



■  
dle rozdělovníku  
■

Váš dopis zn./ze dne:

---

Č. j.:

MHMP 92374/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1672771/2023/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Kristýna Rosypalová

236 00 4780

Počet listů/příloh: 8/0

Datum:

19.2.2025

## ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále 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 společného odvolání, které podali

**Ing. Martina Nováková, nar. 24.6.1973, Ježkova 757/14, 130 00 Praha 3-Žižkov, Ing. Martin Veselý, nar. 15.4.1979, Ježkova 757/14, 130 00 Praha 3-Žižkov** (dále jen „odvolatelé“) proti rozhodnutí, které vydal k žádosti společnosti Lenadi, spol. s r.o., IČO: 271 58 888, Kubelíkova 25/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, kterou zastupuje Ing. arch. Petr Tuček, IČO: 735 33 505, V přístavu 1586/4, 170 00 Praha 7-Holešovice (dále jen „stavebník“) Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) **pod č.j.: UMCP3 193774/2023, sp.zn.: S UMCP3 097833/2022 ze dne 10.5.2023**, jehož předmětem je dodatečné povolení stavby s názvem:

**„Přístavba venkovní restaurace k objektu č.p. 25, k.ú. Žižkov, ul. Kubelíkova 9, Praha 3, na pozemcích parc. č. 61 a 62, k.ú. Žižkov a změna užívání bytové jednotky v 1. NP objektu na zázemí restaurace,“**

na pozemcích parc. č. 61, 62 v katastrálním území Žižkov,

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

**Odvolání, které podali Ing. Martina Nováková, Ing. Martin Veselý zamítá a rozhodnutí č.j.: UMCP3 193774/2023, sp.zn.: S UMCP3 097833/2022 ze dne 10.5.2023 potvrzuje.**

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

Lenadi, spol. s r.o., Kubelíkova 25/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

### **Odůvodnění:**

Stavební úřad vydal dne 10.5.2023 pod č.j.: UMCP3 193774/2023, sp.zn. S UMCP3 097833/2022 rozhodnutí, kterým bylo vydáno dodatečné povolení pro stavbu s názvem: „Přístavba venkovní restaurace k objektu č.p. 25, k.ú. Žižkov, ul. Kubelíkova 9, Praha 3, na pozemcích parc. č. 61 a 62, k.ú. Žižkov a změna užívání bytové jednotky v 1. NP objektu na zázemí restaurace,“ na pozemcích parc. č. 61, 62 v katastrálním území Žižkov (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali v zákonné lhůtě odvolání. K obsahu odvolání se odvolací správní orgán vyjádří níže.

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 podanému odvolání se vyjádřil stavebník a to podáním, které bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 16.6.2023.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno veřejnou vyhláškou dne 2.6.2023 a odvolání bylo podáno dne 1.6.2023. Odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je tedy včasné a přípustné.

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.

### **Po prostudování předloženého spisu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:**

Stavební úřad opatřením č.j.: UMCP3 066174/2022 zahájil řízení o odstranění výše uvedené stavby. V oznámení zahájení řízení o odstranění stavby ze dne 9.3.2022 byl stavebník v souladu s ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona vyrozuměn o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby.

Dne 10.3.2022 byla stavebnímu úřadu doručena žádost o vydání dodatečného povolení pro výše uvedenou stavbu.

Předmětem záměru je jednopodlažní přístavba venkovní restaurace při ohradní zdi na pozemku parc. č. 61 a 62 v k.ú. Žižkov, půdorysného tvaru písmene L:

- delší část o rozměrech 23,625 x 8,660 m sousedící s hranicí pozemků parc. č. 60, 79 a 78 v k.ú. Žižkov,
- kratší část o rozměrech 12,74 x 4,265 m sousedící s rodinným domem č.p. 757 na pozemku parc. č. 75 v k.ú. Žižkov.

Přístavba bude kryta pultovou střechou mírného sklonu, která bude částečně zelená extenzivní s pruhy fixního zasklení s výškovým uspořádáním:

- spodní hrana římsy střechy +3,235 m od ±0,000,
- horní hrana římsy střechy + 4,145 m od ±0,000,
- čistá podlaha přístavby ±0,000 = 258,600 m n.m. Bpv,

Navrhovaná přestavba bude využívána jako posezení pro hosty, nově navržená venkovní restaurace bude mít kapacitu 59 míst u stolu, stávající kapacita vnitřní restaurace zůstane nezměněna, 24 osob.

Součástí žádosti je žádost o změnu v účelu užívání bytové jednotky v 1.NP na zázemí restaurace bez stavebních úprav, tím dojde k propojení stávající restaurace s navrhovanou venkovní restaurací.

Posouzením žádosti stavební úřad zjistil, že podaná žádost o vydání dodatečného povolení stavby neobsahuje dostatečný podklad pro její posouzení, a tak usnesením č.j: UMCP3 135599/2022 ze dne 4.4.2022 vyzval stavebníka k doplnění žádosti a řízení o dodatečném povolení stavby přerušil. Stavební úřad ve výzvě ze dne 4.4.2022 specifikoval jednotlivé vady žádosti.

Ve dnech 13.5.2022 a 25.5.2022 byly stavebnímu úřadu doručeny žádosti o prodloužení lhůty k doplnění podkladů. Stavební úřad žádostem vyhověl a usnesením č.j.: UMCP3 195974/2022 ze dne 25.5.2022 lhůtu stanovenou k doplnění podkladů dle ust. § 39 odst. 2 správního řádu prodloužil.

Stavebník žádost o vydání dodatečného povolení stavby částečně doplnil podáním ze dne 26.7.2022.

Další žádost o prodloužení lhůty k doplnění podkladů byla stavebnímu úřadu doručena dne 16.8.2022. I této žádosti stavební úřad vyhověl a lhůtu určenou k doplnění žádosti opětovně prodloužil usnesením č.j.: UMCP3319293/2022 ze dne 19.8.2022.

Stavebník následně žádost o dodatečné povolení stavby několikrát doplnil, a to podáními, která byla stavebnímu úřadu doručena dne 29.9.2022, 17.10.2022 a 15.12.2022.

Další žádost o prodloužení lhůty určené k doplnění podkladů byla stavebnímu úřadu doručena dne 27.12.2022. I této žádosti stavební úřad vyhověl a usnesením č.j.: UMCP3011031//2023 ze dne 16.1.2023 prodloužil.

Následně stavební úřad opatřením č.j.: UMCP3 071341/2023 ze dne 1.3.2023 všem známým účastníkům řízení oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení stavby, současně také nařídil ústní projednání spojené s ohledáním na místě a to na den 4.4.2023.

Na základě místního šetření stavební úřad došel k závěru, že stavba je v souladu s předloženou projektovou dokumentací.

K žádosti o dodatečné povolení stavby byla předložena tato závazná stanoviska:

- závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „MHMP UZR“) č.j. MHMP 687897/2022 ze dne 3.5.2022,
- závazné stanovisko MHMP UZR č.j. MHMP 377732/2022 ze dne 21.3.2022,
- sdělení Úřadu městské části Praha 3, odboru fvýstavby, vodoprávního úřadu č.j. UMCP3 189735/2023 ze dne 28.2.2023,
- závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j.: HSHMP 44109/2022 ze dne 20.9.2022,
- závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče č.j.: MHMP 1312487/2022 ze dne 18.7.2022,
- závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru bezpečnosti, č.j.: MHMP 813583/2022 ze dne 9.5.2022,
- sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, č.j.: MHMP 717034/2022 ze dne 27.4.2022.
- vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, č.j.: MHMP 379241/2022 ze dne 2.3.2022,
- vyjádření Úřadu městské části Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č.j.: UMCP3 097429/2022 ze dne 10.3.2022,
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j.: HSAA-2929-2/2022 ze dne 21.3.2022.

Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Součástí odvolacích námitek byl také požadavek na přezkoumání těchto závazných stanovisek:

- Závazné stanovisko MHMP UZR č.j. MHMP 687897/2022 ze dne 3.5.2022, přezkoumalo Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (dále jen „MMR“) a vydalo **závazné stanovisko č.j. MMR-68497/2024-81 ze dne 2.10.2024**, kterým bylo závazné stanovisko MHMP ÚZR ze dne 3.5.2022 potvrzeno.
- Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j.: HSHMP 44109/2022 ze dne 20.9.2022 přezkoumalo Ministerstvo zdravotnictví (dále jen „MZ“), které vydalo **závazné stanovisko č.j.: MZDR 29779/2023-4/OVZ ze dne 21. 11. 2023**, kterým bylo závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j.: HSHMP 44109/2022 ze dne 20.9.2022 potvrzeno.

Odvolací správní orgán opatřením č.j.: MHMP 8730/2025 ze dne 6.1.2025 účastníky řízení vyrozuměl v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu o tom, že byly v rámci odvolacího řízení doplněny podklady pro vydání rozhodnutí. Dne 8.1.2024 byli u odvolacího správního orgánu nahlížet odvolatelé, k podkladům pro vydání rozhodnutí se žádný z účastníků řízení nevyjádřil.

Pro úplnost odvolací správní orgán uvádí, že mu bylo dne 9.2.2025 doručeno podání jednoho z odvolatelů, pana Martina Veselého, který uvedl následující: „Žádáme o *dobatečné prodloužení lhůty o 20 dní s možností se vyjádřit k níže uvedeným stanoviskům.*“ Odvolací správní orgán konstatuje, že opatření č.j.: MHMP 8730/2025 ze dne 6.1.2025, kterým byli účastníci řízení vyrozuměni o možnosti seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí bylo panu Martinu Veselému doručeno dne 7.1.2025. Odvolací správní orgán uvádí, že v opatření č.j.: MHMP 8730/2025 ze dne 6.1.2025 účastníkům řízení stanovil lhůtu pro vyjádření k podkladům pro vydání rozhodnutí 10 dnů ode dne doručení opatření. Vzhledem k tomu, že panu Martinu Veselému, bylo opatření doručeno dne 7.1.2025. Pořádková lhůta pro podání vyjádření k podkladům uplynula dne 17.1.2025. Odvolací správní orgán požadované prodloužení lhůty k vyjádření k podkladům akceptoval, do dnešního dne však žádné vyjádření nebylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ust. § 330 odst. 3 se řízení a postupy zahájeny přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 10.3.2022 řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, ve znění pozdějších předpisů.

**K obsahu odvolání** (obsah odvolání je odvolacím správním orgánem uveden kurzívou ve zkrácené verzi):

1. *Dobatečně povolená stavba nezohledňuje původní koncept vnitrobloku a jeho využití k životu v exteriéru města, zejména k oddechu. Přístavba restaurace, která má zasklení střechy a čelních stěn s možností propojení s exteriérem, průhledné fixní střešní zasklení, odvětrání prostor přirozenými okny s přidáním nuceného větrání pomocí vzduchotechniky, má za následek extrémní zvýšení hlukových, světelných a pachových imisí vnikajících na pozemek ve spoluvlastnictví odvolatelů a do jejich bytu. Odvolatelé toto považují za obtěžování dle ust. § 1013 odst. 1 občanského zákoníku z těchto důvodů:*
  - a. *Zahrádka je v provozu celoročně, odvolatelé jsou tak nuceni po 22 hodině doma snášet silné hlasité projevy a výkřiky hostů a po uzavření restaurace je obtěžují zaměstnanci hlučnými přesuny nábytku a inventáře do restaurace do pozdních nočních hodin.*
  - b. *Vzduchotechnika sloužící k přidanému nucenému větrání je umístěna přímo u zdi sousedící s pozemkem ve spoluvlastnictví odvolatelů, pod okny bytu odvolatelů a její provoz je nadměrně hlučný a obtěžující.*
  - c. *Provoz restaurace způsobuje únik zápachu a kouře. Na zahradu dále byly umístěny trvalé venkovní světelné lampy, jejichž svítidla působí i mimo ozařovaný povrch a rušivě září přímo do oken odvolatelů.*

Odvolatelé v této námitce poukazují na nepřiměřené využití vnitrobloku, který by měl dle jejich názoru sloužit k rekreaci. Jak vyplývá z předloženého spisového materiálu, jedná se o změnu přístavby venkovní restaurace, tedy o stavební úpravy stávající stavby. Odvolací správní orgán si za účelem posouzení důvodnosti námítky vyžádal podklady z archivu stavebního úřadu pro zjištění, zda již v minulosti byla v objektu v Kubelíkově ulici č.p. 25 povolena provozovna

restaurace. V archivu stavební úřad dohledal rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy č.j.: III-29.894/23 ze dne 17.1.1924, kterým bylo k žádosti L. Prouzy povoleno rozšíření tanečního sálu ve dvoře domu č.p. 25 v Praze - Žižkově, Libušina ul. 13. Z této doby se zachovala také projektová dokumentace označená jako: „*Plán na přístavbu příslušenství tanečního sálu zahradní restaurace p. L. Prouzy*“, ze které je zřejmé, že za stavbou domu č.p. 25 se nachází dvůr, na něj navazuje povolené příslušenství tanečního sálu a následuje taneční sál, který je hluboký přes celou přilehlou zahradu (taneční sál byl umístěn na dnešním pozemku parc. č. 61 při hranici s pozemky parc. č. 79, 79 a 75 v k.ú. Žižkov), při dnešní hranici pozemků parc. č. 61 a 62 s pozemky parc. č. 75, 73/8, 73/7, 73/6, 73/5, 73/4 v k.ú. Žižkov byla umístěna dráha pro kuželník. Dále stavební úřad z archivu doložil oznámení o konání kolaudace prov. šatny ve dvoře č.p. 25 v Praze – Žižkově, které vydal Magistrát hl. m. Prahy, č.j.: III-26895/44 ze dne 4.8.1944 a rozhodnutí Okresního národního výboru, odboru výstavby v Praze 3 č.j.: Výst./1919/83/Ko ze dne 5.5.1983, kterým bylo povoleno odstranění stavby kůlny (bývalé kuželny) ve dvoře č.p. 25 v Praze 3, Kubelíkova 9. Posledním dochovaným dokumentem je sdělení k ohlášení stavební úpravy, který Obvodní úřad Praha 3 pod sp.zn.: Výst./3220/92/Tg ze dne 28.8.1992, kterým bylo sděleno, že není námitek proti provedení stavebních úprav objektu č.p. 25 v Praze 3, restaurační provozovna „Na Výšince“. Z uvedeného je zřejmé, že v domě č.p. 25 v Praze – Žižkově již v roce 1924 pan L. Prouza provozoval restauraci a ve vnitrobloku byla provozována tančírna s kulečnickem. Stavby ve vnitrobloku od té doby prošly několika změnami, v současné době již zde není provozována tančírna, ale je zde provozována restaurace. Nelze však souhlasit s odvolateli, že vnitroblok byl původně určen k oddechu, nikoli jako provozovna, a proto není možné zde povolit rozšíření stávající restaurace. Dodatečně povolovaná stavba de facto kopíruje původně povolený objekt tančírny z 20. let 19. století.

Námítkou možnosti umístění stavby ve vnitrobloku se dále zabývalo MMR v rámci přezkoumání závazného stanoviska MHMP ÚZR, k uvedené námítce MMR v závazném stanovisku č.j. MMR-68497/2024-81 ze dne 2.10.2024 uvedlo: „*Co se týče zastavění vnitrobloku, ministerstvo uvádí, že z pouhého náhledu do ortofotomapy vyplývá, že situování staveb či částí staveb v rámci vnitrobloků není v daném území ničím výjimečným. MMR porovnávalo parametry záměru výlučně se stavbami situovanými ve vnitroblocích a nedospělo k závěru, že by se záměr navrženými parametry vymykal stávající zástavbě v rámci vnitrobloků, proto ani z tohoto hlediska nemůže být orgánem územního plánování hodnocen negativně.*

*Ministerstvo považuje za účelné v této souvislosti upozornit na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29.11.2023, č.j. 4 As 282/2022-174, kde je zejména uvedeno, že v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch. Záměr tak měl být posouzen pouze z hlediska konkrétních parametrů jeho stavby, tj. konkrétně výšky, podlažnosti a celkové objemnosti. Míra záboru předmětných pozemků, na něž měl být záměr umístěn, však v posuzovaném případě nemohla mít podstatný vliv na rozhodnutí o přípustnosti jeho umístění do posuzovaného stabilizovaného území.“*

Na základě shora uvedených podkladů také odvolací správní orgán dospěl k závěru, že umístění stavby ve vnitrobloku je možné a není v rozporu s jeho koncepcí.

Ad a) Tato část námítky směřuje do problematiky hluku, kterou nepřisluší řešit stavebnímu úřadu, ale orgánům ochrany veřejného zdraví, kterým je tato kompetence uložena zákonem

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“). Stavebník proto v řízení předložil kladné závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j.: HSHMP 44109/2022 ze dne 20.9.2022, Odvolací správ i orgán proto v odvolacím řízení požádal Ministerstvo zdravotnictví o přezkum závazného stanoviska. Ministerstvo zdravotnictví následně vydalo závazné stanovisko č.j. MZDR 29779/2023-4/OVZ ze dne 21.11.2023, kterým bylo závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j.: HSHMP 44109/2022 ze dne 20.9.2022 potvrzeno. V přezkumném závazném stanovisku č.j. MZDR 29779/2023-4/OVZ ze dne 21.11.2023 ministerstvo uvedlo: *„Hlasové projevy hostů restaurace nejsou hlukem ve smyslu ust. § 30 odst. 2 zákona o ochraně veřejného zdraví a nejsou tedy tímto zákonem regulovány. Na hluk z hlasových projevů fyzických osob nelze použít hygienické limity podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., neboť u tohoto zdroje převažuje faktor obecného obtěžování, který nelze kvantifikovat“*.

Dále Ministerstvo zdravotnictví uvádí, že by hluk z mluveného slova měl posoudit stavební úřad, resp. v odvolací správní orgán v rámci pohody bydlení, neboť hluk je jednou ze složek, které je nutné v rámci pohody bydlení posuzovat.

Povinnost stavebního úřadu zkoumat vliv umístění a provozu stavby na pohodu bydlení, není přímo stanovena v žádném právním předpise, proto je nutné nejprve analyzovat, co se rozumí pojmem pohoda bydlení.

Obecným kritériem pojmu „pohoda bydlení/kvalita prostředí“ je stav, kdy osoba bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně. Podle stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj čj. 21280/99-32, i podle rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 2.2.2006 č.j.: 2 As 44/2005, se v případě pohody bydlení jedná o souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací apod.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Nejedná se o předpis (pojem „pohoda bydlení/kvalita prostředí“ právní předpisy nedefinují) ani o názor jednotlivce, ale o souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Pro zabezpečení pohody bydlení/kvality prostředí se zkoumá zejména intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky. Tyto otázky posuzuje správní orgán, který vede řízení, tj. stavební úřad, který přitom vychází z ust. § 43 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) dále jen „PSP“, který mj. stanoví, že *„stavba musí být navržena, prováděna, užívána a případně odstraňována tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech“*.

Podle ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je mj. povinen být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, a tedy lze dovozovat, že by měl být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, a jejich pohodu bydlení nad míru přiměřenou poměrům.

I ustanovení § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů stanoví, že: „*Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku*“. Proto je posuzování vlivu záměru na pohodu bydlení v územním řízení i ve společném územním a stavebním řízení opodstatněné.

Pohoda bydlení/kvalita prostředí je kritériem umístění stavby, neboť se jedná pro uživatele sousedních staveb vždy o změnu, např. stávající úroveň hluku, čistoty ovzduší, oslunění, přiměřeného množství zeleně apod. K námitce týkající se problematiky pohody bydlení/kvality prostředí nutno uvést, že každá stavba vždy určitým způsobem „naruší“, resp. ovlivní své okolí. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat. I při splnění limitů stanovených právními předpisy může dojít ke snížení pohody bydlení/kvality prostředí, nicméně pokud se tak děje v míře přiměřené poměrům (tzn. u jednotlivých „změřitelných“ ukazatelů pohody bydlení nedojde ke snížení pod normové hodnoty), není důvod k zamítnutí žádosti o vydání povolení dle stavebního zákona. V zásadě totiž každá nová stavba s sebou nese možné negativní vlivy a je právě účelem řízení podle stavebního zákona posoudit přípustnou míru těchto negativních vlivů a stanovit, zda je umístění navrhované stavby možné či nikoli. Zhodnocení, zda případné negativní vlivy navrhované stavby nepřípustně snižují pohodu bydlení či kvalitu prostředí, je věcí autonomního posouzení stavebního úřadu, po zhodnocení všech relevantních okolností. Samotný fakt, že navrhovaná stavba poněkud sníží pohodu bydlení v okolních nemovitostech, však ještě nutně neznamená rozpor takové stavby s právními předpisy.

V tomto bodě námitky odvolatelé brojí proti nepřiměřenému hluku, který je způsoben hlasitými projevy hostů restaurace po 22 hodině, tedy v době nočního klidu, Odvolací správní orgán je toho názoru, že není oprávněn takový druh hluku řešit. Jak bylo uvedeno v předchozích odstavcích, v rámci zkoumání pohody bydlení je stavební úřad povinen zkoumat změnu hluku z provozu stavby - z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací apod., jedná se ale vždy o hluk, který souvisí s provozem stavby, je jeho neoddělitelnou součástí, jako je provoz tepelných čerpadel, klimatizačních jednotek, hluk výrobních strojů, navýšení dopravy při naskladnění materiálu a odvozu výrobků z výroby, zábavní podniky a hudební kluby, kdy v rámci provozu lze předpokládat hlasitou produkci hudby apod. Skutečnost, že se jedná o hluk z provozu stavby však nelze v daném případě tvrdit. Hlavní náplní činnosti restaurace je podávání jídla a pití, tato činnost nepředpokládá hluk mimo ten z provozu kuchyně, tj. odvětrání, mixéry, cinkání skla a nádobí, odvoz odpadků, automobilová doprava přivázející zásoby. Nelze však předpokládat, zabránit a v rámci stavebního řízení regulovat, že některý z hostů se nebude chovat slušně a po konzumaci většího množství alkoholu bude hlasitý. Stavební úřad povoluje užívání stavby, tedy že nic nebrání tomu, aby stavba mohla být povolena a následně užívána, není však zodpovědný za její provoz a dodržování provozního řádu. Restaurace, jakožto provozovna je povinna mít zpracovaný a Hygienickou stanicí hl. m. Prahy odsouhlasený provozní řád, jehož součástí je i otevírací doba provozovny. V řízení o povolení stavby není možné předpokládat, že provoz bude porušovat provozní předpisy, V daném případě se jedná o dodatečné povolení stavby, tedy řízení, kterým se reálně existující stavba dává do souladu s právním stavem. V daném případě, tedy stavba již reálně existuje a



odvolatelé si na hlasité projevy návštěvníků restaurace stěžují. Odvolací správní orgán proto konstatuje, že hlučné chování hostů v době nočního klidu (pokud nastane) není možné řešit tak, že vůbec nebude povolen provoz restaurace. Jak je uvedeno v závazném stanovisku MHMP ÚZR č.j. MHMP 687897/2022 ze dne 3.5.2022, i v závazném stanovisku MMR č.j. MMR-68497/2024-81 ze dne 2.10.2024, stavba je navržena v zastavitelném území v ploše OV – všeobecně obytné (bez stanovení kódu míry využití území). Hlavním využitím plochy OV jsou plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím plochy jsou mj. stavby pro bydlení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, **zařízení veřejného stravování**, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Projednávaný záměr je v místě přípustný. Při nedodržování provozního řádu a rušení nočního klidu je potřeba se obrátit buď na odbor ochrany veřejného zdraví, aby zkontroloval dodržování provozního řádu, nebo na Policii ČR v případě rušení nočního klidu.

#### **Námítka pod bodem a) není důvodná.**

Ad b) I v této námitce odvolatelé brojí proti hluku, tentokrát nepřiměřeným zdrojem hluku má být vzduchotechnika sloužící k přidanému nucenému větrání, která je umístěna přímo u zdi sousedící s pozemkem v jejich spoluvlastnictví, pod okny bytu odvolatelů, a její provoz je nadměrně hlučný a obtěžující. Námitku nepřisluší řešit stavebnímu úřadu, ale orgánu ochrany veřejného zdraví, jak již bylo uvedeno výše. Ministerstvo zdravotnictví v závazném stanovisku č.j. MZDR 29779/2023-4/OVZ ze dne 21. 11. 2023 k této námitce uvedlo: *„K námitce na hluk z provozu vzduchotechniky se uvádí, že v podmínce závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy stanovila, že před započítím užívání stavby musí být předložen akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku z provozu vzduchotechniky, který prokáže dodržení hygienického limitu hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb v denní i noční době. Tato podmínka je vhodným a dostatečným mechanismem k zajištění ochrany veřejného zdraví před hlukem.“*

#### **Námítka pod bodem b) není důvodná.**

Ad c) Odvolatelé dále nesouhlasí s povolením provozu restaurace, neboť ten způsobuje únik zápachu a kouře, aniž by upřesnili, o jaký druh zápachu a kouře se má jednat. Předmětem řízení je dodatečné povolení přístavby restaurace, které dle výkresu č. D.1.1.1.b Půdorys dvora bude obsahovat pouze 59 míst k sezení. Provoz a zázemí restaurace je součástí stávající restaurace a není předmětem řízení. Proto lze konstatovat, že dodatečně povolovaná přístavba restaurace nebude produkovat ani zápach ani kouř, pokud se nebude jednat o neobvyklou situaci nebo havárii.

Dále dle odvolatelů byly umístěny trvalé venkovní světelné lampy, jejichž svítidla působí i mimo ozařovaný povrch a rušivě září přímo do oken odvolatelů. Dle projektové dokumentace, zejména dle výkresu č. D.1.1.9 Výkres elektroinstalace má být provedena elektroinstalace pouze uvnitř přístavby restaurace, nikoli na zahradě. Předmětem řízení je dodatečné povolení stavby bez povolení užívání, stavebník stavbu podle projektové dokumentace teprve dokončí.

#### **Námítka pod bodem c) není důvodná.**

2. *Sohledem na ust. § 149 odst. 4 správního řádu byla stavebníkovi poskytnuta nepřiměřeně dlouhá lhůta pro doplnění dodatečných podkladů. Od 10.3.2022, kdy stavebník požádal o vydání dodatečného povolení stavby, byl vyzván stavebním úřadem k doplnění podkladů celkem 4x a byla mu poskytnuta lhůta téměř 12 měsíců, což je velmi nestandardní a vzbuzuje to pochybnosti o její oprávněnosti, zejména v situaci, kdy stavebník realizoval bez platného povolení.*

Odvolací správní orgán uvádí, v případě že stavebník podá žádost, která neobsahuje všechny potřebné náležitosti, tak souladu s ust. § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu vyzve stavebníka k doplnění podkladů žádosti a vedené řízení přeruší. Současně stavební úřad stanoví přiměřenou lhůtu, ve které musí stavebník odstranit jednotlivé vady žádosti, resp. doplnit podklady k žádosti. V případě, že stavebník ve lhůtě stanovené stavebním úřadem nestihá doplnit chybějící podklady žádosti ve lhůtě, může požádat stavební úřad o to, aby lhůtu určenou k provedení úkonu, tj. lhůtu určenou k doplnění podkladů přiměřeně prodloužil. Ačkoliv na prodloužení lhůty k doplnění podkladů není právní nárok, tak stavební úřad může stavebníkovi lhůtu prodloužit i vícekrát, jeví se to v daném případě účelné.

#### **Námítka není důvodná.**

3. *Dle § 8 odst. 2 zákona č. 17/1992 Sb., o ochraně životního prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o životním prostředí“), došlo povolením stavby k zásadnímu snížení plochy zeleně a narušení stávajícího ekosystému ve vnitrobloku. Přístavba zabírá „čistou podlahovou plochu 258,600 m n.m. Bpv“ a současně nenavrhuje žádné řešení pro kompenzaci zastavěné plochy. Byla zmenšena plocha pro zasakování dešťové vody, byly zlikvidovány rostliny a keře, byly ořezány stromy bez ohledu na jejich funkci regulace ochlazování vzduchu v přetíženém městském prostředí a kompenzace negativních dopadů automobilové dopravy.*

Odvolatelé v odvolání nesprávně uvádí, že přístavba zabírá čistou podlahovou plochu 258,600 m n.m. Bpv, taková námítka je nepřezkoumatelná, neboť z ní není zřejmé, čeho se odvolatelé domáhají. Odvolatelé totiž v námítce spojili dvě neslučitelné věci – čistou podlahovou plochu přístavby, která se uvádí m<sup>2</sup>, přitom odvolatelé jako hodnotu uvedli 258,600 metrů nad mořem Balt po vyrovnání, která určuje výšku nad srovnávací hladinou Baltského moře, v tomto případě uvedená hodnota je výškou podlahy v 1.NP nad hladinou Baltského moře.

Lze se pouze domnívat, že uvedenou námítkou odvolatelé poukazují na velkou zastavěnou plochu stavby, tomuto tvrzení odvolatelů však nelze přisvědčit. Dle Základní charakteristiky stavby uvedené v Souhrnné technické zprávě pod bodem B.2.1 písm. g) je uvedena zastavěná plocha stávající a navržené plochy venkovní restaurace:

- Stávající plocha venkovní restaurace: 226,1 m<sup>2</sup>.
- Navržená plocha venkovní restaurace: 215,9 m<sup>2</sup>.

Navržená plocha stavby je tedy menší než stávající, proto nemůže dojít k úbytku zeleně, jak o něm hovoří odvolatelé. Navrženými úpravami dojde ke změně tvaru půdorysu (původní půdorys tvaru T je nahrazen půdorysem tvaru L). Přičemž zastavěná plocha zůstává téměř stejná. Odvolatelé se obávají, že zvětšením plochy stavby nebude dostatečná plocha zeleně pro zasakování vody. Likvidace dešťových vod je popsána v projektové dokumentaci v části

Posouzení odvodnění venkovních úprav stávající restaurace ze dne 26.11.2022 opatřené autorizačním razítkem Ing Jiřím Hartmanem, autorizovaným inženýrem pro vodohospodářské stavby ČKAIT 0002095, v jehož závěru je uvedeno: „*Nové zastřešení znamená snížení odtokových poměrů proti stávajícímu stavu. Toho je docíleno použitím skladby zelené střechy. Stávající kanalizace má dostatečnou kapacitu na odvedení těchto srážkových vod.*“ Ze střechy bude dešťová voda svedena do ležaté kanalizace a následně napojena do stávající dešťové kanalizace, jako stávající stavba. Dešťová voda nebude zasakována na pozemku. Naopak, stavebník se snaží zvýšit podíl zeleně ve vnitrobloku tím, že přístavba bude z části zastřešena zelenou střechou.

Odvolatelé poukazují na ust. § 8 odst. 2 zákona o životním prostředí: „Poškození životního prostředí je zhoršování jeho stavu znečišťováním nebo jinou lidskou činností nad míru stanovenou **zvláštními předpisy.**“ Z hlediska povolení stavby je zvláštním předpisem ochrany životního prostředí zákon č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Ke stavbě bylo vydáno vyjádření Magistrátu hlavního města Praha, odboru ochrany životního prostředí (dále jen „MHMP OŽP“) č.j.: MHMP 717034/2022 ze dne 27.4.2022, ve kterém je pod bodem 5. odst. 1 posouzen záměr z hlediska ochrany přírody a krajiny se závěrem, že záměr se nedotýká významných krajinných prvků, zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace a jejich ochranných pásem ani památných stromů. Záměr je navržen do urbanizovaného prostředí s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty. Z výše uvedeného plyne, že záměr nevyžaduje vydání závazného stanoviska podle ust. § 4 odst. 2, ust. § 12 odst. 1, ust. § 37 odst. 2, ust. § 44 odst. 3 ani podle ust. § 46 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Dále je v odst. 2 vyjádření Magistrátu hlavního města Praha, odboru ochrany životního prostředí (dále jen „MHMP OŽP“) č.j.: MHMP 717034/2022 ze dne 27.4.2022 vydáno stanovisko k vyloučení významného vlivu na lokality Natura 2000 podle ust. § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny se závěrem, že záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále též jen „EVL“) ani ptačí oblasti (dále též jen „PO“).

K záměru vydal kladné vyjádření č.j. UMCP3 097429/2022 ze dne 10.3.2022 (spis. zn. S UMCP3 068806/2022) také Úřad městské části Praha 3, odbor ochrany životního prostředí, jako orgán ochrany přírody a krajiny.

Jak vyplývá z projektové dokumentace, zejména z výkresů Púdorys – stávající stav č. D.1.1.1.a a Púdorys dvora č. D.1.1.1.b, nedochází ke kácení stromů, stavba je navržena tak, aby stávající stromy zůstaly zachovány. Odvolatelé poukazují na ořezání stromů, z uvedeného není zřejmé, zda se nejednalo jen o „omlazovací“ řezy, neboť k takové činnosti není potřeba povolení správního orgánu. Pokud by došlo k takovému poškození stromů, které by mělo za následek jejich úhyn, pak je nutné obrátit se samostatně na orgán ochrany přírody a krajiny.

#### **Námítka není důvodná.**

4. *Odvolatelé proto nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu a žádají o obnovení řízení o odstranění stavby oznámené opatřením ze dne 9.3.2022 spis. Zn. OV/2381/21Man-ozn.odst., č.j. UMCP3 066174/2022, které bylo přerušeno po podání žádosti o dodatečné povolení stavby.*

Odvolací správní orgán dále k otázce řízení o odstranění stavby vedeném stavebním úřadem pod sp.zn.: OV/2381/21M uvádí, že z ust. § 129 odst. 2 stavebního řádu vyplývá, že stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v ust. § 129 odst. 1 písm b) stavebního zákona, tedy v případě, že je stavba prováděna nebo provedena bez opatření dle stavebního zákona. Stavební úřad v oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o dodatečném povolení stavby. Teprve pokud by stavba nebyla dodatečně povolena, pokračuje dál v řízení o odstranění stavby.

#### **Námítka není důvodná.**

5. *Stavebník neprokázal soulad stavby s cíli a úkoly územního plánování, přístavba venkovní restaurace umístěná v zahradě vnitrobloku na ploše s funkčním využitím OV-všeobecně obytná zástavba postrádá smysluplné využití vnitrobloku v rezidenční zástavbě a není tak v souladu s veřejným zájmem.*

Problematika souladu stavby s cíli a úkoly územního plánování spadá do kompetence orgánu územního plánování, k námitce týkající se cílů a úkolů územního plánování se vyjádřilo MMR ve svém závazném stanovisku takto: „*Obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v Politice územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR HMP“) a Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, schváleného úsnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2022 (dále jen „ÚP SÚ HMP“), přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.*

*Pokud by existovala reálná potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, mohl být pro dané území pořízen regulační plán, což se nestalo. Obdobně pro dané území nebyla zpracována ani územní studie dle ust. § 30 stavebního zákona. Není úkolem orgánu územního plánování, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP).*

*V této souvislosti ministerstvo upozorňuje např. na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016-83, kde je zejména uvedeno: „Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá ust. § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena“ a dále je uvedeno: „Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.“*

MMR se také vyjádřilo k námitce souladu stavby s veřejným zájmem, neboť veřejný zájem byl již zohledněn při tvorbě územního plánu: K námitce, že umístění restaurace do vnitrobloku není v souladu s veřejným zájmem, *ministerstvo uvádí, že různé veřejné zájmy byly zohledněny při tvorbě regulativů ÚP SÚ HMP. Výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP, proto nemůže být ani v rozporu s veřejnými zájmy promítnutými v regulativech ÚP SÚ HMP.*

*Ministerstvo znovu připomíná, že dle funkční regulace plochy OV je umístění zařízení veřejného stravování v této ploše přípustné bez stanovení jakýchkoliv podmínek.*

*ÚP SÚ HMP dále v rámci regulativu minimálního podílu ploch bydlení požaduje, aby minimální podíl ploch bydlení u staveb v tomto území byl 70 %, což záměr splňuje. Není tedy pravdou, že by stavby v daném území měly sloužit pouze k bydlení, ale je přípustné v rámci staveb kombinovat funkci bydlení a další přípustné funkce, např. veřejné stravování.*

*Okolnost, že zařízení veřejného stravování v rámci navržené přístavby zasahuje i do vnitrobloku, není v rozporu s ÚP SÚ HMP, neboť ÚP SÚ HMP žádnou regulaci, která by to zakazovala, neobsahuje. Z výkresu „Půdorys – stávající stav“ založeného ve spisu rovněž vyplývá, že dvorní část pozemků záměru byla již ve stávajícím stavu využívána pro potřeby restaurace v rámci venkovního posezení pro hosty.“*

MMR se v závazném stanovisku vyjádřilo také k námitce umístění stavby ve vnitrobloku: *„K námitce týkající se „zástavby vnitrobloku“ ministerstvo uvádí, že záměr je dle funkční regulace navržen v ploše OV, kde jsou dle ÚP SÚ HMP zařízení veřejného stravování přípustným využitím. Záměr zároveň zachovává v rámci předmětného objektu minimální podíl bydlení vyšší než 70 %, jak bylo prokázáno výše.*

*Dle prostorové regulace ÚP SÚ HMP je záměr navržen ve stabilizovaném území.*

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

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

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

struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým „limitem“ z hlediska jeho prostorových parametrů.

K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 PSP, proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

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

Ministerstvo považuje za účelné v této souvislosti upozornit i na rozsudek NSS ze dne 8.2.2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“

Územní plán také řeší problematiku podílu zeleně a zastavěného území, proto se i k této části námitky vyjádřilo MMR ve svém závazném stanovisku: K námitce týkající se ploch zeleně ministerstvo uvádí, že záměr je dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP navržen v rámci „vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně“, přičemž se dle ÚP SÚ HMP jedná o informativní prvek ÚP SÚ HMP, který není závazný. ÚP SÚ HMP v rámci závazné části ani neobsahuje definici „vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně“ a definice tohoto pojmu je stanovena pouze v metodickém pokynu k ÚP SÚ HMP z roku 2019.

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

Definici „vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně“, v jejímž závěru je uvedeno, že je „...cílem ochrana kvalitní plošné a solitérní zeleně v doplňkové funkci, která je nezastavitelná“, ministerstvo uvádí, že „vnitrobloky se zvýšenou ochrannou zeleně“ nejsou závazné, proto nemohou ani závazně stanovovat, že by zeleň v tomto území byla nezastavitelná. Dle závazné části ÚP SÚ HMP jsou pozemky záměru zahrnuté do zastavitelné plochy OV a toto zařazení do zastavitelného území má v rámci ÚP SÚ HMP větší váhu než zahrnutí tohoto území do „vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně“.

Pokud by bylo cílem ÚP SÚ HMP pozemky ve vnitroblocích závazně zahrnout do nezastavitelného území, musely by být v rámci funkční regulace zahrnuté do některé z nezastavitelných ploch zeleně (např. do ploch ZMK, ZP apod.), což se nestalo. Na základě nezávazného prvku ÚP SÚ HMP nelze dle názoru ministerstva komukoliv zakazovat zastavění zeleně ve vnitrobloku.

Ministerstvo dále uvádí, že údaje o rozsahu ploch zeleně na pozemcích stávajících staveb nejsou evidovány v ÚAP HMP ani katastru nemovitostí, proto nemůže ministerstvo záměr z tohoto hlediska konkrétně porovnat se stávající zástavbou (pozn.: požadavek na toto porovnání není v ÚP SÚ HMP ani stanoven).

Z pouhého náhledu do katastrální mapy s ortofotomapou lze však vysledovat, že v daném území „vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně“ se nacházejí i stavby, které na svých pozemcích mají nižší podíl ploch zeleně než je navržen na pozemcích záměru, např. objekty na pozemcích parc.č. 75, 69, 65/2, 64/1, 70, 125, 89, 124, 122, 117, 116, 115/2, 109, 99, 100, 101 nebo 141 v k.ú. Žižkov (pozn.: pozemky těchto objektů jsou prakticky ze 100 % zastavěny), proto se záměr ani z tohoto hlediska nemůže vymykat charakteru daného území, který je dán stávající zástavbou.

Z porovnání výkresů „Púdorys – stávající stav“, „Púdorys dvora“ a „Vizualizace“ rovněž vyplývá, že vlivem záměru nedochází k nijak zásadnímu či radikálnímu úbytku ploch zeleně na pozemcích záměru oproti stávajícímu stavu a i po provedení záměru bude mít zeleň v dvorní části pozemků záměru nezanedbatelný podíl.

K tomu odvolací správní orgán doplňuje, jak již bylo uvedeno výše, záměrem dochází k úpravě stávajících prostor restaurace ve vnitrobloku, těmito úpravami nedochází k nárůstu zastavěné plochy vůči ploše nezastavěné. Naopak, záměrem hodlá stavebník zvýšit množství zeleně ve vnitrobloku provedením částečně zelené střechy nad přístavbou, proto nemůže v důsledku stavby dojít k úbytku zeleně.

#### **Námítka není důvodná.**

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

### **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 a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Ing. arch. Petr Tuček, IDDS: xvjnf4j  
místo podnikání: V přístavu č.p. 1586/4, 170 00 Praha 7-Holešovice  
zastoupení pro: Lenadi, spol. s r.o., Kubelíkova 25/9, Žižkov, 130 00 Praha 3
2. Ing. Martina Nováková, Ježkova č.p. 757/14, 130 00 Praha 3-Žižkov
3. Ing. Martin Veselý, IDDS: vhum3mi  
trvalý pobyt: Ježkova č.p. 757/14, 130 00 Praha 3-Žižkov

II. ostatní

4. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu  
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
5. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
6. Městská část Praha 3, IDDS: eqkbt8g  
sídlo: Havlíčkovo náměstí č.p. 700/9, 130 00 Praha 3-Žižkov
7. Úřad městské části Praha 3, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: eqkbt8g  
sídlo: Havlíčkovo náměstí č.p. 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3
8. Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, IDDS: eqkbt8g + spis  
sídlo: Seifertova č.p. 559/51, 130 00 Praha 3-Žižkov

III. na vědomí

MHMP