

Ministerstvo pro místní rozvoj

prostřednictvím

Magistrátu hlavního města

Prahy

Odboru stavebního řádu

Oddělení stavebního řádu

IDDS: 48ia97h

V Praze dne: 10. dubna 2025

Ke sp.zn. S-MHMP 1824509/2024/STR
č. j. MHMP 105195/2025

Naše zn.: 1695/9/8

Počet vyhotovení: Jedenkrát (elektronicky)

Věc: **Odvolání účastníka řízení**

Odvolání účastníka řízení

Odvolatel
(Účastník řízení)

Tenisový klub Sparta Praha, z. s.

IČO: 45250413

se sídlem Za Císařským mlýnem 1115/2, Bubeneč, 170 00 Praha

právně zastoupen JUDr. Janem Nemanským, Ph.D., advokátem
společníkem společnosti Chrenek, Toman, Kotrba advokátní
kancelář spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Těšnov 1/1059, PSČ 11000

I.

Východiska tohoto podání

1. Dne 27. března 2025 bylo na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy vyvěšeno formou veřejné vyhlášky rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, oddělení stavebního řádu ze dne 25. března 2025, č.j. MHMP 105195/2025, sp. zn. S-MHMP 1824509/2024/STR – změna územního rozhodnutí vydaného v navazujícím řízení k záměru, pro který bylo vydáno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí včetně verifikace, kterým vydává dle výroku I. rozhodnutí o změně rozhodnutí o umístění stavby, jímž nahrazuje část územního rozhodnutí (změny vyznačeny tučně), ve zbytku ponechává *kurzívou* nezměněný text podmínek rozhodnutí, které vydal Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby dne 29.03.2018 pod č.j. MCP6 069216/2018, právní moc 01.05.2018, jehož platnost byla prodloužena do 09.05.2022 rozhodnutím Úřadu městské části Praha 6 odbor výstavby č.j. MCP6 463118/2020 ze 04.12.2020, právní moc 05.01.2021, na stavbu nazvanou „Revitalizace areálu Bubenečských papíren“ Praha, Bubeneč č.p. 3, Mlýnská 6 (dále „**Stavba**“) na tam uvedených pozemcích, vše v k.ú. Bubeneč, včetně dalších výroků (dále „**Rozhodnutí**“).
2. Z bodu 1. se tedy podává, že Rozhodnutí bylo odvolateli doručeno (oznámeno) veřejnou vyhláškou prostřednictvím úřední desky Magistrátu hlavního města Prahy dne 27. března 2025.

II.

Postavení odvolatele jako účastníka řízení

3. Odvolatel je, kromě jiného, výlučným vlastníkem pozemků p. č. 1742/1, p. č. 1742/4 a p. č. 1742/3, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, vše v k.ú. Bubeneč, obec Praha (dále „**Sousední pozemky**“). Uvedené Sousední pozemky přímo sousedí s pozemky Stavby.

III.

Odvolání odvolatele

4. **Odvolatel tímto v zachované lhůtě podává odvolání proti Rozhodnutí, přičemž odvoláním napadá celou výrokovou část Rozhodnutí.**
5. Odvoláním napadené Rozhodnutí odvolatel považuje **za nezákonné a věcně nesprávné.**
6. Odvolatel předně všeho namítá, že **Rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 5 zákona č. 500/2004 Sb.,** správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „**správní řád**“), když se správní orgán vůbec nepokusil o smírné odstranění rozporů, které brání řádnému projednání a rozhodnutí dané věci. **Odvolatel namítá,** že v případě takto zcela zásadního, více než dvojnásobného, navýšení (změny) kapacity Stavby, o které žadatel žádá oproti původnímu stavebnímu záměru povolenému původním územním rozhodnutím ze dne 29. března 2018, č.j. MCP6 069216/2018, sp. zn. SZ MCP6 084819/2017/OV/Kot (dále „**Původní ÚR**“), kdy **nově podle Rozhodnutí má Stavba obsahovat 431 bytů oproti původně požadovaným 200 bytům** a nově je mimo jiné umístěna i obousměrná okružní komunikace vně celého areálu, **se měl správní orgán pokusit o smír** a zejména **svolat ústní jednání, případně spojené s místním šetřením, za účelem pokusu o dosažení dohody o námitkách** mezi žadatelem a účastníky řízení, kteří námitky podali, když těmito účastníky řízení jsou bezprostřední (přímí) sousedi Stavby, resp. vlastníci nemovitých věcí bezprostředně (přímo) sousedících se Stavbou.

7. Odvolatel dále namítá, že **Rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 7 správního řádu**, když správní orgán nepostupoval vůči dotčeným osobám nestranně. Namítané spatřuje odvolatel především v tom, že:

- a. Oznámení pokračování navazujícího řízení o změně územního rozhodnutí datované dne 28. června 2024, sp. zn. SZ MCP6 374996/2021/OV/Krá, č.j. MCP6 229229/2024 (dále „**Oznámení**“) nikterak nenasvědčovalo tak zcela zásadnímu rozsahu změny Původního ÚR, když obsah žadatelem nově požadované změny popisovalo pouze zcela obecně a povšechně bez jakýchkoliv konkrétních údajů, z nichž by byl žadatelem nově požadovaný rozsah Stavby, resp. nově požadované změny, pro účastníky řízení, dotčené orgány a veřejnost jakkoliv patrný (cit.: *Změna obsahuje: úpravy objektů polyfunkčního souboru zahrnující objekty pro bydlení, administrativu a občanskou vybavenost spočívající ve změně umístění a transformaci hmot nových objektů (menší půdorysná stopa a navýšení počtu podlaží), změně využití rekonstruovaných budov papírny na převážně rezidenční funkci, v lokálním navýšení podlaží těchto budov, zrušení nadzemního parkingu a jeho umístění do podzemních podlaží objektů a s tím spojených nezbytných úprav vedení inženýrských sítí a komunikací. Původní předmět záměru je zachován – je jím komplexní revitalizace, přestavba a dostavba areálu bývalých bubenečských papíren v lokalitě Císařského mlýna v Praze 6*). **V Oznámení zcela chybí** jakákoliv informace o tom, že se má počet bytů navýšit z původních 200 bytů na nově 431 bytů, čímž se fakticky z polyfunkčního souboru stává soubor bytový (obytný), přičemž Stavba předpokládá celkem 40 260 m² hrubých podlažních ploch (HPP), z čehož celých 35 796 m² má být obytných HPP představujících 431 bytů. **Pro účastníky řízení, dotčené orgány a veřejnost tak mohlo být Oznámení natolik zavádějící, že změnu mohli oprávněně vyhodnotit jako nikoliv zásadní, a neuplatnit tak své případné námitky proti žadatelem požadované změně.** Podle odvolatele však měla být požadovaná změna **naprosto zřetelně, jasně a konkrétně uvedena již v samotném Oznámení, aby byla plně zachována transparentnost a nestrannost předmětného řízení.** S touto námitkou odvolatele se orgán prvního stupně vypořádal pouze tak, že zákon č. 183/2006 Sb. nestanoví žádné podmínky pro obsah oznámení o zahájení územního řízení ani o řízení ve věci jeho změny a že zákon č. 500/2004 Sb. v § 47 stanoví pouze „O zahájení řízení je správní orgán povinen uvědomit bez zbytečného odkladu všechny jemu známé účastníky“. **S takovýmto vypořádáním odvolatel zásadně nesouhlasí a na uvedené námitce z výše uvedených důvodů trvá.**
- b. **Verifikační závazné stanovisko** Odboru ochrany prostředí MHMP č. jedn. MHMP 1830798/2021, SZ S- MHMP 1226103/2021/OCP ze dne 24.11.2021 pro změnový návrh Revitalizace areálu Bubenečských papíren nebylo ve spise dohledatelné **a odvolateli tak byla odňata možnost se s ním seznámit a vznést proti němu námitky.** Odvolatel již vznesl v řízení námitku k informaci orgánu prvního stupně uvedené v Oznámení, že „informuje o tom, že s podklady a dokumenty, které byly pořizeny v průběhu posuzování záměru podle ZoŽP a byly zveřejněny podle § 16 tohoto zákona včetně aktuálního stavu, se lze seznámit v Informačním systému EIA (<http://www.cenia.cz/eia>) a na stránkách MŽP (<http://www.mzp.cz/eia>) pod

kódem původního záměru PHA978. Pro záměr posuzovaný dle zák. 100/2001 Sb. (proces EIA) bylo stanovisko k posouzení vlivů provedení původního záměru Obytného souboru Bubenečských papíren vydáno Odborem ochrany prostředí MHMP pod č. j. MHMP – 1845741/2016/EIA/VI/978/Hipp ze dne 26.10.2016 (stanovisko EIA (Cenia IS EIA PHA 978) a bylo verifikováno pro změnový návrh Revitalizace areálu Bubenečských papíren závazným stanoviskem Odboru ochrany prostředí MHMP č. jedn. MHMP 1830798/2021, SZ S- MHMP 1226103/2021/OCP dne 24.11.2021.“ Odvolatel namítal, že s touto informací podle odvolatele nekorespondují podklady a dokumenty dostupné v uvedeném informačním systému, když k prodloužení platnosti stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy došlo podle dokumentu zveřejněného v uvedeném informačním systému dne 27. května 2024 pod č.j. MHMP 732797/2024, sp. zn. S-MHMP 1822940/2023 OCP (dále „**Prodloužení stanoviska EIA**“), a v tomto ohledu se tak Oznámení jevílo odvolateli jako zavádějící. Odvolatel **zásadně nesouhlasí s tím, jak se orgán prvního stupně vypořádal s uvedenou námitkou odvolatele a z výše uvedených důvodů na ní trvá.** Orgán prvního stupně mimo jiné uvedl, že v Oznámení nebylo konkrétně uvedeno, že se lze s verifikačním stanoviskem seznámit v informačním systému EIA, tudíž Oznámení nemohlo mít zavádějící charakter. Odvolatel k tomu namítá, že verifikační stanovisko bylo uvedeno v jedné větě spolu se stanoviskem k posouzení vlivů provedení původního záměru Obytného souboru Bubenečských, a jediný odkaz, který byl v Oznámení uveden v souvislosti s těmito dokumenty, byl odkaz na informační systém EIA. **Pakliže má být zachována rovnost dotčených osob a správní orgán má postupovat vůči dotčeným osobám nestranně, měl orgán prvního stupně v Oznámení konkrétně uvést, kde se lze s verifikačním stanoviskem seznámit,** jak to nyní uvedl v Rozhodnutí v rámci vypořádání námítky účastníka řízení Císařský Mlýn s.r.o. na str. 42 Rozhodnutí.

8. **Další nezákonnost Rozhodnutí spatřuje odvolatel v tom, že souhlasné verifikační závazné stanovisko** Odboru ochrany prostředí MHMP č. jedn. MHMP 1830798/2021, SZ S- MHMP 1226103/2021/OCP ze dne 24. 11. 2021 **nemělo být vzhledem k podstatné změně rozsahu (kapacity) Stavby vůbec vydáno, resp. bylo vydáno v rozporu s § 9a odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb.,** zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění účinném ke dni vydání verifikačního stanoviska, (dále „**zákon o posuzování vlivů na životní prostředí**“), když podle věty druhé uvedeného ustanovení příslušný úřad ověří na základě oznámení o zahájení řízení zaslaného tomuto úřadu správním orgánem příslušným k vedení navazujícího řízení každý záměr a **vydá nesouhlasné závazné stanovisko, jestliže došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu** nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání. Tyto změny jsou předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 písm. g) (roz. zákona o posuzování vlivů na životní prostředí). **Žadatelem požadovaná změna Původního ÚR znamenající zcela zásadní, více než dvojnásobného, navýšení (změnu) kapacity Stavby, tak měla být předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 písm. g) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.**

9. **Věcnou nesprávnost Rozhodnutí spatřuje odvolatel mimo jiné v tom,** že se areál bývalých Bubenečských papíren, kde má být Stavba čítající kromě jiného 431 bytů realizována, nachází v těsném sousedství řeky Vltavy v aktivní zóně záplavového území, přičemž byl tento areál postižen povodněmi jak v roce 2002 tak i v roce 2013. Navíc se jedná o plochu, kudy dříve teklo rameno řeky Vltavy, které bylo později zavezené, přičemž právě povodeň v roce 2002 ukázala, jak se Vltava na mnoha místech vrátila tam, kudy dříve tekla. Areál býval součástí velkého rozvojového území, které bylo dotčené stavební uzávěrou. Teprve v roce 2011 byla schválena změna územního plánu, která umožnila kapacitnější zástavbu. Ještě v roce 2015 sama Městská část Praha 6 nesouhlasila s výstavbou velkého bytového komplexu, který tehdy čítal 200 bytů (oproti změnou požadovaným 431 bytům), v záplavovém území, navíc při špatné dopravní přístupnosti. **Umístit tedy do takového území více než dvojnásobek bytů považuje odvolatel za naprosto nesprávné rozhodnutí. Z uvedených důvodů odvolatel trvá na uplatnění námítky,** že se příslušné orgány dostatečně nevypořádaly s tím, jestli Stavba obsahuje odpovídající a dostatečná protipovodňová opatření.
10. **Věcnou nesprávnost Rozhodnutí spatřuje odvolatel dále v tom,** že požadovaný rozsah změny by mimo jiné znamenal i značně vyšší dopravní a hlukovou zátěž, jak již odvolatel uvedl ve své námítce.
11. Odvolatel nadále trvá i na své námítce, že orgán prvního stupně v Oznámení na první straně vedle jiného uvedl, že „... *žadatel reagoval na námítky účastníků ...*“, z podkladů však nebylo zřejmé, jak žadatel na námítky účastníků v konkrétní rovině reagoval. Jestliže k odvolatelem uplatněné námítce orgán prvního stupně uvedl, že žadatel reagoval na připomínky ve věci plynovodu a slaboproudu a v souhrnné technické zprávě změny v revizi 1 vyznačil červeně, **toto měl uvést již v Oznámení, aby bylo vše jasné a nebyly o tom žádné pochybnosti.**
12. Odvolatel nadále trvá i na své námítce, že výška aktuálně navržených budov (až 31,9 m) zcela převyšuje výškové pásmo, resp. výškovou hladinu, budov v dané oblasti, **a v tom spatřuje věcnou nesprávnost Rozhodnutí.**
13. **Věcnou nesprávnost Rozhodnutí spatřuje odvolatel dále v tom,** že okružní (průjezdní) komunikace (SO.121) má být i přes odůvodněný nesouhlas odvolatele nově umístěna vně areálu v těsné blízkosti Sousedních pozemků ve vlastnictví odvolatele namísto původního umístění uvnitř areálu (dále od Sousedních pozemků směrem blíže ke středu areálu). Odvolatel s novým umístěním okružní (průjezdní) komunikace (SO.121) v těsné blízkosti Sousedních pozemků, na kterých jsou umístěny venkovní tenisové kurty, i nadále nesouhlasí, přičemž umístění komunikace se může dotknout jeho vlastnického práva nárůstem dopravní zátěže včetně zvýšení emisí a zvýšení znečištění ovzduší, a to v důsledku zcela zásadního navýšení kapacity Stavby z 200 bytů na 431 bytů. Orgán prvního stupně k námítce odvolatele uvedl, že záměr je navržen do území rozvojového, lze tedy předpokládat, že se počítá se zvýšením zátěže území. **Odvolatel k tomu však zcela logicky namítá, že je určité rozdíly ve zvýšení zátěže území v důsledku umístění a výstavby 200 bytů a v důsledku umístění a výstavby 431 bytů a z toho plynoucího pohybu vozidel a osob.**
14. **Věcnou nesprávnost Rozhodnutí spatřuje odvolatel taktéž v tom,** že komunikace Za Císařským mlýnem, která vede mezi tenisovými kurty (mezi jednotlivými částmi areálu odvolatele) a kterou hráči, mimo jiné děti mladšího a staršího školního věku, často přecházejí, má v případě nenadálé události dočasně sloužit výjezdu z areálu Stavby a má se tedy také jednat o záložní nouzové

napojení. Odvolatel namítal a i nadále namítá, že změna Původního ÚR dle Rozhodnutí (na více než dvojnásobný počet bytů) bude určitě znamenat i zvýšené dopravní zatížení komunikace Za Císařským mlýnem, **čímž se pohyb dětí, dalších hráčů a jiných chodců stane značně rizikovým**. V této souvislosti odvolatel tvrdí, že nejde jen o absenci chodníků, k níž se v rámci posouzení odvolatelovy námítky vyjádřil orgán prvního stupně, ale především o přecházení komunikace, na které bude zvýšený provoz vozidel včetně vozidel městské hromadné dopravy.

15. **Věcnou nesprávnost Rozhodnutí spatřuje odvolatel rovněž v tom, že Stavba je v rozporu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, zejména z hlediska zachování polyfunkčnosti území,** když Stavební záměr předpokládá celkem 40 260 m² hrubých podlažních ploch (HPP), z čehož 35 796 m² má být obytných HPP představujících 431 bytů. Předmětem záměru dle Původního ÚR bylo totiž cca 20 150 m² HPP pro byty a cca 4 890 m² HPP pro ateliéry, přičemž žádná funkce nepřesahovala 60 %. **Podle odvolatele nelze souhlasit s tím, že bude zachována polyfunkčnost území, když funkce bydlení bude podle uvedených HPP činit minimálně 89 %, tedy bude dominantně převažující funkcí Stavby.**
16. V neposlední řadě pak odvolatel trvá i na své námítce proti fázování projektu, kdy předmětem posouzení není projekt jako celek se všemi jeho plánovanými fázemi výstavby.

IV.

Závěrečný návrh

17. **Na základě všeho výše uvedeného odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán odvoláním napadené rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, oddělení stavebního řádu ze dne 25. března 2025, č.j. MHMP 105195/2025, sp. zn. S-MHMP 1824509/2024/STR zrušil a řízení o změně územního rozhodnutí v navazujícím řízení s posouzením vlivů na životní prostředí zastavil, anebo věc vrátil k novému projednání orgánu prvního stupně.**

za **Tenisový klub Sparta Praha, z. s.**

JUDr. Jan Nemanský, Ph.D., advokát

společník společnosti

Chrenek, Toman, Kotrba advokátní kancelář spol. s r.o.