „E“, „G“, „H“ a „I“ mají podlažnost 4 NP (poslední podlaží je ustoupené), ploché střechy a max. výšku atiky 13,9 m (tj. u sekce „E“ 318,9 m n. m., sekce „G“ 319,6 m n. m., sekce „H“ 320,1 m n. m. a sekce „I“ 320,4 m n. m.): sekce „F“ a „J“ mají podlažnost 3 NP (poslední podlaží je ustoupené), ploché střechy a max. výšku atiky 10,95 m (tj. u sekce „F“ 315,95 m n. m. a sekce „J“ 316,85 m n. m.). Ministerstvo k výše uvedenému doplňuje, že u jednotlivých sekcí neuvádělo počet podzemních podlaží, neboť podzemní podlaží, které nejsou využita pro hlavní funkci, se do rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP nezahrnují (pozn.: obdobně nebylo dále uvažováno ani s počtem podzemních podlaží u stávajících staveb).

V rámci předchozích již povolených etap byly realizovány např. objekty na pozemcích parc.č. 1374/332, 1374/333, 1374/334, 1374/337, 1374/336 a 1374/335 v k.ú. Dolní Chabry s podlažností 5 NP (poslední podlaží je ustoupené), plochými střechami a výškou atik na úrovni 323,9 m n. m. a 324,76 m n. m. (viz výkres č. C3 - Koordinační situační výkres, který je založen ve spise).

Z výše uvedeného je zřejmé, že se záměr svými výškovými parametry a podlažností nevymyká již realizovaným objektům v rámci předchozích etap, přičemž z výkresu č. C3 je rovněž zřejmé,

že záměr svým měřítkem a objemovými parametry jednotlivých sekcí vhodně navazuje na předchozí již realizované etapy, proto ministerstvo dospělo k závěru, že je v rámci záměru splněna i podmínka dotvoření stávající urbanistické struktury.

V případě uliční čáry ministerstvo uvádí, že se posouzení záměru s ohledem na uliční či stavební čáru se provádí dle Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“) a soulad s PSP posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného jako orgán územního plánování doplňuje, že je záměr navržen v rámci poměrně rozsáhlého rozvojového území a koncepčně navazuje na strukturu zástavby vytvořenou v rámci předchozích etap, proto nelze dospět k závěru, že by se vymykal urbanistické struktuře či charakteru území.

V případě místních podmínek veřejné infrastruktury ministerstvo uvádí, že orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění ani odbornou způsobilost k tomu, aby zkoumal, zda záměr může mít např. nepřiměřený negativní vliv na dané území z hlediska zátěže na veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu (pozn.: ÚP SÚ HMP nestanovuje ani žádná kritéria, jak by se splnění této podmínky mělo hodnotit), přičemž k napojení záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu se v rámci územního řízení vyjadřují jiné dotčené orgány, případně správci jednotlivých inženýrských sítí.

Ministerstvo k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že záměr je navržen v rozvojové ploše, která je určena primárně k zastavění, a překračuje koeficient KPP (max. 0,8) pouze o hodnotu 0,11, což dle názoru ministerstva nemůže způsobit, že by zátěž na veřejnou infrastrukturu v daném území byla již nepřiměřená (oproti zástavbě, která by měla KPP 0,8).

K podmínce pododdílu 7a) odst. 14 písm. c) ÚP SÚ HMP ministerstvo uvádí, že stavebník v předložených podkladech doložil zejména „zákres do 3D modelu IPR - Spořická“, ze kterého vyplývá, že záměr nebude negativně ovlivňovat panorama hl. m. Prahy. Ministerstvo též zohlednilo, že záměr má z hlediska absolutních nadmořských výšek obdobné parametry jako objekty realizované v rámci předchozích etap, jak bylo prokázáno výše.

Ministerstvo tedy dospělo k závěru, že je možné využití podmíněně přípustného koeficientu KPPp (max. 1,1) pro předmětný záměr v ploše OB-D akceptovat a záměr tento koeficient nepřekračuje, proto je záměr navržen v souladu s podmínkami koeficientu KPPp pro plochu OB-D.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že záměr podlažností a výškovým působením sekcí „A“, „B“, „C“ a „D“ navazuje na již založenou řadu objektů na pozemcích parc.č. 1374/332, 1374/333, 1374/334, 1374/335, 1374/336 a 1374/337 vk.ú. Dolní Chabry, přičemž podlažnost záměru severním směrem postupně klesá až k podlažnosti 3 NP (poslední podlaží je ustoupené) u sekcí „J“ a „F“. Záměr rovněž svým měřítkem či objemovým působením jednotlivých sekcí vhodně navazuje na strukturu zástavby daného území založenou v rámci realizace předchozích etap. Ministerstvo je tedy toho názoru, že záměr dotváří stávající urbanistickou strukturu a zároveň zachovává i logické vazby na strukturu okolní zástavby.

Co se týče „skutečné nezbytnosti“ vyšší míry využití území, ministerstvo uvádí, že výše provedené posouzení prokazuje dle názoru ministerstva dostatečně i vhodnost či „nezbytnost“

využití koeficientu KPPp pro potřeby předmětného záměru. K tvrzení odvolatele, že by bylo možné dané pozemky zastavět i v menším rozsahu dle koeficientu KPP ministerstvo uvádí, že je vázáno předmětem záměru stavebníka dle jeho žádosti a k takto definovanému předmětu záměru (včetně rozsahu HPP) vydává orgán územního plánování své závazné stanovisko. Ministerstvo dále uvádí, že uvedený argument odvolatele by se dal uplatnit u všech záměrů, neboť vždy by bylo možné na dotčené pozemky navrhnout nižší či méně objemnou stavbu, pak by ale postrádalo smysl v ÚP SÚ HMP vymezovat koeficient KPPp, když by se dal ve všech možných případech použít pouze základní koeficient KPP (pozn.: dotvořit urbanistickou strukturu by bylo možné vždy i s nižší či méně objemnou stavbou dle koeficientu KPP).

ÚP SÚ HMP však ve svých regulativech připustil i využití koeficientu KPPp a pokud konkrétní záměr např. svojí podlažností, výškou či měřítkem navazuje na okolní zástavbu, jako je tomu v předmětném případě, není důvodné nepřipustit i možnost využití koeficientu KPPp [pozn.: záměr má navíc hodnotu koeficientu KPPp 0,91 a koeficient KPP (0,8) tedy překračuje pouze o hodnotu 0,11],

V případě zátěže veřejné infrastruktury ministerstvo uvádí, že i k této problematice se ministerstvo vyjadřovalo výše. Ministerstvo znovu připomíná, že orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění ani odbornou způsobilost k tomu, aby hodnotil, zda záměr může mít např. významný negativní vliv na dané území z hlediska zátěže na veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu. Ministerstvo též připomíná, že ÚP SÚ HMP např. zobrazuje i památkové zóny, záplavové území nebo prvky Územního systému ekologické stability, což rovněž neznamena, že by se měl orgán územního plánování vyjadřovat i z těchto hledisek, když k tomu nemá zákonné zmocnění (např. na základě zákona č. 114/1992 Sb. nebo zákona č. 20/1987 Sb.).

Ministerstvo je jako orgán územního plánování pouze toho názoru, že zátěž předmětného záměru na veřejnou infrastrukturu v daném území nemůže být nepřiměřená, když záměr nijak zásadně nepřekračuje hodnotu koeficientu KPP (pozn.: u zástavby s koeficientem KPP 0,8 není tato podmínka v ÚP SÚ HMP vůbec stanovena a záměr hodnotu KPP nijak významně nepřekračuje). Ministerstvo dále uvádí, že pokud by místní podmínky veřejné infrastruktury neumožňovaly připojení záměru, těžko by mohl záměr dostat např. kladné stanovisko od dotčeného orgánu na úseku dopravy.

Co se týče podoby veřejných prostranství, ministerstvo uvádí, že záměr navazuje mj. na strukturu veřejných prostranství, která byla založena v rámci předchozích etap, proto záměr ani z tohoto hlediska neodporuje urbanistické struktuře daného území. Rozsah zeleně v rámci záměru splňuje požadavky koeficientu KZ pro plochy OB-D a OV-D, jak bylo prokázáno výše, a pokud by např. v rámci plochy OB-D existovala reálná potřeba na umístění parkové plochy, mohla být v rámci této plochy vymezena v ÚP SÚ HMP plovoucí značka ZP, což se nestalo.

K námitce týkající se předchozích vyjádření MHMP OÚR z roku 2017 ministerstvo uvádí, že MHMP OÚR získal pravomoc dotčeného orgánu k vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona až novelou stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2018. Dříve vydaná vyjádření MHMP OÚR nejsou závaznými stanovisky.

Ministerstvo dále připomíná, že dne 12. 10. 2018 nabyla účinnosti zásadní Změna č. Z 2832/00 ÚP SÚ HMP. Před nabytím účinnosti Změny č. Z 2832/00 se splnění požadavků koeficientů

KPP a KZ odvozovalo od výměry celé funkční plochy, nikoliv pouze od záměrem řešeného území, přičemž i možnost využití koeficientu KPPP byla do ÚP SÚ HMP vložena až Změnou č. Z 2832/00, proto i případná vyjádření MHMP OÚR z roku 2017 jsou již neaktuální.

Odvolací orgán k části námitky týkající se osazení city bloků doplňuje, že k záměru a navrženému řešení bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko silničního správního úřadu ÚMČ Praha 8. Na stávající komunikaci budou osazeny city bloky pro zamezení průjezdu mezi etapami F a G, z hlediska dopravního připojení na nadřazenou komunikační síť jsou stávající etapy A, B, C a G napojeny východním směrem na ulici Ústecká a stávající etapy D, E, F jsou a nově napojované etapy H + I budou napojeny západním směrem (novým západním připojením na ulici U Traktorky) na ulici K Ládví.

Napojením záměru západním směrem a úpravou dopravního režimu osazením city bloků bude větší část dopravy svedena na komunikaci K Ládví a následně na světelnou křižovatku s komunikací Ústecká.

Námítka je nedůvodná.

b) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Městská část dále nesouhlasí s obsahem závazného stanoviska OÚP. Podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona orgán územního plánování v závazném stanovisku 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. Závazné stanovisko OUP je však v rozporu s tímto ustanovením, jelikož nesprávně posuzuje soulad záměru s platným územním plánem a nijak neposuzuje záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Závazné stanovisko OUP žádným způsobem neodůvodňuje, zda je v posuzovaném případě možná aplikace nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch. Závazné stanovisko OÚP tedy nesplňuje požadavky ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, podle kterého dotčený orgán v odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Orgán územního plánování se přitom souladem záměru s územně plánovací dokumentací ve svém závazném stanovisku dostatečně nezabýval, jak bylo popsáno výše v bodu a) tohoto odvolání. Za odůvodnění není možné považovat ani skutečnost, že orgán územního plánování cituje územní plán či související právní předpisy. Napadené rozhodnutí je tedy založeno na nezákonném závazném stanovisku OÚP.

Povinností orgánu územního plánování dále je, aby při zhodnocení, zdaje určitý záměr v dané lokalitě přípustný, posoudil rovněž cíle a úkoly územního plánování ve vztahu k dané lokalitě. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona úkolem územního plánování mj. stanovovat koncepci rozvoje území,

včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území či stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Městská část je přitom přesvědčena, že orgán územního plánování v dané věci toto posouzení provedl pouze formálně a zcela nedostatečně.

Závazné stanovisko OÚP pouze uvádí, že „z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování úřad územního plánování konstatuje, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.“ Žádné odůvodnění tohoto tvrzení však závazné stanovisko OUP neobsahuje.

Také z judikatury správních soudů plyne, že odůvodnění souladu s úkoly a cíli nesmí spočívat pouze v parafrázi § 18 a § 19 stavebního zákona, jak OUP činí na str. 4 závazného stanoviska. Naopak musí dojít ke konkretizaci ve vztahu k jednotlivým částem územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1.2010, č. j. 1 Ao 2/2009-86 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1.2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2008. č. j. 5 As 10/2008-103 „účelem závazných limitů využití území stanovených v územním plánu je především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by ho nad přípustnou míru nejrůznějšími negativními vlivy.“ Orgán územního plánování se však charakterem daného území dostatečně nezabývá, ač tato povinnost vyplývá z územního plánu, který v případě nepřípustného využití ploch OB a OV stanoví, že tyto plochy není možné využít v rozporu s charakterem lokality.

Napadené rozhodnutí a závazné stanovisko OÚP jsou tak v rozporu s výše uvedenými podmínkami využití dotčeného území, které jsou stanoveny územním plánem. Dotčené orgány neprovedly dostatečné posouzení záměru z hlediska jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona. Závazné stanovisko OÚP bylo vydáno v rozporu s ustanovením § 96b odst. 3 stavebního zákona a § 149 odst. 2 správního řádu, proto odvolání ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu směřuje také proti obsahu závazného stanoviska OÚP.

Je zřejmé, že OÚP pochybil, když v posuzovaném případě vydal kladné závazné stanovisko. Naopak mělo být vydáno zamítavé závazné stanovisko, a v návaznosti na to měla být žádost zamítnuta.

c) Námitky chybné aplikace navýšení koeficientu podlažních ploch

Ačkoli v souladu s výše uvedeným nejsou splněny podmínky pro jakékoli využití KPPp v daném území, upozornila městská část v rámci svých námitek i na to, že stavebník navýšení koeficientu podlažních ploch (dále „KPP1“) aplikuje zcela v rozporu s územním plánem.

Dle územního plánu platí, že:

„Koeficient podlažních ploch je dán podílem započítatelných hrubých podlažních ploch (HPP) a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.“ (viz Územní plán, str. 51)

„Tento návrh neznamená riziko nepřiměřeného nárůstu bilancovaných kapacit v území, protože se zároveň uplatňuje způsob výpočtu koeficientů podlažních ploch a zeleně z plochy posuzovaného záměru, nikoli z celé funkční plochy. Přípustné umístění stavby s KPPp se vztahuje ke konkrétní stavbě záměru a nepředstavuje plošné zvýšení míry využití území určené plánem, a proto není do územního plánu zaznamenáváno. Nehrozí tak opakované navyšování.“ (viz Územní plán, str. 180)

KPP je územním plánem definován jako podíl započítatelných hrubých podlažních ploch (HPP) a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku), přičemž plochu, resp. část plochy, lze započítat jen do jediného záměru. Vymezenou plochou záměru se dle Metodické přílohy k platnému územnímu plánu rozumí zpravidla pozemky ve vlastnictví investora zahrnuté do zastavitelné plochy s určeným kódem míry využití.

Plošné zvýšení míry využití území pro celou funkční plochu specifikovanou územním plánem je tedy nepřípustné. KPPp je možné aplikovat toliko ve vztahu ke konkrétnímu záměru (nikoliv však na funkční plochu OB-D jako celek). To však stavebník nečiní a účelově se snaží potenciálně vzniklý „nadbytek hrubé podlažní plochy“ z již povolených fází A, B a G projektu přenést do doposud nerealizované fáze H a I projektu (tzn. do záměru). Tím by v praxi došlo k nepřiměřené a zakázané expozici hrubé podlažní plochy v určité fázi projektu oproti jiným (již realizovaným) fázím projektu.

Nad rámec toho jsou v dotčené funkční ploše OB-D další pozemky a bytové domy ve vlastnictví třetích osob (např. poz. parc. č. 1374/197, 1374/38, 1374/220 k. ú. Dolní Chabry a další). Stavebník tak neovládá velmi podstatnou část pozemků spadajících do funkční plochy OB-D. Pokud by se KPPp vztahoval na celou funkční plochu OB-D, pak by stavebník v rámci územního řízení žádal o aplikaci KPPp nejen pro sebe, ale i pro ostatní vlastníky pozemků v této funkční ploše a zasahoval by tak do jejich vlastnických práv.

Stavebník navíc záměrem takto navýšené KPP obratem zcela vyčerpává, a to bez jakéhokoli souhlasu vlastníků ostatních pozemků ve funkční ploše OB-D. Ti postupem stavebníka definitivně přichází o možnost umístit na svých pozemcích jakýkoli další záměr či navýšit HPP již umístěných staveb a dochází tak k dalšímu zásahu do jejich vlastnického práva. Pokud bychom připustili takový postup, docházelo by pouze k poškozování ostatních vlastníků pozemků sdílejících funkční plochu s žadatelem o aplikaci KPPp a zejména k obcházení zákona.

Stavební úřad k těmto námitkám městské části v územním rozhodnutí uvádí, že „z hlediska posouzení koeficientu podlažních ploch, v rámci záměru byl předložen výpočet pouze na plochu záměru a bylo předloženo také posouzení míry využití ploch v rámci celých ploch s rozdílným způsobem využití se započítáním předchozích etap zástavby a je tak prokázán požadavek možnosti započítat do koeficientu podlažních ploch pozemek pouze jednou. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje tedy výpočet na plochu posuzovaného záměru, ale i výpočet na funkční celou plochu tak, aby bylo jasně prokázáno, že pozemky jsou do výpočtů koeficientu započítány pouze jednou.“

Tento závěr ovšem nelze považovat za řádné vypořádání námitek městské části. Namísto řádného posouzení výpočtu KPP stavební úřad v územním rozhodnutí, obdobně jako orgán územního plánování ve svém závazném stanovisku, přebíral podklad zpracovaný

stavebníkem a odůvodnil jím akceptovatelnost záměru. Tvrzení stavebního úřadu o tom, že v rámci záměru byl předložen výpočet pouze na plochu záměru, případně tvrzení o započítání předchozích etap zástavby a započítání pozemku do KPP pouze jednou však nejsou ničím podložena, naopak z námitek městské části vyplývá přesný opak.

Napadené rozhodnutí je proto nesprávné a současně v rozporu s ustanovením § 2 odst. 3 a zároveň s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu, jelikož neuvádí konkrétní důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování, kterým je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje (MHMP ÚZR) č.j.: MHMP 1217686/2020 sp.zn. S-MHMP 970365/2020 ze dne 07.08.2020, bylo na základě odvolacích námitek zasláno s žádostí o změnu nebo potvrzení správnímu orgánu nadřízenému správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, tj. Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR). MMR vydalo dne 19.7.2022 závazné stanovisko č. j. MMR-46129/2022-81, kterým napadené ZS změnilo dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska a ve zbytku jej potvrdilo.

Ministerstvo ve svém závazném stanovisku, kterým změnilo závazné stanovisko MHMP ÚZR, k problematice souladu s cíli a úkoly územního plánování uvádí:

Z hlediska posouzení souladu předmětného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že předmětný záměr zejména v souladu s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona respektuje stanovenou koncepci rozvoje daného území, neboť je navržen v souladu s PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, a též v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona neodporuje urbanistické struktuře a charakteru daného území, jak bylo prokázáno výše (pozn.: viz citace ze závazného stanoviska MMR v komentáři k předchozí námitce), přičemž dle názoru ministerstva umístěním předmětného záměru rovněž nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

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.

K části námítka týkající se použití KPP_p - viz citace ze závazného stanoviska MMR v komentáři k předchozí námitce

K části námítka týkající se započtení ploch pozemků záměru pro účely dodržení kódu míry využití území KPP a KZ v předchozích etapách - viz komentář k předchozí námitce - dne 12. 10. 2018 nabyla účinnosti zásadní Změna č. Z 2832/00 ÚP SÚ HMP. Před nabytím účinnosti Změny č. Z 2832/00 se splnění požadavků koeficientů KPP a KZ odvozovalo od výměry celé funkční plochy, nikoliv pouze od záměrem řešeného území, proto z logiky věci nebyl před 12. 10. 2018 stanoven ani požadavek, že plochu, resp. část plochy, tj. konkrétní pozemky záměru, lze započítat pouze do jediného záměru.

Námítka je nedůvodná.

d) Nedovolené překrývání některých ploch záměru s fází A, B a G projektu

Jak již městská část uváděla ve svých námítkách, stavebník do záměru úmyslně zahrnul některé pozemky, které již byly součástí realizovaných fází A, B a G projektu. Jedná se například o pozemek parc. č. 1374/303 či pozemek parc. č. 1374/36 v katastrálním území Dolní Chabry a další k nim přiléhající pozemky. Tyto pozemky přitom především v rámci fáze F a G projektu plnily funkci zeleně a pravděpodobně jen kvůli nim stavebník v těchto fázích projektu naplnil požadavky koeficientu zeleně (KZ) a koeficientu podlažních ploch (KPP).

Městská část výše popsany nedovolený postup stavebníka přehledně ilustrovala na níže přiloženém obrázku, na kterém je:

- a) fialovou barvou vyznačeno území Záměru (fáze H a I Projektu),*
- b) žlutou barvou vyznačeno území fází F a G Projektu, a*
- c) fialovým šrafováním vyznačen překryv obou území.*

Nyní se stavebník zcela účelově snaží využít tytéž pozemky pro záměr (fáze H a I projektu), jelikož je započítává do celkové plochy záměru (včetně ploch zeleně záměru). To je však pochopitelně zcela nepřijatelné, jelikož tyto plochy již byly pravomocně a závazně určeny především pro fáze F a G projektu. Zjednodušeně řečeno - není možné využít stejné pozemky pro dva různé stavební záměry a účelově s nimi manipulovat ve vztahu ke koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně.

Stavebník tedy nedovoleně využívá stejné pozemky pro dva různé stavební záměry. Přitom pokud by Stavebník tyto pozemky v rámci předchozích fází projektu nevyužil, pravděpodobně nikdy by nesplnil požadovaný koeficient podlažních ploch (KPP) ani koeficient zeleně (KZ). I z toho důvodu je evidentní, že stavebník bude muset záměr zásadním způsobem přepracovat, a vyjmout z něj veškeré pozemky, které již byly předmětem povolených procesů pro jiné fáze projektu.

Výše uvedené mimo jiné vyplývá i z dokumentace ke stavebnímu řízení pro záměr Obytný soubor Nové Chabry - fáze F a G, kterou měl stavební úřad k dispozici. Nelze však vyloučit, že podobným způsobem stavebník postupoval i při povolování předchozích fází projektu, a že některé pozemky neoprávněně zahrnoval do vícero fází projektu, čímž by zásadně zkresloval například výpočet KPP či KZ (například při vydávání územního rozhodnutí pro fáze F a G projektu, byť již v té době existovalo územní rozhodnutí pro fáze A až F projektu).

Ačkoli tyto skutečnosti Městská část namítala, stavební úřad se s nimi vypořádal zcela nedostatečně.

Záměr byl umístěn i přes to, že stavebník neoprávněně a v rozporu s právními předpisy zahrnuje do záměru pozemky, které již byly posuzovány v rámci jiných fází projektu, pro které sloužily především jako zelené plochy. Pravděpodobně pouze díky nim došlo při povolování předchozích fází projektu ke splnění potřebných koeficientů. Z tohoto důvodu nelze aprobovat, aby tyto pozemky znovu využil pro účely záměru a de facto tak „recykloval“ stejné zelené plochy pro dva různé stavební záměry.

K tomu viz komentář k předchozím námitkám - dne 12. 10. 2018 nabyla účinnosti zásadní Změna č. Z 2832/00 ÚP SÚ HMP. Před nabytím účinnosti Změny č. Z 2832/00 se splnění požadavků koeficientů KPP a KZ odvozovalo od výměry celé funkční plochy, nikoliv pouze od záměrem řešeného území, proto z logiky věci nebyl před 12. 10. 2018 stanoven ani požadavek, že plochu, resp. část plochy, tj. konkrétní pozemky záměru, lze započítat pouze do jediného záměru.

Námítka je nedůvodná.

2. Rozpor s právními předpisy

Záměr odporuje mimo územního plánu také obecně závazným právním předpisům, zejména pak stavebnímu zákonu a obecným požadavkům na výstavbu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Územní rozhodnutí proto bylo vydáno v rozporu se zákonem a je na místě jej zrušit.

a) Absence podkladů pro vydání územního rozhodnutí

Stavební úřad nedostatečně posoudil úplnost předložené žádosti o vydání změny předchozích územních rozhodnutí. Dle ustanovení § 86 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou součástí žádosti mimo jiné závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona. Podrobněji je obsah žádosti konkretizován vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, zejména její Přílohou č. 1.

Pro výrokovou část I. a II. územního rozhodnutí však stavebník v rozporu s ustanovením § 86 odst. 2 písm. b) nepředložil závazná stanoviska orgánu územního plánování, ač jsou tato závazná stanoviska nezbytným podkladem také pro vydání změny územních rozhodnutí. V uvedeném případě navíc dochází ke změně územních rozhodnutí pro rozsáhlý bytový projekt. Tento postup tak měl být posouzen orgánem územního plánování s ohledem na soulad s územním plánem a splnění dalších požadavků stavebního zákona. V tomto případě dle městské části není možné odkázat ani na závazné stanovisko OUP, které se zabývá toliko posouzením záměru.

Stavební úřad přitom tento nedostatek neodstranil a stavebníka k doplnění žádosti nevyzval postupem dle § 86 odst. 4 stavebního zákona. Tento postup představuje zásadní procesní vadu, která vyústila ve vydání nezákonného územního rozhodnutí. Absence podkladového rozhodnutí totiž vyvolává i nezákonnost (a vadnost) finálního územního rozhodnutí.

Dalším chybějícím podkladem pro vydání rozhodnutí je pak absence vyjádření městské části s ohledem na využití pozemků parc. č. 1374/152, 1374/153, 1374/188, 1374/189 a 1374/280, vše v k. ú. Dolní Chabry, ve svěřené správě městské části. Dle vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru evidence majetku, č. j. MHMP 1688223/2020 ze dne 4.11.2020, se z pohledu vlastníka těchto pozemků měla k záměru vyjádřit právě městská část. Vyjádření městské části přitom není součástí správního spisu. Územní rozhodnutí se přitom dotýká nejen pozemku parc. č. 1374/42 v k. ú. Dolní Chabry, ale i uvedených pozemků ve správě městské části. Územní rozhodnutí nepůsobí izolovaně, nýbrž na

předchozí rozhodnutí navazuje a vytváří spolu s nimi podmínky využití komplexního definovaného rozvojového území.

Stavební úřad tedy postupoval v rozporu s ustanovením § 86 odst. 4 a § 90 odst. 1 písm. a) a c) stavebního zákona, jelikož řádně neposoudil soulad záměru s požadavky stavebního zákona a chybějícími závaznými stanovisky, a dále vydal územní rozhodnutí bez podkladů vyžadovaných zákonem a dotčenými orgány. Územní rozhodnutí je tedy nezákonné také z těchto důvodů.

K námitce týkající se chybějících závazných stanovisek orgánu územního plánování viz citace ze závazného stanoviska MMR:

K námitce týkající se změn územních rozhodnutí pro předchozí etapy ministerstvo uvádí, že dle výroku I. rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 9. 2021 došlo ke změně územního rozhodnutí ze dne 23. 8. 2010 v rozsahu „zrušení umístění části severní komunikace označené jako trasa 103, včetně pěší komunikace“, „zrušení 5 parkovacích stání podlé komunikace trasa 103“ a „zrušení trasy inženýrských sítí vedených pod komunikací trasa 103“, a výrokem II. rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 9. 2021 došlo ke změně územního rozhodnutí ze dne 5. 10. 2017 v rozsahu „zrušení části pěší komunikace“, „zrušení části areálového osvětlení podél pěší komunikace“ a „zrušení části oplocení, ploch zeleně a výškových úprav v oblasti rušené pěší komunikace“.

Výše uvedené změny, kdy se jedná o zrušení, resp. vypuštění některých částí předchozích etap, nemají vliv na přípustnost těchto etap s ohledem na funkční regulaci dle ÚP SÚ HMP. Vzhledem k tomu, že se splnění požadavků koeficientů KPP a KZ předchozích etap odvozovalo od výměry celé funkční plochy OV-D a OB-D, jak bylo rozvedeno výše, nemá vypuštění výše uvedených částí vliv na HPP, resp. koeficient KPP těchto etap, ani podstatný vliv na koeficient KZ těchto etap (pozn.: vypuštěním např. zpevněných ploch by naopak došlo ke zvýšení koeficientu KZ v rámci celé rozvojové plochy při výpočtu dle tehdy platné regulace ÚP SÚ HMP). Ohledně absence „ostatních závazných stanovisek“ odvolací správní orgán uvádí, že odvolatel neuvedl, jaká stanoviska měla být v důsledku upuštění od části záměru doložena. Odvolací orgán neshledal, že by realizováním části stavby byly dotčeny zájmy chráněné zvláštními předpisy. Ztotožnil se se stavebním úřadem, že v tomto případě nebylo nutné dokládat závazná stanoviska samostatně k změnám územního rozhodnutí.

Pozemky parc. č. 1374/152, 1374/153, 1374/188, 1374/189 a 1374/280, vše v k. ú. Dolní Chabry nejsou předmětem ani změn územních rozhodnutí (výrok I a II) ani umístění stavby (výrok III), je na nich postavena mateřská škola, která s napadeným rozhodnutím nesouvisí - byla postavena na základě samostatných řízení.

Námitka je nedůvodná.

b) Nedostatečné posouzení oprávněnosti změny územního rozhodnutí

Stavební úřad pochybil, když v souladu s ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona dostatečně nezkoumal důvody, pro které mají být změněny dosavadní územní rozhodnutí. Tato vada má svůj původ již v žádosti, kterou stavebník dostatečně pečlivě neodůvodnil. Stavebník v žádosti nevymezil, jaké konkrétní okolnosti mu brání v provedení záměru v souladu s

předcházejícími územními rozhodnutími, ani nezohlednil veškeré vlivy, které tato změna bude mít na oprávněné zájmy dotčených osob, tedy zejména vlastníků sousedních pozemků.

Stavební úřad se chybně s neúplnou žádostí stavebníka spokojil a uvedená hlediska žádným způsobem nezkoumal, čímž učinil své rozhodnutí nepřezkoumatelným. To vyplývá i z komentářové literatury: „[o]právněný je povinen svou žádost pečlivě odůvodnit a přesně vymezit, co brání provedení záměru na základě původního územního rozhodnutí, z jakých důvodů je pro něj nově navrhované řešení výhodnější a zda-li, popřípadě jakým způsobem, se dotkne veřejných zájmů nebo oprávněných zájmů dotčených osob. (...) V každém případě musí Žadatel uvést důvody pro změnu územního rozhodnutí a stavební úřad je povinen je přezkoumatelným způsobem vyhodnotit.“

Navrhovaná změna dříve vydaných územních rozhodnutí přitom bude mít zásadní vliv na okolní pozemky a stavby, např. ve změně dopravní situace a souvisejícího nárůstu hluku a prašnosti, průchodnosti chodců, narušením příznivého prostředí atp. Stavební úřad proto měl důsledně zkoumat, zda zde existují skutečné důvody, proč pravomocné územní rozhodnutí měnit, jaký vliv budou tyto změny mít a jaké osoby budou takovou změnou dotčeny

Stavební úřad tedy postupoval v rozporu s ustanovením § 94 odst. 1 stavebního zákona, když návrh na změnu pravomocných územních rozhodnutí dostatečně neprojednal a neposuzoval důvody pro takovou změnu.

To, že nebudou realizovány některé části záměru (části technické infrastruktury a zpevněných ploch), které byly obsaženy v měněných územních rozhodnutích, nemůže mít negativní vliv na okolní pozemky a stavby. Odvolatelem uvedené vlivy (změna dopravní situace a souvisejícího nárůstu hluku a prašnosti, průchodnosti chodců, narušením příznivého prostředí atp.) jsou předmětem územního řízení - „Obytný soubor Nové Chabry – fáze H + I“ - viz výrok III, jehož součástí je i nahrazení nerealizovaných částí upraveným řešením v rámci fáze H + I.

Námítka je nedůvodná.

c) Nedostatečná prostupnost území a nízká kvalita veřejných prostranství

Městská část namítala, že záměr neodpovídá požadavkům nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP, pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“) na kvalitu veřejných prostranství a prostupnost území, a nemůže tak být v navrhované podobě stavebním úřadem povolen.

Záměr je třeba posuzovat v kontextu celého území a je třeba jej brát, jako stavbu, která svými parametry a charakterem území výrazně ovlivňuje. Viz odůvodnění PSP: „Stavbu je vždy nutné posuzovat jako součást města, které svými parametry a charakterem významně ovlivňuje, nikoli jako samostatnou entitu vytrženou z kontextu“.

Je proto důležité zajistit mezi povolovanou stavbou a stávající výstavbou dostatečnou možnost interakce, a to především jejím plynulým navázáním na okolí. K tomu slouží i trasy pro pěší a cyklisty, které musí být dostatečně husté a vzájemně propojené.

PSP kladou velký důraz na prostupnost lokality, adekvátní rozsah veřejného prostranství ve vztahu k charakteru lokality a propojenost s celkovým systémem uličních sítí v okolí: „Důraz na kvalitu veřejných prostranství se prolíná celým předpisem, a to jak nastavením

standardu veřejných prostranství, tak zavedením jasných pravidel pro vztah zástavby a ulic či náměstí. “5 5 6

Bohužel již na první pohled je zřejmé, že záměr těmto požadavkům neodpovídá. Záměr je naopak navržen jako zcela neprostupný, neboť v něm převládají slepá zakončení cest namísto jejich přirozeného propojování, která se pohledem na Záměr zcela očividně nabízejí (např. široký bulvár v parku zakončený plotem jednoho z domů fáze G apod.).

Záměr nereflektuje požadavky PSP na prevenci bránění vzniku nových bariér v území, nevytváří nové průchody ve směru pohybu občanů a přispívá ke vzniku zcela zbytečných umělých překážek přirozeného pohybu občanů.

Povolovaná fáze H projektu tvoří dohromady s již téměř dostavenou fází G ve vztahu k fázi I neprostupný blok. Tato ničím nenarušená masa výstavby má velikost zhruba 200 x 150 metrů. Pro pěší nacházející se na ulici K Beranovu není aktuálně navržena žádná možnost, jak se z této ulice dostat přes fáze G a H do fáze I a přilehlého parku bez toho, aniž by museli záměr dalece obcházet ze západu či z východu ulicí Za Pískovnou se smíšeným provozem s automobily, která není chodcům příliš přizpůsobena.

Jak je přitom uvedeno v odůvodnění PSP, „[v]znik rozsáhlých neprostupných území, či dokonce celých uzavřených lokalit je pro úspěšný vývoj města a jeho fungování velmi zatěžující,“7

V území není navržena jakákoli prostupnost pro pěší či cyklisty, kteří tímto způsobem budou nuceni masivní blok výstavby obcházet. Záměr také nijak nereflektuje stávající uliční síť projektu a nemá jakoukoli snahu ji dále rozvíjet.

Dolní Chabry jsou městskou částí, ve které se podařilo až do dnešního dne zachovat značně vesnický ráz výstavby i komunitní smýšlení svých občanů. Se začleněním projektu ke zbytku Dolních Chaber bojuje městská část již od dostavení první fáze projektu. Održení projektu od zbytku městské části a jeho na první pohled zřejmá uzavřenost a neprostupnost celé věci nepomáhá, naopak se v rámci obce vytváří jakési oddělené území využívané pouze obyvateli projektu. K tomu přirozeně přispívá i to, že se v projektu nenachází téměř žádná veřejná vybavenost, kde by se mohli obyvatelé projektu a obyvatelé zbývající části Dolních Chaber potkávat a společně zde trávit svůj volný čas.

Povolením záměru v této podobě by došlo k prohloubení održenosti a oddělenosti celého projektu (včetně záměru) od zbytku Dolních Chaber, což by bylo zcela v rozporu s přístupem k rozvoji moderních měst a se základními zásadami PSP. Nad rámec toho je neprostupnost bloku fáze G a H zcela nelogická i nepraktická, a eliminuje jakoukoli přirozenou mobilitu v lokalitě.

Prostupnost bloku fáze G a H projektuje důležitá také kvůli plánovanému parku, který by měl být umístěn právě za tímto masivním blokem zástavby mezi domy fáze I. Tento park má tvořit takřka jedinou zelenou plochu, která bude v celém projektu stavebníkem postavena. Městská část je proto přesvědčena, že by tento park měl sloužit jako odpočinková zóna pro všechny obyvatele výstavby v okolí, nejen pro obyvatele projektu. Přesto stavebník v souhrnné technické zprávě počítá s tím, že tento park zůstane ve vlastnictví stavebníka,

popřípadě budoucích SVJ fáze I. (viz Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, souhrnná technická zpráva, str. 51). V místech napojení veškerých chodníků v záměru na veřejné chodníky jsou pak navrženy branky, které také omezují běžnou prostupnost okolím.

Jediná celistvější zelená plocha, kterou stavebník v rámci záměru umísťuje, je tedy navržena tak, aby ze svého užívání vyloučila jak obyvatele okolní zástavby Dolních Chaber, tak dokonce obyvatele předchozích fází projektu. Ačkoli budou mít obyvatelé fáze H a G park doslova na dosah ruky, budou muset překonat značnou vzdálenost a několik dalších umělých překážek, aby se k němu vůbec dostali. Stavebník totiž místo umožnění volného proudění pěších raději v rámci záměru umístil hned tři slepé ulice tak, aby mohl zvětšit oplocené soukromé zahrádky náležící k bytům a maximalizovat tak svůj zisk. To je v přímém rozporu s ust. § 11 odst. 3 PSP, kde je výslovně uvedeno, že ulice a cesty se přednostně navzájem propojují, a to právě proto, aby nevznikaly slepé cesty jako v rámci záměru.

Jak vyplývá z výše uvedeného obrázku, tak přímý přístup do parku je z jihu zcela vyloučen. Z východu se do parku lze dostat z ulice Za Pískovnou, která ovšem není zcela dostatečně vybavena pro pohyb chodců a je zde provoz automobilů. Vzhledem ke svažitosti terénu je také nutné překonat schodiště, které je v návrhu záměru zakončeno brankou omezující průchod. Na severní straně parku ústí široký bulvár, který ale dnes a v dohledné budoucnosti povede pouze do polí, kterými se nikam projít nedá. Jediným plnohodnotným vchodem do parku tedy zůstává přístup ze západní strany. Ten je nicméně veden tzv. úzkým hrdlem, je opatřen brankou a je taktéž umístěn v podstatě mimo jakoukoli přirozenou trasu chodců. Aby se k němu obyvatelé městské části dostali, museli by složitě obcházet celý záměr.

Východní vstup do parku, který je aktuálně omezen schodištěm a brankou, měl být také dle slibů stavebníka určen pro případné obyvatele budoucí zástavby na severovýchodě. To vyplývá i ze schematického koncepčního návrhu stavebníka pro celou lokalitu, kde je toto propojení deklarováno. Pokud je v záměru navržena branka omezující vstup, nesplní stavebník svůj závazek rozvoje a propojení celé lokality.

V místě se jedná v podstatě o nové sídliště, kde značnou část uživatelů tvoří a s další výstavbou i budou tvořit noví obyvatelé, nicméně navržené řešení nevytváří bariéru pouze pro ně. Velikost bloku a bariéra pro tyto pěší, kterou bude následně potřeba obejít, se vzhledem k předběžnému záměru zvětší z bloku 200 x 150 m na 200 x cca 250 m. Ust. § 11 PSP pracuje s osovými vzdálenostmi křižovatek a vzdálenost 200 až 300 m už považuje za výjimečné řešení s tím, že větší vzdálenosti vytváří prostředí rozsáhlých neprostupných lokalit, které jsou pro území velmi zatěžující, viz citace níže. V území se nejedná o extrémní terénní podmínky a stavba probíhá „na zelené louce“, proto by mělo být jednoznačně upřednostněno bezbariérové řešení i východního průchodu, a vlastní řešení průchodu jako průchodu veřejného. Dle ust. § 16 odst. 1 PSP musí být mimo jiné přihlédnuto k potřebám pěšího pohybu, tedy k vyloučení a minimalizaci bariér.

Městská část také připomíná, že význam pěšího propojení této lokality je opravdu značná. Projekt je zcela odříznut z jihu, kde se nachází vyhledávaná lokalita Čimického háje. Pěší pohyb je značně omezen průmyslovými areály, které cestu tímto směrem lemují. Ačkoli je

na části cesty již postaven chodník, jedná se o cestu nepříjemnou, bez stínu a stromů, přes opuštěné prostory pole a průmyslové areály a vedle aut. Do centra obce pak mohou obyvatelé zamířit buď přes úzké hrdlo do Kobyliské ulice, která je v podstatě bez funkčních chodníků, nebo polní cestou V Kratinách, která není za špatného počasí příliš schůdná.

Záměr by měl nabízet lepší spojení s obcí, její přiblížení, ale zároveň rozšíření rekreačních možností přímo v Záměru. Jen tak budou do záměru a projektu proudit i ostatní obyvatelé Dolních Chaber a projekt bude více začleněn do života obce. Prostupnost záměru pro pěší proto musí fungovat jak v rámci samotného záměru a projektu, tak v rámci další plánované výstavby severně od záměru. V aktuálně navržené podobě nicméně prostupnost území není funkční ani v rámci záměru, ani v rámci celého území.

Stavební úřad zcela rezignoval na posouzení souladu s PSP, a to navzdory námitkám městské části. Tyto námitky posuzoval pouze formalisticky bez ohledu na skutečné poměry v území. Stavební úřad v územním rozhodnutí pouze přebírá argumentaci stavebníka a Městské části nabízí argumenty, které se nezakládají na skutečnosti. Je to právě Městská část, kdo má znalost o místních poměrech a kdo ponese bezprostřední důsledky povolení záměru.

Stavební úřad proto stavbu umístil navzdory tomu, že stavebníkem navrhovaná prostupnost záměru neodpovídá obecným zásadám a požadavkům konkretizovaným v PSP. Záměr je naopak zcela v rozporu například s ust. § 11 odst. 3 PSP, které zakotvuje pravidlo, že uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost i obsluhu území a především pak jeho prostupnost pro pěší pohyb. Stavebník požadavek dostupnosti a obsluhy území nenaplnil, neboť pracuje především se slepými cestami a s omezováním průchodů dalšími umělými bariérami. Záměru není navržen s ohledem na chodce a jeho prostupnost pro pěší pohyb je tristní. Záměr je proto v rozporu s požadavky a základními zásadami legislativy na funkčnost a prostupnost území, a jako takový nemůže být bez potřebných změn umístěn.

Obdobnou námitku uplatnil odvolatel v průběhu řízení a stavební úřad se jí podrobně zabýval v napadeném rozhodnutí na str. 43-44 a vypořádal ji jako nedůvodnou, neboť v rámci záměru jsou navrženy prostory pro veřejnost včetně parku, záměr navazuje na charakter území založený okolní zástavbou, a to jak na charakter založený v předchozích etapách, tak na stávající uliční prostranství. Prostupnost zastavovaného území je zajištěna jak komunikacemi se smíšeným provozem, tak komunikacemi určenými pro pěší. Síť pouze pěších komunikací je umístěna mezi nadzemními částmi podél předzahrádek jak stávajících předchozích etap, tak i v rámci záměru, Oplocení s brankami na vstupech na pěší komunikace neznamená zamezení prostupnosti po celý den, ale s možností omezení vstupu např. v nočních hodinách s ohledem na bezpečnost.

Námitka na prostupnost směrem na jih od záměru směrem k Čimickému háji (vzdušnou čarou více než 700 m od záměru) je irelevantní, neboť komunikační síť je stávající a kromě prodloužení ulice u Traktorky směrem na sever se do nich nijak nezasahuje.

Uliční síť navazuje na stávající uliční síť, velikost stavebních bloků záměru i již realizovaných fází A až G je větším rozměrem obdobná jako velikost stávajících stavebních bloků v obci. Převažující stávající zástavba Dolních Chaber je tvořena rodinnými domy obklopenými zahradami sdruženými do stavebních bloků o délce 150 až 230 m. Charakter zástavby záměru se společnými podzemními podlažími (hromadné garáže a technické zázemí bytových domů) a

izolovanými nadzemními bytovými sekcemi s pěšími komunikacemi mezi jednotlivými sekcemi zajišťují lepší prostupnost skrz stavební bloky než je tomu u stávající zástavby, kdy v delším rozměru bloku není žádná prostupnost. Pěší komunikace záměru navazují na již realizované pěší komunikace v předchozí etapě, umisťuje se nová komunikace vozidlová navazující plynule na stávající komunikaci U Traktorky, nově se umisťuje též pěší komunikace s možností pojezdu (např. pro vozidla IZS) napojená na prodloužení komunikace U Traktorky, vjezd pro vozidla IZS je i na novou pojižděnou pěší komunikaci z komunikace K Beranovu. Záměr splňuje požadavky ustanovení § 11 odst. 3 PSP: Veřejná prostranství se vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizuálně spojitý systém. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují. Stavební úřad posoudil v dostatečné podrobnosti soulad záměru s ostatními ustanoveními PSP se závěrem, že záměr je v souladu s PSP.

Námítka je nedůvodná.

d) Nedostatek veřejné vybavenosti a zelených ploch

Městská část se dlouhodobě snaží vyrovnat s následky výstavby předchozích fází projektu v podobě izolace a odtržení celé oblasti od původní zástavby Dolních Chaber. Stavebník k tomu přispěl především zcela nedostatečnou veřejnou a občanskou vybaveností projektu a naprostou absencí kvalitních veřejných zelených ploch. Tato prostranství a vybavení pro občany v projektu chybí. Zde se nemají kde setkávat obyvatelé projektu ani ostatní obyvatelé Dolních Chaber, kteří tak nemají žádný důvod do projektu zamířit.

Byť se stavebník tváří, že fáze H a I se bude od zbývající části projektu lišit a že bude nabízet větší množství zelených ploch, po nahlédnutí do dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění záměru je zřejmé, že tomu tak nebude.

Stavebník veřejnosti prezentoval především vnitřní park v rámci domů fáze I a také lineární park vedoucí podél fáze G a I na sever. Z dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění záměru ale vyplývá, že vnitřní park domů fáze I bude oplocen a vchody do něj budou opatřeny brankami, tudíž zřejmě veřejnosti ani přístupný nebude. Vlastnictví parku připadne buď SVJ fáze I nebo si jej ponechá stavebník. Jak je již podrobně rozebráno výše, celý vnitřní park je navržen tak, že se kromě obyvatel fáze I nemají jiní občané Městské části důvod do něj chodit. Kvůli slepým cestám navrhovaným stavebníkem by k němu totiž museli obyvatelé ostatních fází i obyvatelé přilehlých částí Dolních Chaber překonat značnou vzdálenost, a to přesto, že z okna budou mít park na dohled. Tento vnitřní park v podobě, v jaké je dnes navržen, nebude sloužit občanům Dolních Chaber a nelze jej tedy počítat do jakékoli veřejné vybavenosti záměru.

Kromě výše uvedeného je také jižní polovina tohoto vnitřního parku umístěna na střeše podzemních garáží záměru. Stavebník plánuje zakrýt tuto střešní konstrukci 30 cm substrátu a vysadit zde travní porost. V dokumentaci jsou v těchto místech dále navrženy stromy, nicméně vzhledem k výše uvedenému se jedná o stromy v nádobách nebo se zemním váleem (viz Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, část sadové úpravy a kácení zeleně stromy, str. 5). Nepůjde tedy o plnohodnotnou výsadbu plně vzrostlých stromů, nýbrž o stromy zasazené do velikostně omezených květináčů. Takto stavebník plánuje osadit všechny aleje stromů v jižní části parku, které jsou v dokumentaci pro

vydání rozhodnutí pro umístění záměru zakresleny. Toto řešení zcela rozhodně nespĺňuje základní standardy parkových ploch a kvalitní zeleně zakotvené v právních předpisech. Ačkoli stavebník tento vnitřní park prezentuje jako velký benefit celého záměru, ve skutečnosti zvolil takové řešení, které mu umožnilo umístit do území co nejvíce hrubé podlažní plochy bez ohledu na kvalitu zeleně.

Co se týče tolik skloňovaného lineárního parku, stavebník jej navrhuje z části přes své pozemky a z většinové části přes pozemky, jež vlastní třetí osoba. Podobu lineárního parku tak stavebník nijak neovlivní a také není zaručeno, že bude vůbec někdy vybudován. Na své části pozemků pak stavebník přes lineární park navrhuje jediný vjezd a výjezd z podzemních garáží záměru, tj. z garáží pro 246 bytových jednotek fáze H a I. Lze tedy důvodně očekávat, že u tohoto jediného vjezdu a výjezdu bude značný provoz a budou se zde mísit chodci a cyklisté s automobily. Ani lineární park tedy nebude moci sloužit jako místo pro setkávání obyvatel Dolních Chaber a pro jejich odpočinek.

Nad rámec toho stavebník stejně jako ve zbytku projektu i v záměru zcela eliminoval jakoukoli možnost využití prostoru pro maloobchod či služby, když veškerý parter bytových domů oplotil. V místě napojení nových pěších cest záměru jsou pak navrženy branky komplikující prostupnost území.

Ačkoliv se záměr navenek prezentuje jako mnohem přívětivější než dosavadní fáze projektu, ve skutečnosti se od nich zase tolik neliší. Záměr z projektu vytváří ještě izolovanější místo, kde se nebude nacházet jakákoli relevantní veřejná vybavenost či kvalitní zelené plochy. Přitom důležitost veřejné a občanské vybavenosti je jasně deklarována i PSP, především pak v ust. § 8 PSP a jeho odůvodnění. Umístění staveb pro obchod, služby a pracovní příležitosti významně ovlivňuje kvalitu celé lokality.

Povolení záměru v navrhované podobě porušuje zásady PSP, a především je zcela v rozporu se zájmy občanů Dolních Chaber, a to včetně stávajících obyvatel projektu. Tém výstavba záměru nepřinese naprosto žádné vylepšení aktuální situace, naopak se pouze skokově zvýší počet obyvatel, se kterými se budou muset dělit o už tak stísněná a nedostatečná veřejná prostranství, zelené plochy a občanskou vybavenost.

Stejná námitka byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji vypořádal jako nedůvodnou na str. 44 a 45 napadeného rozhodnutí s dostatečným odůvodněním a uvedením úvah, které ho vedly k tomuto vyhodnocení.

Lineární park bude přístupný jak z komunikace U Traktorky – přes vjezd do podzemních garáží bude vedena pěší komunikace (chodník s chodníkovým přejezdem), tak po novém pěším chodníku bez křížení s motorovou dopravou podél oplocení předzahrádek mimoúrovňově nad rampou (vjezd do podzemního podlaží) – jedná se o bezbariérové přístupy.

S vypořádáním námítky stavebním úřadem se ztotožňujeme, nadto doplňujeme vypořádání námítky Ministerstvem pro místní rozvoj v přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování:

K námitce týkající se veřejné vybavenosti a zelených ploch ministerstvo uvádí, že plochy OV a OB jsou určeny primárně pro výstavbu objektů pro bydlení a okolnost, že je v rámci funkční regulace těchto ploch možné umístit např. obchodní zařízení či služby neznamená, že musí

být tyto funkce umístěny vždy do každé plochy OV či OB. Pokud by v rámci dotčených ploch OB-D a OV-D bylo zamýšleno umístit nějaký druh občanského vybavení, mohla být v těchto plochách vymezena plovoucí značkou např. plocha VV - veřejného vybavení, což se nestalo. Z hlediska zeleně záměr splňuje požadavky koeficientu KZ, jak bylo prokázáno výše, přičemž rovněž umísťuje plovoucí značku ZP (parková plocha) v rámci plochy OV-D, proto ani z tohoto hlediska nelze záměr hodnotit negativně.

Námítka je nedůvodná.

e) Umístění záměru na stávajícím vsakovacím zařízení

Jak již městská část uváděla ve svých námítkách, z dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění záměru vyplývá, že dosud nebyla vyřízena přeložka stávajícího vsakovacího zařízení VRN1 ze sousední východní komunikace, a to přesto, že přímo na ní má být umístěn jeden z domů fáze I. Stavebník uvádí, že vsakovací zařízení bude přeloženo v rámci samostatného řízení a toto přeložení je údajně koordinováno s umísťováním záměru.

Takový postup je ale v rozporu s právními předpisy i se základními zásadami územního řízení. Dokud nebude existovat pravomocné rozhodnutí povolující přeložení vsakovacího zařízení, nelze do území pravomocně umístit záměr. Aktuálně by se totiž jeden z bytových domů fáze I umísťoval přímo na vsakovací zařízení VRN1, což je samozřejmě zcela nepřijatelné.

Městská část je názoru, že se stavební úřad s touto námítkou nevyřadil správně a dostatečně, a proto je územní rozhodnutí vydáno v rozporu se zákonem

V důsledku výše uvedené kolize dvou stavebních záměrů měl stavební úřad územní řízení o umístění záměru přerušit až do doby, kdy stavebník získá pravomocné rozhodnutí o přeložce vsakovacího zařízení.

Odvolací orgán konstatuje, že stavební úřad v napadeném rozhodnutí na str. 20 stanovil k výroku III pro umístění stavby podmínku č. 19: Záměr bytových domů bude koordinován se záměrem nazvaným „Dolní Chabry Beranov – přeložka VRN1“. Povolení přeložky, případně kolaudační souhlas, bude stavebnímu úřadu předložen před zahájením realizace stavby. Jelikož tato námítka je částečně důvodná, změnil odvolací správní orgán podmínku č. 19 tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Vzhledem ke skutečnostem uvedených v odůvodnění tohoto rozhodnutí, rozhodl odvolací orgán tak, jak je uvedeno v jeho výrokové části.

Poučení o odvolání:

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

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. LOXIA a.s., IDDS: kxdezqp

sídlo: Perucká č.p. 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady

zastoupení pro: Nové Chabry Development, s.r.o., Klimentská 1216/46,

110 00 Praha 1-Nové Město

Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu včetně odvolatele veřejnou vyhláškou

2. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní, Mariánské náměstí č.p. 2/2,
110 00 Praha 1-Staré Město

3. Úřad městské části Praha 8, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení,
IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

III. ostatní – na vědomí

4. Cznet s.r.o., IDDS: whnxczy

sídlo: Pod vodárenskou věží č.p. 271/2, Praha 8-Libeň, 182 00 Praha 82

5. JUDr. MICHAL BERNARD, Ph.D., advokátní kancelář, IDDS: 2j5wqrg

sídlo: Příběnická č.p. 1908/12, 390 01 Tábor 1

zastoupení pro: Městská část Praha-Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, Praha 8-
Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

7. Connect plus s.r.o., IDDS: p3ewhga

sídlo: Učňovská č.p. 100/1, 190 00 Praha 9-Hrdlořezy

8. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6

sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

9. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

10. Městská část Praha - Dolní Chabry, IDDS: ztib27j

sídlo: Hrušovanské náměstí č.p. 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

11. Městská část Praha - Dolní Chabry, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků
doručení, IDDS: ztib27j

sídlo: Hrušovanské náměstí č.p. 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

12. Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf

sídlo: Holečkova č.p. 3178/8, 150 00 Praha 5-Smíchov

13. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS:
w9qfskt

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

14. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

- sídlo: Žatecká č.p. 110/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
15. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
16. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5
17. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Řásnovka č.p. 770/8, 110 00 Praha 1-Staré Město
18. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
19. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň + spis
20. Spis STR MHMP

Toto rozhodnutí ze dne 9.1.2023, č.j. MHMP 2238662/2022 nabylo právní moci dne 28.1.2023.
Připojení doložky provedla Lenka Možíšová, DiS. dne 24.2.2023.