



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1304669/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 389579/2023/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Zuzana Peterová

236 00 4841

Počet listů/příloh: **48/1**

Datum:

4.2.2026

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 podali Mgr. Marie Bartůňková, nar. 22.1.1958, bytem Hruďčikova 2101/11, Praha 4-Chodov; Marie Bryscejnová, nar. 11.10.1946, bytem Hruďčikova 2100/13, Praha 4-Chodov; JUDr. Alena Čápková, nar. 9.8.1964, bytem Hruďčikova 2101/11, Praha 4-Chodov; Jan Červák, nar. 8.9.1980, bytem Hruďčikova 2113/4, Praha 4-Chodov; Petr Gondek, nar. 31.8.1967, bytem Hruďčikova 2114/2, Praha 4-Chodov; Jana Hanáková, nar. 14.11.1982, bytem Hruďčikova 2100/13, Praha 4-Chodov; Blanka Jarošová, nar. 30.6.1966, bytem Hruďčikova 2100/13, Praha 4-Chodov; RNDr. Michal Johanis, nar. 18.5.1976, bytem Hruďčikova 2113/4, Praha 4-Chodov; Denisa Joudová, nar. 13.7.1989, bytem Hruďčikova 2101/11, Praha 4-Chodov; Václav Kadlec, nar. 6.1.1943, bytem Hruďčikova 2112/6, Praha 4-Chodov; Libuše Kadlecová, nar. 20.5.1944, bytem Hruďčikova 2112/6, Praha 4-Chodov; Martina Kulhánková, nar. 30.8.1977, bytem Gregorova 2092/11, Praha 4-Chodov; Ing. Kateřina Lipowski, nar. 25.4.1978, bytem Hruďčikova 2112/6, Praha 4-Chodov; Marian Lipowski, nar. 24.8.1979, bytem Hruďčikova 2112/6, Praha 4-Chodov; Karel Machart, nar. 14.1.1963, bytem Hruďčikova 2113/4, Praha 4-Chodov; Monika Machartová, nar. 27.4.1965, bytem Hruďčikova 2113/4, Praha 4-Chodov; Aneta Mrštinová, nar. 23.4.1984, bytem Hruďčikova 2101/11, Praha 4-Chodov; Zdeňka Poslušná, nar. 28.4.1975, bytem Mikanova 3261/3, Praha 10-Záběhlce; Jiří Poslušný, nar. 7.5.1942, bytem Hruďčikova 2100/13, Praha 4-Chodov; Martin Sedlák, nar. 29.10.1963, bytem Hruďčikova 2102/9, Praha 4-Chodov; Lenka Skrčená, nar. 15.7.1959, bytem Boleslavova 1531/34, Praha 4-Nusle; Helena Skrovná, nar. 4.11.1948, bytem Hruďčikova 2101/11, Praha 4-Chodov; Václav Stoklasa, nar. 21.1.1947, bytem Hruďčikova 2114/2, Praha 4-Chodov; Zuzana Susányiová, nar. 20.7.1962, bytem Hruďčikova 2101/11, Praha 4-Chodov; Jan Svoboda, nar. 30.11.1988, bytem Hruďčikova 2114/2, Praha 4-

Chodov; Sylva Škodová, nar. 19.6.1966, bytem Hrudičkova 2112/6, Praha 4-Chodov; Jan Šperl, nar. 23.11.1936, bytem Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov; Alena Šperlová, nar. 10.8.1936, bytem Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov; zastoupení spolkem Zelené Roztyly, z. s., IČO 22836535, se sídlem Kloknerova 2214/6, Praha 4-Chodov; a Růžena Zdanovcová, nar. 23.5.1977, bytem Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov; zastoupená spolkem Ochrana Roztyl, z.s., IČO 22885820, se sídlem Blatenská 2179/3, Praha 4-Chodov; proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby č.j. MCP11/22/067163/OV/Krt, spis.zn. OV/21/051371/Krt ze dne 23.11.2022, které vydal k žádosti TravCo, a.s., IČO 25612794, se sídlem Gregorova 2115/10, Praha 4-Chodov, a HOTEL GLOBUS, a.s., IČO 29010357, se sídlem Gregorova 2115/10, Praha 4-Chodov, zastoupených Pavlem Křížem, nar. 12.11.1988, bytem Na Okruhu 1402, 252 42 Jesenice; a LH HOME – Pí s.r.o. (dříve RION, s.r.o.), IČO 25117351, se sídlem Tepelská 137/3, Úšovice, 35301 Mariánské Lázně 1; a jehož předmětem je záměr nazvaný "**Bytový dům Ovčárna**", na pozemcích parc. č. 3289/1, 3289/2, 3291, 3292/1, 3292/2, 3292/5, 3292/6, 3292/7, 3292/8, 3299/1, 3299/13, 3299/14, 3299/15, 3299/16, 3299/17, 3299/19, 3300/1, 3300/3, 3300/4, 3300/5, 3300/6, 3300/7, 3300/8, 3300/9, 3300/10, 3300/11, 3300/12, 3300/13, 3300/14, 3300/15, 3301/1, 3301/3, 3301/4, 3312, 3336/129, 3336/130, 3336/131 v katastrálním území Chodov, rozhodl podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. MCP11/22/067163/OV/Krt, spis.zn. OV/21/051371/Krt ze dne 23.11.2022

se m ě n í

tak, že

A) V kapitole nazvané „Převzaté podmínky dotčených orgánů k odstranění stavby (k výroku I)“ se text podmínky č. 13 nahrazuje textem:

13) Podle závazného stanoviska ÚMČ Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/21/048570/OŽP/Hako ze dne 25.10. 2021 ve znění závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 821357/2023 ze dne 6.6.2023:

a) Při demoličních pracích bude stavebník postupovat tak, aby materiály, u nichž to jejich povaha umožňuje, byly v maximální míře využity. U demoličních odpadů, které nebude možné v jejich původní podobě využít, stavebník v maximální možné míře zajistí jejich recyklaci na využitelné produkty. Pouze u odpadů, které není možné z objektivních důvodů využít, zajistí stavebník jejich bezpečné odstranění na povolených odpadových zařízeních.

b) Demoliční odpady vytríděné dle druhů budou uloženy do vhodných shromažďovacích prostředků, ve kterých budou zajištěny proti nežádoucímu znehodnocení nebo úniku, nebo bude odpad přímo nakládán a vyvážen z místa vzniku k využití nebo k odstranění, odpad nebude volně odložen na pozemku a celý prostor stavby bude zajištěn (nejlépe zasítován) tak, aby odpady nemohly být roznášeny větrem, vodou či jinak a neznečišťovaly nejen vlastní staveniště, ale i přilehlá veřejná prostranství.

B) V kapitole nazvané „Stanoví podmínky pro umístění stavby (k výroku II)“ se údaj o identifikaci Koordinačního výkresu stavby C.3 (revize 08/2022) vždy nahrazuje údajem „Koordinační výkres stavby C.3 (revize 12/2023)“.

C) V kapitole nazvané „Stanoví podmínky pro umístění stavby (k výroku II)“ se text podmínky č. 15 doplňuje textem:

„Bytový dům obsahuje celkem 74 bytových jednotek (16 x 1+kk, 40 x 2+kk, 17 x 3+kk, 1 x 4+ kk) a 2 nebytové prostory.“

D) V kapitole nazvané „Stanoví podmínky pro umístění stavby (k výroku II)“ se podmínka č. 24 vypouští a text podmínek č. 18, 21 a 27 se nahrazuje textem:

18) Doprava v klidu pro potřeby objektu BD je řešena celkem 80 parkovacími stáními, z nichž je 66 vázaných parkovacích stání, vč. 4 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené, umístěno uvnitř objektu - 30 v I.NP, 36 ve 2. NP, 6 vázaných parkovacích stání je umístěno na úrovni veřejného parkoviště východně od záměru pod nebytovou částí záměru (vynesena na sloupech) na pozemku parc. č. 3292/2 a 3292/8 k. ú. Chodov. 8 návštěvnických parkovacích stání vč. 1 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené je umístěno v uličním prostoru západně od objektu BD na pozemcích 3301/3, 3300/10 a dále na 3300/1 k. ú. Chodov.

21) Na upravenou smyčku komunikace v ul. Gregorova budou navazovat kolmá parkovací stání v severní části – parkovací pás o 17 parkovacích stáních, z toho 1 návštěvnické pro potřeby BD a 8 parkovacích stáních pro veřejnost, z toho budou dvě stání opatřena nabíjecími stanicemi pro elektromobily. Parkovací stání budou proložena pásy zeleně o šířce min. 0,75 m. Dále zde budou 2 parkovací stání pro autobusy, každé o rozměrech 16 x 3,25 m.

27) Nový chodník bude umístěn po obvodu objektu BD a to v šířce min. 2 m a podél jižní fasády v šířce min. 3 m. Chodník bude rovněž podél objektu BD při východní fasádě.

E) V kapitole nazvané „Stanoví podmínky pro provedení stavby (k výroku II)“ se text podmínky č. 40 nahrazuje textem:

40) Stavba bude provedena podle projektové dokumentace pro vydání společného povolení, kterou vypracovala společnost FACT s.r.o., IČO 26187094, v 05/2020 s revizemi některých částí v termínu 08/2022 a 12/2023, ověřil Ing. arch. Zdeněk Korch, ČKA č. 02453, a kterou obdrží stavebník po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

F) V kapitole nazvané „Převzaté podmínky dotčených orgánů k umístění a povolení stavby (k výroku II)“ se text podmínky č. 51 nahrazuje textem:

Podle závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 12966/2022/Hum, sp.zn. S-HSHMP 12966/2022 ze dne 8.4.2022 ve znění závazného stanoviska Ministerstva zdravotnictví č.j. MZDR 9349/2023-5/OVZ ze dne 9.5.2023:

a) Před započítáním užívání stavby bude na HSHMP předložen protokol o měření hladin hluku z provozu všech stacionárních zdrojů souvisejících s předmětnou stavbou, které prokáže splnění hygienických limitů pro denní i noční dobu v chráněných vnitřních prostorech staveb realizovaného bytového domu a v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb.

G) V kapitole nazvané „Převzaté podmínky dotčených orgánů k umístění a povolení stavby (k výroku II)“ se text podmínky č. 54 nahrazuje textem:

54) Podle závazného stanoviska ÚMČ Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/20/031785/OŽP/Hako ze dne 22.7.2020 ve znění závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 821357/2023 ze dne 6.6.2023:

a) Stavební odpady vytríděné dle druhů budou uloženy do vhodných shromažďovacích prostředků, ve kterých budou zajištěny proti nežádoucímu znehodnocení nebo úniku, nebo bude odpad přímo nakládán a vyvážen z místa vzniku k využití nebo k odstranění, odpad nebude volně odložen na pozemku a celý prostor stavby bude zajištěn tak, aby odpady nemohly být roznášeny větrem, vodou či jinak a neznečišťovaly nejen vlastní staveniště, ale i přilehlá veřejná prostranství.

H) V kapitole nazvané „Podmínky pro vodní díla (vedlejší stavba)“ se vypouští podmínka č. 57 a text podmínky č. 56 se nahrazuje textem:

56) Podle závazného stanoviska ÚMČ Praha 11, vodoprávního úřadu č.j. MCP11/22/006275/OV/Kut, sp.zn. OV/22/002903/Kut ze dne 2.2.2022 ve znění závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 1349952/2023 ze dne 13.10.2023:

K žádosti o kolaudační souhlas bude předložen provozní řád obou vodních děl (retenční nádrže a suchého poldru s přepadem do čerpací šachty), zpracovaný dle vyhlášky č. 216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

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

HOTEL GLOBUS, a.s., Gregorova 2115/10, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

LH HOME - Pí s.r.o., Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně 1

TravCo, a.s., Gregorova 2115/10, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městská část Praha 11, Úřad městské části, odbor majetkoprávní, Ocelíkova 672/1, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby (dále jen stavební úřad) k žádosti HOTEL GLOBUS, a.s., TravCo, a.s. a LH HOME – Pí s.r.o. (právní nástupce po RION, s.r.o.) vydal rozhodnutí č.j. MCP11/22/067163/OV/Krt, spis.zn. OV/21/051371/Krt ze dne 23.11.2022, kterým v I. výroku povolil

odstranění stavby garáže, ve II. výroku schválil stavební záměr bytového domu a ve III. výroku povolil kácení dřevin, vše v souvislosti se záměrem nazvaným „Bytový dům Ovčárna“. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolání odvolatelé uvedení ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Odvolací námitky jsou uvedeny níže, spolu s jejich vypořádáním.

Stavební úřad podle ust. § 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. Tohoto oprávnění využil Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a uvedl, že bere podaná odvolání na vědomí; dále se k odvolání vyjádřily žadatelky a reagovaly na jednotlivé odvolací námitky.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání byla podána účastníky řízení, následně zkoumal, zda byla odvolání podána 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 2.1.2023. Odvolatelé zastoupení spolkem Zelené Roztyly, z.s. podali odvolání dne 12.1.2023; odvolatelka zastoupená spolkem Ochrana Roztyl z.s. podala odvolání dne 13.1.2023. Odvolání byla podána v zákonné odvolací lhůtě; jsou přípustná a včasná.

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.

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 4.10.2021 byla podána žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení. Usnesením č.j. MCP11/21/059456/OV/Krt ze dne 12.11.2021 bylo řízení přerušeno spolu s výzvou k odstranění vad žádosti, vše ve lhůtě do 31.1.2022. Dne 29.12.2021 byly podklady dle výzvy částečně doplněny. Usnesením č.j. MCP11/22/008537/OV/Krt ze dne 10.2.2022 byla lhůta prodloužena do 31.3.2022. Dne 25.3.2022 byly podklady dle výzvy doplněny a zároveň byla podána žádost o povolení odstranění stavby garáže (dne 7.4.2022 opakovaně na předepsaném formuláři). Usnesením č.j. MCP11/22/023277/OV/Krt ze dne 22.4.2022 bylo společné územní a stavební řízení přerušeno spolu s výzvou k odstranění vad žádosti, vše ve lhůtě do 31.5.2022. Podklady dle výzvy byly doplněny dne 24.5.2022. Usnesením č.j. MCP11/22/034297/OV/Krt ze dne 8.6.2022 byla řízení o vydání společného povolení a řízení o povolení odstranění stavby spojena do společného řízení. Opatřením č.j. MCP11/22/034520/OV/krt ze dne 8.6.2022 bylo účastníkům řízení oznámeno zahájení společného řízení a pro uplatnění námitek byla stanovena lhůta 15 dnů od doručení. Usnesením č.j. MCP11/22/041304/OV/Krt ze dne 19.7.2022 bylo řízení přerušeno spolu s výzvou k odstranění vad žádosti, vše ve lhůtě do 9.9.2022. Podklady dle výzvy byly doplněny dne 29.8.2022. Opatřením č.j. MCP11/22/051862/OV/Krt ze dne 12.9.2022 byli účastníci řízení seznámeni s doplněním podkladů pro rozhodnutí. Následně bylo vydáno napadené společné rozhodnutí.

Odvolací správní orgán v předmětné věci rozhoduje opakovaně.

Rozhodnutím č.j. MHMP 323156/2024 ze dne 20.3.2024 rozhodnutí stavebního úřadu v části změnil a ve zbytku potvrdil.

Proti odvolacímu rozhodnutí byla některými účastníky následně podána správní žaloba k Městskému soudu v Praze.

Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 31.3.2025, č.j. 6 A 41/2024–260 bylo odvolací rozhodnutí zrušeno a věc byla vrácena odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení.

Kasační stížnosti žadatelek a žalovaného odvolacího správního orgánu proti rozsudku městského soudu byly zamítnuty rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 13.8.2025, č.j. 22 As 64/2025-179, který závěry městského soudu potvrdil.

Městský soud přistoupil ke zrušení odvolacího rozhodnutí z následujících důvodů:

1) Orgán ochrany přírody a krajiny měl k záměru vydat závazné stanovisko zabývající se možným zásahem zamýšleného stavebního záměru do krajinného rázu dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, protože soud dospěl k závěru, že se v případě dotčené lokality jedná o krajinu dle ust. § 3 odst. 1 písm. m) téhož zákona, a proto je nutné v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody odborně vyhodnotit potenciální zásah záměru do krajinného rázu dané lokality.

2) Správní orgány se dostatečně nezabývaly námitkami stran dopravního řešení, resp. závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP -657852/2023/O4/ku ze dne 17.4.2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru dopravy, oddělení silničního správního úřadu č.j. MCP11/21/008770/OD/Muz, sp. zn. S-MCP11/21/008770 ze dne 7.10.2021, nevypořádalo námitky odvolatelů ohledně plynulosti a bezpečnosti dopravy v dotčené lokalitě s ohledem na závěry Dopravní studie, Praha 11, Jižní Město II (DIPRO, spol. s r.o., 12/2022). Pro pokračující řízení je nezbytné vyžadovat nové závazné stanovisko nadřízeného orgánu.

Odvolací správní orgán je v pokračujícím řízení vázán názorem městského soudu (ve znění rozsudku Nejvyššího správního soudu).

V průběhu předchozího odvolacího řízení byly doplněny podklady pro vydání rozhodnutí:

- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP - 657852/2023/O4/ku ze dne 17.4.2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru dopravy, oddělení silničního správního úřadu č.j. MCP11/21/008770/OD/Muz, sp. zn. S-MCP11/21/008770 ze dne 7.10.2021
- závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. MZDR 9349/2023-5/OVZ ze dne 9.5.2023, kterým bylo změněno závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy č. j. HSHMP 12966/2022/Hum, sp. zn. S-HSHMP 12966/2022 ze dne 8.4.2022
- souhrnné závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 821357/2023 ze dne 6.6.2023, kterým bylo změněno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/21/048570/OŽP/Hako ze dne 25.10. 2021 vydané z hlediska odpadového hospodářství pro účely řízení o vydání rozhodnutí o povolení odstranění stavby

a závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/20/031785/OŽP/Hako ze dne 22.7.2020 vydané z hlediska odpadového hospodářství pro účely společného územního a stavebního řízení

- sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 1110277/2023 ze dne 6.6.2023 vydané z hlediska ochrany ovzduší
- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 1184596/2023 ze dne 20.6.2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru životního prostředí č. j. MCP11/21/067589/OŽP/Čer ze dne 28. 12. 2021 vydané z hlediska kácení dřevin
- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 1349952/2023 ze dne 13.10.2023, kterým bylo změněno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, jako vodoprávního úřadu č.j. MCP11/22/006275/OV/Kut, sp.zn. OV/22/002903/Kut ze dne 2.2.2022
- rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 2132533/2023 ze dne 13.10.2023, kterým bylo ve zkráceném přezkumném řízení zrušeno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, jako vodoprávního úřadu č. j. MCP11/22/006556/OV/Kut ze dne 2. 2. 2022
- závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-72300/2023-81 ze dne 30.10.2023 (+ grafická příloha ozn. C.12 ÚP_situační výkres 05/2020), kterým bylo změněno závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 1478688/2020, sp.zn. S-MHMP 1309015/2020 ze dne 9. 11. 2020

V souvislosti s upřesněním umístění parkovacích stání pro stávající hotel (náhrada za odstraněnou garáž) a stání pro záměr a v souvislosti s návrhem nezávislých parkovacích horizontálních plošin namísto závislých parkovacích zakladačů v interiéru hromadných garáží bylo doplněno:

- B.4 dodatek souhrnné technické zprávy (6.12.2023)
- C.3 koordinační situační výkres (revize 12/2023)
- D1.1 - 03 půdorys 1. NP (revize 12/2023)
- D1.1 - 04 půdorys 2. NP (revize 12/2023)
- D1.1 - 13 řez AA (revize 12/2023)

Opatřením č.j. MHMP 43198/2024 ze dne 10.1.2024 byli účastníci řízení seznámeni s doplněnými podklady pro vydání rozhodnutí a byla jim stanovena lhůta 15 dnů pro vyjádření.

Tohoto oprávnění využili dne 26.1.2024 odvolatelé zastoupeni spolkem Zelené Roztyly, z.s. a dne 1.2.2024 odvolatelka zastoupená spolkem Ochrana Roztyl, z.s.

V pokračujícím řízení bylo v návaznosti na rozhodnutí městského soudu doplněno:

- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 438904/2025, sp.zn. S-MHMP 414183/2025 ze dne 14.5.2025, kterým byl podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny udělen souhlas se zásahem do krajinného rázu

Opatřením č.j. MHMP 914157/2025 ze dne 4.9.2025 byli účastníci řízení seznámeni s doplněným podkladem pro vydání rozhodnutí a byla jim stanovena lhůta 10 dnů pro vyjádření.

Tohoto oprávnění využili odvolatelé zastoupeni spolkem Zelené Roztyly, z.s. podáním ze dne 24.9.2025. Odvolatelé *předně setrvali na svých odvolacích námitkách a dále uvedli, že závazné stanovisko ze dne 14.5.2025 mělo být negativní z důvodu závažného zásahu do krajinného rázu v blízkosti Michelského lesa.* (v příloze: Vyjádření autorizovaného architekta k záměru stavby bytového domu Ovčárna z hlediska krajinného rázu – Ing. arch. Milič Maryška, 16.6.2025; Zoologický průzkum – Plochy zeleně – Roztyly, Praha – Mgr. Ondřej Volf, říjen 2017, aktualizace 2018, 2019 a 2020; Zoologický průzkum – Plochy zeleně u stanice metra Roztyly, Praha – Mgr. Ondřej Volf, listopad 2019).

Do řízení se dále vyjádřila SUNOP Media s.r.o. podáním ze dne 19.9.2025 a podáním ze dne 3.10.2025. *Poukázala na dopravní situaci v oblasti, zejména na nevhodné parkování vozidel; uvedla, že dotčený orgán dostatečně neposoudil dotčení krajiny.*

Na základě uplatněných námitek bylo závazné stanovisko ze dne 14.5.2025 v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu předloženo nadřízenému správnímu orgánu k potvrzení či změně stanoviska. Ministerstvo životního prostředí závazným stanoviskem č.j. MZP/2025/210/3225, sp.zn. ZN/MZP/2025/210/453 ze dne 22.10.2025 závazné stanovisko potvrdilo.

V pokračujícím řízení bylo dále doplněno:

- BD Ovčárna – Dopravně inženýrské podklady (European Transportation Consultancy, s.r.o., září 2025)
- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP - 1109863/2025/O4/ku ze dne 7.11.2025, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru dopravy, oddělení silničního správního úřadu čj. MCP11/21/008770/OD/Muz, sp. zn. S-MCP11/21/008770 ze dne 7.10.2021

Opatřením č.j. MHMP 1130749/2025 ze dne 13.11.2025 byli účastníci řízení seznámeni s doplněnými podklady pro rozhodnutí a byla jim stanovena lhůta 10 dnů pro vyjádření.

Tohoto oprávnění využili odvolatelé zastoupeni spolkem Zelené Roztyly, z.s. podáním ze dne 28.11.2025, *zopakovali svou argumentaci k dopravní situaci v lokalitě a uvedli, že závazné stanovisko odboru pozemních komunikací MHMP nereflexuje pokyny městského soudu.*

Do řízení se dále vyjádřila odvolatelka JUDr. Alena Čápková podáním ze dne 28.11.2025 a vyčíslila snížení tržní ceny její nemovitosti v souvislosti se ztrátou výhledu.

Po věcné stránce je předmětem společného rozhodnutí:

Výrok I. - odstranění objektu hromadných garáží, který slouží pro parkování vozidel hostů hotelu Globus; objekt je dvoupodlažní, má půdorysné rozměry 18,9 x 36,9 m, výšku hřebenů střechy +7,87 m (od ±0,000 = 292 m n., tj. od úrovně podlahy 1. NP) a obsahuje celkem 56 parkovacích stání. Konstrukce je z železobetonového skeletu s půdorysným modulem 6 x 7,2 m s výplňovým zdivem, stropní konstrukce jsou z železobetonových dutinových panelů, zastřešení je sedlovými střechami o pěti hřebenech, krov je z dřevěných trámových prvků, střešní krytina je z falcovaného plechu, střecha není zateplena. Objekt bude odstraněn rozebráním shora s použitím techniky; stavba bude odstraněna včetně základových pasů,

stávající připojení na technickou infrastrukturu bude zrušeno, přípojky budou ukončeny v jednotlivých šachtách či pilířcích. Podle provedeného průzkumu se v objektu určeném k demolici nevyskytuje azbest.

Výrok II. - na ploše po odstraněném objektu garáží a dalších pozemcích je navržen záměr, který obsahuje bytový dům sestávající ze dvou částí obdélníkového půdorysu, část s bytovými prostory a zázemím bytového domu o celkem deseti podlažích, z toho 1 podzemní a 9 nadzemních (8. a 9. NP jsou půdorysně menší); tato část má půdorysný rozměr max. 23,4 x 43,6 m; část s nebytovými prostory přiléhající z východní strany o maximálních rozměrech 5,3 x 25,75 m obsahuje 2 nadzemní podlažní, je provozně propojena s prostory v 1. NP a 2. NP v bytové části. Celkové maximální rozměry stavby jsou 28,7 x 43,6 m. Výšková úroveň atiky 9. NP bytového domu je +28,4 m (od ±0,000 = 292 m n. m., tj. od úrovně podlahy 1. NP), výšková úroveň atiky střechy nad 2.NP částí s nebytovými prostory bude v úrovni +7,105 m. Ve 3. až 9. NP bude 74 bytových jednotek (16x 1+kk, 40x 32+kk, 17x 3+kk, 1x 4+kk). V 1.PP bude zázemí bytového domu (sklady a sklepy pro jednotlivé byty), v 1. NP bude 30 parkovacích stání, v 2. NP bude 36 parkovacích stání; 1. NP částí s nebytovými prostory je půdorysně menší, podlaha půdorysně většího 2. NP je vynesena sloupy a prostor pod touto částí je využit pro umístění 6 vázaných parkovacích stání. Součástí záměru jsou zpevněné parkovací plochy pro parkování (pro osobní automobily - 8 návštěvnických stání pro potřeby BD, 60 stání pro potřeby hotelu – z toho 2 stání pro autobusy, 8 stání pro veřejnost, z toho 2 stání s dobíjecí stanicí pro elektromobily), zpevněné plochy pro pěší, opěrná zeď, retenční jezírko a suchý poldr, sadové úpravy a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu včetně areálových vedení. Vjezdy do prostoru garáží budou samostatné do 1. NP ze západní strany objektu, do 2. NP z jižní strany objektu z komunikace Gregorova. Vstupy do objektu bytového domu budou ze západní strany do dvou vertikálních komunikačních prostor se schodišti a výtahy, vstup do části s nebytovými prostory (kromě vnitřního propojení v obou úrovních) bude do úrovně 2. NP z jihu z přilehlé komunikace Gregorova a ze severu po schodišti z úrovně parkoviště východně od navrženého objektu, tj. od parkovacích stání umístěných na úrovni 1. NP (půdorysně pod částí s nebytovými prostory). Likvidace dešťových vod je navržena částečně retencí s regulovaným odtokem do srážkové kanalizace a částečně vsakem v suchém poldru s přepadem do čerpací šachty s přečerpáním přebytečné nevsáknuté srážkové vody do stávající srážkové kanalizace.

Výrok III. – kácení vyjmenovaných dřevin (9 ks stromů a keřové porosty) a stanovení náhradní výsadby (11 ks stromů), včetně opatření pro následnou péči.

Soulad záměru s obecnými požadavky na výstavbu je posuzován podle 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) – PSP.

Dne 1.7.2024 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 4.10.2021, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Odvolací správní orgán k námitkám uvádí (námitky mírně kráceny, psány kurzivou):

Odvolatelka Růžena Zdanovcová prostřednictvím spolku Ochrana Roztyl, z.s. uvedla, že se ztotožňuje s námitkami uplatněnými spolkem Zelené Roztyly, z.s.

Námítky odvolatelů zastoupených spolkem Zelené Roztyly, z.s. jsou vypořádány dále v rozhodnutí.

Odvolatelka dále namítá, že plnou moc udělila spolku Ochrana Roztyl, z.s. Místopředsedkyní tohoto spolku je RNDr. Zuzana Malá, Ph.D. V rozhodnutí č. j. MCP11/22/067163/OV/Krt je na více místech nesprávně uvedeno, že vlastníka Růženu Zdanovcovou zastupuje RNDr. Zuzana Malá, Ph.D., nikde v něm není napsáno, že vlastník je zastupován spolkem Ochrana Roztyl, z.s.

Součástí předloženého správního spisu je plná moc k zastupování udělená odvolatelkou spolku Ochrana Roztyl, z.s. ze dne 10.4.2022, která byla doručena stavebnímu úřadu dne 20.4.2022. Odvolatelka byla v průběhu řízení prokazatelně zastoupena spolkem. Odvolatelce lze přisvědčit, že stavební úřad v rozhodnutí opakovaně chybně uvedl, že odvolatelka je zastoupena RNDr. Zuzanou Malou (na plné moci přijala zastoupení jménem spolku). Toto dílčí pochybení stavebního úřadu uvedené v odůvodnění rozhodnutí však nemá vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, popř. na práva odvolatelky; ostatně odvolatelka ani případné dotčení svých práv nijak v námitce nekonkretizuje.

Odvolatelka do řízení uplatnila námítky prostřednictvím spolku a stavební úřad je v rozhodnutí řádně vypořádal. Účast odvolatelky v řízení se odvíjí od možnosti dotčení jejího vlastnického či jiného věcného práva k sousední nemovitosti a v řízení ji přísluší postavení účastníka podle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona. Rozhodnutí stavebního úřadu bylo účastníkům řízení podle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, resp. § 94k písm. e) stavebního zákona oznamováno v souladu s ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Odvolatelka, resp. spolek Ochrana Roztyl, z.s. jako zástupce odvolatelky se s napadeným rozhodnutím prokazatelně seznámil, jestliže proti němu uplatnil v zákonné lhůtě odvolání.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé zastoupení spolkem Zelené Roztyly, z.s.

1. Rozhodnutí neobsahuje náležitosti předepsané právním předpisem

Výrok rozhodnutí v rozporu s ust. § 13a odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb. neobsahuje základní údaje o kapacitě stavby (např. počet bytů, HPP apod.), což je dle rozsudku KS v Plzni č.j. 30 Ca 148/2008-144 ze dne 24.8.2009 důvodem pro jeho zrušení.

Vyhláška č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v ust. § 13a odst. 1 písm. c) uvádí, že společné povolení obsahuje „popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě“.

Odvolatelkou zmiňovaný rozsudek z roku 2009 při vysvětlení pojmu „kapacita stavby“ vychází z vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, která ve znění platném v době projednávání dotčeného případu (s platností do 28.3.2013) obsahovala přílohy s požadavky na obsah a rozsah jednotlivých dokumentací; z přílohy 4 bodu B.3a) této vyhlášky vychází výklad soudu, co lze považovat za údaje o kapacitě, tj. „počet účelových jednotek, jejich velikosti; užitkové plochy, obestavěné prostory, zastavěné plochy apod.“. Podobný výčet je i současně platné vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v příloze č. 8 bodu B.2.1 písm. g) „navrhované parametry stavby – zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikost apod.“

Dokumentace, která byla podkladem rozhodnutí, obsahuje požadované náležitosti v textové části (v bodě B.2.1 písm. g) na str. 28 – 31 souhrnné technické zprávy) a v grafické části; v rozhodnutí jsou stanoveny

podmínky jednotlivých výroků, v podmínce č. 14. pro umístění stavby (k výroku č. II) je odkaz na grafickou přílohu Koordinační situační výkres C.3, který je součástí rozhodnutí, v podmínce č. 40 pro provedení stavby (k výroku č. II) je uvedeno, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace (včetně její specifikace).

Odvolatelům lze přisvědčit, že ve výrokové části rozhodnutí není uveden počet jednotek ani jejich velikost; podrobný popis záměru (souboru staveb) je uveden v odůvodnění na str. 15 v kapitole „Stavební záměr obsahuje“.

Rozsudek se týkal rozhodnutí o umístění stavby, u kterého je následným výstupem potvrzený situační výkres. Jestliže by ve výroku územního rozhodnutí chyběly podstatné údaje o kapacitě, které by zároveň nebyly zjistitelné ze situačního výkresu, pak by tyto údaje nebyly uvedeny v žádném ověřeném dokumentu. Nyní posuzované rozhodnutí je rozhodnutím ve společném řízení, kde vedle rozhodnutí je ověřena celá dokumentace, ve které jsou údaje o kapacitě objektu uvedeny.

Odvolatelům je kapacita stavby zřejmá (např. viz námitka č. 7). Přestože nelze dovodit, jak se absence výslovného údaje o kapacitě dotýká práv odvolatelů, odvolací správní orgán přistoupil ke změně podmínky č. 15 pro umístění stavby a pod výrokem C) tohoto rozhodnutí doplnil do podmínky text: „Bytový dům obsahuje celkem 74 bytových jednotek (16 x 1+kk, 40 x 2+kk, 17 x 3+kk, 1 x 4+ kk) a 2 nebytové prostory.“

Námitce bylo vyhověno.

2. Rozhodnutí nebylo dosud řádně (celé) doručeno.

Dle podmínky č. 14 rozhodnutí je přílohou rozhodnutí Koordinační výkres stavby C.3, který nebyl odvolatelům spolu s rozhodnutím doručen. Odvolatelé žádají nové a řádné doručení, aby mohli doplnit odvolací důvody týkající se nedoručené části, příp. žádají zrušení rozhodnutí a odstranění této vady v novém řízení. Odvolatelé připomínají, že rozhodnutí bez přílohy je rozhodnutím nepřezkoumatelným a neurčitým, neboť není v úplnosti zřejmé, jak byla stavba umístěna. Jedná se o podstatnou grafickou informaci zásadní důležitosti – přiložena k doručovanému a nepravomocnému rozhodnutí ale nebyla (k tomu rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 3. 2008, sp. zn. 22 Ca 239/2007 a Městského soudu v Praze ze dne 5. 1. 2006, č. j. 8 Ca 278/2003-28). Napadené rozhodnutí je vydáno v rozporu s § 68 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., navíc nebylo dosud ani řádně (v úplnosti) doručeno.

Rozhodnutí bylo odvolatelům doručováno veřejnou vyhláškou (jedná se o řízení s velkým počtem účastníků podle ust. § 144 správního řádu). Součástí spisu je písemnost ozn. „Potvrzení o vyvěšení z elektronického systému spisové služby“ v období od 16.12.2022 do 3.1.2023; v obsahu je uvedeno, že bylo vyvěšeno rozhodnutí i příloha označená jako 21-051371.pdf příloha_C.3_el.podoba.pdf. Součástí stejnopisů rozhodnutí založených ve spisu je jmenovaná grafická příloha (Koordinační výkres stavby C.3. s datem 05/2020, revize 08/2022) ve zmenšeném formátu. Rozhodnutí bylo prokazatelně oznamováno spolu s připojenou grafickou přílohou.

Jak je uvedeno výše, v souvislosti s návrhem nezávislých parkovacích horizontálních plošin namísto závislých parkovacích zakladačů v interiéru hromadných garáží byla v průběhu odvolacího řízení doplněna revidovaná část dokumentace. Odvolací správní orgán proto přistoupil ke změnám ve výrokové části napadeného rozhodnutí (pro výrok II) a výrokem B) tohoto rozhodnutí nahradil údaj o identifikaci

Koordinačního výkresu stavby C.3 (revize 08/2022) údajem „Koordinační výkres stavby C.3 (revize 12/2023). V této souvislosti byla výrokem E) rovněž změněna podmínka č. 40 pro provádění stavby.

Koordinační výkres stavby C.3 (revize 12/2023) je přílohou tohoto rozhodnutí o odvolání a nahrazuje přílohu rozhodnutí stavebního úřadu.

Námítka je nedůvodná.

3. Předložený záměr je situován i na pozemky parc. č. 3312, 3336/73, 3292/5 vše v k.ú. Chodov. Také na těchto pozemcích je však již umístěna stavba sportovně ubytovacího a rehabilitačního komplexu Horní Roztyly (rozhodnutí o umístění stavby ze dne 20. 10. 2000, č. j. 133024/99/OUR/Hol).

Předložená dokumentace tuto skutečnost nikterak nezmiňuje, i když předkladateli je známa.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce, tj. že předmětné územní rozhodnutí již bylo v dané části „konzumováno“, je třeba uvést, že dle § 93 odst. 2 stavebního zákona „podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu užívání stavby na území platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci“. Konzumovány mohou tedy být jen podmínky, u nichž to vyplývá z jejich povahy, tj. například podmínky týkající se realizace daného záměru apod. Naopak podmínky týkající se toho, kde a jak má být stavba umístěna apod., platí po celou dobu trvání stavby. Podmínky předmětného územního rozhodnutí jsou tedy i nadále platné, a to do doby, dokud toto územní rozhodnutí není změněno (což se však nestalo).

Napadené rozhodnutí je tak vydáno v rozporu s § 93 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Námítka byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji na str. 39 napadeného rozhodnutí podrobně vypořádal. Stavební úřad ověřil stav záměru nazvaného „Sportovně ubytovací a rehabilitační komplex Horní Roztyly“ a zjistil, že části této stavby byly zcela dokončeny a územní rozhodnutí proto bylo v této části konzumováno. Stavební úřad dále konstatoval, že projednávaný záměr zasahuje na pozemek parc. č. 3312 k. ú. Chodov pouze podzemním vedením, které nezamezí realizaci (dokončení) jiného záměru.

Argumentace odvolatelů rozporem s ust. § 93 odst. 2 stavebního zákona je v posuzovaném případě mimoběžná a zřejmě vychází z konstatování stavebního úřadu, že územní rozhodnutí z roku 2000 je platné, protože bylo v části konzumováno (kolaudace restaurace Koliba včetně infrastruktury). Konzumací územního rozhodnutí je myšleno právě zachování jeho platnosti způsoby uvedenými v ust. § 93 odst. 4 stavebního zákona.

Z obsahu odvolací námitky nelze dovodit, čeho se odvolatelé domáhají, lze pouze usuzovat na obavu z kolize obou záměrů. Stavební úřad přezkoumal oba záměry a zjistil, že ve vzájemné kolizi nejsou.

Námítka je nedůvodná.

4. Předložený záměr nesplňuje požadavky PSP ohledně parkovacích stání

Minimální počet parkovacích stání podle PSP předloženého záměru (bez přeložení parkovacích stání pro potřebu hotelu) je 80. Výpočet pro plochu s rozdílným způsobem využití OV-D je proveden špatně. Výpočet se neprovádí z plochy, kterou záměr v ploše OV-D zaujímá, ale z HPP, které jsou v ploše OV-D realizovány, což je podle dokumentace 153,28 m², podle Stanoviska OÚR MHMP (str. 7/8) 157 m². V obou případech se jedná o 3 PS, pokud by v nebytovém prostoru byla umístěna administrativa s malou návštěvností, jak je

uvedeno ve výpočtu PS. Při přepočtu na zónu 5 (kterou provádí sám oznamovatel), bude minimální počet 2 PS. Na východní straně objektu v ploše OV-D mohou být umístěna tedy maximálně 2 PS.

Pokud ale vyjdeme ze stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy a z Průvodní a souhrnné technické zprávy (str. 29/77), ve kterých je uvedeno, že celý nebytový prostor je sklad, tak pak pro skladování připadá 1 PS na 200 m². Po zaokrouhlení připadá na nebytový prostor 1 PS, a to i při přepočtu na zónu 5.

Parkovací místa související s funkcí budovy umístěné v ploše s rozdílným způsobem využití OV-D nemohou být umístěna v ploše s rozdílným způsobem využití OB, jak to doplněná verze záměru předpokládá. Toto umístění není v souladu s platným územním plánem.

Podle upravené dokumentace se v ploše OV-D nachází 6 PS, která mají být k dispozici veřejnosti. Toto však není v souladu s územním plánem, neboť ve funkční ploše OV-D není možné umístit parkovací stání pro potřeby jiné funkční plochy (Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily). Toto umístění tedy není v souladu s platným územním plánem.

Je nutno upozornit i na tyto nesrovnalosti v dokumentaci: Odvolatel cituje odstavec ze souhrnné technické zprávy na str. 59, který popisuje parkoviště a řešení dopravy v klidu – je uvedeno, že na nově zřízených plochách a upravených stávajících plochách mezi záměrem a hotelem Globus bude umístěno celkem 64 stání pro potřeby hotelu, pro potřeby záměru z celkem 80 stání je na této ploše 8 návštěvnických stání a dvě vázaná stání opatřená nabíjecími stanicemi pro elektromobily, na východní straně záměru je 6 vázaných stání v polozakrytých stáních, v 1. NP záměru 27 stání, ve 2. NP záměru 45 stání. (Pozn.: Podle situace a rozhodnutí zde budou na vnější ploše ještě dvě stání pro autobusy pro potřeby hotelu.) Odvolatel dále cituje odstavec na str. 60 § 32 Kapacity parkování, který popisuje, umístěno v hromadných garážích v 1. NP záměru bude 33 stání a ve 2. NP záměru bude 39 stání. V obou těchto odstavcích je uvedeno, že stání budou částečně na horizontálně posuvných nezávislých zakladačích a vertikálních závislých zakladačích.

Odvolatel dále rozporuje plochu HPP 241 m², z které je vypočtena doprava v klidu pro administrativu, když podle tabulek společných místností je dle něj HPP 153,28 m², tj. součet ploch místností č. 107, 207, 208 a 209. Hodnota 241 m² je tedy hodnota plochy, kterou záměr v ploše s rozdílným způsobem využití OV zaujímá, není to HPP nebytového prostoru v ploše OV.

Výpočet PS není proveden správně. Navíc pro výpočet PS se pracuje s funkcí administrativa, ne sklad, jak je uvedeno v dokumentaci. Kromě již uvedených příkladů také v Průvodní a souhrnné technické zprávě na str. 29/77 – sklad pro nebytový prostor v 2. NP, nepotravinářské zboží, nebytový prostor – sklad, nepotravinářské zboží.

Není tedy prokázáno splnění požadavků § 32 PSP a 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Posouzení souladu záměru s požadavky na kapacity parkování dle ust. § 32 PSP se stavební úřad věnoval na str. 18 rozhodnutí a k totožné námitce odvolatelů na str. 40 rozhodnutí. Stavební úřad správně k námitce uvedl, že doprava v klidu byla navržena dle hrubých podlažních ploch (HPP) jednotlivých účelů užívání v souladu s ust. § 32 PSP nikoliv podle ploch v územním plánu. Lze shrnout, že výpočet dopravy v klidu se provádí podle HPP záměru bez ohledu na to, v jaké funkční ploše se podle územního plánu záměr nachází.

Hledisko posouzení souladu záměru s územním plánem je v kompetenci dotčeného orgánu územního plánování. Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje vydal k záměru závazné stanovisko č.j. MHMP 1478688/2020, sp.zn. S-MHMP 1309015/2020 ze dne 9.11.2020, které bylo podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu předloženo k potvrzení nebo změně stanoviska nadřízenému dotčenému orgánu. Ministerstvo pro místní rozvoj závazným stanoviskem č.j. MMR-72300/2023-81 ze dne 30.10.2023 závazné stanovisko změnilo tak, že v závazné části do výčtu pozemků doplnilo chybějící pozemky záměru a změnilo odůvodnění, ve zbytku závazné stanovisko potvrdilo.

K posouzení souladu parkovacích stání s územní plánem ministerstvo uvedlo:

Pro plochu OB – čistě obytné

„Parkovací stání (72 parkovacích stání v garážích v 1. a 2. NP objektu, 8 venkovních parkovacích stání pro potřeby bytového domu na zpevněné ploše a 2 venkovní parkovací stání na zpevněné ploše s nabíjecí stanicí pro veřejnost) lze v ploše OB - čistě obytné jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy OB (parkovací stání souvisí s funkcí bydlení či veřejným užíváním navazujícího uličního prostoru), přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu ani nedojde dle názoru ministerstva ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.“

Pro plochu OV – všeobecně obytné (s kódem D)

„Parkovací stání (6 parkovacích stání na zpevněné ploše) lze v ploše OV – všeobecně obytné jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy OV (parkovací stání jsou navržena pro potřeby bytového domu), přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu ani nedojde dle názoru ministerstva ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.“

K námitce odvolatelů ministerstvo uvedlo:

„K tvrzení odvolatelů, že v ploše OV nelze umístit parkovací stání pro potřeby jiné funkční plochy, ministerstvo uvádí, že toto tvrzení je nesprávné. V ploše OV je podmíněně přípustné umístit parkovací stání pro potřeby hlavního a přípustného využití, což znamená, že pokud jsou parkovací stání umísťována např. v souvislosti s funkcí bydlení, jsou v ploše OV (podmíněně) přípustná bez ohledu na to, zda je samotný bytový dům situován v ploše OV či v sousední ploše OB. Podmíněnost parkovacích stání je totiž vztažena k funkčnímu využití, pro něž jsou navržena, nikoliv ke konkrétní stavbě. Z regulativů ÚP SÚ HMP rovněž nelze seznat, že by celá stavba včetně např. technické a dopravní infrastruktury, musela být umístěna pouze v jediné funkční ploše, naopak v podmínkách hl. m. Prahy je naprosto běžné, že vedlejší části stavby (např. přípojky inženýrských sítí, dopravní napojení záměru na veřejnou dopravní síť, parkovací stání, oplocení, sadové úpravy apod.) jsou navrženy i v jiných funkčních plochách než stavba hlavní, zvláště v případech, kdy je konkrétní záměr navržen při rozhraní funkčních ploch. V těchto případech se tedy zkoumá, zda jednotlivé vedlejší části stavby splňují funkční regulaci jimi dotčených ploch, nikoliv to, v jaké funkční ploše je situován hlavní objekt.“

K námitce týkající se počtu parkovacích stání ministerstvo uvádí, že v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování vycházelo ze stavebníkem doplněného dodatku k Souhrnné

technické zprávě, kde je upřesněn v rámci jednotlivých záměrem dotčených funkčních ploch navržený počet parkovacích stání a jejich funkce, přičemž jejich přípustnost z hlediska regulativů ÚP SÚ HMP byla posouzena výše. Přípustnost parkovacích stání z hlediska PSP posuzuje stavební úřad.

K námitce týkající se umístění „skladu“ v ploše OV-D, ministerstvo uvádí, že z tohoto hlediska vycházelo ze stavebníkem doplněného dodatku k Souhrnné technické zprávě, kde je upřesněno funkční využití částí objektu v ploše OV-D. Dle dodatku je v 2. NP navržen nebytový prostor pro administrativu, který bude sloužit jako společenská místnost se zázemím v rámci stavby pro bydlení (např. pro pořádání společných akcí, shromažďování obyvatel domu, schůze SVJ apod.). V dodatku je dále upřesněno, že skladové prostory v rámci 1. a 2. NP nebytového prostoru nemají komerční využití, ale jsou navrženy pouze pro potřeby fungování bytového domu a společenské místnosti. Vzhledem k tomu, že nebytové prostory slouží pro administrativu (společenskou místnost) v rámci stavby pro bydlení a skladování související s funkcí bydlení a společenské místnosti, jsou v souladu s přípustným využitím plochy OV.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že skladové prostory navržené v rámci záměru tedy nelze využívat pro komerční účely, ale pouze k výše uvedenému účelu dle dodatku k Souhrnné technické zprávě, ke kterému bylo vydáno toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. “

K námitce nesrovnalostí v počtech stání v 1. NP a 2. NP (tj. v interiéru v hromadných garážích) uvedených v Souhrnné technické zprávě je třeba doplnit, že celkový počet byl v obou případech 72 stání (vázaných), ale tento počet neodpovídal výkresové části, kdy z celkového počtu 72 vázaných stání bylo v interiéru hromadných garáží umístěno 66 stání, zbylých 8 bylo přístupných z exteriéru.

V průběhu odvolacího řízení byl doplněn dodatek Souhrnné technické zprávy (B.4 Dopravní řešení) a relevantní výkresy. Celkový počet stání zůstal zachován. Z celkového počtu 80 parkovacích stání je 72 vázaných stání (z toho pro bydlení 69 vázaných stání, pro ostatní účely jsou 3 vázaná stání) a 8 návštěvnických stání. Z počtu 69 vázaných stání pro bydlení je 66 umístěno uvnitř budovy v hromadných garážích (v 1. NP 30, ve 2. NP 36); 3 vázaná stání pro bydlení a 3 vázaná stání pro ostatní účely jsou umístěna na úrovni veřejného parkoviště východně od záměru, jsou půdorysně pod nebytovou částí záměru, která je vynesena na sloupech. V novém řešení je pomocí horizontálních plošin (namísto parkovacích zakladačů) zajištěn nezávislý přístup na jednotlivá parkovací stání – jedná se o parkovací stání umístěná v interiéru v hromadných garážích (soulad s ust. § 33 odst. 6 PSP - Forma a charakter parkování). Parkovací stání přístupná z exteriéru jsou beze změny.

Součástí záměru je také umístění venkovních stání: 58 stání pro hotel (náhrada 56 stání v odstraňované garáži), 2 stání pro autobusy a dále 8 stání pro veřejnost (z toho 2 pro elektromobily).

V souvislosti s upřesněným řešením dopravy v klidu odvolací správní orgán přistoupil ke změně ve výrokové části rozhodnutí a výrokem D) upravil znění souvisejících podmínek č. 18, 21, 24 a 27 v kapitole nazvané „Stanoví podmínky pro umístění stavby (k výroku II)“.

K namítaným nesrovnalostem ve výměrách k prokázání dodržení míry využití území se vyjádřilo Ministerstvo pro místní rozvoj a uvedlo:

„Předmětný záměr je dále navržen v rozvojové ploše OV-D, kde 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 do 2 NP koeficient zeleně 0,35 (KZ).

Dle pododdílu 7a) odst. 7 regulativů ÚP SÚ HMP je hrubá podlažní plochy (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, prádelny, technické zázemí objektu apod., včetně komunikací sloužících k přístupu k nim.

Ministerstvo při kontrole výpočtu koeficientů KPP a KZ vycházelo ze stavebníkem doplněných podkladů, zejména půdorysných výkresů jednotlivých podlaží záměru v rámci plochy OV-D s vyznačením započitatelných HPP, a situačního (koordinačního) výkresu s vyznačením započitatelných ploch zeleně.

V rámci předmětného bytového domu jsou v ploše OV-D navrženy tyto započitatelné HPP: 1. NP 29,5 m² a 2. NP 127,5 m².

Celková započitatelná HPP předmětného záměru (jeho části v ploše OV-D) je 157 m² a pro záměrem řešené území v ploše OV-D o výměře 241 m² (pozn.: v předložených podkladech je toto území označeno jako zájmové území v majetku investora) činí koeficient KPP záměru po zaokrouhlení na dvě desetinná místa dle pravidel matematického zaokrouhlování 0,65, proto je požadavek koeficientu KPP (max. 0,8) splněn.“

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 ke stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj odvolatelé setrvali na svém názoru, že umístění skladu je v dané ploše nepřipustné bez ohledu na to, zda se jedná o „komerční“ nebo „nekomerční“ účely, využití pro nekomerční účely není nikde stanoveno – např. v podmínkách pro rozhodnutí; dále v souvislosti s dokumentací předloženou ministerstvu požadovali přepoččet parkovacích stání.

K záměru se vyjádřila také odvolatelka Růžena Zdanovcová a v podání ze dne 26.1.2024 rovněž uvedla, že je třeba znovu provést výpočet parkovacích stání. Dále uvedla, že žádné z parkovacích stání určených pro hotel není opatřeno nabíjecí stanicí a je velmi pravděpodobné, že 2 parkovací stání určená pro veřejnost budou využita pro potřeby hotelu. Upozornila na požadavky ust. § 33a PSP (novelizace 2022), který upravuje požadavky na počet nabíjecích míst pro elektromobily.

K umístění místností v dokumentaci označených „sklad pro nebytové prostory“ lze zopakovat názor ministerstva: „Vzhledem k tomu, že nebytové prostory slouží pro administrativu (společenskou místnost) v rámci stavby pro bydlení a skladování související s funkcí bydlení a společenské místnosti, jsou v souladu s přípustným využitím plochy OV.“

Odvolatelé tento závěr nijak argumentačně nevyvracejí, pouze jej rozporují. K tomu lze odkázat na oddíl 4 čl. 1b) textové části územního plánu (změna Z 2832), ve kterém jsou v rámci výčtu přípustného využití v ploše OB uvedeny také např. školy, zdravotnická zařízení, nerušící výroba a služby nebo obchodní zařízení s plochou do 2 000 m². Veškeré tyto funkce jistě vyvolávají potřebu umisťovat související prostory pro skladování.

Požadavek na přepoččet parkovacích stání odvolatelé blíže nezdůvodnili. Jak je uvedeno výše, revize dokumentace 12/2023 nemá vliv na celkové počty navržených parkovacích stání. Z obsahu námítky

a z vyjádření odvolatelů lze dovodit, že považují výpočet provedený ve vztahu k HPP nebytových prostor jako nadhodnocený, resp. že v záměru je navrhováno více stání, než PSP požadují. Tato úvaha odvolatelů je však mylná. Dle Přílohy č. 3 PSP (k ust. § 32 odst. 2) – Systém přepočtu v území (Mapa zón města) je záměr umisťován do zóny 05, ve které nejsou maximální počty vázaných a návštěvnických stání ostatních účelů užívání omezeny.

Ust. § 33a PSP, které stanoví povinnost na určitý počet stání instalovat dobíjecí stanice a kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecí stanice, byl vložen do PSP nařízením č. 15/2022 Sb. hl. m. Prahy s účinností od 17.8.2022. Podle přechodného ustanovení (Čl. II) se nevztahuje na záměry, pro které byla dokumentace zpracována do 30. 9. 2022 a předložena stavebnímu úřadu do 30.9.2023. Na posuzovaný záměr proto tato povinnost nedopadá (dokumentace 05/2020, žádost 4.10.2021). Parkovací stání pro elektromobily (2 stání) jsou v záměru navržena nad rámec požadavků PSP jako součást 8 stání pro veřejnost umístěných mezi hotelem a navrženým bytovým domem. Těchto 8 stání pro veřejnost je rovněž navrženo nad rámec minimálních požadavků PSP.

Námítka je nedůvodná.

5. Závažné nesrovnalosti v dokumentaci.

i) Pro výpočet PS nebytového prostoru se pracuje s plochou, kterou zaujímá záměr v ploše s rozdílným způsobem využití OV-D. Správně se výpočet provádí z HPP, které má záměr v ploše OV-D (namítáno výše).

Pro výpočet parkovacích stání se pro nebytový prostor uvažuje funkce administrativa s malou návštěvností, ale ve stanovisku Hygienické stanice hl. m. Prahy z 8. 4. 2022 se uvádí, že tam budou sklady. Průvodní a souhrnná technická zpráva na str. 29/77 uvádí nebytové prostory jako sklady. Z důvodu překročení hygienických limitů pro hluk budou mít byty v rámci povolované stavby nucené větrání. Nebytový prostor ale ne. To je možné ale jen v případě, že místnost bude určena pro výrobu nebo skladování.

ii) Záměr popsany v závazném stanovisku OÚR MHMP z 9. 11.2020 neodpovídá záměru předloženému v dokumentaci pro územní a stavební řízení (64 PS stání pro hotel, ale v dokumentaci se uvádí 62 PS pro hotel; 7 krytých PS východně od objektu, ale v dokumentaci je těchto stání jen 6).

V dopravním řešení je uvedeno, že počet PS je 80. V 1. NP je umístěno 33 PS (již není uvedeno, že 6 z nich je umístěno venku na východní straně budovy), v 2. NP je umístěno 39 PS a na ulici na západní straně budovy je 6 PS (na výkresech dokumentace jich je 7). To je celkem 78 PS (respektive 79 podle výkresů). Nikde není uvedeno, kde se nachází ono jedno (nebo dvě) zbývajících PS (podle Koordinačního výkresu stavby C3 je zřejmě umístěno západně od objektu SO 02 severně od vstupu A).

iii) Odvolatel poukazuje na nejednotné značení stavebních objektů, kdy na str. 3/77 Průvodní a souhrnné technické zprávy je SO 01 Nové parkoviště u hotelu Globus, SO 02 Bytový dům Ovčárna a na str. 22/77 Průvodní a souhrnné technické zprávy je SO 02 Nové parkoviště u hotelu Globus, SO 01 Bytový dům Ovčárna – označení musí být v celém dokumentu jednotné. V případě, že tomu tak není, dochází ke zmatení účastníků řízení.

Námítka je obdobou předchozích námitek. K souladu záměru s umístěním do plochy OV-D a k problematice „skladu“ se vyjádřilo Ministerstvo pro místní rozvoj (viz výše). Z hlediska HPP jednotlivých

účelů užívání s vlivem na výpočet parkovacích stání odvolací správní orgán již výše uvedl, že v zóně 5 není maximální počet stání ostatních účelů užívání omezen.

K námitce způsobu větrání nebytových prostor je v závazném stanovisku Hygienické stanice i Ministerstva zdravotnictví (k tomu viz dále k námitkám) uvedeno: „přívod vzduchu na pracoviště skladu /m. č. 207) bude zajištěn pomocí otevíratelných oken, sanitární zařízení jsou odvětrávána nuceně pomocí VZT zařízení.“

Námitka „nesrovnalostí“ v dokumentaci byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji na str. 41 napadeného rozhodnutí vypořádal jako nedůvodnou. K nejednotnému názvu v závazných stanoviscích (komerční prostor a nebytový prostor pro nerušící služby či obchodní zařízení do 200 m²) stavební úřad uvedl, že vzhledem k nejednotnosti pojmů vymezených v právních předpisech vč. PSP nelze spekulovat o účelovém jednání – výše popsané funkce počítají, že užívání bude spojeno s administrativou, do které nebytové prostory stavebník zařadil dle předepsaných účelů užívání dle PSP.

V dokumentaci s datem 05/2020, která byla posuzována oběma zmíněnými dotčenými orgány, v dokumentaci ve verzi revidované 08/2022 (podklad rozhodnutí stavebního úřadu) i v revizi 12/2023 je popis dotčených prostor shodný, a to 1. NP: sklad pro nebytový prostor v 2. NP, nepotravinářské zboží, 2. NP: nebytový prostor – sklad, nepotravinářské zboží, v účelu užívání stavby je uvedeno „První a druhé podlaží slouží jako garáže s umístěním nebytové jednotky v rámci obou pater.“ Podle výkresu v části D1.1 č. 03 Půdorys 1. NP je nebytový prostor s místností č. 107 označenou v tabulce místností „sklad pro nebytový prostor“, podle výkresu č. 04 Půdorys 2. NP obsahuje tato část místností č. 207 označenou v tabulce místností „nebytový prostor - sklad“ a zázemí - místnosti č. 208, 209 a 210 – kuchyňka, koupelna, šatna), oba prostory jsou přístupné dveřmi z prostoru garáží v 1. NP i 2. NP, nebytový prostor ve 2. NP má přístup i z exteriéru dveřmi v severní a jižní obvodové stěně. Z popisu nevyplývá, že by tyto prostory měly sloužit pro komerční využití, jedná se o prostory s využitím pro účely bytového domu.

Výpočet parkovacích stání obsažený v dokumentaci je v souladu s PSP (umístění parkovacích stání v ploše OV-D a funkce nebytových prostor je řešeno k předchozí námitce). Umístění všech venkovních parkovacích stání je zřejmé z Koordinační situace (12/2023) v níž jsou všechna parkovací stání označena jednoznačnými symboly. Na ploše mezi hotelem Globus a záměrem je 58 parkovacích stání pro automobily pro hotel (z toho 56 stání jako náhrada za parkovací stání z odstraněné hromadné garáže), 2 stání pro autobusy pro hotel a 8 stání pro veřejnost, z toho stání označená 7Ve a 8Ve jsou vybavená nabíjecími stanicemi pro elektromobily, dále jsou zde stání pro záměr bytového domu – stání 1N – 8N – návštěvnická stání pro záměr. Na východní straně záměru jsou umístěna vázaná stání pro záměr 1Vá až 6Vá (3 pro bydlení a 3 pro ostatní účely (nebytovou část). Zároveň byl doplněn dodatek textové části dokumentace ze dne 6.12.2023, který je v souladu s Koordinační situací a nahrazuje celý bod B.4 v Souhrnné technické zprávě.

K námitce nejednotného značení stavebních objektů v textové části dokumentace lze doplnit, že se jedná o formulační nepřesnost, která nemá vliv na zákonnost rozhodnutí. Celkový seznam stavebních objektů je uveden v Průvodní zprávě A na str. 3.

Rozsah záměru a jeho funkční využití jsou z dokumentace zřejmé; z obsahu námitek odvolatelů je patrné, že se se záměrem dostatečně seznámili.

Námitka je nedůvodná.

6. Je-li v ploše s rozdílným způsobem využití OV-D umístěn sklad, není záměr v souladu s platným územním plánem, protože toto využití je v dané ploše nepřípustné.

Stavební úřad odkazuje ve vztahu k výše uvedené námitce na závazné stanovisko orgánu územního plánování (Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje) vydané k dané stavbě, odvolatelé vzhledem k uvedenému v této námitce žádají, aby bylo dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 9. 11. 2020, č. j. MHMP 1478688/2020 (sp. zn. S-MHMP 1309015/2020), vydané k dané stavbě, neboť toto stanovisko nemělo být z důvodů zde uvedených souhlasné, ale negativní (nesouhlasné).

Jak je popsáno a uvedeno výše, v řízení nebyl prokázán soulad stavby s územně plánovací dokumentací. Využití předmětného prostoru je v dokumentaci deklarováno jako sklad, a tedy není možno mít za to, že stavba je v souladu s územním plánem hl. m. Prahy a nebylo tedy možno vydat souhlasné stanovisko orgánu územního plánování.

Na výše uvedeném nic nemění to, co uvedl stavební úřad („Proto nelze vyloučit, že užívání bude spojeno s potřebnou administrativou, do které nebytové prostory stavebník zařadil dle předepsaných účelů užívání dle PSP. “), neboť každá činnost (i skladovací) je spojena s určitou administrativou (vždy se vede určitá dokumentace), což však z daného prostoru nečiní prostor pro administrativu. Z toho, že je v prostoru umístěno i zázemí pro zaměstnance neplyne, že se nebude jednat o sklad. Jistě není pochyb o tom, že ve skladech a skladovacích plochách se budou pohybovat pracovníci, pro které je potřeba vybudovat sociální zázemí.

Uvedené závazné stanovisko je tedy vzhledem k uvedenému výše v tomto odvolání vydáno v rozporu s § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 2 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb.

Nebyl prokázán soulad stavby s územně plánovací dokumentací a nelze ji tak schválit: napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.

Námitka je opakováním předchozí odvolací argumentace a odvolací správní orgán k tomu odkazuje na již výše uvedené.

Námitka je nedůvodná.

7. Nedostatečný počet parkovacích stání.

Žadatel v dokumentaci navrhuje podle názoru odvolatelů nedostatečný počet parkovacích stání vzhledem k poloze lokality a současnému stupni automobilizace v hl. městě. Pro plánovaných 74 bytových jednotek je počet plánovaných parkovacích míst ve výši 80 na samé hranici výpočtu dle PSP a je zcela nedostatečný. Odvolatelé uvádějí, že v dnešní době již běžná domácnost často disponuje již dvěma či více osobními vozidly, přičemž je tedy zřejmé, že uvedený počet parkovacích míst s ohledem na počet bytových jednotek je nedostatečný, je navrhován na samém minimu, které umožňuje výpočet dle PSP.

Zároveň odvolatelé zpochybňují tvrzení o počtu a velikosti bytů, jak jsou počítány v rámci výpočtu parkovacích stání v projektové dokumentaci. Podle názoru odvolatelů jsou zde uváděny takové velikosti bytů, které pro výpočet dopravy v klidu vyžadují méně parkovacích stání. Investor následně tyto byty pro účely dalších fází přípravy projektu (změna stavby před dokončením) může změnit dle své potřeby.

V důsledku poddimenzovaného množství parkovacích stání bude docházet k obsazování volných parkovacích míst i v širokém okolí a dalšímu zhušťování dopravy v celé lokalitě, které již dnes trpí výrazným nedostatkem parkovacích stání.

Podle příslušných právních předpisů umístěním stavby a jejím následným provozem nesmí být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí, a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích a na dráhách. Podle ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona cit: „Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.“ Toto zde není splněno.

Napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 76 odst. 2 a 94o odst. 1 písm. a) a b) a odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.

Stavební úřad totožnou námitku vypořádal na str. 42 napadeného rozhodnutí jako nedůvodnou. Výpočet dopravy v klidu je proveden v souladu s PSP, kdy počet a velikost bytů nemá na výpočet vliv, neboť potřebný počet stání se navrhuje podle hrubé podlažní plochy pro jednotlivé funkce záměru. Úvahy odvolatelů ohledně vyššího počtu vlastněných vozidel a následném „zahlcení“ lokality parkujícími vozidly s vlivem na zahušťování dopravy, se pohybují v rovině spekulací. Správní orgány ve společném řízení posuzují žádost dle hledisek ust. § 94o stavebního zákona a nejsou oprávněny žadateli navrhopvat odlišné řešení či posuzovat „hypotetické“ budoucí problémy s parkováním. Již k předchozím námitkám bylo uvedeno, že v rámci záměru je naopak navržen vyšší počet stání, než je požadované minimum.

K části námitky týkající se šetrnosti k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb ve smyslu ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona se stavební úřad přiléhavě vyjádřil na str. 42–43. Na základě rozsudku Městského soudu v Praze čj. 18 a 49/2022-175 ze dne 29.9.2022 s odkazy na rozsudky Nejvyššího správního soudu sp.zn. 9 As 5/2007 a 6 As 38/2008, podle kterých při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení, uzavřel, že šetrnost záměru ve vztahu k okolním pozemkům a stavbám na nich byla prokázána právě skutečností, že záměr splňuje veškeré zákonné limity.

Odvolatelé proti závěru stavebního úřadu nijak argumentačně nebrojí, pouze s ním nesouhlasí a námitku opakují. Odvolací správní orgán se s vypořádáním námitky ze strany stavebního úřadu ztotožňuje a doplňuje, že podle rozsudku Krajského soudu v Plzni čj. 30 A 22/2011-67 ze dne 26. 9. 2012 (shodně např. NSS sp.zn. 10 As 429/ 2021) ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon a jeho prováděcí právní předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.

Námitka je nedůvodná.

8. Nesoulad stavby s charakterem okolí.

i) Navrhovaná stavba se vzhledem ke svému umístění (v kombinaci s její výškou a objemem) vymyká stávající urbanistické struktuře daného místa, což působí její rozpor s níže uvedenými právními předpisy,

a tedy ji není možno umístit a povolit. Podle ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je stavební úřad povinen posoudit zejména, zda je navrhovaná stavba v souladu s charakterem území a vyhovuje-li požadavkům na ochranu architektonických hodnot.

Podle § 20 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 (PSP) musí být při umísťování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Dle § 11 odst. 2 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním umožňovat využití pro navrhovaný účel, tj. zde realizaci dané stavby. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové umísťování staveb, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Uvedená ustanovení právních předpisů nejsou při umístění dané stavby respektována a splněna. Předmětná stavba nerespektuje uspořádání a charakter stávající urbanistické struktury, do které má být umísťována.

ii) Navrhovaná stavba se vymyká ucelené a dokončené urbanistické struktuře zástavby bytových domů podél ulice Gregorova (Hrudičkova) a tuto strukturu nepřipustným způsobem narušuje, rozbíjí a zahušťuje. Stavba je navržena na místo, které neumožňuje realizaci takové stavby, jaká je navrhována. Jedná se o místo určené pro stavbu, která by případně tvořila přechod mezi intenzivní panelovou zástavbou sídliště a přírodním prostředím Kunratického lesa, tj. nikoli o místo pro výstavbu dalšího takto vysokého a objemného bytového domu.

Podle Studie regenerace Jižního Města (2001), která stanovila hlavní zásady regenerace Jižního Města, konkrétně lokality Horní Roztyly a měla/má být podkladem pro konkrétní projekty, je ...struktura zástavby stabilizována,... nezakládá možnost výraznějšího dotvoření či dalšího vzájemného rozlišení jednotlivých prostor,... dostavby bytových objektů jsou v dané hustotě v podstatě vyloučené,... největší funkční závadou je dnes citelný nedostatek parkovacích kapacit a následkem toho obtížná průjezdnost ulic. Studie dále uvádí, že pro danou oblast k roku 2001 byl deficit dopravy 2001 parkovacích stání. Z hlediska dopravy v klidu či občanské vybavenosti se stav od roku 2001 nezlepšil (kromě dokončení OC Chodov). Lze pochybovat, že autoři územního plánu z roku 2000 počítali, že by se místo navržených garáží stavělo něco jiného. Odvolatelé připomínají, že návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy v dané lokalitě navrhuje maximálně 4 nadzemních podlaží. Výše citovaná Studie regenerace Jižního Města (2001) uvádí, že s dílčími nástavbami, popř. drobnými dostavbami lze počítat u objektů škol, školek, bývalých jeslí a rušených kotelen (pouze u těch lze doplnit až dvě podlaží). Povolovaná stavba tyto koncepce výrazně rozporuje.

Daná lokalita tvoří přechod mezi sídlištní zástavbou a Michelsko-Kunratickým lesem, umístění takto kapacitního objektu je nepřijatelné, a to z hlediska výškové hladiny stavby, která by se měla směrem k lesu, tj. do volné krajiny, v souladu s urbanistickými principy snižovat.

Praha 11 má rovněž zdaleka nejvyšší hustotu zalidnění sídlištní zástavby v celé Praze (7 883 obyvatel/km²), není zde tedy důvodu, proč v dané oblasti s deficitem veřejné i občanské vybavenosti navyšovat počet obyvatel. Příkladem je současný deficit ve školních, předškolních a sociálních zařízeních. Daná lokalita je urbanisticky plánovaná pro určitý počet obyvatel, určitý počet automobilů a také veřejný prostor snese omezený počet lidí. Narušovat lokalitu monofunkční bytovou stavbou je z urbanistické koncepce nepřijatelné. Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 11 A 27/2015 ze dne 30. 3. 2017 ve věci žaloby

územního rozhodnutí pro blízký záměr Bytový park Roztyly, etapa I. uvádí, že „Rezidenti nesmějí být pokusnými subjekty, na nichž se bude bez ohledu na zákon testovat, kolik developerského zisku stojí zničené zdraví a předčasná úmrtí“.

Sídelní útvar JM II byl projektován před listopadem 1989, kdy hlavním požadavkem bylo umístit do území co nejvíce bytů. Vznikla tak sídliště (a Jižní Město je největší z nich) s nepostačující občanskou vybaveností, kterou ještě umenšil polistopadový vývoj (rušení a rozprodej objektů školek, jeslí apod.). Tímto způsobem se monofunkčnost Jižního Města ještě zvětšila.

Navrhovaný dům bude mít plášť 1. NP a 2. NP, kde budou umístěna parkovací stání, z kovového pletiva. Nikde v okolí se nenachází stavba stejné nebo podobné konstrukce. Toto řešení devastuje veřejný prostor, neboť na úrovni parteru ulice se bude nacházet klec, která bude kryt parkovací stání. Parkovací stání patří do podzemních podlaží. Projekt by mohl být přípustný pouze za předpokladu, že garáže by byly situovány do podzemních podlaží budovy, čímž by došlo i ke snížení počtu nadzemních podlaží budovy. Tím by došlo k odstranění nesouladu navrhované stavby s charakterem okolní zástavby a s výše uvedenými právními předpisy.

Navrhovaný dům je navíc situován na pohledové hraně svahu nad stanicí metra Roztyly. Takové umístění vyžaduje obzvláštní péči věnovanou tomu, jak bude stavba působit na své okolí. Dále je dům umístěn do těsné blízkosti vstupního prostoru Hotelu Globus, který slouží veřejnosti jako jedno z nástupních míst do Kunratického lesa. V takovém území by neměla být umístěna stavba, jejíž parter své bezprostřední okolí znehodnocuje.

iii) Stavební úřad k tomuto mj. uvedl: „Navržený záměr je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy součástí lokality „549 - Sídliště Horní Roztyly“, kde je charakteristická modernistická struktura maximální podlažnost 12 nadzemních podlaží. Navržený záměr má celkem 9 nadzemních podlaží, tedy nepřekračuje maximální podlažnost v předmětné lokalitě. V ulici Hrudičkova se nachází objekty tzv. „deskových bytových domů“ o podlažnosti 8 až 12 nadzemních podlaží a jsou delší stranou orientovány ve směru sever – jih. Stejným způsobem je orientován i navržený záměr, tedy delší stranou ve směru sever – jih. Záměr odpovídá i půdorysným rozměrům okolních staveb v předmětném území, resp. lokalitě.“

K tomuto je třeba uvést, že uvedeným stavební úřad v zásadě zcela pominul to, co je namítáno výše, tj. že právě s ohledem na stávající (stavebním úřadem popisovanou) stávající sídlištní intenzivní zástavbu by již nemělo být umístění další takto objemné a vysoké stavby přípustné. Předmětné místo by mělo tvořit žádoucí přechod mezi intenzivní sídlištní zástavbou Jižního města a Kunratickým lesem, nemělo by již docházet k „roztahování“ intenzivní sídlištní zástavby mimo její stávající rozsah, daný urbanistickou koncepcí, podle které bylo stávající sídliště postaveno.

Jak je též uvedeno a odůvodněno v další námitce, předmětné sídliště je jednotným a dokončeným urbanistickým celkem, v němž je realizován určitý počet bytových (panelových) domů, který je nutno považovat s ohledem na stávající zatížení území a intenzitu jeho zástavby jako limitní. Další zahušťování daného urbanistického celku již nemůže být přípustné.

To, co k tomuto uvádí stavební úřad (stávající intenzivní sídlištní zástavba, orientovaná dle jednotného plánu), by tedy mělo být naopak důvodem pro neschválení navrhované stavby, neboť předmětné sídliště je již urbanizováno a dokončeno. Výška stávajících panelových domů (až 12 podlaží) je vyvážena zelenými

a dalšími veřejnými plochami mezi domy a kolem nich (směrem do okolní zeleně), popř. o plochy zastavěné nízkopodlažními stavbami občanské vybavenosti; nejedná se tedy o plochy určené k další intenzivní zástavbě, ale o plochy, jež mají (jako plochy vyvažující intenzitu stávající zástavby) zůstat dle svého stávajícího využití.

Stávající panelové domy tedy nikterak nenastavují měřítko pro případnou další zástavbu (jak mylně vyvozuje stavební úřad), ale naopak další zástavba o výšce či objemu stávajících panelových domů již není v dané lokalitě přípustná.

iv) Stavební úřad neposoudil řádně ani námitku, že umístěním dané stavby by navíc došlo k záboru stávajícího podloubí u hotelu s jezírkem a parkem, které slouží jako veřejný prostor k nástupu do Kunratického lesa a k přeměně tohoto prostoru v parkoviště, čímž by se ještě více prohloubil negativní dopad dané stavby v dotčeném území. Uvedený prostor plní v daném sídlištním celku své funkce a jeho přeměnou na parkoviště by došlo k degradaci nejen tohoto prostoru, ale celé přilehlé části sídliště (prostředí přilehlých bytových domů).

Tvrzení stavebního úřadu, že „požadavek týkající se kvality parteru nemá oporu v právním předpise“, není správný. Jak již je uvedeno výše, například dle § 20 odst. 1 PSP musí být při umisťování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím. Jedno ze základních ustanovení PSP tedy vyžaduje, aby navrhované stavby respektovaly (nenarušovaly) stávající charakter území, který jen dán jeho stávajícím využitím, jakož i aby byly stavby navrhovány s ohledem na veřejná prostranství, tj. mj. v daném případě na veřejná prostranství uvedená výše. Je třeba připomenout, že parter nemají jen domy navazující na náměstí či městskou třídu či jiné urbanisticky významné plochy, ale parter mají všechny stavby - jedná se o přízemní části stavby navazující na okolní veřejný či jiný prostor.

v) Lze tedy shrnout, že místo, na kterém je stavba navrhována, neumožňuje umístění navrhovaného, tj. dalšího vysokého a objemného bytového domu. Navrhovaná stavba narušuje, rozbíjí a nepřípustně zahušťuje stávající strukturu zástavby, která je již ukončeným urbanistickým celkem, a její umístění tak nemůže být s ohledem na požadavky výše uvedených právních předpisů přípustné.

Vzhledem k tomu, že daná stavba narušuje zejména urbanistické charakteristiky daného území a vymyká se ze struktury jeho zástavby, je navržena v rozporu s § 20 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji tak umístit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a v rozporu s § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

S námitkou shodného významu se stavební úřad vypořádal na str. 44–45 napadeného rozhodnutí a odvolací správní orgán se s posouzením stavebního úřadu ztotožňuje. Nyní v odvolací námitce odvolatelé selektivně rozporují dílčí závěry stavebního úřadu.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. se na území hlavního města Prahy neaplikuje. Obecné požadavky na výstavbu jsou na území hl. m. Prahy vymezeny v Pražských stavebních předpisech. V § 194 písm. e) stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) je výslovně stanoveno, že „hlavní město Praha stanoví nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze“, proto se při posuzování splnění obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby na území hl. m. Prahy vychází z PSP vydaných na základě zákonného

zmocnění uvedeného v § 194 písm. e) stavebního zákona, nikoliv z tzv. „celorepublikové vyhlášky“ č. 501/2006 Sb.

Námítka se z větší části týká problematiky, kterou posuzuje orgán územního plánování. Ministerstvo pro místní rozvoj v závazném stanovisku č.j. MMR-72300/2023-81 ze dne 30.10.2023 uvedlo:

„K charakteru zástavby či urbanistické struktury území ministerstvo uvádí, že dle ÚAP HMP má daná lokalita modernistickou strukturu zástavby a v okolí záměru se nacházejí především stavby bytových domů v rámci sídlištní zástavby s podlažností 8 - 12 NP s plochými střechami, proto se záměr bytového domu s 9 NP rozhodně této sídlištní struktury nevymyká.

Předmětný záměr bytového domu má podlažností 1. PP a 9. NP, plochou střechu a výšku atiky 9. NP 28,40 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 292,0 m n. m.). V části se 2 NP má výšku atiky max. cca 7,1 m.

Pro srovnání v daném území je i s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) situován např. objekt na pozemcích mj. parc.č. 3295/12 a 3295/13 v k.ú. Chodov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 16,8 m; objekt na pozemcích parc.č. 3336/2 a 3336/192 v k.ú. Chodov s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,0 m; objekt na pozemcích parc.č. 3336/6, 3336/7 a 3336/8 v k.ú. Chodov s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,5 m; objekt na pozemku parc.č. 3336/12 v k.ú. Chodov s podlažností 12 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 35,5 m; objekt na pozemku parc.č. 3336/19 v k.ú. Chodov s podlažností 12 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 35,2 m; nebo objekt na pozemcích parc.č. 3336/24, 3336/25 a 3336/26 v k.ú. Chodov s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,2 m. Ministerstvo k tomu připomíná, že v ÚAP HMP není u podlažností staveb uveden počet jejich podzemních podlaží, a nejsou zde uvedeny ani výšky hřebenů šikmých střech či výšky ustoupených podlaží v částech, kde ustupují od římsy či atiky nižšího podlaží.

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

K tvrzení, že stavba v místě záměru by měla tvořit přechod mezi intenzivní panelovou zástavbou sídliště a přírodním prostředím Kunratického lesa, ministerstvo předně uvádí, že žádná takováto podmínka pro umístění staveb v dotčené ploše OB v ÚP SÚ HMP stanovena není. Ministerstvo dále uvádí, že v přímém kontaktu s lesními pozemky jsou situovány např. stávající bytové domy na pozemcích parc.č. 3336/2, 3336/192, 3336/6, 3336/7, 3336/8, 3336/31, 3336/32, 3336/33 a 3336/35 v k.ú. Chodov s podlažností 8 NP, proto už z této skutečnosti nelze seznat, že by se v kontaktu s lesními pozemky v rámci sídlištní zástavby uplatňovaly v daném území vždy „menší“ stavby a záměr tedy nemůže být z tohoto hlediska hodnocen negativně. Předmětný bytový dům navíc není navržen v přímém kontaktu s lesními pozemky, ale západně od něj je situován ještě stávající objekt hotelu s podlažností max. 4 NP + střešní podlaží, který by bylo možné považovat za určitý „přechod“ mezi sídlištní zástavbou a Kunratickým lesem. Neexistuje však žádný zákonný důvod k tomu, aby tento „výškový přechod“ byl rozšířen i na místo umístění předmětného bytového domu, když navržený bytový dům je situován v sousedství stávajících bytových domů s podlažností 8-12 NP, pro která platí z hlediska stabilizované plochy OB stejné prostorové regulativy jako pro záměr.

K studii regenerace Jižního města z roku 2001 ministerstvo uvádí, že dle platného stavebního zákona slouží z tohoto hlediska jako neopominutelný podklad pro rozhodování o změnách v území pouze územní studie dle § 30 stavebního zákona, u níž pořizovatel schválil možnost jejího využití jako podkladu pro rozhodování o změnách v území a data o ní jsou vložena do evidence územně plánovací činnosti. Vzhledem k tomu, že studie regenerace Jižního města nesplňuje výše uvedené náležitosti, nejedná se o neopominutelný podklad pro rozhodování o změnách v území a ministerstvo se jí proto nezabývalo. Ministerstvo k tomu doplňuje, že žádná studie nemůže mít větší váhu než ÚP SÚ HMP, a záměr je navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP, jak bylo prokázáno výše. Ministerstvo dále uvádí, že vlivy záměru na stávající dopravní infrastrukturu neposuzuje orgán územního plánování, protože k tomu nemá zákonné zmocnění.

K odkazu na Metropolitní plán ministerstvo uvádí, že Metropolitní plán nebyl doposud vydán, proto nemůže být podle něj záměr ani posuzován (jedná se o rozpracovaný materiál, který může doznat ještě značných změn anebo vůbec nemusí být vydán).

K námitce týkající se deficitu občanské vybavenosti ministerstvo uvádí, že předmětný bytový dům je navržen převážně v ploše OB, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. Pokud by existovala reálná potřeba umístit na pozemcích záměru stavbu občanské vybavenosti, byly by pozemky záměru zahrnuty do plochy VV – veřejného vybavení, kam se stavby občanské vybavenosti primárně umísťují, případně mohla být tato potřeba v rámci plochy OB vyjádřena pevnou či plovoucí značkou VV, což se nestalo. Obdobně není na pozemcích záměru vymezena ani veřejně prospěšná stavby pro občanskou vybavenost. S ohledem na výše uvedené neexistuje zákonný důvod k tomu, aby mohl být záměr z tohoto hlediska hodnocen negativně.

K námitce týkající se vzhledu stavby, resp. pláště z kovového pletiva v úrovni garáží v 1. a 2. NP, ministerstvo uvádí, že vzhledem k vývoji stavebních technologií a požadavků na vzhled i uspořádání vnitřních i vnějších prostor staveb, nelze lpět na tom, aby např. v sídlištní zástavbě vznikaly stavby s neměnným výrazem. Naopak je žádoucí, pokud to funkční a prostorové regulativy ÚP SÚ HMP umožňují, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter sídlišť, což je dle názoru ministerstva i posuzovaný případ.

V místě záměru se nachází stávající dvoupodlažní garážový objekt, který bude odstraněn, záměr však zachovává jeho koncepci, kdy se jižním směrem uplatňuje u navrženého bytového domu jedno podlaží garáží a východním, západním a severním směrem dvě podlaží garáží, proto záměr z tohoto hlediska nepřináší do území podstatnou změnu. Rovněž nelze seznat, že by se stávající objekt garáží svým architektonickým pojetím přizpůsoboval vzhledu okolních staveb. Lze tedy uzavřít, že záměr navrženými garážemi v úrovni 1. a 2. NP odkazuje na původní objekt garáží v tomto prostoru, přičemž navržené garáže jsou pouze řešeny „moderně“ (plášť z kovového pletiva), proto nelze seznat, že by navržené garáže v úrovni 1. a 2. NP mohly mít nějaký zásadní negativní dopad na okolní veřejná prostranství či je znehodnocovala.

K námitce týkající se záboru stávajícího podloubí u hotelu a umístění parkoviště v tomto prostoru ministerstvo uvádí, že tento prostor u hotelu v ploše ZVO je ve vlastnictví stavebníka a ten jej může využívat k takovému účelu, jaký uzná za vhodný, pokud je to zejména v souladu s ÚP SÚ HMP. Soulad

umístění části záměru s funkčním využitím plochy ZVO byl posouzen výše a záměr je z tohoto hlediska přípustný.

S tvrzením, že na pozemcích záměru není možné umístění dalšího vysokého a objemného bytového domu, se ministerstvo neztotožňuje, neboť výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP a svým výškovým a objemovým řešením se nevymyká stávajícím stavbám v rámci urbanistické struktury daného území.

K námitce, že se jedná o stavebně a urbanisticky dokončený celek, ministerstvo uvádí, že umístění záměru nemá na urbanistickou strukturu daného území vliv, neboť záměr je navržen v rámci modernistické struktury se sídlištní zástavbou s podlažností bytových domů 8–12 NP a svými navrženými parametry se takto definovanému stávajícímu charakteru urbanistické struktury sídlištní zástavby přizpůsobuje, přičemž nemá potenciál na to, aby tuto stávající urbanistickou strukturu transformoval. V této souvislosti je nutné znovu připomenout, že regulace stabilizovaného území nemá význam stavební uzávěry a nezakazuje v tomto území umisťovat nové stavby či stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými parametry.“

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že vypořádání námítky stavebním úřadem na str. 44–45 rozhodnutí je správné a dostatečně podrobné. Na str. 16–17 rozhodnutí se stavební úřad v samostatné kapitole věnoval posouzení souladu s ust. § 20 PSP – Obecné požadavky na umisťování staveb. Názor ministerstva při podrobném rozboru stávající zástavby v posuzovaném území zcela konvenuje s posouzením stavebního úřadu. Posouzení souladu s umístěním staveb do stabilizovaného území dle územního plánu a posouzení souladu s charakterem území dle ust. § 20 odst. 1 PSP zohledňuje stejná, popř. obdobná hlediska.

Stavebnímu úřadu lze přisvědčit, že „záměr respektuje charakter území, respektuje výškovou regulaci v území založenou stávajícími stavbami a nijak se svým tvarem nevymyká stávající zástavbě“. V návrhu je soulad s ust. § 20 PSP dostatečně prokázán.

K dílčím částem námítky lze doplnit, že ust. § 11 odst. 2 PSP, podle kterého musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním umožňovat využití pro navrhovaný účel, na umisťování staveb nedopadá – týká se vymezování nových pozemků.

Argumentace rozsudkem Městského soudu v Praze sp.zn. 11 A 27/2015 není přílehlavá; důvodem pro zrušení územního rozhodnutí zde bylo neprovedení zjišťovacího řízení k nutnosti získání stanoviska EIA, a právě v této souvislosti soud konstatoval možné ohrožení zdraví rezidentů. V posuzovaném případě s ohledem na rozsah záměru umisťovaného na místě stávající stavby hromadné garáže, který nedosahuje parametrů pro zjišťovací řízení podle zákona o EIA a byl kladně posouzen dotčenými orgány z hlediska ochrany před hlukem a ochrany životního prostředí, nelze obavě odvolatelů přisvědčit.

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 ke stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj odvolatelé zopakovali svůj názor, že územní studie z roku 2001 by neměla být opominuta, že záměr mění urbanistickou strukturu, a že ministerstvo mechanickým porovnáváním parametrů stávající zástavby dostatečně nezohlednilo kontext stávající urbanistické struktury (rozestupy, hustotu zástavby a „řadu dalších parametrů“). Dovodili, že pouhým porovnáváním parametrů stávající zástavby by bylo možné stabilizované území zcela zastavět.

Veškerá argumentace odvolatelů byla v závazném stanovisku ministerstva vypořádána. Odvolatelé selektivně pomíjejí dílčí závěry ministerstva a nově dovozují, že porovnávání parametrů záměru a stávajících staveb nepostačuje. Vše za situace, kdy sami zdůrazňují právě výšku a objem stavby. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 20.2.2025, č.j. 6 As 55/2024-44 uvedl: „Soulad záměru s charakterem území a se stávající urbanistickou strukturou určuje vnější aspekt umísťované stavby, tj. především její plošné a prostorové uspořádání, včetně velikosti, hmoty, výšky či urbanistického rázu. Tyto okolnosti určí, zdali je záměr v souladu s funkčním využitím území a zda nenarušuje stávající urbanistickou strukturu.“

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

Námítka je nedůvodná.

9. Rozpor stavby s územním plánem.

Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy se jedná v případě dané plochy OB o území stabilizované (neboť v něm není stanovena míra využití území), které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Dle přílohy č. 1, oddíl 7 pododdíl 7a) odst. 3, je v území stabilizovaném možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti.

Předmětnou stavbu nelze v žádném případě označit za zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury, a to již z toho důvodu, že stávající urbanistickou strukturu nijak nerespektuje a podstatně ji narušuje, jak již vyplývá z výše uvedeného. Vzhledem k tomu, že území je kompozičně dotvořeno, nelze uvažovat o dotvoření struktury; rehabilitaci stávající urbanistické struktury by bylo znovunavrácení funkcí stávajícím objektům s možností jejich přiměřených změn, nikoli umístění novostavby objemného a vysokého bytového objektu. V daném případě se nejedná o zachování či dotvoření urbanistické struktury (naopak urbanistická struktura stávajícího urbanistického celku je měněna a narušována), ani o její rehabilitaci, neboť stávající struktura není jakkoli kvalitativně zlepšována či by byly obnovovány (rehabilitovány) funkce území.

Jak vyplývá z námítky výše, jedná se v případě dané části sídliště Horní Roztyly o jednotný a stavebně – urbanisticky dokončený celek. Počet a umístění jednotlivých bytových domů a dalších objektů není náhodné, ale je uzpůsobeno tak, aby území nebylo přetíženo (přehuštěno vč. dopravní zátěže) a zároveň

dobře provětráváno. Stávající plochy v daném území nejsou tedy určeny k další intenzivní bytové zástavbě. Jinými slovy urbanistická struktura daného prostoru je již dotvořena, a tedy navrhovaná stavba nemůže být ani přípustným dotvořením stávající urbanistické struktury – umísťovaná stavba stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani na ni nijak nenavazuje, ale naopak ji zcela nerespektuje a narušuje (rozbíjí). Jak již je uvedeno daného prostoru je již stabilizována, urbanistická struktura je dokončena a nelze ji již dále zahušťovat.

OÚR MHMP ve svém závazném stanovisku tvrdí: ...s osou stavby S-J, jak je v ploše obvyklé. S tímto tvrzením nelze souhlasit. Domy v této části jsou umístěny pouze na jižní straně ulice Gregorova a v její východní části jsou v její blízkosti umístěny domy rovnoběžně s ulicí (viz následující snímky ortofotomapy). Pro zachování charakteru okolí by měl být i navrhovaný dům alespoň orientován Z -V. V navržené podobě atakuje okolí. Jeho umístění neodpovídá ucelené kompozici sídliště Horní Roztyly. Vypadá to, jako by sídliště začalo „vytékat“ do svého okolí. Současná stavba parkovacího domu Hotelu Globus je tak orientována, ale ta má výšku 2 NP, stejně jako kotelna při křižovatce ulic Augustinova a Ryšavého. Jižní Město II jižně od komunikací Roztylská a Ryšavého je dokončený architektonický celek. Každý zásah do jeho struktury narušuje jeho kompozici.

Navrhovaná stavba se tedy vymyká ucelené a dokončené urbanistické struktuře zástavby sídliště a tuto strukturu nepřípustným způsobem narušuje, rozbíjí a zahušťuje. Stavba na urbanistickou strukturu stávající stabilizované zástavby nikterak nenavazuje a nijak ji nedotváří. Je tedy nutno shrnout, že předmětná stavba je novostavbou objemného bytového objektu (čítajícího 74 bytů!), která navíc významně mění prostorové vazby a uspořádání daného místa, a jedná se tak o stavební činnost, která je zde dle výše uvedeného regulativu územního plánu nepřípustná.

Vzhledem k uvedenému výše v této námitce i vzhledem k uvedenému v předchozí námitce též odvolatelé žádají, aby bylo dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko orgánu územního plánování, které mělo být vzhledem k výše uvedenému nesouhlasné.

Jak je popsáno a uvedeno výše v této a v předchozí námitce, umístěním navrhované stavby by došlo (zejména vzhledem k její výšce a objemu) k narušení stávající struktury zástavby a k jejímu nežádoucímu zahuštění a její realizace by v daném urbanistickém celku působila rušivě a nepatříčně. Umísťovaná stavba nerespektuje možnosti daného stabilizovaného území a místa, na němž je navrhována, které neumožňují umístění takto rozměrné stavby. Stavba je v rozporu s regulativy územního plánu na využití stabilizovaného území.

Závazné stanovisko ze dne 9.11.2020 je vydáno v rozporu s § 43 odst. 5 stavebního zákona, v rozporu s § 2 a § 3 správního řádu; tím, že se o toto stanovisko opírá i napadené rozhodnutí, je též zatíženo těmito nezákonnostmi.

Námitka je v části opakováním a v části variací předchozí námitky. Odvolací správní orgán k tomu odkazuje výše.

Ministerstvo k souladu s regulativy pro stabilizované území také uvedlo:

„Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území i se zohledněním širších územních souvislostí, 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 nepřípustné 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 Nejvyššího správního soudu (dále jen „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.“

K orientaci bytového domu ministerstvo uvádí, že předmětný bytový dům má delší fasádu orientovanou ve směru „sever-jih“, obdobně má delší fasádu takto orientovanou i stávající objekt garáží v místě záměru, objekt hotelu v části se 4 NP + střešním podlažím či objekty bytových domů na pozemcích parc.č. 3336/2, 3336/12 a 3336/19 v k.ú. Chodov, proto se záměr ani svou orientací nevymyká stávající zástavbě.

K námitce, že domy jsou v této části situovány jižně od ulice Gregorova, ministerstvo uvádí, že záměr je navržen v zastavitelné ploše, která jeho umístění umožňuje, přičemž ÚP SÚ HMP severně od ulice Gregorova vymezil i rozvojové plochy OV-D a SV-H, čímž byl v ÚP SÚ HMP vyjádřen předpoklad zastavění i severní části ulice Gregorova.

Ministerstvo k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že v daném území jsou situovány i vyšší a rozsáhlejší bytové domy (např. na pozemcích parc.č. 3336/12 a 3336/19v k.ú. Chodov), proto nelze seznat, že by se záměr svými vlivy na dané území mohl nějak zásadně vymykat vlivům těchto stávajících staveb.

Pokud by na pozemcích záměru v rámci zastavitelných ploch OB a OV-D měla být vyloučena výstavba, mohly být tyto pozemky zahrnuty v ÚP SÚ HMP do některé z nezastavitelných ploch, což se nestalo. Obdobně, pokud by na pozemku parc.č. 3292/2 v k.ú. Chodov mělo být vyloučeno umístění bytového domu a tento pozemek by měl být určen pouze pro garáže, byl by tento pozemek v ÚP SÚ HMP zahrnut do plochy DGP (garáže a parkoviště).“

Odvolací správní orgán v podrobnostech odkazuje na odůvodnění závazného stanoviska ministerstva a doplňuje, že v území, do něhož je záměr navržen, tj. do území mezi ulicemi Ryšavého, U Kunratického lesa a zalesněnou plochou Kunratického lesa, nemají stávající objekty žádnou jednotnou orientaci, objekty jsou delší osou orientované ve směru J-S i V-Z a zhruba SV-JZ i SZ-JV, jsou zde i objekty čtvercového půdorysu. Objekty jsou orientovány souběžně i kolmo na stávající uliční síť, která je z větší části pravoúhlá ve směrech SV-JZ a SZ-JV. Navržená orientace záměru se tedy orientací stávajících objektů nevymyká a posuzované území tak nebude nijak narušeno, resp. nebude narušen urbanistický charakter území.

V závěru svého vyjádření ze dne 26.1.2024 k závaznému stanovisku ministerstva *odvolatelé označili stanovisko za nezákonné a věcně nesprávné a uvedli, že požadují jeho přezkum.*

Správní řízení je obecně dvouinstanční a postup dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu na revizní závazná stanoviska nadřízených správních orgánů nedopadá. Odvolací správní orgán ověřil, že závazné stanovisko splňuje formální požadavky a nadřízený orgán v jeho obsahu řádně reagoval na odvolací námitky (shodně MS v Praze sp.zn. 5 A 241/2011). Nejsou proto dány důvody pro předložení závazného stanoviska nadřízenému správnímu orgánu k provedení přezkumného řízení podle ust. § 149 odst. 8 věta poslední správního řádu.

Odvolací správní orgán po vydání předchozího odvolacího rozhodnutí ze dne 20.3.2024 obdržel na vědomí sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-28448/2024-31 ze dne 8.4.2024 vydané k podnětu spolku Zelené Roztyly, z.s. se závěrem, že ministr neshledal důvody pro zahájení přezkumného řízení dle § 149 odst. 8 správního řádu ve věci závazného stanoviska ministerstva č.j. MMR-72300/2023-81 ze dne 30.10.2023.

Městský soud v rozsudku ze dne 31.3.2025 nepřisvědčil žalobním námitkám k této problematice, aproboval závěr závazného stanoviska ministerstva o souladu záměru se stabilizovaným územím dle územního plánu a rovněž závěr stavebního úřadu i odvolacího správního orgánu o souladu záměru s charakterem území dle PSP. Uzavřel, že správní orgány se charakterem dané lokality zabývaly dostatečně, a že předmětný záměr zapadá do stávající urbanistické struktury dotčené lokality, když je s ní v souladu rozměrově, objemově, půdorysně i co se týče jeho orientace vůči světovým stranám.

Námítka je nedůvodná.

10. Stavba nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí.

Odvolací námitka je textově rozsáhlá (str. 17–20 odvolání), proto odvolací správní orgán přistoupil k výraznému zkrácení obsahu:

Stavba je navržena i v rozporu s požadavky § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na zachování kvality prostředí a pohody bydlení; dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení v bytech v okolních domech; stavba nerespektuje zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb podle § 76 odst. 2 stavebního zákona; stávající nízkopodlažní stavbu bylo možno v území akceptovat, nikoli však její nahrazení výškově a objemově nadměrnou stavbou; umístění dané stavby do prostoru dosud nikoli takto intenzivně zastavěného naruší pohodu bydlení a způsobí zhoršení životních podmínek zejména v okolních obytných domech a bytech; povede ke světelnému znečištění v nočním období blízkých stávajících bytových domů, kde budou obyvatelé připraveni o noční tmu, která je nezbytná pro zdravý spánek; dojde i k zastínění stávajících obytných místností, k přehřívání okolí v letních měsících v důsledku nakumulovaného tepla, ke ztrátě výhledu do zeleně a na centrum města, ztrátě soukromí - vše s negativním vlivem na hodnotu nemovitostí odvolatelů; vzájemný odstup od staveb existujících odvolatelé považují za příliš malý; nárůstu individuální automobilové dopravy a všech jejích důsledků (viz ostatní námitkové body) bude znamenat nepřipustný zásah do práv odvolatelů na zachování pohody bydlení; narušení pohody bydlení není vázáno pouze na splnění limitů stanovených právními předpisy (např. limitů hlukových, znečištění ovzduší, normových hodnot osvětlení a oslunění apod.), neboť to by tento požadavek byl nadbytečný, a je nutno toto zkoumat vždy vzhledem ke konkrétním podmínkám v daném místě; pohoda

bydlení je definovaná jako 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 (k tomu vyjmenování složek pohody bydlení dle NSS č. j. 2 As 44/2005-116); většina z uvedených složek je v dané věci umisťovanou stavbou - negativně - dotčena, kdy umístěním předmětné stavby dojde k navýšení hlukové a emisní zátěže, k odstranění a úbytku části stávající zelené, ke zhoršení světelných podmínek v okolních domech (zastínění), ztrátě výhledu do zeleně a na centrum města, ztrátě soukromí, nežádoucímu světelnému znečištění, zániku zelené plochy parku u hotelu Globus a vzrostlých dřevin – s tím souvisí i zhoršení mikroklimatických podmínek a zvýšené teplotní zátěže, zhoršení dostupnosti již nyní chybějících sociálních a dalších služeb v okolí apod.; dle rozsudku je třeba přihlížet i k subjektivním hlediskům daným způsobem života osob, jichž se má stavba dotýkat, pokud tyto subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality; stavební úřad nezohlednil plánovanou intenzivní výstavbu dalších stavebních záměrů: Sportovně ubytovací a rehabilitační komplex Horní Roztyly v ul. Gregorova, Garážový dům v ul. Gregorova, Bytový dům kotelná Gregorova, Garážový dům v ul. Krejnická, Bytový park Roztyly - etapa I a II při ul. Ryšavého, Zdravotnické zařízení a domov pro osoby se zdravotním postižením Bytový park Horní Roztyly, polyfunkční budova PLAZA u stanice metra Roztyly, administrativní budova SEQUOIA u stanice metra Roztyly, další výstavba v okolí stanice metra Roztyly ve stupni změn územního plánu III. etapa dostavby OC Chodov, Blue Building, Polyfunkční dům u stanice metra Chodov, Bytový dům v ul. U Kunratického lesa; negativní vlivy povolované stavby by měl být posuzovány v kumulaci s negativními vlivy okolních stavebních záměrů v okolí; Stavební úřad toto neposoudil správně - účastníci řízení neargumentovali tím, že by v místě mělo být vytvořeno prostředí „venkovské rozmělněné zástavby“, ale důvodně namítali a namítají, že se právě jedná o prostředí již nadměrně urbanizované a zatížené, a tedy další zhoršování tohoto stavu již nemůže být přípustné; nepravdivě uvedl, že se jedná o rozvojové území.

Sám stavební úřad odkazuje na názor NSS 8 As 27/2012 -113 či 2 As 44/2005 - 116 „Požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, neboť jisté zatížení okolí představuje jakákoli stavba a po vlastních okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům.“ V daném případě však již nelze považovat zatížení vyvolané navrhovaným záměrem za přiměřené místním poměrům. Soulad stavby s výše uvedenými požadavky se však nevyčerpává souladem stavby s limity stanovenými zvláštními předpisy (což je řešeno dotčenými orgány), ale záměr musí stavební úřad posoudit - ve vztahu k zákazu narušení pohody bydlení a kvality prostředí - komplexně z hlediska souhrnu všech působících negativních vlivů záměru v kombinaci s jeho situováním na pozemku, urbanisticko - architektonickými vlastnostmi, kapacitou a dalšími jeho parametry, což zde však stavební úřad neučinil; i kdyby jednotlivé parametry stavby byly z hlediska zvláštních předpisů souladné s jejich požadavky, i přesto mohou ve svém souhrnu působit nesplnění výše uvedených požadavků.

Není tedy rozhodné, zda negativní vlivy stavby překračují limity stanovené právními předpisy nebo nikoli, neboť ve svém souhrnu vedou k nepřipustnému narušení daného obytného prostředí, a tedy umístění dané stavby nemůže být přípustné. Stavební úřad přitom nikterak výše uvedené negativní vlivy stavby (a to i ty podlimitní) nehodnotil ve vzájemných souvislostech a v kumulaci s negativními vlivy dalších záměrů v území, ale jen izolovaně a v kontextu limitů daných zvláštními právními předpisy, což je však postup nesprávný a nikterak nevyvracející výše uvedené námítky odvolatelů (k tomu NSS č. j. 6 As 38/2008-123 ze dne 4.3.2009 a MS č. j. 11 A 109/2013- 62 ze dne 23. 7.2014) při umístění do již nadlimitně zatíženého území.

Stavba je navržena v rozporu zejména s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 11 odst. 2 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, jakož i v rozporu s § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a nelze ji umístit a povolit: napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

K aplikaci nařízení PSP na území hl. m. Prahy (namísto vyhlášky č. 501/2006 Sb.) se odvolací správní orgán vyjádřil již výše. Rovněž uvedl, že ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona nepředstavuje pro vlastníky sousedních nemovitostí „zvýhodňující“ korektiv. Stavební úřad oprávněně dospěl k závěru, že v záměru byla tzv. šetrnost k sousedství ve smyslu ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona prokázána.

K pojmu „pohoda bydlení“ či „kvalita prostředí“ je třeba uvést, že nařízení PSP tento pojem neobsahuje. Povinnost neohrožovat zdravé životní podmínky uživatelů stavby a také uživatelů okolních staveb a neohrožovat životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech je stanovena v ust. § 43 PSP Hygiena, ochrana zdraví a životní prostředí.

Stavební úřad se námitkou „pohody bydlení“ řádně zabýval na str. 47 a násl. rozhodnutí s odkazy na relevantní judikaturu. Odvolací správní orgán se s vypořádáním námítky ztotožňuje a přisvědčuje názoru stavebního úřadu, že umístěním (a povolením) záměru k žádnému významnému narušení pohody bydlení odvolatelů nedojde. Dílčí nepřesnost stavebního úřadu, kdy předmětné území označil za rozvojové, nemá na celkové posouzení žádný vliv. Navíc záměr je umísťována do stabilizované plochy OB, ale jeho část spadá do rozvojové plochy OV-D (viz výše).

Městský soud tomuto názoru odvolacího správního orgánu přisvědčil [133]: „V této souvislosti soud uvádí, že z obsahu prvostupňového rozhodnutí ve spojení s obsahem napadeného rozhodnutí, že je nepochybné, že se v případě výše uvedeného konstatování stavebního úřadu jedná toliko o dílčí nepřesnost, nikoli o rozhodovací důvod, resp. že by optikou toho, že se (nesprávně) jedná o území rozvojové, posuzoval námitky žalobců. Nadto lze podotknout, že ani stabilizované území v rámci zastavěného území hl. m. Prahy *a priori* neznamená, že žalobci mohou předpokládat, že v jejich (bezprostředním) okolí nebude probíhat žádná nová výstavba, pokud bude v souladu se závaznými předpisy.“

Odvolací správní orgán zdůrazňuje, že podle ust. § 94n odst. 4 stavebního zákona ve společném řízení stavební úřad posuzuje námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popř. rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem; o námitce občanskoprávní povahy si učiní úsudek (vyjma existence či rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv).

Stavební úřad při vypořádání námítky „narušení pohody bydlení“ této své povinnosti dostál. Sami odvolatelé citují z odůvodnění rozhodnutí: „V rámci posouzení navrhované stavby proto vycházel z doložených studií zpracovaných oprávněnými osobami s příslušnou specializací k jednotlivým aspektům pohody bydlení. Závěry vyhotovených studií (blíže specifikovány ve vypořádání níže) dokládají, že realizací navrženého projektu nedojde k zásahu do práv, resp. omezování vlastnického práva vlastníků okolních nemovitostí nad míru přiměřenou poměrům v daném místě, a to zejména s ohledem na splnění všech požadavků stanovených právními předpisy, ale i s ohledem na situování navrženého projektu v hustě obydlené zástavbě hlavního města Prahy, kde jsou místní poměry odlišné než např. ve venkovské rozmělněné zástavbě. ...V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad vyhodnotil soulad záměru s Pražskými stavebními předpisy, včetně souladu s charakterem území, odstupovými vzdálenostmi, požadavky na

osvětlení apod. Dále posoudil záměr z hlediska souladu s dalšími právními předpisy, které chrání ostatní veřejné zájmy, jako ochrana proti hluku, ochranu ovzduší apod.“.

K tomu lze odkázat na závěry Nejvyššího správního soudu (např. č. j. 9 As 5/2007-76 ze dne 22. 11. 2007, č. j. 6 As 38/2008 – 123 ze dne 4. 3. 2009), dle kterých „i při posuzování možného narušení pohody bydlení je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.“

Odvolatelé nyní bez konkrétních výtek brojí proti částečnému odůvodnění vytrženým z celkového kontextu rozhodnutí.

Odvolatelé se domáhají *hodnocení negativních vlivů (i podlimitních) ve vzájemných souvislostech a také v kumulaci s dalšími záměry na území městské části*.

V rozsudku NSS č.j. 1 As 91/2020 – 30 ze dne 25.2.2021 k totožné námitce soud uvedl: „Nejvyšší správní soud připouští, že situace tvrzená stěžovatelem může teoreticky – ve značně ojedinělých a specifických okolnostech – nastat. Například v situaci, kdy jednotlivé zákonné parametry budou sice splněny, ale na samé hranici povolených limitů, což ve svém souhrnu bude vytvářet takové negativní vlivy na životní podmínky v dané lokalitě, že stavební záměr jako celek ve světle těchto okolností nebude moci obstát. O takovou situaci se však v projednávané věci nejedná. Naopak všechny studie a stanoviska dotčených orgánů hovoří ve prospěch stavebního záměru.“

Tato argumentace dopadá i na nyní posuzovaný případ.

Městský soud k totožné námitce mj. uvedl [134]: „Z citovaných judikатурních východisek zároveň vyplývá, že subjektivní pocit žalobců, že předmětná stavba naruší jejich pohodu bydlení, není dostačující, pokud správní a dotčené orgány dovodily soulad předmětné stavby s relevantními předpisy a normami regulujícími jednotlivé parametry a limity stanovené pro dané území. Žalobci přitom netvrdili natolik výjimečné důvody, pro které by i při zachování stanovených limitů měly převládnout podstatné negativní vlivy na životní podmínky v dané lokalitě, které by ve svém souhrnu měly vést k nepřipustnosti předmětné stavby.“

Odvolací správní orgán doplňuje, že k hodnocení kumulativních vlivů dochází v souvislosti se záměry posuzovanými v procesu EIA; v územním či společném řízení je správní orgán vázán případnými pravomocným územním (společným) rozhodnutím a takový záměr je povinen v dalším řízení zohlednit, popř. záměry koordinovat. Nejbližší povolenou výstavbu v dotčeném území stavební úřad v řízení nepominul (viz námitka č. 3). Ostatně odvolatelé blíže nevysvětlili, jak by se na jejich pohodě bydlení mělo v kombinaci se záměrem projevit např. rozšíření OC Chodov.

Městský soud názoru odvolacího orgánu přisvědčil a uvedl [139]: „Co se týče hodnocení kumulativních vlivů, pak soud přitakává žalovanému, že k tomuto posuzování dochází zejména v souvislosti se záměry posuzovanými v procesu EIA, nicméně žalobci sice poukazují na nutnost tyto kumulativní vlivy vyhodnotit, aniž by konkrétně dokládali, jaké negativní vlivy mají další jimi zmiňované stavby. V případě žalobců je totiž zřejmé, že negativní vliv z jejich pohledu (subjektivně) jakákoliv stavba umístěvaná do dotčeného území.“

Z hlediska jednotlivých složek pohody bydlení odvolatelé vyjmenovávají *navýšení hlukové a emisní zátěže, odstranění a úbytek části stávající zeleně, zhoršení světelných podmínek v okolních domech (zastínění), ztrátu výhledu do zeleně a na centrum města, ztrátu soukromí, světelné znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a zvýšené teplotní zátěže, a dále zhoršení dostupnosti již nyní chybějících sociálních a dalších služeb v okolí.*

Problematiku ochrany před hlukem, znečištěním ovzduší a ztráty zeleně odvolatelé rozvedli v následujících námitkách (k tomu viz níže). Žádné další vyjmenované aspekty pohody bydlení v souvislosti s dotčením svých nemovitostí blíže nekonkretizovali. Stavební úřad na základě judikatury správně uvedl, že určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti předmětného záměru, muselo by se jednat o zhoršení „kvalifikované“, které by muselo být podateli dostatečně konkrétním způsobem prokázáno.

K námitce *ztráty soukromí* stavební úřad přiléhavě citoval mj. z rozsudku NSS sp.zn. 7 As 13/2010, který se rovněž týká výstavby v oblasti městského sídliště. Z rozsudku lze shrnout: „Skutečnost, že na sousedním pozemku doposud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá právo, aby tento stav přetrval i do budoucna. Vlastníci sousedních nemovitostí „nevydrželi“ žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu.“

K námitce *zhoršení světelných podmínek v okolních domech (zastínění)* je v závěru Odborného světlotechnického posudku (Ing. Karel Čupr, CSc., leden 2022) uvedeno: „Výstavba bytového domu Ovčárna ...nebude mít po světlotechnické stránce žádný vliv na okolní stávající zástavbu.“ (soulad s ust. § 45 odst. 2 PSP). Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že zastínění ve smyslu ztráty či snížení oslunění je v záměru vyloučeno již na základě přírodních zákonitostí. Záměr je navrhován severním směrem od nejbližší zástavby v ulici Hrudičkova.

Námitku *ztráty výhledu* řešil Nejvyšší správní soud (sp.zn. 5 As 166/2018): „...vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost apod.).“ Takto negativní následky záměr nezpůsobuje.

Světelné znečištění není předmětem posuzování dotčených orgánů a není v předpisech stavebního práva řešeno. Obecně musí zdroje světla splňovat normové požadavky. Do území je umisťována stavba stejného charakteru jako převážná většina stávajících staveb, které jsou určeny a využívány pro bydlení; součástí záměru není osvětlení fasád a střech, popř. umístění světelných reklam. Svícením při běžném provozu nemůže dojít k nepřiměřeně negativnímu ovlivnění okolí. Shodně jako u námitky narušení soukromí, bude na každém, kdo se cítí být obtěžován světlem přicházejícím z venkovního prostředí, aby učinil takové opatření, které by tomu zabránilo (závěsy).

S ohledem na vzájemnou orientaci staveb jsou námitky narušení soukromí a obtěžování světlem zjevně nedůvodné.

Tvrzení o *zhoršení mikroklimatických podmínek, popř. zvýšení teplotní zátěže* lze označit za obecné a spekulativní. Odvolací správní orgán si není vědom regulativu, který by problematiku upravoval.

Navržená stavba nemá žádnou vlastnost, která by implikovala ovlivnění mikroklimatu či zvýšení teplené zátěže nad rámec obvyklých poměrů nastavených v souvislosti se zástavbou podobného typu, využití a kapacity (např. není exponovaná masivními odrazivými plochami směrem okolní zástavbě apod.). Odstupové vzdálenosti rovněž nepřisvědčují ovlivnění stávajících objektů. Součástí záměru je navíc návrh vodního prvku (okrasné jezírko), který bude mít na mikroklima pozitivní vliv.

Výše uvedené dílčí námitky souvisí s tvrzením odvolatelů, že *vzájemný odstup od existujících staveb odvolatelé považují za příliš malý*.

Součástí dokumentace je výkres č. C.3 Koordinační výkres stavby, kde je zakreslením odstupového úhlu prokázán soulad s ust. § 28 odst. 1 PSP pro okna stávajících obytných místností. Vzájemný odstup staveb splňuje požadavky PSP a odvolatelé tuto skutečnost nijak nerozporují. Stavební úřad k tomu na str. 17 rozhodnutí v kapitole „Posouzení podle § 94o stavebního zákona“ doplnil, že nejbližší obytná budova s okny orientovanými směrem k navrhované stavbě je objekt č.p. 2114, který je vzdálen min 24,75 m, a poukázal na vychýlení rovnoběžnosti obou fasád.

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že tato nejbližší vzdálenost se vztahuje k severnímu rohu objektu č.p. 2114, kde stěna přivrácená k záměru žádná okna neobsahuje. Z výkresu C.1 Situační výkres širších vztahů je patrné, že nemovitosti odvolatelů v blocích panelových domů při ulici Hrudičkova se od záměru oddalují až na cca 150 m. Bloky domů jsou vzájemně protilehlé (mírně šikmo) svými stěnami s okny obytných místností, ale k záměru jsou přivráceny slepými bočními fasádami. Tato orientace vylučuje přímé pohledy (popř. ovlivnění světlem) z posuzovaného záměru. Např. odvolatelka Martina Kulhánková dovozuje dotčení své nemovitosti v bytovém domě Gregorova 2092; ten se však nachází ve vzdálenosti cca 250 m od záměru v zákrytu za bloky panelových domů Hrudičkova.

Problematika dostupnosti sociálních a dalších služeb v okolí nespadá do hledisek posuzování v rámci společného územního a stavebního řízení.

K námitce (spíše konstatování), že dojde k nárůstu individuální automobilové dopravy a všech jejích důsledků lze obecně uvést, že to je logickým důsledkem každé nové bytové výstavby. Při splnění hlukových a imisních limitů nárůst dopravy nevylučuje umístění záměru, který je v souladu s územním plánem.

Veškeré v námitce vyjmenované jevy, které odvolatelé označují za negativní, mají způsobit *snížení tržní ceny jejich nemovitostí*.

V této souvislosti se v pokračujícím řízení podáním ze dne 28.11.2025 vyjádřila odvolatelka JUDr. Alena Čápová.

Uvedla, že povolením stavby dojde ke ztrátě výhledu na centrum Prahy i vzdálenější okolí, např. na horu Říp, České středohoří s horou Milešovkou i Krušné hory a tím dojde ke snížení tržní ceny jejího bytu. Dle údajů realitní kanceláře z roku 2018 se pro byt s výhledem a bez výhledu cena liší o 11,1 %, tj. k dnešní době rozdíl 832.500, - Kč. Tuto částku odvolatelka v případě povolení stavby požaduje. Dle odvolatelky se tato skutečnost týká všech bytů s výhledem na centrum Prahy v domě Hrudičkova 2100, 2101, 2102.

Odvolací správní orgán předně uvádí, že odvolatelka měla svá práva hájit již před orgánem prvního stupně, popř. v obsahu odvolání. Pokud byla přesvědčena o svém tvrzení, měla tuto újmu blíže specifikovat,

zdůvodnit a doložit již v řízení před stavebním úřadem (srov. rozsudek NSS č. j. 7 As 13/2010-145 ze dne 12. 3. 2010). Odvolatelce zároveň nepřísluší hájit v řízení práva odlišných vlastníků bytových jednotek.

K námitce *ztráty výhledu* lze zopakovat, že vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn. Při hustotě výstavby na území hl. města téměř každá stavba zasáhne do výhledových poměrů staveb sousedních.

Shodně jako jsou požadavky na minimální odstupové vzdálenosti od oken obytných místností základním nástrojem pro zachování soukromí, garantují také minimální výhledový prostor před okny. Záměr není protilehlý žádné fasádě s okny, tj. není umístěn v přímém výhledu ze stávajících domů. Vzájemná pozice není způsobilá narušit výhled ze sousedních staveb tak intenzivním způsobem, na který odkazuje rozsudek NSS sp.zn. 5 As 166/2018 (viz výše).

K námitce *snížení tržní ceny nemovitosti* odvolací správní orgán odkazuje na rozsudek NSS č. j. 7 As 13/2010 - 145 ze dne 12. 3. 2010, ve kterém je uvedeno: „...má-li vlastník nemovitosti za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitostí, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje pro sebe za přijatelnou. V rámci územního řízení – a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby – je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy.“ V nyní posuzovaném případě stavební úřad této své povinnosti dostál.

K námitce *narušení „pohody bydlení“* se přiléhavě vyjádřil Městský soud v Praze v rozsudku č.j. 14 A 79/2022 ze dne 1.2.2021 a uvedl: „Dle soudu nelze připustit, aby neurčitý pojem „pohoda bydlení“ bránil v dalších stavbách v okolí, kde bydlí žalobci. Žalobci bydlí v hustě zastavěném území hl. m. Prahy a nemohou předpokládat, že v jejich okolí nebude probíhat žádná nová výstavba, pokud bude v souladu se závaznými předpisy.“

Městský soud v posuzované věci shodně uvedl [136]: „... nelze legitimně očekávat, že v městské zástavbě v průběhu plynutí času zůstal výhled neměnný (srov. rozsudek NSS ze dne 25. 4. 2019, č.j. 5 As 166/2018-67). Přiměřeně lze totéž aplikovat i na další žalobci zmiňované složky pohody bydlení, tj. soukromí a světelné znečištění, když žalobci netvrdili natolik výjimečné důvody, které by prokazovaly, že dojde k podstatnému zhoršení životních podmínek v dané lokalitě. Určité zatížení okolí totiž způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.“

Námitka je nedůvodná.

11. Rozpor s § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb.

12. Nedostatečná a neobjektivní akustická studie, překračování hygienických limitů hluku.

Podstatou obsáhlé odvolací argumentace (str. 20 – 28) je obava odvolatelů z ohrožení zdraví v důsledku hlukové zátěže, zejména z navýšené dopravy. S odkazem na právní předpisy upravující ochranu životního

prostředí, ochranu zdraví před hlukem a čl. 35 odst. 3 Listiny odvolatelé namítají, do území zatíženého hlukem nelze další záměr umístit (k tomu uvádějí rozsudky NSS sp.zn. 1 As 135/2011 a MS v Praze sp.zn. 10 ca 62/2009, které se týkají výstavby na Pankrácké pláni), a že žadatel nedoložil adekvátní návrh opatření u okolních bytových domů. Stavební úřad se dle jejich názoru s námitkou dostatečně nevypořádal. Požadují přezkoumání závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 8. 4. 2022, které označují za nezákonné.

Akustickou studii označují za vadnou s tím, že dostatečně nezhodnotila stávající a očekávanou hlukovou zátěž, vše v rozporu s metodikou pro zpracování hlukových studií. Dle jejich názoru studie rezignovala na zhodnocení hlukové zátěže u bytových domů v ulici Hrudičkova a Gregorova; nebylo provedeno autorizované měření hluku, jak požadovali. Studie nevyhodnotila záložní dieselagregát. Odvolatelé nesouhlasí s metodou odhadu dopravních intenzit. Namítají, že studie nezhodnotila kumulaci spojenou s provozem plánovaných záměrů v okolí. Ze studie není zřejmé, jaké byly použity limity pro hluk z komunikací.

Odvolatelé trvají na nezbytnosti stanovit omezení hlučnosti a provozu stavební techniky a omezit pracovní dobu během hlučných prací; oplocení staveniště výšky 3 m nemůže ochránit vyšší patra sousedních domů.

Z podmínky závazného stanoviska o měření hluku před započítáním užívání stavby nelze dle jejich názoru zjistit, kterých staveb se týká.

Stavební úřad se totožným námitkám (ozn. 10, 11) věnoval na str. 49 – 54 rozhodnutí na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j. HSHMP 12966/2022/Hum, sp. zn. S-HSHMP 12966/2022 ze dne 8.4.2022, které bylo vydáno jako souhlasné s podmínkami.

Podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu bylo závazné stanovisko předloženo k potvrzení nebo změně nadřízenému dotčenému orgánu. Ministerstvo zdravotnictví ČR závazným stanoviskem č.j. MZDR 9349/2023-5/OVZ ze dne 9.5.2023 změnilo podmínky závazného stanoviska a ve zbytku stanovisko potvrdilo.

Odvolací správní orgán převzal podmínky závazného stanoviska ministerstva do výrokové části napadeného rozhodnutí – pod výrokem F) nahradil text podmínky č. 51 v kapitole nazvané „Převzaté podmínky dotčených orgánů k umístění a povolení stavby (k výroku II)“.

Ministerstvo zdravotnictví mj. uvedlo:

„Předloženou projektovou dokumentaci vypracovala společnost FACT s.r.o., Podolská 401/50, 147 00 Praha 4 - Podolí, IČO: 26187094, pod č. zakázky Z-237 v květnu 2020. Akustický posudek č.: P06-21 vypracoval Ing. Karel Šnajdr - AKON, Mezholezy 31, 346 01 Horšovský Týn, IČO: 64405826 v únoru 2022.“

Ministerstvo dále popsalo posuzovaný záměr a uvedlo: „Od třetího nadzemního podlaží jsou umístěny pouze byty, které nebudou mít okna primárně určená k větrání. Vzhledem k vypočteným hladinám hluku v akustickém posouzení byl jako návrh ochrany před hlukem navržen jiný způsob větrání než přirozené okny - bylo navrženo nucené podtlakové větrání s přirozeným přísáváním vzduchu přes akusticky opatřené prvky osazené do oken místnosti. V bytech budou osazeny cirkulační kuchyňské digestoře. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem pozbývá stavba chráněný venkovní prostor stavby podle § 30 odst. 3

zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 2 písm. s) nařízení vlády č. 272/2011 Sb. a nelze pro ni podle § 12 tohoto nařízení vlády uplatnit hygienické limity.“

K akustické studii ministerstvo uvedlo: „Předložený akustický posudek dále posuzuje vliv provozu stavby na stávající akustickou situaci v území a hluk ze stavební činnosti. Výpočty byly provedeny v predikčním programu LimA, verze 2021. Byl posouzen hluk emitovaný generovanou dopravou a hluk z provozu technologií. Z akustického posudku vyplývá, že provoz záměru nebude mít za následek navýšení hluku v lokalitě a dále, že za předpokladu dodržení opatření navržených v akustickém posudku nebude hluk ze stavební činnosti překračovat hygienické limity stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb. Závěry a navržená opatření byly zapracovány do zásad organizace výstavby. „

Ministerstvo uzavřelo: „Předložená dokumentace na výše uvedenou stavbu je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví. Souhlas se váže na splnění podmínek stanovených z důvodu ochrany obyvatel před hlukem, které se opírají o požadavky § 30 zákona 258/2000 Sb. ve spojení s § 11 a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“

K námitkám odvolatelů uvedlo:

„K odvolacímu bodu č. 11 MZ sděluje:

Odvolatelé v tomto bodě uvádí, že stavba je umisťována do území zatíženého zdrojem hluku z dopravy, což dokládají návrhem na nucené větrání záměru. Dle názoru odvolatelů orgán ochrany veřejného zdraví (dále jen „OOVZ“) vydal závazné stanovisko, aniž by požadoval měření hluku a adekvátní návrh opatření k ochraně před hlukem u stávající zástavby. Dále uvádí, že se OOVZ nezabýval v odvolání uvedenými rozpornými informacemi. Není však jednoznačně zřejmé, jaké rozporné informace mají odvolatelé na mysli. Může se jednat o skutečnosti uvedené v bodech 4. až 7., ve kterých je m.j. poukazováno na nesrovnalosti v dokumentaci, údajně nedostatečný počet parkovacích míst a dále na (ne)soulad s Pražskými stavebními předpisy ohledně výpočtu parkovacích stání. Dále mohou mít odvolatelé na mysli skutečnosti uvedené v bodě 10., který se týká pohody bydlení a kvality prostředí, vč. kumulace s dalšími záměry v území.

K tomu MZ uvádí, že dle Dodatku č. 1 k „Postupu orgánů ochrany veřejného zdraví a stavebních úřadů při dodržování ustanovení § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů“ ze dne 10. 5. 2016, č.j. MZDR 32493/2016-4/OVZ je možné prokázat, zda je území zatíženo zdrojem (nadlimitního) hluku kromě měření i výpočtem. Pokud jsou vypočtené hodnoty o více než 3,0 dB nižší než hodnota relevantního hygienického limitu, pak se nejedná o území zatížené nadlimitním hlukem. V opačném případě se území považuje za hlukově zatížené a musí být přijata adekvátní opatření k ochraně před hlukem (daného záměru).

Opatření pro stávající chráněné objekty je stavebník povinen navrhnout pouze v případě, že se prokáže, že vlivem realizace záměru dojde u stávající zástavby k navýšení hluku nad příslušné hygienické limity (pokud jsou již hygienické limity hluku v území nadlimitní, nesmí dojít k žádnému dalšímu nárůstu hlukové zátěže, jak vyplývá z judikatury citované i v předmětném odvolání).

HSHMP vychází při posuzování z dokumentací, vč. akustických studií i z dalších dostupných podkladů, vč. strategických hlukových map nebo z praktických zkušeností v hygienické praxi. Na jejich základě dospěla HSHMP k závěru, že dané území (včetně stávajících zástavby) je ovlivněno zejména hlukem z provozu na pozemní komunikaci I. třídy Ryšavého. Ta je v daném úseku vedena v zářezu, u stávající panelové

zástavby je i tak dle současně platných strategických hlukových map v noční domě hladina hlukového ukazatele L_n 50-55 dB. S tímto ukazatelem lze pracovat jako s hygienickým limitem pro noční dobu, tj. jako s hodnotou $L_{Aeq,8h}$ a lze s ho tak považovat za výchozí stav. Z akustické studie, zejména pak z obrázku 7 vyplývá, že po realizaci stavby bude v roce 2025, v noční době, situace obdobná, tj. hladina hluku z dopravy nebude u stávajících chráněných staveb vyšší než 55 dB, resp. 60 dB v denní a noční době v $L_{Aeq,T}$. HSHMP proto na základě výše uvedeného dospěla k závěru, že pohyb vyvolaný dopravou na nově vzniklých parkovacích místech bytového domu nebudou mít za následek překroční hygienického limitu hluku, resp. další nárůst hlukové zátěže. Proto nelze po stavebníkovi požadovat žádná protihluková opatření pro stávající zástavbu.

K odvolacímu bodu č. 12 MZ sděluje:

V tomto bodě odvolatelé rozporují akustickou studii jako celek, nepovažují ji za bezvadný podklad pro posouzení a odkazují na judikaturu týkající se navyšování hluku v území. Dále uvádějí, že nebyla vyhodnocena hluková zátěž ze záložního zdroje energie (dieselagregátu) a že není jednoznačně zřejmé, zda jsou do výpočtu hluku z dopravy zahrnuty i jízdy autobusů do/z Hotelu Globus a automobilová doprava k mateřské škole Montessori. Dále uvádí, že akustická studie nezohlednila kumulaci s dalšími záměry v okolí. Odvolatelé dále rozporují, že nebylo zhodnoceno výhledové výpočtové období, tj. rok od dokončení záměru + 10 let dle Doporučené metodiky vypracování hlukových studií v dokumentech a jejich posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Hluk v životním prostředí. Planeta, ročník XII, číslo 2/2005, MŽP (v odvolání uvedeno jako metodika ISSN 1213-3393). K tomu se uvádí, že HSHMP po zhodnocení dostupných podkladů a dalších aspektů dospěla k závěru, že předložené podklady jsou dostačující pro vydání závazného stanoviska, viz odůvodnění výše. Vyhodnocení dieselagregátu nebylo vyžadováno zejména pro to, že se jedná o záložní zdroj energie, který bude používán pouze za mimořádných okolností a po omezenou dobu. Takto emitovaný hluk proto nemůže mít z dlouhodobého hlediska vliv na zdraví. Pokud se týká metodiky ISSN 1213-3393, jedná se o doporučující metodiku pro proces EIA, vydanou Ministerstvem životního prostředí ČR. Taková metodika není pro OOVZ žádným způsobem závazná. Ke kumulaci s dalšími záměry v okolí se pouze uvádí, že kapacity předkládaného záměru jsou natolik malé, že je nadbytečné kumulativní vliv blíže posuzovat.

Odvolatelé dále v bodě 12. znovu opakují, že HSHMP nestanovila adekvátní podmínky pro ochranu obyvatel žijících podél příjezdových komunikací a že ze závazného stanoviska není zřejmé, v jakém chráněném venkovním prostoru staveb má být měřen hluk před kolaudací stavby. Jak ale vyplývá z podmínky č. 1 závazného stanoviska, měření stacionárních zdrojů hluku umístěných vně objektu musí být prokázáno v chráněném venkovním prostoru stavby. Vzhledem k tomu, že stavba záměru chráněný venkovní prostor nemá, musí být toto prokázáno v referenčním kontrolním bodě (tj. v místě, které bude vyhodnoceno jako nejvíce zasažené zdrojem hluku), u stávající chráněné stavby. Druhá část podmínky č. 1. závazného stanoviska (měření vnitřních zdrojů hluku), stejně jako podmínka č. 2 se týká záměru. Účelem měření je ověření závěrů akustické studie. U podmínky č. 1 stávajícího závazného stanoviska dochází ke zpřesnění. Od podmínek č. 2 a 3, které jsou stanoveny v závazném stanovisku HSHMP, bylo vzhledem ke kompetencím OOVZ a částečně pro nadbytečnost, upuštěno.“

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 odvolatelé uvedli, že závazné stanovisko ministerstva jejich odvolací námitky nevyvrátilo; řádně se nezabývalo umístěním dalšího zdroje hluku do

nadlimitně zatíženého území; nezohlednilo plánované záměry, které jsou v různých fázích přípravy; stanovisko odvolatelé označili za nezákonné a věcně nesprávné a požadovali jeho přezkum.

Odvolací správní orgán ověřil, že závazné stanovisko splňuje formální požadavky a nadřízený dotčený orgán v jeho obsahu řádně reagoval na odvolací námitky. Opakující se tvrzení odvolatelů nemohou odborný názor ministerstva relevantně zpochybnit a nejsou proto dány důvody pro předložení závazného stanoviska nadřízenému správnímu orgánu k provedení přezkumného řízení podle ust. § 149 odst. 8 věta poslední správního řádu.

Po vydání předchozího odvolacího rozhodnutí ze dne 20.3.2024 obdržel odvolací správní orgán na vědomí sdělení Ministerstva zdravotnictví č.j. MZDR 9349/2023-7/OVZ ze dne 11.10.2024 vydané k podnětu spolku Zelené Roztyly, z.s. se závěrem, že nebyly shledány důvody pro zahájení přezkumného řízení dle § 149 odst. 8 správního řádu ve věci závazného stanoviska ministerstva č.j. MZDR 9349/2023-5/OVZ ze dne 9.5.2023.

Městský soud v předmětné věci aproboval závazná stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví jako dostatečný a zákonný podklad pro vydání rozhodnutí a přisvědčil závěru správních orgánů, že záměr je v souladu se zájmy chráněným zákonem č. 258/2000 Sb. a nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Námitky jsou nedůvodné.

13. Nedostatečné informace k demolici stávající stavby

i) Rozhodnutí stavebního úřadu se neopírá o souhlasné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví. Hygienické stanice hl. m. Prahy se ve svém vyjádření z 6.10.2021 nevyjádřila k akustickému posudku k demoličním pracím, tj. nedala souhlas s jeho výsledky a navrženými protihlukovými opatřeními k ochraně obyvatel ve fázi demolic. HS uvádí, že není dotčeným správním úřadem v dané věci. Dle názoru odvolatelů je HS dotčeným orgánem ve vztahu ke hluku, resp. jiný dotčený orgán k tomu není.

Ministerstvo zdravotnictví v závazném stanovisku č.j. MZDR 9349/2023-5/OVZ ze dne 9.5.2023 k této části námitky uvedlo:

„V tomto bodě odvolatelé uvádí, že se HSHMP nevyjádřila k akustickému posudku k demoličním pracím a naopak uvedla, že není dotčeným správním úřadem v dané věci. K tomu MZ uvádí, že demolice stavby garáží byla řešena v samostatném řízení, HSHMP byl v rámci řízení předložen akustický posudek č. P43-21, který vypracoval Ing. Karel Šnajdr – AKON, Mezholezy 31, 346 01 Horšovský Týn, IČO: 64405935 dne 2. 5. 2021. Dle výsledků akustické studie lze předpokládat plnění hygienických limitů hluku. Ty jsou stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. a stavebník je povinen tyto limity dodržovat. Akustické studie jsou navíc zatíženy určitou nejistotou a jejich cílem je spíše stanovit kritické body při provádění stavby. Vzhledem k této skutečnosti a dále z důvodu, že stavba neobsahuje azbest, proto vydala HSHMP pouze vyjádření k příslušné dokumentaci demolice stavby.“

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 odvolatelé uvedli, že stanovisko ministerstva nemůže obstát, protože demolice stavby byla předmětem tohoto řízení (výrok I. prvostupňového rozhodnutí).

Odvolatelé zaměřují správní řízení o povolení odstranění stavby, s postupem, během kterého dotčený orgán ochrany veřejného zdraví posuzoval podklady pro demolicí, a jehož výsledkem bylo vyjádření č.j.

HSHP 57087/2021/jur ze dne 6.10.2021. Tento postup není správním řízením. Ministerstvo pouze vysvětlilo, že demolice objektu byla dotčeným orgánem posuzována samostatně a predikce hlukového zatížení (a absence azbestu) nevyvolala potřebu stanovit podmínky prostřednictvím závazného stanoviska.

Městský soud k tomu uvedl [205]: „Dle soudu dále platí, že hluk ze stavební (či demoliční) činnosti je hlukem dočasným, nikoliv trvalým. Rovněž pak platí, že za splnění hygienických limitů je odpovědný dodavatel stavby; je tak na něm, aby s ohledem na konkrétní harmonogram výstavby a nasazení konkrétních stavebních technologií navrhl (nad rámec protihlukové stěny) další technicko-provozní opatření, aby zajistil soulad výstavby s hlukovými limity v dotčené lokalitě.“

Námítka je nedůvodná.

ii) V Dokumentaci bouracích prací, Průvodní zprávě je na str. 2/13 jsou vyjmenovány pozemky dotčené dočasným zábořem při demolici objektu. Chybí souhlas Městské části Praha 11 se zábořem pozemku parc. č. 3336/73. K tvrzení stavebního úřadu, že zařízení staveniště není předmětem žádosti, je třeba uvést, že jestliže dokumentace stavby předložená v tomto řízení počítá s dotčením pozemku jiného vlastníka v souvislosti s realizací daného stavebního záměru, je nutný jeho souhlas, což však splněno není.

Stavební úřad k tomu na str. 55 správně uvedl, že zařízení staveniště není předmětem žádosti, proto není předmětem ani uvažovaný zábor pozemku parc. č. 3336/73 v k. ú. Chodov. Dále uvedl, že v podmínce výroku I je stavebníkovi uložena povinnost zajistit příslušné povolení staveb zařízení staveniště vč. oplocení.

Odvolatelům nepřísluší hájit práva odlišných účastníků řízení (zde Městské části Praha 11).

Námítka je nedůvodná.

iii) K doplněné Souhrnné technické zprávě dokumentace bouracích prací (revize 08/2022) odvolatelé uvádí: do spisu nebyly doplněny výsledky stavebního průzkumu přítomnosti azbestu; absentuje rozptylová studie; materiál má být roztržěn a rozdrcen – jestli bude provozována drtička, zpracování hlukové a rozptylové studie je o to víc důvodné;

stávající opatření ke snížení prašnosti z demolic, uvedená na str. 7 Souhrnné technické zprávy dokumentace bouracích prací, jsou nedostatečná a je třeba je doplnit o vhodná opatření doporučená v Metodickém pokynu stanovujícím doporučené postupy pro omezování prašnosti ze stavebních činností a dále stanovuje doporučení pro omezení prašnosti ze stavebních strojů; cílem metodického pokynu je podpořit minimalizaci vlivu stavebních prací na imisním zatížení okolí znečišťujícími látkami, zejména částicemi PM10:

[https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/zdroje_znecistovani_ovzdusi/\\$FILE/0_OO-MP_omezovani_prašnosti_ze_stavebni_cinnosti-20190918.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/zdroje_znecistovani_ovzdusi/$FILE/0_OO-MP_omezovani_prašnosti_ze_stavebni_cinnosti-20190918.pdf), a to minimálně o čištění veřejných komunikací, čištění vozidel opouštějících staveniště, zaplachtování převáženého sypkého stavebního odpadu, zkrápění staveništních komunikací, nevytváření mezideponií sypkých materiálů apod.;

v kapitole v kapitole B.5H) „Maximální produkovaná množství a druhy odpadů...“ na str. 10 není uvedeno množství produkovaného stavebního odpadu a emisí z demolic, resp. vyvolané intenzity staveništní dopravy - účastníci řízení toto požadovali doplnit, a to nejen ve vztahu k již dříve namítané absenci studie únosnosti zatížení komunikace Gregorova a místních opěrných zdí.

Ani uvedené vady a neúplnosti dokumentace nebyly dosud odstraněny.

iv) Námitka je obsahově variací předchozí argumentace uvedené pod bodem iii.

Výsledky stavebního průzkumu jsou v souladu s přílohou č. 15 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb uvedeny pod bodem B.2. h) Souhrnné technické zprávy Dokumentace bouracích prací (revize 8/2022). Požadavek na podrobnější zpracování průzkumu na přítomnost azbestu je v kompetenci hygienické stanice.

K námitce zvýšené prašnosti v průběhu bouracích prací stavební úřad uvedl, že podmínky závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/21/048570/OŽP/Hako ze dne 25.10. 2021 převzal do podmínek rozhodnutí, a že upozornění na dodržování metodického pokynu je uvedeno v závěru rozhodnutí, protože dotčený orgán tyto doporučené postupy do podmínek nezahrnul.

Odvolací správní orgán mírně koriguje, že dotčený orgán ochrany ovzduší k záměru vydal závazné stanovisko. Pod bodem 2 koordinovaného stanoviska ze dne 25.10.2021 je obsaženo sdělení, ve kterém dotčený orgán doporučil používat vhodná opatření k omezení prašnosti a uvedl, že doporučené postupy jsou obsaženy právě v metodickém pokynu Ministerstva životního prostředí, kterého se odvolatelé dovolávají.

Nadřízený dotčený orgán Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (OCP MHMP) k žádosti o součinnost poskytl sdělení č. j. MHMP 1110277/2023, sp. zn. S-MHMP 389579/2023/STR ze dne 6.6.2023 a z hlediska ochrany ovzduší k demolici stavby uvedl:

„Pro účely řízení o vydání rozhodnutí o odstranění stavby nazvané „Stavba garáže“, Praha, Chodov, vydal ÚMČ Praha 11 koordinované stanovisko č. j. MCP11/21/048570/OŽP/Hako ze dne 25. 10. 2021.

ÚMČ Praha 11 se z hlediska ochrany ovzduší zabývá posouzením projektové dokumentace bouracích prací pro předmětný záměr „Odstranění objektu garáže“, Gregorova, Praha 11, v bodě 2 uvedeného souhrnného stanoviska. ÚMČ Praha 11 popisuje průběh bouracích prací včetně opatření k omezení prašnosti a uvádí, že stavba neobsahuje žádný stacionární zdroj, a že jím chráněné zájmy v oblasti ochrany ovzduší nejsou dotčeny. Současně ÚMČ Praha 11 doporučuje pro zmírnění negativního vlivu stavebních činností na kvalitu ovzduší aplikovat vhodná opatření k omezení prašnosti s tím, že doporučené postupy jsou obsaženy v Metodickém pokynu odboru ochrany ovzduší Ministerstva životního prostředí ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností, ze září 2019. Závěrem ÚMČ Praha 11 uvádí, že se jedná o sdělení podle ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

OCP MHMP ověřil v aktuální projektové dokumentaci k předmětnému záměru nazvané „Odstranění objektu garáže“, Gregorova, Praha 11, kterou vypracoval v únoru 2021 (revize v srpnu 2022) Ing. arch. Marek Řezáč, že údaje uváděné ÚMČ Praha 11 odpovídají navrženému záměru.

Dle ust. § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydává obecní úřad obce s rozšířenou působností (na území hlavního města Prahy úřad městské části Praha 1–22) závazné stanovisko k umístění, provedení a užívání stavby stacionárního zdroje neuvedeného v příloze č. 2 k tomuto zákonu podle jiného právního předpisu (míněn stavební zákon). Dle ust. § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší vychází při vydání závazného stanoviska

podle ust. § 11 odst. 3 úřad městské části z programů zlepšování kvality ovzduší a z úrovně znečištění znečišťujícími látkami, které mají stanoven imisní limit v bodech 1 a 2 přílohy č. 1 k tomuto zákonu. V případě znečišťujících látek, které mají stanoven imisní limit v bodech 3 a 4 přílohy č. 1 k tomuto zákonu, k úrovním znečištění přihlíží.

V daném případě se jedná o nevyužívaný objekt garáží o 2 NP, zastavěná plocha činí 684 m². Součástí povolovaného záměru odstranění stavby není žádný stacionární zdroj znečišťování ovzduší ve smyslu zákona o ochraně ovzduší, který by na základě tohoto zákona spadal pod pravomoc ÚMČ Praha 11. ÚMČ Praha 11 jako příslušný správní orgán správně vydal k výše uvedené demolici pouze sdělení dle ust. § 154 správního řádu.

K námitce odvolatelů, týkající se absence rozptylové studie k demoličním pracím OCP MHMP uvádí, že v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší jsou vyjmenovány zdroje, k jejichž stavbě je nutno předložit rozptylovou studii. Jelikož bourací práce se nepovažují za zdroj znečišťování ovzduší, není zákonem stanovena povinnost předložení rozptylové studie. Jedná se o krátkodobou činnost, která z hlediska ochrany ovzduší nebude mít na okolí odstraňované stavby trvalý vliv.

Ke stanovení opatření k omezení prašnosti OCP MHMP uvádí, že ÚMČ Praha 11 postupoval v rámci svých kompetencí v souladu se zákonem o ochraně ovzduší i zmiňovaným Metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí, kdy ve smyslu tohoto metodického pokynu není samotná stavební (demoliční) činnost považována za zdroj znečišťování ovzduší podléhající ustanovením zákona o ochraně ovzduší, k jejímuž provedení by byl oprávněn ÚMČ Praha 11 závazně stanovit podmínky. Opatření ke snížení prašnosti uvedená v projektové dokumentaci k předmětnému záměru považuje OCP MHMP za dostatečná.“

K námitce zbývá doplnit, že městský soud závěrům dotčených orgánů přisvědčil [207].

Z hlediska nakládání s odpady bylo závazné stanovisko č. j. MCP11/21/048570/OŽP/Hako ze dne 25. 10. 2021 (bod 3) předloženo k potvrzení či změně stanoviska nadřízenému správnímu orgánu. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí závazným stanoviskem č.j. MHMP 821357/2023 ze dne 6.6.2023 (bod I) změnil podmínky závazného stanoviska a ve zbytku stanovisko potvrdil.

Odvolací správní orgán na změnu podmínek reagoval změnou I. výrokové části napadeného rozhodnutí a v kapitole nazvané „Převzaté podmínky dotčených orgánů k odstranění stavby (k výroku I)“ nahradil text podmínky č. 13.

Nadřízený dotčený orgán v závazném stanovisku ze dne 6.6.2023 uvedl:

„OCP MHMP považuje projektovou dokumentaci v daném ohledu za dostačující, plánované nakládání s odpady odpovídá požadavkům zákona o odpadech. Množství i druhy produkovaných odpadů z demolic odpovídá běžným postupům. Podstatné povinnosti vyplývají pro žadatele již přímo ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů, kdy vznikající stavební odpad musí být náležitě tříděn, shromažďován do vhodných shromažďovacích prostředků, zajištěn proti nežádoucímu odcizení, úniku nebo znehodnocení, a pokud je to možné, přednostně využíván.

Souhlas ÚMČ Praha 11 je vázán na splnění čtyř podmínek. OCP MHMP konstatuje, že první dvě uložené podmínky vychází z obecných povinností stanovených zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy, zejména pak z povinnosti soustřeďovat odpady odděleně a nakládat s nimi tak, aby byly zabezpečeny před

únikem nebo aby nedošlo k jejich znehodnocení, které by zhoršilo možnost nakládání s daným odpadem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství. Vzhledem k tomu, že obsahově se obě podmínky částečně překrývají, shrnul OCP MHMP z důvodu lepší přehlednosti jejich obsah do jedné, nově formulované podmínky, s tím, že nově doplnil souhrn povinností stanovených konkrétně pro nakládání s vybouranými stavebními materiály při odstraňování stavby, kdy v souladu s hierarchií nakládání s odpady se při odstraňování stavby odděleně soustřeďují mimo jiné vybourané stavební materiály a výrobky, které je možné opětovně použít nebo stavební a demoliční odpady, které je možné recyklovat, či vybourané stavební materiály, které mohou být dále využity v režimu vedlejšího produktu.

Pro úplnost OCP MHMP uvádí, že v případě, kdy je k drcení odpadu využito mobilní zařízení určené pro nakládání s odpady, musí toto splňovat podmínky provozu stanovené mu v provozním řádu, jenž je nedílnou součástí rozhodnutí, kterým je provoz každého konkrétního zařízení povolen. Mezi tyto podmínky typicky patří opatření sloužící k omezení hluku a prašnosti způsobené činnostmi konkrétního zařízení pro nakládání s odpady.“

S problematikou souvisí i posouzení nakládání s odpady v průběhu provádění stavby bytového domu. MHMP OCP v rámci svého závazného stanoviska nadřízeného dotčeného orgánu ze dne 6.6.2023 přistoupil také ke změně závazného stanoviska ÚMČ Praha 11, odboru životního prostředí č. j. MCP11/20/031785/OŽP/Hako ze dne 22. 7. 2020 vydaného z hlediska zákona o odpadech (bod 3 koordinovaného stanoviska).

V odůvodnění závazného stanoviska OCP MHMP mj. uvedl:

„Souhlas ÚMČ Praha 11 je vázán na splnění čtyř podmínek. OCP MHMP konstatuje, že první dvě uložené podmínky vychází z obecných povinností stanovených zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy, zejména pak z povinnosti soustřeďovat odpady odděleně a nakládat s nimi tak, aby byly zabezpečeny před únikem nebo aby nedošlo k jejich znehodnocení, které by zhoršilo možnost nakládání s daným odpadem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství. Vzhledem k tomu, že obsahově se obě podmínky částečně překrývají, shrnul OCP MHMP z důvodu lepší přehlednosti jejich obsah do jedné, nově formulované podmínky.

Podmínky týkající se zajištění hygienického zařízení pro pracovníky stavby a každodenního úklidu OCP MHMP vypustil, neboť daná problematika nespadá do působnosti zákona o odpadech a podmínky tak byly uloženy nad jeho rámec.

Ohledně nakládání s odpady neshledal OCP MHMP důvody pro nepovolení navrženého záměru. Závazná stanoviska ÚMČ Praha 11 jsou věcně správná a řádně odůvodněná, OCP MHMP je pouze postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu výše popsáním dílčím způsobem upravil.“

Odvolací správní orgán proto přistoupil ke změně výrokové části společného povolení a výrokem G) v kapitole nazvané „Převzaté podmínky dotčených orgánů k umístění a povolení stavby (k výroku II)“ nahradil text podmínky č. 54.

Námítka je nedůvodná.

14. Ve vztahu ke kácení dřevin, které si vyžádá navrhovaná stavba, je třeba uvést, že toto kácení dřevin nelze povolit, jelikož nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení kácení daných dřevin.

i) *Orgán ochrany přírody neuvádí žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že jsou zde dány závažné důvody pro kácení daných dřevin (převažující nad estetickým a funkčním významem dřevin v daném místě, který je zásadní – dřeviny jsou součástí urbanistického celku v interakcích s okolní bytovou zástavbou). Kácením by došlo k podstatnému zhoršení kvality prostředí. Předmětné dřeviny nejsou totiž v kolizi se stavbou samotného bytového domu, ale pouze se zpevněnými či jinými plochami, které lze jistě pojet jinak - způsobem, který nevyvolává nutnost odstranění daných dřevin. Uvedené nelze považovat za závažný důvod odůvodňující povolení odstranění daných dřevin.*

ii) *Odvolatelé žádají, aby bylo dle § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko č.j. MCP11/21/067589/OŽP/Čer ze dne 28.12.2021, protože nejsou splněny podmínky pro kácení daných dřevin; dřeviny plní řadu ekologických a společenských funkcí: zlepšování mikroklimatu, vytváření zdravého životního prostředí, podpora biodiverzity, rekreační funkce, estetický význam. Závažným důvodem pro kácení nemůže být automaticky zamýšlená stavební činnost. Správní orgán se nezabýval tím, zda je nutné odstranit všechny předmětné dřeviny, když nejsou v kolizi se stavbou bytového domu, ale jen se zpevněnými plochami, přípojkami či dokonce sadovými úpravami; toto závažným důvodem ke kácení být nemůže. Kácení bylo povoleno v rozporu s § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.*

Podkladem rozhodnutí o kácení dřevin (výrok III) bylo závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/21/067589/OŽP/Čer ze dne 28.12.2021 vydané podle ust. § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ke kácení dřevin rostoucích mimo les pro účely řízení podle stavebního zákona. Závazné stanovisko bylo v rámci odvolacího řízení předloženo podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu nadřízenému dotčenému orgánu k potvrzení nebo změně závazného stanoviska.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (OCP MHMP) závazným stanoviskem č.j. MHMP 1184596/2023 ze dne 20.6.2023 závazné stanovisko potvrdil.

OCP MHMP v odůvodnění mj. uvedl:

„Při vydání napadeného závazného stanoviska bylo postupováno dle ust. § 8 a § 9 zákona č. 114/1992 Sb. a žádost byla posouzena dle vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení.“

Nadřízený dotčený orgán podrobně popsal funkční a estetický význam dřevin určených ke kácení (k tomu str. 3–4 stanoviska), přisvědčil názoru ÚMČ Praha 11, že předložená dokumentace dokládá důvodnost požadovaného kácení a ztotožnil se s následujícím posouzením:

„Objekt bytového domu spolu s parkovacími stáními následně v severní části zájmového území navazuje na plochu se sadovými úpravami, které budou vytvářet přechod mezi městskou zástavbou a přilehlým Krčským lesem. ÚMČ Praha 11 je přesvědčen, že celkově jsou v rámci záměru navrženy výsadby dřevin v rozsahu, který zcela kompenzuje vzniklou ekologickou újmu a zároveň lokalitu obohacuje o další výsadby. ÚMČ Praha 11 konstatuje, že i když předmětná stavba vyvolá kácení daných dřevin, přesto nedojde k úbytku zeleně, s tím, že než nově vysazené dřeviny dorostou do velikosti, aby na lokalitě převzaly původní funkce kácených dřevin, můžou dočasně tyto funkce převzít dřeviny rostoucí v přilehlém Krčském lese. ÚMČ Praha 11 dospěl k závěru, že výstavba bytového domu se v kontextu kritického nedostatku bytů v hl. m. Praze jeví jako rozumné využití stávajícího zájmového území, které je z větší části již tvořeno zpevněnými plochami, a že zájem na zachování stávajících dřevin nepřevyšuje zájem na realizaci předmětného stavebního záměru a vydal souhlasné závazné stanovisko s jejich kácením.“

K námitce odvolatelů uveďte:

„OCP MHMP má současně za to, že je vždy lepší stavět na pozemcích v blízkosti antropogenně zasažených ploch, s odpovídající infrastrukturou (která se nemusí nově budovat), než na „zelené louce“ mimo intravilán. Předložená projektová dokumentace dokládá důvodnost požadovaného kácení, kdy káceny budou pouze dřeviny, které jsou v kolizi se stavbou. OCP MHMP se neztotožňuje s námitkou odvolatelů, že v daném případě nejsou dány závažné důvody pro kácení předmětných dřevin, neboť dřeviny nejsou v kolizi se samotnou stavbou bytového domu, ale pouze se zpevněnými nebo jinými plochami, vodovodní přípojkou či sadovými úpravami. Posuzovaný stavební záměr je souborem stavby hlavní a staveb vedlejších, jež spolu vzájemně souvisí. Dle OCP MHMP je nezbytné ke stavbě přistupovat jako k celku (nejen tedy k samotnému objektu bytového domu, ale i k částem doplňujícím – dopravní a technická infrastruktura, projekt zeleně), a tak hodnotit její dopad do území (tedy i kácení dřevin). Závažnost důvodu, proč se dřeviny kácí, tj. umístění bytového domu určeného k bydlení, považuje OCP MHMP s ohledem na výše uvedené za značnou a v daném případě převyšující zájem na zachování předmětných dřevin.

ÚMČ Praha 11 zvažoval veřejný zájem na zachování dřevin na jedné straně a zájem žadatele na straně druhé. Jak vyplývá z výše uvedeného popisu a vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin navržených ke kácení, nejedná se o dřeviny natolik cenné, aby byly nenahraditelné. Dojde tedy k náhradní výsadbě, která bude zajišťovat dostatečnou náhradu ekologických funkcí, které dřeviny zajišťovaly. OCP MHMP je s ohledem na výše uvedené přesvědčen, že odstraněním předmětných dřevin nedojde k nepřípustnému a neodůvodněnému narušení prostředí posuzované lokality ani k podstatnému a neodůvodněnému zhoršení kvality životního prostředí daného území.“

Odvolací správní orgán v podrobnostech odkazuje na odůvodnění závazného stanoviska ÚMČ Praha 11 ze dne 28.12.2021, které stavební úřad převzal na str. 34 – 38 rozhodnutí do kapitoly „Odůvodnění k výroku III“, a na odůvodnění potvrzujícího závazného stanoviska OCP MHMP ze dne 20.6.2023.

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 odvolatelé setrvali na svém názoru, že nejsou dány závažné důvody ke kácení, neboť dřeviny nejsou v kolizi s bytovým domem. Závazné stanovisko OCP MHMP označili za nezákonné a věcně nesprávné a požadovali jeho přezkum.

Vyjádření odvolatelů není způsobilé vyvolat důvodné pochybnosti o zákonnosti závazného stanoviska OCP MHMP ve smyslu ust. § 149 odst. 8 správního řádu. Postup dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu se na závazné stanovisko nadřízeného dotčeného orgánu již neaplikuje.

Městský soud k tomu uvedl [158], že přezkoumávaná závazná stanoviska jsou dle soudu srozumitelná, vnitřně konzistentní, přesvědčivá a je možné z nich přesně určit, proč v daném případě veřejný zájem na výstavbě bytového domu převážil nad veřejným zájmem na ochranu dřevin.

Námitka je nedůvodná.

15. Str. 53/77 Průvodní a souhrnné technické zprávy – uvažovaný počet osob podle typu bytu je dle účastníka řízení podhodnocen. Byty 2+kk obývají i tříčlenné rodiny, a byty 3+kk obývají rodiny čtyřčlenné i vícečlenné. Tím bude také podhodnocena spotřeba vody v objektu. Tvrzení správního orgánu, že k této námitce nebude přihlížet, neboť není uvedeno, jakým způsobem se dotýká práv účastníků řízení, nemůže obstát, neboť toto dotčení je zřejmé – podhodnocení spotřeby vody či jiných nároků dané stavby (na odpad,

kanalizaci ad.) se nepochybně dotýká vlastníků sousedních nemovitostí (bytů), neboť tyto deficity se mohou projevit i na jejich nemovitostech (pokles tlaku vody apod.).

Totožná námitka byla uplatněna v průběhu řízení. Přestože stavební úřad správně uvedl, že z obsahu námítky dotčení práv odvolatelů nijak nevyplývá, po věcné stránce námitku na str. 56 rozhodnutí vypořádal jako nedůvodnou.

Stavební úřad popsal stanovení počtu ekvivalentních obyvatel v závislosti na podlahové ploše bytu každé samostatné bytové jednotky podle ČSN 75 6402, dle které je v dokumentaci v části D.1-4a vypočten počet osob pro účely hydrotechnických výpočtů. Zpracovatel dokumentace ani stavební úřad nemohou spekulovat, že budoucí počet obyvatel bude vyšší.

Námitka je nedůvodná.

16. Absence konání ústního jednání.

Nekonání ústního jednání je v dané věci vadou řízení, která může mít vliv na zákonnost rozhodnutí. K tomu odvolatelé odkazují na ust. § 49 odst. 1 správního řádu a § 122 odst. 2 stavebního zákona a uvádějí, že poměry staveniště jsou komplikované, nejsou a nemohou být stavebnímu úřadu dobře známy a žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru; v důsledku toho stavební úřad rozhodl na základě nedostatečného zjištění stavu věci.

Námitka byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji na str. 57 napadeného rozhodnutí správně vypořádal jako nedůvodnou. Stavební úřad vedl pro záměr společné řízení a postupoval v souladu s ust. § 94m odst. 1 stavebního zákona: „Stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení nejméně 15 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. V případech záměrů umístěných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání vždy.“

Podle ust. § 94m odst. 3 stavebního zákona: „Od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto. Ustanovení § 113 odst. 1 a 2 se použije obdobně.“

Komplikovanost poměrů na staveništi je subjektivní názor odvolatelů. Jedná se o městské prostředí zastavěné objekty různého charakteru s vystavěnou dopravní a technickou infrastrukturou. Je zřejmé, že stavebnímu úřadu jsou poměry staveniště známy z úřední činnosti; ostatně sami odvolatelé se dovolávají koordinace plánovaných záměrů v území. Odvolací správní orgán přisvědčuje závěru stavebního úřadu, že nařizovat ústní jednání by nebylo důvodné. Obecné výhrady odvolatelů nemohou zpětně zpochybnit správnost postupu stavebního úřadu při zahájení řízení. Odvolatelé nijak nekonkretizovaly, jaké další skutečnosti by měly být při ústním jednání, popř. místním šetření zjišťovány či prokazovány.

Námitka je nedůvodná.

17. Dlouhodobý odpor občanů.

Proti záměru intenzivní zástavby zájmového území dlouhodobě (již od roku 2010) vystupují místní občané a spolky. Proti zástavbě vzniklo několik petic (k tomu odvolatelé vyjmenovávají jednotlivé petice, které se týkají stavebních záměrů v oblasti Roztyl). Tvrzení stavebního úřadu, že se jedná o námitku, ke které se nepřihlíží, není správné. Názor místních obyvatel je podstatný pro posouzení, zda je navrhovaná stavba v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Námitka týkající se dlouhodobého odporu občanů proti výstavbě v širším území byla vypořádána na str. 57 - 58 napadeného rozhodnutí. Stavební úřad mj. přílehavě poukázal na svou povinnost postupovat v souladu s ust. § 2 odst. 2 správního řádu a uzavřel, že nesouhlas veřejnosti se stavebním záměrem není důvodem pro zamítnutí stavby, která je jinak v souladu s územně plánovací dokumentací a splňuje veškeré požadavky stanovené právními předpisy.

Nyní v odvolání odvolatelé dovodili rozpor s ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona, které řadí mezi cíle a úkoly územního plánování k zabezpečení „soudržnosti obyvatel“.

Podle ust. § 96b stavebního zákona je posouzení záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování v kompetenci dotčeného orgánu územního plánování. Závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 1478688/2020, sp.zn. S-MHMP 1309015/2020 ze dne 9.11.2020 bylo na základě odvolacích námitek předloženo Ministerstvu pro místní rozvoj k potvrzení nebo změně stanoviska. Ministerstvo závazné stanovisko závazným stanoviskem č.j. MMR-72300/2023-81 ze dne 30.10.2023 v části změnilo a ve zbytku potvrdilo.

K námitce ministerstvo uvedlo:

„K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvádí, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a 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 v 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 § 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 § 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.“

Odvolaací správní orgán k tomu doplňuje, odvolatelé blíže nevysvětlili, v jakých aspektech by bytový dům umístěvaný na místě stávajících hotelových garáží měl „soudržnost společenství obyvatel“ narušit.

Námítka je nedůvodná.

18. Absence vodoprávních povolení.

Stavba postrádá povolení nakládání s vodami v rozsahu: „srážkové vody ze střechy bytového domu budou zadržovány v retenční nádrži o akumulacím objemu 33 m³ umístěné v 1.PP a postupně odváděny do dešťové kanalizace pro veřejnou potřebu v maximálním množství 1,2 l/s na pozemku parc. č. 3292/2 v katastrálním území Chodov.“ V této věci je vedeno vodoprávní řízení č.j. MCP11/22/004226/OV/Kut, sp. zn. OV/22/OO 1830/Kut.

Stavba postrádá povolení k jinému nakládání s povrchovými vodami vzniklými odtokem srážkových vod z obslužné komunikace a parkoviště na pozemcích parc. č. 3299/15, 3299/16, 3299/1 v katastrálním území Chodov u Hotelu Globus - k jejich vsakování v suché nádrži na pozemku parc. č. 3289/1 v k. ú. Chodov. V této věci je vedeno vodoprávní řízení č. j. MCP11/22/011941/OV/Kut, sp. zn. OV/22/001829/Kut.

Podkladem pro vydání rozhodnutí byla závazná stanoviska Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby, jako vodoprávního úřadu č.j. MCP11/22/006556/OV/Kut, sp.zn. OV/22/002904/Kut ze dne 2.2.2022 (pro parkoviště u hotelu Globus, retenční jezírko, suchý poldr a dešťovou kanalizaci) a č.j. MCP11/22/006275/OV/Kut, sp.zn. OV/22/002903/Kut ze dne 2.2.2022 (pro BD Ovčárna a související stavební objekty). Součástí odůvodnění obou stanovisek je upozornění na probíhající vodoprávní řízení o nakládání s vodami, které do doby vydání napadeného rozhodnutí nebylo ukončeno.

Závazná stanoviska č.j. MCP11/22/006556/OV/Kut, sp.zn. OV/22/002904/Kut ze dne 2.2.2022 a č.j. MCP11/22/006275/OV/Kut, sp.zn. OV/22/002903/Kut ze dne 2.2.2022 byla podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu zaslána s žádostí o změnu nebo potvrzení nadřízenému dotčenému orgánu Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí (OCP MHMP).

OCP MHMP rozhodnutím č.j. MHMP 2132533/2023, sp. zn. S-MHMP2132533/2023 ze dne 13.10.2023 ve zkráceném přezkumném řízení zrušil závazné stanovisko vodoprávního úřadu č.j. MCP11/22/006556/OV/Kut, sp.zn. OV/22/002904/Kut ze dne 2.2.2022.

Z rozhodnutí OCP MHMP ze dne 13.10.2023 vyplývají tyto relevantní skutečnosti:

„Pod č. j. MCP11/22/006556/OV/Kut ze dne 2. 2. 2022 (sp. zn. OV/22/002904/Kut), bod 2, bylo vydáno závazné stanovisko k vodnímu dílu – suchému poldru – zatravněné jámě umožňující vsak o ploše minimálně 170 m² a maximálním objemu 204 m³ zadržené srážkové vody z nového parkoviště a obslužné komunikace, která přeteče z okrasného jezírka, s přepadem do čerpací šachty a odčerpáním do stávající dešťové kanalizace a jejím prostřednictvím do vodního toku – bezejmenného přítoku Roztylského potoka.

Pod č. j. MCP11/22/006275/OV/Kut ze dne 2. 2. 2022 (sp. zn. OV/22/002903/Kut), bod 2, bylo vydáno závazné stanovisko k vodnímu dílu – celoplastové retenční nádrži o retenčním objemu 33 m³ s regulovaným odtokem max. 1,2 l/s do srážkové (dešťové) kanalizace.“

„OCP MHMP uvedená závazná stanoviska přezkoumal postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu a dospěl k závěru, že vodoprávní úřad pochybil, když záměr posuzoval rozdělený na dvě části, přičemž pro jednotlivé části záměru vycházel z různých posudků, předložených mu žadatelem. Předmětem obou závazných stanovisek je jedna a tatáž projektová dokumentace, jejímž předmětem je jeden stavební záměr, který je souborem staveb. Dle názoru OCP MHMP nebyl dán žádný důvod k tomu, aby byly některé stavební objekty posuzovány z hlediska ust. § 104 odst. 3 vodního zákona samostatně. Dle názoru OCP MHMP je takový postup v rozporu s ust. § 4 stavebního zákona, neboť na základě ust. § 4 odst. 3 stavebního zákona se samostatně posuzují pouze variantní řešení, pokud je posuzovaný návrh obsahuje. O takovou situaci se však v daném případě nejedná.

Závazná stanoviska vydaná pod č. j. MCP11/22/006556/OV/Kut ze dne 2. 2. 2022 (sp. zn. OV/22/002904/Kut) jsou nezákonná, protože neměla být vydána samostatně jen pro část záměru.“

Dále OCP MHMP v odůvodnění vysvětlil, že předmět posouzení závazných stanovisek vydaných ÚMČ Praha 11 pod č. j. MCP11/22/006556/OV/Kut ze dne 2. 2. 2022 (sp. zn. OV/22/002904/Kut) byl změnou provedenou závazným stanoviskem OCP MHMP pod č. j. MHMP 1349952/2023 ze dne 13. 10. 2023 včleněn do závazných stanovisek vydaných ÚMČ Praha 11 pod č. j. MCP11/22/006275/OV/Kut ze dne 2. 2. 2022 (sp. zn. OV/22/002903/Kut).

OCP MHMP podmínil souhlas k povolení vedlejších vodních děl (retenční nádrž, suchý poldr) stanovením podmínky, kterou odvolací správní orgán výrokem H) zahrnul do výrokové části napadeného rozhodnutí v kapitole nazvané „Podmínky pro vodní díla (vedlejší stavba)“.

OCP MHMP v závazném stanovisku ze dne 13.10.2023 k námitce „*Absence vodoprávního povolení*“ uvedl:

„OCP MHMP k tomu uvádí, že svým rozhodnutím č. j. MHMP 139388/2023 ze dne 6. 2. 2023 (sp. zn. S-MHMP 644921/2022), které nabylo právní moci dne 8. 2. 2023, potvrdil rozhodnutí ÚMČ Praha 11 č. j. MCP11/22/010990/OV/Kut ze dne 28. 2. 2022 (sp. zn. OV/22/001830/Kut), kterým bylo vydáno povolení k nakládání s povrchovými vodami, a to k jinému nakládání s povrchovými vodami vzniklými odtokem srážkových vod ze střechy objektu nazvaného „Bytový dům Ovčárna, Praha, Chodov, Gregorova“ na pozemku parc. č. 3292/2 v k. ú. Chodov k redukci okamžitého odváděného množství srážkových vod při srážkové události do stávající dešťové kanalizace. Rozhodnutí ÚMČ Praha 11 č.j. MCP11/22/011941/OV/Kut ze dne 28. 2. 2022 (sp. zn. OV/22/001829/Kut), kterým bylo vydáno povolení k nakládání s povrchovými vodami, a to k jinému nakládání s povrchovými vodami vzniklými odtokem srážkových vod z obslužné komunikace a parkoviště realizovaných v rámci záměru nazvaného „Bytový dům Ovčárna, parkoviště Hotelu Globus, Praha, Chodov, Gregorova“ na pozemcích parc. č. 3299/15, 3299/16 a 3299/1 v k. ú. Chodov u Hotelu Globus, a to k jejich vsakování v suché nádrži na pozemku parc. č. 3289/1 v k. ú. Chodov, bylo v odvolacím řízení zrušeno rozhodnutím OCP MHMP č. j. MHMP 195496/2023 ze dne 6. 2. 2023 (sp. zn. S-MHMP 644929/2022), jež nabylo právní moci dne 8. 2. 2023. ÚMČ Praha 11 následně vydal v této věci nové rozhodnutí pod č. j. MCP11/23/034625/OV/Kut ze dne 17. 5. 2023, které bylo rovněž napadeno odvoláním, o němž probíhá řízení u OCP MHMP pod sp. zn. S-MHMP 1486464/2023 a v nejbližších dnech bude vydáno rozhodnutí o tomto odvolání.“

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že předmětné rozhodnutí vodoprávního úřadu č.j. MCP11/23/034625/OV/Kut ze dne 17. 5. 2023 bylo v odvolacím řízení potvrzeno rozhodnutím Magistrátu

hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 2076277/2023, sp.zn. S-MHMP 1486464/2023 ze dne 15.10.2023 (v právní moci dne 18.10.2023).

Namítaná absence vodoprávního povolení byla v průběhu odvolacího řízení odstraněna.

Námítka je nedůvodná.

19. Nakládání se srážkovými vodami nesplňuje požadavky PSP.

Dle § 38 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 musí mít každá stavba a stavební pozemek vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami přednostně jejich vsakováním; voda ze střechy a zpevněných ploch spojených se záměrem je řízeně odváděna do kanalizace, tj. tato lokalita dále bude vysychat, což má devastující účinek na zeleň v této oblasti, resp. stav pozemních a inženýrských staveb v okolí. Navržený způsob likvidace dešťových vod je rozporný s uvedeným ustanovením § 38 odst. 1 PSP.

Záměr stavby lze považovat za naddimenzovaný, zejména v kumulaci s navazujícími záměry v území i vzhledem k probíhající klimatické změně, dramatickému nárůstu zpevněných ploch a zesílení efektu tepelného ostrova. Projektová dokumentace nerespektuje Strategii hl. m. Prahy adaptace na klimatickou změnu. Dokumentace DUSP nezahrnuje žádná opatření na zmírnění dopadů vyvolané klimatickou změnou. Navrhovaná opatření se týkají pouze nakládání s dešťovými vodami ze sousedícího hotelu Globus, ale ne z povolované stavby. V důsledku výše uvedeného lze očekávat posílení tzv. „efektu tepelného ostrova“, tj. v létě bude v lokalitě výrazně tepleji, a naopak v zimě chladněji. To bude mít vliv na energetickou bilanci okolní zástavby, kde se zvýší energetické nároky na vytápění a chlazení. Posuzovaná stavba (v kumulaci se stavebními záměry v ul. Gregorova) zásadním negativním způsobem ovlivní kvalitu životního prostředí a bydlení místních obyvatel vč. účastníků.

I z pohledu adaptace na klimatickou změnu má zasakování vod dle vodního zákona prioritu z hlediska nakládání s dešťovými vodami. Z ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), vyplývá, že stavebník je povinen zabezpečit omezení odtoku srážkových vod akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo není-li to možné jejich zadržováním a řízeným odváděním. Z ustanovení § 38 odst. 1 Pražských stavebních předpisů vyplývá, že (jak již je uvedeno výše) každá stavba nebo stavební pozemek musí mít vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami přednostně jejich vsakováním, pokud to není možné, tak odváděním do povrchových vod, a jen pokud ani jeden z uvedených způsobů není možný, pak jejich zadržováním a regulovaným odváděním do jednotné kanalizace.

Z hydrogeologického posouzení v lokalitě Praha – městská část Chodov, Likvidace srážkových vod, parcela č. 3289/1 – k. ú. Chodov (okres Hlavní město Praha) zpracovaného RNDr. Milošem Čeledou v květnu 2018 naopak vyplývá, že je možné umístit v lokalitě vsakovací zařízení k akumulaci a vsakování srážkových vod. Takovým způsobem (v rámci navrhovaného vsakovacího jezírka) mají být vsakovány srážkové vody z pozemku Hotelu Globus.

S navrhovaným řešením – jímáním povrchové srážkové vody do retenční nádrže a následným odváděním do dešťové kanalizace – tedy nelze souhlasit a je nutno, aby bylo upřednostněno zasakování dešťové vody v místě záměru zasakovacími objekty a drény, a to s ohledem na probíhající klimatickou změnu, požadavky vodního zákona a Strategie hl. m. Prahy adaptace na klimatickou změnu na udržení vody v krajině a také z dalších zde uvedených důvodů.

K tvrzení stavebního úřadu k uvedeným námitkám odvolatelé uvádí, že pozemek stavby je dostatečně velký a je tvořen množstvím i nezpevněných ploch, a tedy nelze přijmout argumentaci, že zde nelze zajistit (a to ani částečné) vsakování dešťových vod. Na rozsáhlých nezpevněných plochách záměru, obsahujících dokonce i retenční jezírko a suchý poldr (!), lze nepochybně realizovat zasakování dešťových vod dle požadavků PSP, což však navrhovaná stavba nesplňuje.

Námítka totožného obsahu pod názvem „*Neudržitelné nakládání se srážkovými vodami*“ byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji vypořádal na str. 59 napadeného rozhodnutí jako nedůvodnou. Odvolací správní orgán považuje za nadbytečné přiléhavé odůvodnění stavebního úřadu opakovat.

Lze shrnout, že možnost vsakování byla posouzena odborně způsobilou osobou (Závěrečná zpráva z průzkumu ze dne 28.3.2020, RNDr. Jaroslav Řezníček) a vzhledem k nepříznivým vsakovacím poměrům byla navržena retence a regulované odvádění do potoka. Toto řešení je v souladu s požadavkem ust. § 38 odst. 1 písm. b) PSP, které v případě, že není prokazatelně možné vsakování, preferuje právě retenci a regulované odvádění do povrchových vod před odváděním do kanalizace.

Soulad záměru se dokumentem „Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu“ není hlediskem posuzování ve společném územním a stavebním řízení podle ust. § 94o stavebního zákona.

OCP MHMP v závazném stanovisku č. j. MHMP 1349952/2023 ze dne 13.10.2023 k námitce doplnil:

„K odkazu na ust. § 5 odst. 3 vodního zákona OCP MHMP konstatuje, že vzhledem k závěrům předložených hydrogeologických posudků je navrhovaná kombinace způsobů omezení odtoku povrchových vod v souladu s tímto ustanovením. Srážkové vody budou dotovat okrasné jezírko, k čemuž OCP MHMP konstatuje, že vznik nové vodní plochy je z hlediska mikroklimatu pozitivním jevem. Srážkové vody budou částečně ponechány v místě dopadu (vsakovány) a částečně budou odvedeny do blízkého vodního toku (dotace povrchových vod), nově bude do jezírka a následně do vsaku svedena zastavěná plocha hotelu, tj. i tyto vody budou likvidovány preferovaným způsobem, což lze vnímat jako pozitivum záměru z hlediska hospodaření se srážkovými vodami. Vsakování ze zpevněných ploch bytového domu není možné, protože by se vzhledem k nevhodným vsakovacím podmínkám jednalo o příliš velkou odvodňovanou plochu a mohlo by právě hrozit podmáčení, které odvolatelé namítají v bodě č. 25 svého odvolání.“

Námítka je nedůvodná.

20. Absence hodnocení vlivu závažných zásahů podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

Přestože je záměr umísťován do blízkosti Kunratického lesa (které je biocentrem ÚSES) a s realizací záměru je spojeno kácení stromů, keřových porostů a dále terénní úpravy – likvidace parku u hotelu Globus, vytvoření jezírka, poldru a zpevněných ploch, dokumentace DUSP se vůbec nevěnuje ochraně volně žijících živočichů zejména zvláště chráněným druhům živočichů, jejichž výskyt lze v území předpokládat.

Podle ustanovení § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK), zvláště chránění živočichové jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. Je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů, zejména je chytat, chovat v zajetí, rušit, zraňovat nebo usmrcovat.

Písemnosti Magistrátu hl. m. Prahy, odbor životního prostředí, obsahují ve vztahu k ochraně zvláště chráněných druhů živočichů pouhá vyjádření (navíc rozporná se skutečným stavem věci – viz dále), která však nemohou závazné stanovisko v případech, kdy jej zákon k umístění stavby vyžaduje (zde zákon č. 114/1992 Sb.), nahradit. Jinými slovy předložená vyjádření uvedeného orgánu neumožňují v tomto případě danou stavbu schválit, neboť to je možno učinit pouze na základě závazného stanoviska tohoto orgánu, kterým bude pro danou stavbu udělena výjimka z ochranných podmínek zvláště chráněných živočichů (§ 56 zákona č. 114/1992 Sb.); toto závazné stanovisko však předloženo není.

V rámci projektové dokumentace nebylo provedeno hodnocení vlivu závažných zásahů podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. z hlediska ochrany zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin.

Podle § 50 odst. 3 správního řádu má správní orgán povinnost zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Ochrana životního prostředí, resp. ochrana zvláště chráněných druhů je veřejným zájmem. Účastníci zde zdůrazňují prevenční povinnost dle § 13 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí. Účastníci řízení požadovali dopracování tohoto hodnocení a zohlednění jeho výsledků v rámci návrhu stavby, avšak toto provedeno nebylo.

Nelze souhlasit s tvrzením v doplněné Souhrnné technické zprávě (revize 08/2022) na str. 64:

- Stavba nebude mít negativní vliv na přírodu a krajinu.*
 - V oblasti nehnízdí či nežijí zvířata chráněná zákonem dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. a změnová vyhlášky č. 175/2006 Sb.*
 - V rámci její přípravy a realizace stavby budou navržena standardní opatření k ochraně stávajících stromů na pozemku investora a nejbližších stromů na pozemcích s výstavbou sousedících.*
- To, že v místě nehnízdí či nežijí zvířata chráněná zákonem č. 114/1992 Sb. nebylo doloženo biologickým průzkumem. Oproti tomu účastníci řízení předložili důkazy (viz níže) o výskytu chráněných druhů živočichů v blízkosti dotčené lokality.*

Stavební úřad k tomuto odkazuje na doplněné vyjádření OŽP MHMP ze dne 26. 8. 2022. Toto vyjádření však nikterak nevyvrací důvodnost výše uvedené námítky, neboť je v zásadě zcela obecné a neopírá se o zjištění stavu věci na místě - jestliže nebylo provedeno biologické hodnocení či obdobný průzkum, nelze ani tvrdit, že místo není biotopem zvláště chráněných druhů živočichů.

Je třeba připomenout, že se jedná o místo v přímém kontaktu s lesními a dalšími přírodními plochami Kunratického lesa a jeho okolí, a tedy výskyt zvláště chráněných druhů živočichů lze zde naopak předpokládat, resp. vyplývá i z důkazů navržených v daném správním řízení:

- Výsledky přírodovědných průzkumů území při ul. Ryšavého, Komárkova a Hrdličkova na Chodově v Praze (Farkač 2018 - 2020)*
- Ondřej Volf (2021): Plochy městské zeleně - Roztyly, Praha. Orientační zoologický průzkum*
- Ondřej Volf (2019): Plochy zeleně u stanice metra Roztyly, Praha - Zoologický průzkum.*

Nelze akceptovat tvrzení, že místo je „je silně urbanizované a antropogenně ovlivněné. Nejedná se o přírodě blízký biotop.“, neboť toto zcela opomíjí, že záměr není realizován jen na místě stávajících garáží,

ale zasahuje i na pozemky u Kunratického lesa, který lze jen těžko považovat za místo „silně urbanizované“.

K tomuto je možno doplnit, že například výskyt rorýsů a netopýrů je dlouhodobě zaznamenán v lokalitě Ryšavého x Hrdličkova x Komárkova x Hněvkovská vzdálené cca 200 m východním směrem. V dané lokalitě je navrhován stavební záměr Bytový park Roztyly - biologické průzkumy a hodnocení k tomuto záměru navrhly právě umístění budek pro rorýse a netopýry na fasády bytového domu.

Výskyt rorýse obecného v těsné blízkosti povolované stavby - v okolí restaurace Koliba (tj. cca 100 m severovýchodním směrem) - potvrdil autorizovaný biologický průzkum O. Volf, 2021. Zprávu z tohoto biologického průzkumu spolek Zelené Roztyly poskytl OŽP Magistrátu hl. m. Prahy i stavebnímu úřadu. Výskyt rorýse obecného v širším okolí povolované stavby - v okolí stanice metra Roztyly - potvrdil autorizovaný zoologický průzkum O. Volf, 2019.

Vzhledem ke skutečnosti, že výše uvedené autorizované zoologické průzkumy (O. Volf 2019 a 2021) v těsné blízkosti i v širším okolí dotčené lokality (v okolí restaurace Koliba a v okolí stanice metra Roztyly) identifikovaly stanoviště řady dalších zvláště chráněných druhů živočichů (obojživelníků, plazů, ptáků a bezobratlých), neměla být stavba schválena do doby, dokud nebudou doloženy výjimky z ochranných podmínek daných zvláště chráněných živočichů (§ 56 zákona č. 114/1992 Sb.), popř. pokud nebude postaveno na jisto (například biologickým hodnocením), že daným záměrem nemůže dojít ke škodlivému zásahu do ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů.

Námítka stejného znění byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji na str. 60 napadeného rozhodnutí vypořádal jako nedůvodnou.

K záměru bylo vydáno souhrnné stanovisko OCP MHMP č.j. MHMP 1679649/2020, sp. zn. S-MHMP 1393206/2020 OCP ze dne 3.11.2020, jehož součástí je po bodem 5 vyjádření dle § 154 správního řádu z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. OCP MHMP uvedl, že záměrem nejsou zájmy chráněné zákonem dotčeny (zde zájmy na ochraně živočichů).

Stavební úřad na základě námítky podané v průběhu řízení požádal MHMP OCP o součinnost. Dotčený orgán reagoval písemností č.j. MHMP 1551176/2022 ze dne 26.8.2022 a stavební úřad text vyjádření převzal do rozhodnutí k vypořádání námítky.

Z vyjádření dotčeného orgánu lze shrnout, že z informačního systému ochrany přírody vedeného Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky na základě ust. § 72d zákona č. 114/1992 Sb. a dostupného na jejich internetových stránkách (www.nature.cz) vyplývá, že předmětný záměr se nedotýká žádného zvláště chráněného území ani jeho ochranného pásma a přímo v místě záměru není evidován žádný zvláště chráněný druh rostliny ani živočicha. V širším okolí záměru není v informačním systému žádný záznam o výskytu rorýse obecného či netopýrů. Záměrem není dotčen ÚSES, významný krajinný prvek ani krajinný ráz. Vlastní místo navrhované stavby je silně urbanizované a antropogenně ovlivněné. Nejedná se o přírodně blízký biotop. Navrhovaný záměr má být v převážné části umístěn v místě stávajícího parkovacího domu a zpevněných ploch (komunikace, parkoviště). Zájmů chráněných zákonem č. 114/1993 Sb. se předmětný záměr týká pouze z hlediska obecné ochrany dřevin, kde je příslušným orgánem ochrany přírody ÚMČ Praha 11. Dle názoru OCP MHMP proto předmětný záměr z hlediska

ochrany přírody a krajiny není zásahem, pro který by bylo nutné vypracovávat hodnocení jeho vlivů podle § 67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že biologická hodnocení, která odvolatelé v námitce zmiňují, se týkají odlišného území (OCP MHMP je má dle odvolatelů k dispozici); např. výstavba záměru Bytový park Roztyly je navrhována na tzv. „zelené louce“, oproti tomu záměr je navrhován v místě stávajících staveb a zpevněných ploch v prostranství mezi hotelem Globus a rozsáhlým parkovištěm při ulici Gregorova; záměr se nijak netýká okolí restaurace „Koliba“, která je zády „vsazena“ do Kunratického lesa a kde lze výskyt živočichů předpokládat.

Odvolací správní orgán nezpochybňuje obavy odvolatelů ze škodlivých zásahů do vývoje chráněných živočichů a obecně právo odvolatelů na příznivé životní prostředí. Odvolatelé se však v obsahu námítky pasují spíše do role ochránců veřejného zájmu, která jim v předmětném řízení nepřísluší. Jak se problematika „domnělého“ výskytu chráněných živočichů dotýká jejich vlastnického práva k nemovitostem, odvolatelé v průběhu řízení před stavebním úřadem ani v obsahu odvolání blíže nekonkretizovali. Jednotlivcům nesvědčí obecné právo brojit proti každému zásahu do životního prostředí v jejich okolí, což platí i pro druhovou ochranu živočichů a rostlin (viz např. rozsudek NSS č. j. 6 As 375/2018–31 ze dne 29. 5. 2019).

Námítka je nedůvodná.

21. Ochrana dřevin a sadové úpravy.

Z předložené DUSP není zřejmé, zda navrhované výsadby stromů budou mít v rámci navrženého záměru a komunikací dostatečný prostor pro rozvoj a zda bude zajištěna povýsadbová péče min. v délce 5 let.

Nelze vyloučit nedostatečný prostor pro rozvoj kořenového systému pro vzrostlé dřeviny. Dojde k zásadní změně stanovištních podmínek, terénním úpravám povrchu zasilťování, zastavění a zpevnění stávajícího rostlého terénu. Stanovištní podmínky budou pro výsadby nepříznivé, nízká mocnost zeminy, zastavěnost, nepříznivý vodní režim stanoviště. Realizace sadových úprav je v konfliktu se zastavěním a zpevněním ploch. Navíc většina stromů vysazených v blízkosti nových objektů nebude mít optimální podmínky pro růst (zastínění objekty, nedostatečná vrstva zeminy pro zakořenění a s tím spojený nedostatek vláhy ad.).

Závlaha dešťovou vodou jako opatření proti klimatické změně v dokumentaci pro územní řízení je pouze zmiňována, nicméně bez konkrétního doložení. Stanovištní podmínky budou silně stresové pro výsadby. Nelze vyloučit „efekt tepelného ostrova“ zpevněných ploch. Výsadba a růst nových stromů tak budou limitovány přítomností inženýrských sítí, nově zpevněným terénem nebo nízkou mocností substrátu pro zakořenění.

V rámci kompenzace pokácených dřevin účastníci požadovali náhradní výsadbu v plném rozsahu (i za podlimitní dřeviny a keřové porosty). Sadové úpravy a kompenzační výsadbu účastníci požadovali provádět na rostlém terénu, tedy v životaschopných podmínkách pro dřeviny.

Množství kompenzační výsadby určené OŽP MČ Praha 11 odvolatelé nepovažují za dostatečné a požadují jeho přehodnocení a navýšení. Použitá Metodika AOPK - Oceňování dřevin rostoucích mimo les je určena pro oceňování dřevin rostoucích ve volné krajině. Hodnota vzrostlých dřevin rostoucích v intravilánu města je výrazně vyšší, a to nejen z hlediska jejich přínosu pro okolní prostředí, ale i z hlediska náročnějších

podmínek pro prosperující růst. Odvolatelé upozorňují, že z hlediska vlivů na mikroklima (stromy výparem listů vzduch zvlhčují a zároveň ochlazují) by 1 pokácený osmdesátiletý strom muselo nahradit 5 stromů do 50 let a 25 stromů do 20 let stáří.

Nejen z důvodů uvedených výše v námitce poukazující na nesplnění zákonných podmínek pro povolení kácení dřevin ve vztahu k dané stavbě, ale i z důvodů uvedených v této námitce odvolatelé žádají, aby bylo dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko orgánu ochrany přírody - závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odbor životního prostředí, ze dne 28. 12. 2021, č. j. MCP11/21/067589/OŽP/Čer (sp. zn. S-MCP11/21/058166), vydané k dané stavbě, kterým se souhlasí s kácením (odstraněním) dřevin uvedených v podmínkách pro kácení dřevin (podmínky k výšku III. rozhodnutí). Toto závazné stanovisko je nezákonné, jak z důvodů uvedených v této námitce, tak z důvodů uvedených již výše (nesplnění zákonných podmínek pro povolení kácení dřevin).

Stavební úřad obdobnou námitku vypořádal na str. 50 rozhodnutí na základě závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/21/067589/OŽP/Čer ze dne 28.12.2021 vydaného podle ust. § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ke kácení dřevin.

Jak je uvedeno již výše k námitce č. 14, závazné stanovisko bylo podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu potvrzeno závazným stanoviskem Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (OCP MHMP) č.j. MHMP 1184596/2023 ze dne 20.6.2023.

OCP MHMP k námitce uvedl:

„Námitku odvolatele, že z projektové dokumentace není zřejmé, zda budou mít nově vysazené dřeviny dostatečný prostor pro rozvoj, považuje OCP MHMP za nedůvodnou. ÚMČ Praha 11 vycházel při rozhodování o náhradní výsadbě z návrhu sadových úprav řešeného obytného souboru. V uvedeném dokumentu je uložena náhradní výsadba dostatečně určitě a přezkoumatelně zakreslena. Projekt nových výsadeb je zpracován kvalitně, jsou citovány příslušné normy, které budou dodrženy při biotechnických opatřeních. Současně je pro zajištění řádných podmínek pro růst nově vysazovaných dřevin požadováno provedení náhradní výsadby v souladu s arboristickým standardem – Standardy péče o přírodu a krajinu, A02 001:2013 Výsadba stromů (bod č. 3 výrokové části předmětného závazného stanoviska).

Námitka týkající se doby povýsadbové péče je dle OCP MHMP rovněž nedůvodná, neboť z bodu č. 4 výrokové části přezkoumávaného závazného stanoviska ÚMČ Praha 11 jasně vyplývá, že následná péče je ukládána na maximální možnou dobu 5 let od provedení náhradní výsadby, tak aby byl v co možná nejvyšší míře zajištěn zdárný růst a vývoj nově vysazovaných dřevin. Podmínky týkající se péče o náhradní výsadbu kvalitně zajišťují plnění funkcí zeleně v území.

OCP MHMP je přesvědčen, že se ÚMČ Praha 11 zabýval všemi zákonem stanovenými hledisky, jež je při rozhodování o povolení kácení dřevin nutno zohlednit, a shromáždil za tím účelem potřebné množství podkladů. ÚMČ Praha 11 dostatečně zjistil skutkový stav věci, správně se zabýval funkčním a estetickým významem předmětných dřevin, posuzoval veřejný zájem na jejich zachování v dané lokalitě, zkoumal závažnost důvodu pro jejich pokácení, a své závěry rovněž řádně odůvodnil. ÚMČ Praha 11 rovněž náležitě zdůvodnil uložené podmínky, včetně přiměřenosti ukládané náhradní výsadby.“

Odvolací správní orgán nezpochybňuje pozitivní vliv dřevin na mikroklima ve městě, je však toho názoru, že blízkost rozsáhlého lesního porostu dočasný úbytek dřevin zmírní. Jak je uvedeno již výše, i když

předmětná stavba vyvolá kácení dřevin, než nově vysazené dřeviny dorostou, mohou dočasně jejich funkce převzít dřeviny rostoucí v přilehlém Kunratickém lese.

Námítka je nedůvodná.

22. Doprava a bezpečnost.

Z předložené dokumentace není zřejmé, jakou měrou povolovaný záměr zatíží místní komunikační síť a zda tato zátěž bude únosná.

V důsledku nárůstu dopravy v ul. Gregorova a Hrudičkova a dalších přilehlých ulicích, při kombinaci s dalšími stavebními záměry v ul. Gregorova a přilehlém území (viz námitky výše), zde nebude možné zajistit normální dopravní obslužnost. Tj. nebude možné zaparkovat a všude po okolí budou stabilní zácpy kombinované s velmi složitým výjezdem na hlavní silnici. Takže je nutné očekávat dramatické zhuštění dopravy, nárůst dopravních nehod, tedy dramatické snížení bezpečnosti vzhledem k této dopravě. To znamená, že plánovaná výstavba bude z hlediska bezpečnosti užívání - zejména pro seniory a děti - velmi nebezpečná, protože zde bude velmi intenzivní doprava.

Účastníci řízení řeší každý den problémy s nedostatkem parkovacích stání. Jakákoliv další bytová výstavba pak znamená další zatížení již aktuálně nedostatečných kapacit parkování v lokalitě. Bytový dům Ovčárna potřeby parkovacích stání značně podhodnocuje a skutečná potřeba parkovacích stání záměru Bytový dům Ovčárna je podstatně vyšší, než jakou vymezuje stávající projektová dokumentace. Účastníci požadují zajistit, aby výstavba Bytového domu Ovčárna nepředstavovala zatížení stávajících nedostatkových parkovacích stání.

Z blízkého okolí hotelu Globus se v poslední době stalo díky návštěvníkům hotelu jedno velké parkoviště pro autobusy, kde řidiči i přes instalované značení nechávají pozdě do noci nastartované motory (v sezóně u hotelu parkuje i 6 až 7 autobusů a již v současné době je počet parkovacích stání pro autobusy nedostačující), je rovněž problém s průjezdem autobusů k hotelu Globus úzkými komunikacemi a křižovatkami ul. Gregorova - v současné době není možné při příjezdu autobusu jedoucího k hotelu plynule ulici projet. Vést autobusovou dopravu skrz sídliště je nevhodné a nebezpečné pro děti účastníků. Průjezd těžkých autobusů se projevuje i na kvalitě komunikací (propadají se kanály, zvlněný povrch komunikace, samá záplata apod.). Díky dopravní obsluze hotelu jsou účastníci a jejich děti v bytových domech podél ulic Gregorova a Hrudičkova vystaveni exhalacím z autobusů projíždějících na 1. rychlostní stupeň.

Situaci občanů zdejší lokality vč. odvolatelů navíc zhoršuje narůstající počet vozidel projíždějících po pár desítek metrů vedle situovaném dálničním přivaděči - ul. Ryšavého a blízkém dálničním uzlu Jižní spojka - ul. 5. května, na kterou byla v listopadu 2013 navedena těžká tranzitní doprava (jedná se min. o 5200 jízd nákladních aut denně). Toto severní napojení má v první řadě ulehčit území Roztyl, aby veškerá doprava spojená se záměrem nebyla vedena Tomíčkovou ulicí. Jak se ale nyní ukazuje, bude nutno požadovat taková dopravní opatření, aby se ulice Tomíčková nestala zkratkou pro tranzitní dopravu z ulice 5. května (D1).

Dle dopravní studie (Ateliér DUA, 09/2017) má v důsledku napojení rozvojové lokality v bývalém areálu Interlov (běžící změna územního plánu Z2797/00) na MÚK Jižní Spojka x ul. 5. května dojít k nárůstu dopravy na komunikaci Tomíčкова a komunikaci Ryšavého procházející sídlištěm Horní Roztyl až o 4000

jízd denně (v obou směrech)! Na jednání Komise pro územní rozvoj Prahy 4 dne 31.1. 2019 zástupce firmy Passerinvest vyzdvihl tuto skutečnost jako přínos jejich stavebního záměru pro obyvatele Starého Spořilova!

V současné době se zpracovává dopravní studie pro oblast Jižní Město II, kterou zadala MČ Praha 11. Studie by měla komplexně vyhodnotit všechny výše uvedené stavební záměry a jejich příspěvky v rámci komunikační sítě, resp. udržitelnost zatížení místní komunikační sítě. Účastníci proto požadovali, aby toto řízení bylo přerušeno do doby zpracování uvedené dopravní studie a aby tato studie byla jedním z podkladů pro dopravní řešení pro stavbu povolovaného záměru: <https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/doprava/koncepce-dopravy/dopravni-studie/dopravni-studie-jizni-mesto-ii.html>.

Tento požadavek účastníků je v souladu s usnesením Rady MČ Praha 11 č. 0352/16/R/2022 ze dne 11.4.2022.

Jelikož stavební úřad odkazuje ve vztahu k výše uvedeným námitkám na závazné stanovisko silničního správního úřadu, odvolatelé též žádají, aby bylo dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko silničního správního úřadu vydané k dané stavbě - závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odbor dopravy, oddělení silničně správní úřad, ze dne 7. 10. 2021, č. j. MCP11/21/008770/OD/Muz (sp. zn. S-MCP11/21/008770), vydané k dané stavbě, neboť toto stanovisko nemělo být z důvodů uvedených v tomto odvolání souhlasné, ale negativní (nesouhlasné).

Silniční správní úřad vydal souhlasné závazné stanovisko k dané stavbě, aniž by bylo prokázáno splnění zájmů týkajících se bezpečnosti a plynulosti dopravy. K tomuto odvolatelé plně odkazují na uvedené výše v této námitce, jakož i v dalších výše uvedených odvolacích námitkách, zejména se jedná o námitky týkající se nedostatečného počtu parkovacích stání ve stavbě i v daném území obecně. Stavba by nepřípustně narušila zájmy bezpečnosti a plynulosti dopravy a stavbu nelze schválit: napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a), b) a c) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Námitku totožného obsahu stavební úřad vypořádal jako nedůvodnou na str. 62 rozhodnutí. Správně uvedl, že nemá právní možnost přerušit probíhající řízení do zpracování dopravní studie pro celou oblast Jižní Město II; poukázal na soulad záměru s požadavky na řešení dopravy v klidu podle PSP a na souhlasné závazné stanovisko silničního správního úřadu MČ Praha 11 s podmínkami, které stavební úřad převzal do podmínek rozhodnutí (č. 53).

Odvolací správní orgán předně opakovaně uvádí, že požadavky na počty parkovacích stání byly zpracovány v souladu s ust. § 32 a § 33 PSP na základě hrubé podlažní plochy účelu užívání. Výpočet doložený stavebníkem v rámci projektové dokumentace stanovil minimální počet stání pro záměr na 80, z toho 72 vázaných a 8 návštěvnických. S ohledem na navržený počet bytů v objektu (74) bude zajištěno cca 1 stání na byt.

V místě záměru se nachází stávající objekt garáže s kapacitou 64 parkovacích stání, který bude demolován, a na jehož místě bude vystavěn záměr. Tato stání pak budou nahrazena na nově vzniklém parkovišti u hotelu Globus označené jako SO.01 (součást povolovaného záměru), jak již uvedl odvolací správní orgán výše. Celkově zůstává počet stávajících stání v lokalitě zachován (bude zajištěna plnohodnotná náhrada demolovaných garáží) a dále budou přidána nezbytná stání pro pokrytí potřeb záměru dle požadavků PSP.

Odvolací správní orgán zdůrazňuje, že správní orgány ve společném řízení posuzují žádost dle hledisek ust. § 94o stavebního zákona. Jestliže záměr splňuje obecné požadavky na kapacity parkování dle PSP, stavební úřad nedisponuje pravomocí požadovat navýšení počtu stání, jak se odvolatelé zřejmě domáhají. Právě splnění obecných požadavků na počty stání zaručuje, aby nové záměry nezatěžovaly stávající parkovací kapacity, a to zejména ve veřejném prostranství.

Posouzení z hlediska bezpečnosti a plynulosti dopravy jako i širších dopravních vztahů a posouzení vlivu záměru na stávající komunikační síť provedl dotčený orgán Úřadu městské části Praha 11, odboru dopravy, oddělení silniční správní úřad, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko pod sp. zn. S-MCP11/21/008770/OD/Muz ze dne 7.10.2021.

Odvolací správní orgán podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu předložil závazné stanovisko k potvrzení nebo změně stanoviska nadřízenému dotčenému orgánu.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (MHMP PKD) závazným stanoviskem č.j. MHMP-657852/2023/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 580068/2023 ze dne 17.4.2023 závazné stanovisko potvrdil.

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 k tomu odvolatelé odkázali na závěry Dopravní studie, Praha 11, Jižní Město II (DIPRO, spol. s r.o., 12/2022), podle které má křižovatka Ryšavého x Augustinova x Hrdličkova nevhodný tvar, chybějí pěší vazby, celková rozlehlost křižovatkové plochy a s tím související možná nepřehlednost s tím, že k roku 2030 křižovatka kapacitně nevyhoví. V této souvislosti odvolatelé požadovali, aby investor spolu s dalšími investory v součinnosti s městskou částí na své náklady zajistil zkapacitnění křižovatky.

Odvolací správní orgán k posouzení dopravní studie odkazuje níže a doplňuje, že požadavek odvolatelů na finanční zainteresovanost všech investorů v území v souvislosti s výhledovými úpravami celkové dopravní infrastruktury jde nad rámec kompetence stavebního úřadu v tomto řízení.

Odvolatelé shodně jako odvolatelka Růžena Zdanovcová ve vyjádření dále uvedli, že žádné z parkovacích stání určených pro hotel není opatřeno nabíjecí stanicí a je velmi pravděpodobné, že 2 parkovací stání určená pro veřejnost budou využita pro potřeby hotelu. Upozornili na požadavky ust. § 33a PSP (novelizace 2022), který upravuje požadavky na počet nabíjecích míst pro elektromobily.

Odvolací správní orgán se totožné námitce věnoval výše k námitce č. 4. a posoudil ji jako nedůvodnou.

V pokračujícím odvolacím řízení se dále k dopravní situaci vyjádřila SUNOP Media s.r.o. podáním ze dne 19.9.2025 a poukázala na problémy s parkováním a průjezdností komunikace.

Městský soud v Praze v předmětné věci dospěl k závěru, že správní orgány se dostatečně nezabývaly námitkami stran dopravního řešení, resp. závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP -657852/2023/O4/ku ze dne 17.4.2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru dopravy, oddělení silničního správního úřadu č.j. MCP11/21/008770/OD/Muz, sp. zn. S-MCP11/21/008770 ze dne 7.10.2021, nevypořádalo námitky odvolatelů ohledně plynulosti a bezpečnosti dopravy v dotčené lokalitě s ohledem na závěry Dopravní studie, Praha 11, Jižní Město II (DIPRO, spol. s r.o., 12/2022).

Nejvyšší správní soud k tomu uvedl, že se ztotožňuje se závěrem městského soudu, dle kterého se správní orgány dostatečně nezabývaly všemi námitkami stran dopravního řešení, které žalobci uplatnili (žalobci upozorňovali zejm. na kapacitní nedostatky slepé ulice Gregorova a nedostatek parkovacích míst).

Revizní závazné stanovisko MHMP PKD ze dne 17.4.2023 neobstálo v soudním přezkumu a pozbylo právních účinků. Odvolací správní orgán proto v pokračujícím řízení podle § 149 odst. 7 správního řádu znovu předložil závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru dopravy sp. zn. S-MCP11/21/008770/OD/Muz ze dne 7.10.2021 nadřízenému orgánu k potvrzení či změně stanoviska. Spolu se stanoviskem nadřízenému orgánu předložil dopravní studii „BD Ovčárna – Dopravně inženýrské podklady“ (European Transportation Consultancy, s.r.o., září 2025), která byla v návaznosti na rozhodnutí soudu ze strany žadatelek doložena.

MHMP PKD závazným stanoviskem č.j. MHMP-1109863/2025/O4/ku ze dne 7.11.2025 závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odboru dopravy, oddělení silničního správního úřadu č.j. MCP11/21/008770/OD/Muz, sp. zn. S-MCP11/21/008770 ze dne 7.10.2021 potvrdil.

V odůvodnění mj. uvedl že znovu přezkoumal předmětné závazné stanovisko v intencích výše označených rozsudků a dospěl k závěru, že je souladné s požadavky právních předpisů a z hlediska věcné správnosti i zákonnosti jej potvrdil. Prvoinstanční orgán ÚMČ Praha 11, odbor dopravy, oddělení SSÚ, stanovil v přezkoumávaném závazném stanovisku povinnosti, které stavebníkovi stanovují, aby zajistil opatření pro minimalizaci negativních dopadů staveništní dopravy na okolí stavby a minimalizaci ohrožení plynulosti silničního provozu, které by mohlo nastat v důsledku uzavření průjezdnosti se stavbou dotčené lokality. Na toto se váže i povinnost, aby stavebník pravidelně a průběžně prováděl čištění vozovek a chodníků od případného znečištění, které vzniká při stavebních pracích, neboť nebude zcela možné eliminovat všechny prach a nečistoty vzniklé ze stavebních prací. Dále stanovil povinnosti stavebníkovi související s novým připojením. Dále byly v předmětném závazném stanovisku uloženy stavebníkovi povinnosti po celou dobu realizace stavby. Po přezkoumání dostupných podkladů lze konstatovat, že stavební záměr z pohledu působnosti nadřízeného správního orgánu ve věcech pozemních komunikací je v souladu s právními předpisy. Silniční správní úřad nižší instance stanovil podmínky, kterými sleduje veřejný zájem, zejména ochranu pozemních komunikací před vlivem případných nežádoucích důsledků, které mohou být se záměrem stavebních prací spojeny, a to nejen při jeho vlastní realizaci, ale také po jeho zprovoznění. Silniční správní úřad zabezpečuje, aby nedošlo k poškození těchto komunikací, a aby byla dodržena především bezpečnost a plynulost provozu na těchto pozemních komunikacích.

K odvolacím námitkám MHMP PKD uvedl:

K námitce: Z předložené dokumentace není zřejmé, jakou měrou povolovaný záměr zatíží místní komunikační síť a zda tato zátěž bude únosná. V důsledku nárůstu dopravy v ul. Gregorova a Hrudičkova a dalších přilehlých ulicích, při kombinaci s dalšími stavebními záměry v ul. Gregorova a přilehlém území (viz námitky výše), zde nebude možné zajistit normální dopravní obslužnost. Tj. nebude možné zaparkovat a všude po okolí budou stabilní zácpy kombinované s velmi složitým výjezdem na hlavní silnici. Takže je nutné očekávat dramatické zhuštění dopravy, nárůst dopravních nehod, tedy dramatické snížení bezpečnosti vzhledem k této dopravě. To znamená, že plánovaná výstavba bude z hlediska bezpečnosti užívání - zejména pro seniory a děti - velmi nebezpečná, protože zde bude velmi intenzivní doprava.

Stavebník předložil dopravní studii – BD Ovčárna – Dopravně-inženýrské podklady, zpracovatel ETC s.r.o., září 2025 (dále jako „Dopravní studie Ovčárna“), v níž je podrobně popsán a analyzován dopravní dopad záměru na okolní komunikační síť. Součástí této studie je i výpočet očekávané dopravy vyvolané předmětným záměrem. Studie uvádí, že je po dostavbě celého areálu očekáváno 81 příjezdů a 81 odjezdů všech vozidel z/do areálu denně. Detailní výpočet generované dopravy je založen na plánovaném počtu parkovacích stání a dále na předpokládaných koeficientech obrátkovosti vozidel na 1 parkovací stání za den ve vztahu k funkčnímu využití daného parkovacího stání.

PKD MHMP prověřil lokalitu umístění záměru a jeho dopravní dostupnost v souvislosti s uplatněnou námitkou a konstatoval, že stavební záměr se nachází mimo jiné i v docházkové vzdálenosti stanice metra Roztyly, tj. vysokokapacitní kolejové dopravy. Stanovená úroveň obrátkovosti cca 1,0 na stání se tak jeví v souladu s běžnou mírou hodnot dosahovaných u rezidenčních objektů v dané lokalitě. Vyšších hodnot je běžně dosahováno pouze v okrajových lokalitách bez přímé dostupnosti kapacitní kolejové dopravy. PKD MHMP se ztotožnil se zpracovaným výpočtem očekávané vyvolané dopravy předloženým v rámci Dopravní studie Ovčárna s ohledem na charakter záměru, jeho velikost a umístění, a to z níže uvedených důvodů.

Nárůst dopravy vyvolané provozem předloženého záměru se bude soustředit na ul. Gregorova a bude tedy odpovídat výše uvedené hodnotě na úrovni 81 příjezdů a 81 odjezdů, přičemž tato doprava bude rozdělena do průběhu celého dne dle běžných variací dopravy. Doprava žádného objektu není koncentrována do krátkého časového okamžiku, což je nutno zohlednit při hodnocení vlivu nové výstavby na zatížení komunikační sítě, bezpečnost a plynulost dopravy. S ohledem na rezidenční charakter záměru pak dle názoru PKD MHMP nelze očekávat větší dopad provozu záměru, než 15 cest ve směru odjezdu a 10 cest ve směru příjezdu v ranním špičkovém období, a obdobné hodnoty, avšak opačného směru v odpoledním špičkovém období.

PKD MHMP v souvislosti s uplatněnou námitkou dále posoudil stav komunikace na ulici Gregorova. Jedná o místní komunikaci III. třídy obslužného charakteru. Uspořádání vozovky je dvoupruhové (jeden pruh pro každý směr průjezdu; celková šířka vozovky 6–7 m), přičemž podél převážné části komunikace se nachází oboustranný parkovací pás s kolmými stáními. Tento pás je přerušován téměř výhradně v místech stávajících křížení, sjezdů či přechodů/míst pro přecházení. Toto uspořádání tak v podstatě vylučuje na převažující délce komunikace další odstavování vozidel, které by znamenalo omezení průjezdu územím. Na většině délky trasy je tedy možný oboustranný průjezd a vzájemné míjení vozidel bez zdržení ani dalších omezení. Uvedené platí i ve vztahu k vozidlům IZS a při průjezdu vozidel pro svoz odpadu. Současně je však nutno upozornit, že i přes tuto skutečnost v některých místech reálně dochází k odstavování vozidel v rozporu se zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění, což by mělo být předmětem kontroly Policie ČR či Městské policie. Tato skutečnost však nemá příčinnou souvislost s navrhovaným záměrem a nelze ji tedy dle názoru PKD MHMP vyhodnotit jako překážku pro povolení záměru.

PKD MHMP nadto uvedl, že případná omezení vlivem protiprávního odstavování vozidel jsou pouze lokální (lokálně dochází k omezení průjezdu pouze na 1 pruh), což nebrání běžné průjezdnosti odpovídající charakteru komunikace na ul. Gregorova. Na síti místních obslužných komunikací jsou běžně aplikována opatření vedoucí k lokálním zúžením, přičemž ve výsledku tato opatření mají vést ke zklidnění dopravy – zpomalení průjezdu a zvýšení bezpečnosti. Komunikace na ul. Gregorova přitom disponuje dostatečnými šířkovými parametry tak, aby bylo možné bezproblémové vzájemné míjení vozidel na převážné délce této

trasy. Z pohledu bezpečnosti dopravy a průjezdnosti komunikace na ul. Gregorova lze tedy hodnotit situaci jako vyhovující pro připojení záměru.

Odvolatelé uvádí, že v důsledku výstavby záměru dojde k zahuštění dopravy na ul. Hruďčikova. PKD MHMP k tomuto uvedl, že se jedná se o jednosměrnou komunikaci pouze místního významu, která je upravena formou obytné zóny a slouží výhradně k obsluze přilehlých objektů a parkování jejich obyvatel. Z pohledu umístění komunikace je pak zcela zřejmé, že se nejedná o komunikaci, která by sloužila pro příjezd vozidel k navrhovanému záměru. Jakýkoliv dopad provozu záměru na danou komunikaci je tak v podstatě vyloučen. Navíc PKD MHMP nemá k dispozici z žádných dostupných koncepčních materiálů informace, že u ul. Hruďčikova by mělo dojít k jakékoliv další výstavbě, která by mohla vést k namítanému zahuštění dopravy.

Z Dopravní studie „Jižní Město II“ (dostupné: <https://www.praha11.cz/cs/mestskacast/doprava/koncepce-dopravy/dopravni-studie/dopravni-studie-jizni-mesto-ii.html>), na kterou odvolatelé odkazují, ale také z předložených Dopravně inženýrských podkladů k záměru vyplývá, že zatížení komunikace na ul. Gregorova se pohybuje na hodnotách okolo 1100 průjezdů v každém směru za 24 h (stav A). Vlivem záměru by zatížení dopravy stoupl na necelých 1200 průjezdů v každém směru za 24 h.

Dále z Dopravní studie Jižní Město II, v rámci které byly zmapovány všechny zvažované záměry v oblasti, vyplývá, že při výstavbě komunikační sítě zohledňující zejména stavby Pražského okruhu PO 518, PO 519 a 520, je počítáno s intenzitou automobilové dopravy okolo 900 průjezdů (stav B). V potencionálně kritickém scénáři (stav C), který hodnotil hypotetický stav dokončení všech stavebních záměrů v oblasti, avšak bez jakéhokoliv rozvoje komunikační sítě (zde zejména propojka Ryšavého – Gregorova), by mohlo dojít k nárůstu zatížení ul. Gregorova až na 1800 průjezdů v každém směru. To běžně odpovídá hodnotám okolo 150 průjezdů za hodinu ve špičkovém období.

PKD MHMP posoudil tuto očekávanou intenzitu s ohledem na uspořádání komunikace a její reálný stav jako vyhovující, přičemž se ztotožnil se závěry předloženými v rámci Dopravně inženýrských podkladů povolovaného záměru. Z podkladů jednoznačně plyne, že záměr je z pohledu dopravy v dané lokalitě přípustný. Těmto závěrům přímo neodporují závěry Dopravní studie Jižní Město II, které PKD MHMP výše zhodnotil ve vztahu k záměru. Dle platných českých technických norem, zejména pak ČSN 736110, se sice běžně kapacita úseků na místních komunikacích funkční skupiny C (charakter provozu) neposuzuje (rozhodující je zejména kapacita křižovatek a křižení), i tak je možné uvést, že běžná kapacita jednoho pruhu dvoupruhové komunikace se pohybuje na úrovni až 1500 průjezdů za hodinu, což je řádově více než očekávané maximální dopravní zatížení dané komunikace. I při zohlednění místních specifik a omezení nelze očekávat, že kapacita komunikace poklesne na hodnoty menší jak 1100 průjezdů za hodinu dohromady oba směry (pokud přihlédneme k lokálním zúžením), tj. minimálně trojnásobnou hodnotu oproti nejhoršímu očekávanému souhrnnému zatížení komunikace.

Zatížení jednotlivých křižovatek na daném tahu je pak také nízké a v žádném případě se nepřekročí, resp. ani se nepřiblíží, hodnotám běžné kapacity neřízených křižovatek, které se pohybují nad 10 000 průjezdů/24h (800 průjezdů ve špičkové hodině).

Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že dopravní zatížení jednotlivých křižovatek v rámci posuzované komunikační sítě zůstává na hodnotách odpovídajících běžně přijímané úrovni a s výraznou rezervou pod kapacitní hranicí neřízených křižovatek. Posouzení kapacity se přitom obvykle neprovádí u komunikací

s intenzitou provozu nižší než 10 000 vozidel za 24 hodin, jelikož se v takovém případě předpokládá dostatečná průjezdnost všech křížení. Tuto skutečnost potvrzuje rovněž Dopravní studie Jižní Město II, která pro křižovatku ul. Gregorova a Augustýnova prokázala vyhovující kapacitu a nejvyšší úroveň kvality dopravy (UKD A – velmi dobrá) ve všech uvažovaných výhledových stavech.

S ohledem na vše shora uvedené nelze dovodit, že by vlivem realizace záměru mělo dojít k ohrožení bezpečnosti či plynulosti dopravy na ul. Gregorova či Hrudičkova. Možnost tvorby kolon na ul. Gregorova je minimální, stejně jako blokování parkování a další skutečnosti uváděné odvolateli. Navýšení dopravního zatížení vlivem záměru je relativně malé a nelze tak očekávat ani zvýšení rizika z pohledu pohybu pěších či cyklistů. Z celkového pohledu tedy PKD MHMP vyhodnotilo tuto námitku odvolatele jako nedůvodnou.

K námitce: Účastníci řízení řeší každý den problémy s nedostatkem parkovacích stání. Jakákoliv další bytová výstavba pak znamená další zatížení již aktuálně nedostatečných kapacit parkování v lokalitě. Bytový dům Ovčárna potřeby parkovacích stání značně podhodnocuje a skutečná potřeba parkovacích stání záměru Bytový dům Ovčárna je podstatně vyšší, než jakou vymezuje stávající projektová dokumentace. Účastníci požadují zajistit, aby výstavba Bytového domu Ovčárna nepředstavovala zatížení stávajících nedostatkových parkovacích stání.

MHMP PKD předně uvedl, že není věcně příslušným správním orgánem k hodnocení navrženého počtu parkovacích stání – otázka splnění požadavků na dopravu v klidu, resp. parkovací bilanci je součástí požadavků na výstavbu, jejichž splnění je předmětem zkoumání příslušného stavebního úřadu, který záměr povoluje.

Odvolací správní orgán se počtu parkovacích stání věnoval v rozhodnutí opakovaně a potvrdil soulad s PSP.

MHMP PKD k námitce uzavřel, že celkově počet stávajících stání v lokalitě bude zachován (bude zajištěna plnohodnotná náhrada demolovaných garáží) a dále budou přidána nezbytná stání pro pokrytí potřeb záměru, a to v zcela odpovídající míře v souladu s právními předpisy a běžnými požadavky. PKD MHMP se neztotožnil s tvrzením odvolatelů, že předložená projektová dokumentace zásadně podhodnocuje potřeby parkovacích stání, jelikož návrh plně kompenzuje případné úbytky, stejně jako zajišťuje nezbytný počet nových stání, a to v míře odpovídající platným legislativním požadavkům (resp. mírně nad tyto požadavky).

Výstavba záměru tedy z uvedených důvodů nepředstavuje dodatečné zatížení stávajících míst a námitku tak PKD MHMP označil za nedůvodnou.

K námitce: Z blízkého okolí hotelu Globus se v poslední době stalo díky návštěvníkům hotelu jedno velké parkoviště pro autobusy, kde řidiči i přes instalované značení nechávají pozdě do noci nastartované motory (v sezóně u hotelu parkuje i 6 až 7 autobusů a již v současné době je počet parkovacích stání pro autobusy nedostačující), je rovněž problém s průjezdem autobusů k hotelu Globus úzkými komunikacemi a křižovatkami ul. Gregorova - v současné době není možné při příjezdu autobusu jedoucího k hotelu plynule ulici projet. Vést autobusovou dopravu skrz sídliště je nevhodné a nebezpečné pro děti účastníků. Průjezd těžkých autobusů se projevuje i na kvalitě komunikací (propadají se kanály, zvlněný povrch komunikace, samá záplata apod.). Díky dopravní obsluze hotelu jsou účastníci a jejich děti v bytových domech podél ulic Gregorova a Hrudičkova vystaveni exhalacím z autobusů projíždějících na 1. rychlostní stupeň.

MHMP PKD uvedl, že námitka odvolatelů se vztahuje k provozu sousedního funkčního a zkolaudovaného objektu Hotelu Globus a nijak nesouvisí se záměrem. Námitka nesměruje proti obsahu závazného stanoviska. Případné odstavování autobusů je povinen řešit vlastník nebo provozovatel hotelu. V současné době je v místě navíc osazena cedula (formou dopravního značení), která vyzývá řidiče autobusů k vypnutí motoru při zastavení.

Jak již PKD MHMP uvedl ve vypořádání námítky č. 1, komunikace na ul. Gregorova disponuje v celé délce dostatečnými parametry pro průjezd vozidel, vč. autobusů, vozidel IZS a vozidel pro svoz odpadu, i jejich vzájemné míjení s běžnými vozidly. Šířka vozovky je dle názoru PKD MHMP dostačující pro povolení záměru. Namítaný zhoršený dopravně technický stav vozovky není předmětem řízení.

K námitce: Situaci občanů zdejší lokality vč. odvolatelů navíc zhoršuje narůstající počet vozidel projíždějící po pár desítek metrů vedle situovaném dálničním přivaděči - ul. Ryšavého a blízkém dálničním uzlu Jižní spojka - ul. 5. května, na kterou byla v listopadu 2013 navedena těžká tranzitní doprava (jedná se min. o 5200 jízd nákladních aut denně). Toto severní napojení má v první řadě ulehčit území Roztyl, aby veškerá doprava spojená se záměrem nebyla vedena Tomíčkovou ulicí. Jak se ale nyní ukazuje, bude nutno požadovat taková dopravní opatření, aby se ulice Tomíčková nestala zkratkou pro tranzitní dopravu z ulice 5. května (D1). Dle dopravní studie (Ateliér DUA, 09/2017) má v důsledku napojení rozvojové lokality v bývalém areálu Interlov (běžící změna územního plánu Z2797/00) na MÚK Jižní Spojka x ul. 5. května dojít k nárůstu dopravy na komunikaci Tomíčková a komunikaci Ryšavého procházející sídlištěm Horní Roztyly až o 4000 jízd denně (v obou směrech)! Na jednání Komise pro územní rozvoj Prahy 4 dne 31.1. 2019 zástupce firmy Passerinvest vyzdvihl tuto skutečnost jako přínos jejich stavebního záměru pro obyvatele Starého Spořilova!

MHMP PKD k námitce uvedl, že nijak nesouvisí s povolovaným záměrem a nesměruje proti obsahu závazného stanoviska. Námitka se vztahuje k provozu na sousední nadřazené komunikační síti a dále k záměru jiného investora v širší oblasti, který nesouvisí se záměrem. Z námítky navíc není zřejmé, jakou souvislost s řešeným záměrem odvolatelé dovozují. Případné nárůsty dopravy vyvolané dalšími (jinými) záměry musí být vyhodnoceny v rámci povolovacího řízení těchto záměrů a nejsou předmětem nynějšího řízení.

V souvislosti se záměrem PKD MHMP konstatoval, že s ohledem na omezený dopravní dopad záměru nelze očekávat významné ovlivnění vzdálenějších křižovatek či tahů, jako je např. ul. Tomíčková či MUK Jižní spojka – 5. května.

Současně PKD MHMP upozornil, že již probíhá výstavba úseku Pražského okruhu PO511, po jehož zprovoznění by mělo dojít k odklonění nákladní dopravy z dnešní trasy vedené po Jižní a Spořilovské spojce na trasu Pražského okruhu a tím poklesu zatížení předmětné oblasti (s čímž pracuje také Dopravní studie Jižní Město II, na kterou odvolatelé odkazují). Zprovoznění této části Pražského okruhu se očekává v letech 2027-28, tj. pravděpodobně dříve, než dojde k dokončení záměru, jeho kolaudaci a užívání záměru obyvateli.

K námitce: V současné době se zpracovává dopravní studie pro oblast Jižní Město II, kterou zadala MČ Praha 11. Studie by měla komplexně vyhodnotit všechny výše uvedené stavební záměry a jejich příspěvky v rámci komunikační sítě, resp. udržitelnost zatížení místní komunikační sítě. Účastníci proto požadovali, aby toto řízení bylo přerušeno do doby zpracování uvedené dopravní studie a aby tato studie byla jedním

z podkladů pro dopravní řešení pro stavbu povolovaného záměru: <https://www.praha11.cz/cs/mestskacast/doprava/koncepce-dopravy/dopravni-studie/dopravni-studie-jizni-mesto-ii.html>.

Tento požadavek účastníků je v souladu s usnesením Rady MČ Praha 11 č. 0352/16/R/2022 ze dne 11.4.2022, podle kterého na základě poznatku z Dopravní studie, Praha 11, Jižní Město II - 2021" bude MČ schopna sdělit, zda je záměr z hlediska místní zátěže vhodný.

Silniční správní úřad vydal souhlasné závazné stanovisko k dané stavbě, aniž by bylo prokázáno splnění zájmů týkajících se bezpečnosti a plynulosti dopravy. K tomuto odvolatelé plně odkazují na uvedené výše v této námitce, jakož i v dalších výše uvedených odvolacích námitkách, zejména se jedná o námitky týkající se nedostatečného počtu parkovacích stání ve stavbě i v daném území obecně. Stavba by nepřípustně narušila zájmy bezpečnosti a plynulosti dopravy a stavbu nelze schválit: napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a), b) a c) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

K odkazu odvolatelů na závěry plynoucí z Dopravní studie Jižní Město II MHMP PKD uvedl, že studie je datována k prosinci roku 2022 a stavebník doložil Dopravní situaci Ovčárna zpracovanou v září roku 2025, která hodnotí aktuální dopady záměru na dopravu v dotčeném území.

V souladu se závazným právním názorem Městského soudu v Praze a Nejvyšším správním soudem ve výše označených rozsudcích PKD MHMP posoudil námitku odvolatelů, stejně jako výše uvedené námitky, při zohlednění závěrů Dopravní studie Jižní Město II v předmětné lokalitě.

PKD MHMP připomněl, že část námitky týkající se dopravní kapacity ul. Gregorova, jejího stávajícího i budoucího zatížení a plynulosti a bezpečnosti dopravy, byla již vypořádána výše.

Z ul. Gregorova bude doprava směřující z/do záměru pokračovat do prostoru křižovatky Ryšavého – Hrdličkova – Augustýnova. Křižovatka je v současné době upravena jako neřízená s vyznačenou předností v jízdě, na hlavní komunikaci ul. Ryšavého jsou vyznačeny odbočovací pruhy. Dle Dopravní studie Jižní Město II je „*Identifikovaným nedostatkem křižovatky její nevyhovující tvar, chybějící pěší vazby, celková rozlehlost křižovatkové plochy a s tím související možná nepřehlednost. Tyto faktory mohou mít negativní vliv na bezpečnost silničního provozu.*“.

PKD MHMP konstatoval, že Dopravní studie Jižní Město II však dále neuvádí podrobnější zdůvodnění závěru o nevyhovujícím tvaru křižovatky, nepřehlednosti, ani vlivu na bezpečnost dopravy. Stávající stav křižovatky odpovídá běžným standardům pro řešení neřízených křižovatek na území hl. m. Prahy, přičemž byla standartními postupy schválena a je dlouhodobě provozována. V současné době nejsou PKD MHMP známy skutečnosti, které by ovlivňovaly bezpečnost či plynulost dopravy v křižovatce. V křižovatce není zaznamenávána zvýšená míra nehodovosti nad běžný rámec odpovídající jejímu zatížení, což ostatně vyplývá i z předložené Dopravní studie Ovčárna. Křižovatka disponuje odbočovacími pruhy, což zvyšuje její kapacitu. Zajištěny jsou rozhledové poměry v nezbytném rozsahu.

V rámci dokumentace záměru byly předloženy dopravně inženýrské podklady k záměru, které se podrobně zabývaly stavem křižovatky i posouzením kapacity uzlu, zejména jde o aktuální Dopravní studii Ovčárna. Předloženo bylo kapacitní posouzení uzlu ve stávajícím uspořádání ve výhledu po dokončení záměru, a to jak v krátkodobém horizontu, tak ve vzdálenějším výhledu v kontextu Dopravní studie Jižní Město II.

Na základě posouzení PKD MHMP konstatoval, že v případě běžně očekávaného nárůstu obecné dopravy do roku 2030, bude i po realizaci záměru křižovatka Ryšavého – Hrdličkova – Augustýnova dále disponovat dostatečnou kapacitou a velmi vysokými rezervami. PKD MHMP uzavřel, že vliv záměru na bezpečnost a plynulost dopravy v dané křižovatce je velmi omezený. Z provedených výpočtů v rámci Dopravní studie Ovčárna navíc vyplývá, že zatímco v letech 2027–2030 má křižovatka fungovat bez zásadních kapacitních problémů, a to i se záměrem, v letech 2030–2040 se kapacitní problémy objevují zcela nezávisle na povolovaném záměru. Jejich příčinou je souběh celkového růstu dopravy v území a dostavby okolních areálů, nikoli doprava generovaná záměrem.

I na základě vyhodnocení celkové dopravy vyvolané provozem záměru se PKD MHMP v tomto směru ztotožnil se závěry Dopravní studie Ovčárna, přičemž konstatoval, že nelze očekávat, že by vlivem realizace posuzovaného záměru mohlo dojít k jakékoliv vnímatelné změně z pohledu provozu uzlu. Křižovatka tedy nevykazuje bezpečnostní rizika a rizika plynulosti dopravy, která by znemožnila povolení a připojení řešeného záměru k dopravní infrastruktuře.

Dále byl ze strany PKD MHMP posuzován i výhledový horizont dle Dopravní studie Jižní Město II. Tento horizont je z pohledu posuzování kapacity sítě nutno označit za nepřesný, neboť předpokládá realizaci všech zvažovaných záměrů na území městské části (vč. Záměrů podléhajících změnám územního plánu), což je předpoklad obtížně naplnitelný. PKD MHMP uvedl, že si je vědom rizika budoucího překročení kapacity uzlu na komunikaci I. třídy, což plyne z Dopravní studie Jižní Město II. Současně však dospěl k závěru, že uvedené riziko přímo nesouvisí s realizací posuzovaného záměru, jehož předpokládaný vliv na stávající dopravní situaci je nízký a sám o sobě nemůže vést ke zhoršení dopravních poměrů v daném uzlu.

Absence přímých pěších vazeb v dané křižovatce nepředstavuje okolnost, která by omezovala možnosti realizace záměru. Území v okolí ulice Gregorova je již nyní dostatečně zajištěno z hlediska kvality i bezpečnosti pěší dopravy, byť vedené jinými trasami. Posuzovaný směr navíc nelze z pohledu přístupu k záměru označit za významný, a to ani s ohledem na rozmístění navazující občanské vybavenosti. Závěry a hodnocení uvedené v Dopravní studii Jižní Město II je proto vhodné chápat především jako doporučení pro zlepšení dopravních podmínek v území, nikoli jako nezbytné úpravy podmiňující další výstavbu v dané lokalitě. Přesto se PKD MHMP s těmito závěry ve vztahu k odvolacím námitkám proti dotčenému závaznému stanovisku vypořádal a na základě výše uvedeného uzavřel, že i tato námitka odvolatelů je nedůvodná.

K závaznému stanovisku se vyjádřili odvolatelé zastoupení spolkem Zelené Roztyly, z.s. podáním ze dne 28.11.2025:

Odvolatelé nadále trvají na všem uvedeném a namítají, že ani doplněné doklady nevyvrací důvodnost vznesených odvolacích námitek; silniční správní úřad vydal souhlasné (potvrzující) závazné stanovisko, aniž by bylo prokázáno splnění zájmů týkajících se bezpečnosti a plynulosti dopravy; stavba by nepřípustně narušila zájmy bezpečnosti a plynulosti dopravy a stavbu nelze schválit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a), b) a c) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Odvolatelé opakují, že v kombinaci s dalšími záměry nebude možné zajistit bezpečnou obslužnost – v souvislosti s očekávanými zácpami, nárůstem dopravních nehod a snížením bezpečnosti chodců; řidiči

nerespektují dopravní značení a parkující vozidla brání průjezdu vozů IZS a komunálního odpadu, zhoršují rozhledové poměry v křižovatkách; situaci komplikují autobusy do hotelu.

Dle odvolatelů je třeba vycházet ze současného stavu sítě, kdy kapacity křižovatky Ryšavého x Augustínova x Hrdličkova jsou v Dopravní studii Jižní Město II označeny jako nevyhovující pro výhledový stav 2030.

Dopravní studie Jižní Město II odkazuje na studii „Koncepce řešení dopravy v klidu na území městské části Praha 11 -aktualizace 2021“, která označuje za nedostatečné kapacity parkovacích stání způsobující nezákonné odstavování vozidel a tím ztížený průjezd IZS apod., a nekomfortní míjení vozidel; nedostatečné rozměry parkovacích stání a nedostatečný prostor pro výjezd.

Odvolatelé se opakovaně domáhají posouzení kumulativních vlivů dopravy v souvislosti se záměry na území Roztyl, které vyjmenovávají (v různých fázích připravenosti).

Dle odvolatelů závazné stanovisko nerespektuje pokyny městského soudu (k tomu citace částí rozsudku).

Též je třeba se zabývat dalšími skutečnostmi, jako zda příjezdové komunikace unesou statickou i dynamickou zátěž dopravy v souvislosti se záměrem (včetně dopravy staveništní a včetně zohlednění stavebních záborů / staveništní dopravy).

MHMP PKD se v potvrzujícím závazném stanovisku podrobně vypořádal s odvolacími námitkami, a to zejména ve vztahu k otázkám plynulosti a bezpečnosti dopravy v dotčené lokalitě, přičemž v souladu se závazným právním názorem Městského soudu v Praze zohlednil závěry Dopravní studie Jižní Město II. Zdůvodnil, proč je stavební záměr z pohledu působnosti nadřízeného správního orgánu ve věcech pozemních komunikací v souladu s právními předpisy.

MHMP PKD v potvrzujícím závazném stanovisku znovu stanovil podmínky, kterými sleduje veřejný zájem, zejména ochranu pozemních komunikací před vlivem případných nežádoucích důsledků, které mohou být se záměrem stavebních prací spojeny. Silniční správní úřad zabezpečuje, aby nedošlo k poškozování těchto komunikací, a aby byla dodržena především bezpečnost a plynulost provozu na těchto pozemních komunikacích.

MHMP PKD posuzoval odvolací námitky odvolatelů také se zohledněním závěrů dopravní studie pro BD Ovčárna, v níž je na základě aktuálních údajů podrobně popsán a analyzován dopravní dopad záměru na okolní komunikační síť.

MHMP PKD dospěl k závěru, že záměr z pohledu dopravy v dané lokalitě je přípustný a že zatížení jednotlivých křižovatek na daném tahu je v důsledku záměru nízké a nepřekročí, resp. ani se nepřiblíží, hodnotám běžné kapacity neřízených křižovatek, na které odkazují účastníci v Dopravní studii Jižní Město. Komunikace na ul. Gregorova disponuje v celé délce dostatečnými parametry pro průjezd vozidel, vč. autobusů, vozidel IZS a vozidel pro svoz odpadu, i jejich vzájemné míjení s běžnými vozidly. Šířka vozovky je dle názoru MHMP PKD dostačující pro povolení záměru. Namítaný zhoršený stav v důsledku nezákonného odstavování vozidel není předmětem tohoto řízení.

Dopravní studie Ovčárna případné dílčí omezení, např. právě při nevhodném (nelegálním) odstavování vozidel zohlednila (viz bod 8.1.6) a dospěla k závěru, že nelze očekávat výrazně nižší kapacitu dané trasy

než cca 1000 průjezdů v každém směru, což je stále výrazně více než očekávané špičkové zatížení. Nadto navrhovaný záměr obsahuje náhradu parkovacích stání za zbouraný garážový objekt.

Předmětem společného územního a stavebního řízení není řešení problematiky s kapacitou dopravní sítě na území městské části. Koncepční řešení dopravy spadá do fáze územního plánování. Rozsah přezkumu žádosti o vydání společného povolení je stanoven v ust. § 94o stavebního zákona. Záměr splňuje požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu (§ 94o písm. b) stavebního zákona) – záměr je napojen prostřednictvím nového připojení hromadných garáží na místní komunikaci III. třídy ul. Gregorova dle závazného stanoviska PČR č. j. KRPA-128734-2/ČJ-2021-000DŽ ze dne 24.6.2021 a nového připojení z jednosměrné veřejně přístupné účelové komunikace v ul. Gregorova dle závazného stanoviska ÚMČ Praha 11, odbor dopravy, oddělení SSÚ, č.j. MCP11/21/008770/OD/Muz ze dne 7.10.2021. Záměr je napojen na komunikaci v souladu s ust. § 31 PSP.

Budoucí záměry nemohou být překážkou pro povolení předmětného záměru. Takový požadavek by znamenal nepřiměřené omezení pro stavebníka, který by musel se svým záměrem vyčkávat až do té doby, než bude jednoznačné, že ostatní záměry budou skutečně povoleny, resp. než se dostanou do takové fáze přípravy, aby u nich bylo možno vyhodnotit jejich kumulativní vliv na dopravu (analogicky bod [125] rozsudku městského soudu). Takovou povinnost právní předpisy stavebníkovi neukládají. K prověření dopravní sítě v širším území dochází primárně při přijímání územně plánovací dokumentace.

Odvolatelé nadto ani v odvolání, ani ve vyjádření neuvedli, jaké konkrétní dopravní dopady by měly mít budoucí záměry na užívání ulice Gregorova, ke které má být posuzovaný záměr připojen. Záměry vyjmenované účastníky se mají nacházet v různých oblastech Jižního Města a nemají souvislost s komunikací obsluhující posuzovaný záměr. Ostatně sami odvolatelé poukazují na klidovou oblast při „slepé ulici“ Gregorova a nelze dovodit, jak by se měly vzdálené záměry projevit na dopravní obslužnosti nemovitostí odvolatelů či na bezpečnosti provozu v lokalitě při ulici Gregorova.

Navíc požadavek odvolatelů na posouzení kumulativních vlivů připravovaných záměrů v širším území byl ve vztahu k dopravní zátěži komunikací prověřen právě v aktuální Dopravní studii BD Ovčárna. Odvolatelé byli s obsahem studie seznámeni a zřejmě pominuli, že dle kapitoly 6 „Výhledové dopravní podmínky, kumulace s dalšími záměry“ jsou ve studii zohledněny všechny aktuálně známé záměry v území výhledovém stavu 2030-2040, a to i vzdálenější (např. OC Chodov). Seznam vyjmenovaných záměrů koresponduje s požadavky odvolatelů a rovněž s údaji dle Dopravní studie Jižní Město II. Navíc jsou ve studii zohledněny i další menší záměry principem postupného naplňování územního plánu dle modelů TSK.

Dopravní studie Jižní Město II predikuje pro výhledový rok 2030 vliv na dopravu v řešené oblasti v souvislosti s realizací budoucích záměrů v severní a jihovýchodní části území, nicméně z ničeho nevyplývá, že by dopravní studie hodnotila přípustnost staveních záměrů, včetně BD Ovčárna. Nadřízená dotčený orgán uvedl, že kapacitní problémy se objevují zcela nezávisle na povolovaném záměru. Jejich příčinou je souběh celkového růstu dopravy v území a dostavby okolních areálů, nikoli doprava generovaná záměrem, jejíž vliv je minimální.

MHMP PKD hodnotil záměr v souladu s právním názorem Městského soudu v Praze ve vztahu k námitkám odvolatelů a mj. této studii. Dospěl k opakovanému závěru, že záměr je z pohledu dopravy v dané lokalitě přípustný. Tento závěr neodporuje právnímu názoru městského soudu dle rozsudku [228] – soud

nepředjímal k jakým závěrům nadřízený správní orgán při vydání nového revizního závazného stanoviska dospěje.

K požadavku odvolatelů *na zkoumání únosnosti komunikací* odvolací správní orgán uvádí, že obsah žádosti o vydání společného povolení je stanoven v ust. § 94l stavebního zákona ve spojení s ust. § 7a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování a stavebního řádu. Stavebník není povinen předkládat studii únosnosti komunikací. Navíc odvolatelé svůj požadavek nijak nepodložili, resp. neuvedli, proč by měla být únosnost zkoumána. Odvolací správní orgán k tomu připomíná, že požadavek na prověření stavu komunikace odvolatelé v odvolání uplatnili primárně v obavě z hydrologických změn v podloží (k tomu viz k námitce č. 25).

K ochraně komunikací je příslušný silniční správní úřad (tj. i PKD MHMP), který vydal potvrzující závazné stanovisko. Dotčené orgán upozornil na povinnost požádat o povolení zvláštního užívání pozemní komunikace nejpozději 30 dnů před zahájením prací (podmínka č. 4) a uložil podmínku udržovat komunikace ve sjízdném a čistém stavu a zejména pak, že staveništní doprava bude vedena pouze po stávajících pozemních komunikacích dotčených stavbou a bude zvolena (hmotnost jednotlivého vozidla, včetně nákladu) s ohledem na její zatížení. Lze doplnit, že k povolení zvláštního užívání komunikace se vyjadřuje vlastník komunikace a Policie ČR. Podle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nezabývá povolení ke zvláštnímu užívání uživatele povinnosti k náhradám za poškození nebo znečištění dálnice, silnice nebo místní komunikace. Pozemní komunikace nadto lze obecně užívat jen v souladu s pravidly provozu na pozemních komunikacích (§ 19 odst. 1 téhož zákona). Komunikaci tak lze užívat pouze v mezích její únosnosti.

K námitce únosnosti komunikací se vyjádřil také městský soud [216] a uvedl: „Dotčené orgány vydáním svých závazných stanovisek, jakož i stanovením podmínek pro realizaci záměru, potvrdily, že záměrem nebude negativně dotčena předmětná příjezdová komunikace. V gesci silničního správního úřadu je totiž zabezpečit, aby nedošlo k poškození daných komunikací. Nadto obavy (námitky) žalobců nebyly a nejsou podloženy žádným relevantním odborným argumentem, který by v soudu vyvolal stejné obavy. Soud proto i ve vztahu k těmto závazným stanoviskům, co se týče otázky únosnosti zatížení příjezdové komunikace Gregorova a místních opěrných zdí, dospěl k závěru, že tato nejsou vnitřně rozporná, nepřezkoumatelná ani nesrozumitelná.“

Odvolatelé dále v rámci svého vyjádření k závaznému stanovisku MHMP PKD citovali z rozsudků v předmětné věci a uvedli, že dotčený orgán nesplnil povinnost respektovat právní názor obou soudů – dle odvolatelů v závazném stanovisku chybí posouzení kumulativních vlivů: kvantifikace variant $A \times B$ v dopravním modelu, analýza bezpečnosti pro IZS (dynamický průjezd; absentuje i výpočet dle TP 236 - HZS), analýza bezpečnosti pro pěší a cyklisty, návaznost na nové/připravované stavby, model kumulativních záměrů, obálkový průjezd vozidel CAS, posouzení staveništní dopravy (není určeno, kolik těžkých nákladních vozidel/den, kudy povedou objížděky ad.), další klíčové analytické kroky (swept-path, posouzení statiky opěrných zdí v ulici Gregorova zatížené staticky i dynamicky, harmonogram staveništní logistiky ad.), chybí věcné odůvodnění ve vztahu k výše namítanému (nikoliv pouhé konstatování „ztotožňují se“); dotčený orgán přebírá tvrzení investorem předložené studie, neprovádí její nezávislý přezkum ani nevyhodnocuje „variantu rozestavěných projektů“, kterou soud explicitně zmínil; „odklání“ nelegální parkování na Policii ČR (tvrdí, že to nemá příčinnou souvislost se záměrem, ačkoli se jedná o nepochybný stávající stav území, z něhož je nutno vycházet; protiprávní parkování je důsledek právě odvolateli

namítaného nedostatku parkovacích míst v lokalitě, což bude navrhovaným záměrem dále prohloubeno, a tedy tato situace se bude dále zhoršovat, což je nutno zohlednit při posuzování záměru, což se však dosud nestalo); ZS 2025 konstatuje „hypotetické“ nárůsty (1 800 voz/den), ale NEobsahuje: modelové srovnání varianta A × B, simulaci špičkového hodinového zatížení, syntézu již vydaných povolení; bezpečnost a průjezd IZS, ZS 2025 pouze deklaruje šířku 6-7 m, odkládá nelegální stání na policii, swept-path analýzu ani statiku opěrných zdí nepředkládá;

Staveništní fáze a dočasné uzavírky (§ 24 zák. 13/1997 Sb.) - NSS připomněl povinnost prokázat, že staveništní doprava neohrozí komunikace; ZS 2025 staveništní logistiku neřeší; ZS 2025 zůstává na investorské studii, nestranné ověření chybí; strukturovaná odpověď na námítky účastníků, NSS zdůraznil, že pouhé „ztotožňuji se“ nepostačí; ZS 2025 u bodů o dopravě uzavírá vždy větou „námítka nedůvodná“ - bez vazby na jednotlivé odvolací body;

V další části vyjádření je obsažen text ozn. „Doporučení pro finální formulaci odvolání (lze vložit do již existující Canvas)“, který opakuje a mírně rozšiřuje výše uvedené požadavky na obsah závazného stanoviska (např. o výpočet kapacity křižovatek metodou HCM) ve formě instrukcí. Zřejmě se jedná o chybu v textu (popř. je text vygenerován umělou inteligencí) – např. „Vložit oddíl „7. Porušení závazného právního názoru NSS“.

Odvolatelé předně citují pasáže z rozsudků správních soudů v předmětné věci. Jak již odvolací správní orgán uvedl výše, městský soud v rozsudku dospěl k závěru, že původní revizní závazné stanovisko MHMP PKD, které bylo podkladem soudem zrušeného odvolacího rozhodnutí, je nezákonné, protože se nevypořádalo s námitkami žalobců (odvolatelů) ohledně plynulosti a bezpečnosti dopravy v dotčené lokalitě s ohledem na závěry žalobci odkazované Dopravní studie Jižní Město II. Nutno zopakovat, že soud nepředjímal, k jakým závěrům dotčený orgán při vydání nového závazného stanoviska dospěje. Upozornil však, že je třeba, aby v něm byly uvedeny srozumitelné a přezkoumatelné úvahy, jakož i reakce na námítky žalobců směřující do otázky bezpečnosti a plynulosti dopravy v dotčené lokalitě. Úkolem MHMP PKD tak bylo zejména posoudit závěry Dopravní studie Jižní Město II, která podporuje (co se týče současného stavu) argumentaci odvolatelů, a následně vyhodnotit vliv navrhovaného záměru na otázku bezpečnosti a plynulosti dopravy v předmětné lokalitě při zohlednění závěrů vyplývajících z této studie (viz bod 228).

Podle názoru odvolacího správního orgánu nadřízený dotčený orgán tuto povinnost v potvrzujícím závazném stanovisku splnil a respektoval závazný právní názor soudů. Potvrzující závazné stanovisko obsahuje systematické vypořádání dopravních námitek: kvantifikaci vyvolané dopravy, šířkové a kapacitní posouzení ul. Gregorova, vztah ke křižovatce Ryšavého–Hrdličkova–Augustinova, interpretaci stavů A/B/C z Dopravní studie Jižní Město II, interpretaci závěrů z Dopravní studie BD Ovčárna, jejich kritické zhodnocení ve vzájemné souvislosti a závěry k bezpečnosti a plynulosti dopravy.

Z posouzení lze shrnout, že kapacita dopravní infrastruktury v území je dostačující a vliv záměru je nevýznamný.

K požadavku účastníků na uvedení různých analýz, modelových srovnání apod. je třeba uvést, že správní řád správnímu orgánu takovou povinnost neukládá (§ 149 odst. 2). Zároveň ani soudy v dané věci nepožadovaly, aby závazné stanovisko takový obsah zahrnovalo. Odvolací správní orgán připomíná, že dotčený orgán (a následně nadřízený orgán dotčeného orgánu) je povinen v odůvodnění závazného stanoviska uvést 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. Účelem odůvodnění je zejména doložit správnost a zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného závazného stanoviska a tento postup řádně zdůvodnit. Správní orgán není povinen vypracovávat komplexní analýzy, modelová srovnání či studie dle představ účastníků, které nejsou zákonem výslovně požadovány.

Dle rozsudků byl nadřízený dotčený orgán MHMP PKD povinen vypořádat námitky odvolatelů, což učinil. Nemá však povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí (srov. nález ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, a rozsudky NSS ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014 – 43, nebo ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017 - 38). Subjektivní požadavky odvolatelů na obsah stanoviska nemají oporu v právních předpisech ani v závazném právním názoru soudů v této věci.

Odvolatelé závěry dotčeného orgánu či zpracovatele dopravní studie BD Ovčárna nijak věcně nerozporují, pouze bez odborného podkladu vznášejí další požadavky na obsah či podrobnost zpracování. Odvolací správní orgán s ohledem na závěry nadřízeného dotčeného orgánu i na závěry Dopravní studie BD Ovčárna považuje zjištěný stav věci za dostatečný a v souladu s § 3 správního řádu.

Nad rámec tvrzení o zúžení jízdních pruhů v souvislosti s nelegálním odstavováním vozidel odvolatelé také uvedli, že potvrzující závazné stanovisko nedostatečně posoudilo průjezdnost vozidel IZS, a že není doloženo, že by zpracovatel dopravních podkladů provedl kontrolu obálky průjezdu hasičských vozidel (CAS 30 – š. 2,55 m + zrcátka) ani že by vyhodnotil dynamické křížovatkové průjezdy vozidel ZZS (§ 24 zákona o pozemních komunikacích, § 175 odst. 2 písm. g) stavebního zákona). Výsledkem je ohrožení veřejného zájmu na ochraně života a bezpečnosti (§ 2 odst. 4 správního řádu).

Odkaz na ust. § 175 stavebního zákona bude zřejmě chybou v písmu (týká se povolení staveb v území vymezených ministerstvy obrany a vnitra). Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. v § 175 stanovuje náležitosti „vyjádření“ dotčeného orgánu a v posuzovaném případě se neuplatní; řízení se dokončuje podle zákona č. 183/2006 Sb.

Ust. § 24 zákona o pozemních komunikacích se týká omezení obecného užívání komunikace uzavírkami a objízdkami, které se řeší v samostatném řízení před silničním správním úřadem (bude-li uzavírka v průběhu provádění stavby vyžadována).

Odvolací správní orgán připomíná, že závazné stanovisko odboru dopravy stanovilo jako podmínku, že bude zachován provoz vozidel integrovaného záchranného systému a vozidel pro svoz domovního odpadu – viz podmínka 53 c) společného povolení. K průjezdnosti komunikace pro složky IZS a také k případným omezením vlivem protiprávního odstavování vozidel se vyjádřil MHMP PKD se závěrem, že komunikace na ul. Gregorova disponuje dostatečnými šířkovými parametry tak, aby bylo možné bezproblémové vzájemné míjení vozidel na převážné délce této trasy (podrobněji viz výše).

K námitce lze doplnit, že kontrolu průjezdnosti komunikace pro vozidla hasičského záchranného sboru provádí projektant v požárně bezpečnostním řešení stavby (PBR), které následně podléhá přezkumu příslušného orgánu, tedy Hasičského záchranného sboru (HZS) (§ 41 odst. 2 písm. j) vyhlášky o požární prevenci a § 12 písm. a), příloha 3 - body 1, 3 vyhlášky o technických podmínkách požární ochrany staveb a norem ČSN 73 0802, ČSN 73 0804, ČSN 73 0833, ČSN 73 0834). K záměru bylo PBR zpracováno

autorizovaným inženýrem Ing. Michalem Hlavačkou, ČKAIT č. 0007238, v termínu 02/2021 a k záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy pod č. j. HSAA-2770-3/2021 ze dne 31. 3. 2021 na úseku požární ochrany.

Odvolatelé dále uvádějí, že závazné stanovisko MHMP PKD je nepřezkoumatelné a vnitřně rozporné. Str. 7 Napadeného stanoviska připouští, že křižovatka Ryšavého – Hrdličkova – Augustínova je „rozlehlá a potenciálně nepřehledná“, avšak bez jakékoli odborné analýzy dospívá k závěru o „velmi vysokých rezervách“. Odůvodnění tak trpí vnitřním rozporem. Str. 6 a 11 pracují s odlišnými hodnotami budoucí intenzity dopravy (1 200 vs. 1 800 voz/24 h) bez vysvětlení, podle kterého scénáře bylo rozhodnuto.

Potvrzující závazné stanovisko neobsahuje závěr, že křižovatka Ryšavého – Hrdličkova – Augustýnova je „rozlehlá a potenciálně nepřehledná“. Stanovisko reaguje na dílčí závěr Dopravní studie Jižní Město II a uvádí, že tyto závěry nejsou ve studii podrobněji zdůvodněny (str. 9 stanoviska).

Lze zopakovat závěr MHMP PKD, že stávající stav křižovatky odpovídá běžným standardům pro řešení neřízených křižovatek na území hl. m. Prahy, přičemž byla standardními postupy schválena a je dlouhodobě provozována. V současné době nejsou známy skutečnosti, které by ovlivňovaly bezpečnost či plynulost dopravy v křižovatce. V křižovatce není zaznamenávána zvýšená míra nehodovosti nad běžný rámec odpovídající jejímu zatížení, což ostatně vyplývá i z předložené Dopravní studie Ovčárna. Křižovatka disponuje odbočovacími pruhy, což zvyšuje její kapacitu. Zajištěny jsou rozhledové poměry v nezbytném rozsahu. V rámci dokumentace záměru byly předloženy dopravně inženýrské podklady k záměru, které se podrobně zabývaly stavem křižovatky i posouzením kapacity uzlu, zejména jde o aktuální Dopravní studii Ovčárna. Předloženo bylo kapacitní posouzení uzlu ve stávajícím uspořádání ve výhledu po dokončení záměru, a to jak v krátkodobém horizontu, tak ve vzdálenějším výhledu v kontextu Dopravní studie Jižní Město II.

Potvrzující závazné stanovisko MHMP PKD (str. 6) pracuje s hodnotou 1 200 průjezdů denně odpovídající stavu A dle Dopravní studie Jižní Město II včetně vlivu záměru, a dále s hodnotou 1 800 průjezdů denně vztahující se k potenciálně kritickému scénáři C. O žádný rozpor se de nejedná. K námitce lze doplnit, že běžná kapacita úseku dvoupruhové komunikace, jakou je ulice Gregorova, se dle ČSN pohybuje až na úrovni cca 1 500 průjezdů za hodinu.

Odvolací správní orgán opakuje závěr MHMP PKD, že v případě běžně očekávaného nárůstu obecné dopravy do roku 2030, bude i po realizaci záměru křižovatka Ryšavého – Hrdličkova – Augustýnova dále disponovat dostatečnou kapacitou a velmi vysokými rezervami. Vliv záměru na bezpečnost a plynulost dopravy v dané křižovatce je velmi omezený.

K dílčí části námitky vztahující se ke staveništní dopravě lze odkázat na zásady organizace výstavby (ZOV). K průběhu staveništní dopravy se vyjádřil příslušný dotčený orgán ÚMČ Praha 11, odbor dopravy, oddělení silničně správní úřad v závazném stanovisku č. j. MCP11/21/008770/OD/Muz, sp. zn. S-MCP11/21/008770 ze dne 7.10.2021, ve kterém stanovil podmínky. Toto závazné stanovisko bylo následně potvrzeno závazným stanoviskem MHMP PKD. Podmínky byly převzaty do výroku rozhodnutí. Požadavkům odvolatelů na jiné trasování staveništní dopravy či omezení couvání (rušivé zvukové signály) nelze vyhovět, správní orgány rozhodují o podané žádosti. Navíc do území není možný jiný přístup než prostřednictvím ulice Gregorova. Couvání nákladních automobilů v místě staveniště nelze z manipulačních, resp. provozních důvodů omezovat; jejich zvukové signály jsou nezbytným bezpečnostním prvkem.

Odvolatelé dále uvádějí, že závazné stanovisko staví své klíčové závěry na Dopravní studii Ovčárna, kterou si objednal a financoval stavebník, a tento fakt zakládá pochybnosti o nestrannosti a nezávislosti zpracovatele. Naopak Dopravní studie Jižní Město II byla zadána a hrazena Městkou částí Praha 11 jako veřejným zadavatelem, byla projednána na zastupitelstvu a její data jsou veřejně přístupná; její závěry mají vyšší míru objektivní věrohodnosti. MHMP PKD přehlédlo tuto asymetrii a preferovalo závěry účelově zadané studie investora před nestranným odborným materiálem obce. Tím porušilo zásadu materiální pravdy (§ 3 správního řádu) i princip prevence střetu zájmů. Odvolatelé navrhuji, aby si odvolací orgán vyžádal nezávislý revizní posudek, nebo minimálně poskytl váhu závěrů studie zpracované veřejným zadavatelem.

Dopravní studii Ovčárna předložily žadatelky v rámci pokračujícího odvolacího řízení, k čemuž jsou oprávněny. Ve studii je zpracovatelem uvedeno (bod 1.0.4), že podklady studie vychází z nejaktuálnějších dostupných údajů o intenzitách provozu poskytnutých ke stávajícímu stavu 2024 a výhledovým stavům 2027 - 2030, 2030 - 2040 od TSK hl. m. Prahy a 2050 od IPR, a současně hodnotí kumulace s dalšími záměry v širším území, které jsou známy v době zpracování studie. Podkladem pro zpracování studie byly mimo jiné dopravně inženýrské podklady pro oblast Opatova poskytnuté od TSK hl. m. Prahy, které jsou přílohou studie. Tyto jsou obecně uznávané jako závazné podklady k posuzování dopadů záměrů na životní prostředí i kapacitu sítě. Přílohou Dopravní studie Ovčárna jsou také modelové výpočty intenzit automobilové dopravy po návrhové období naplnění územního plánu v souvislosti se záměrem od IPR (č. j. 9361/25 ze dne 27.8.2025).

PKD MHMP všechny tyto dopravně inženýrské podklady vyhodnotilo společně se závěry Dopravní studie Jižní Město II, přičemž všechny tyto podklady posoudilo ve vzájemné souvislosti a kriticky je vyhodnotilo. Tvzení, že by PKD MHMP vycházelo výlučně z Dopravní studie Ovčárna a na jejím základě formulovalo své závěry, neodpovídá skutečnosti. To je zřejmé z odůvodnění potvrzujícího závazného stanoviska. O rozpor se zásadou materiální pravdy dle § 3 správního řádu proto v daném případě nejde.

Odvolací správní orgán je povinen pečlivě přihlídnout ke všemu, co vyšlo v řízení najevo (§ 50 správního řádu) a ve shodě s MHMP PKD prověřil obsah Dopravní studie Jižní město II. Studie přeložená do řízení a studie pořizená městskou částí neobsahují konkurenční zjištění či závěry. Tato skutečnost vyplývá i z rozdílného zadání obou studií a jejich celkového záběru.

Dopravní studie Ovčárna byla zpracována na základě aktuálních dat s cílem prověřit současné i budoucí předpokládané dopravní podmínky ve vymezeném území a dokázat, že BD Ovčárna a jeho dopravní obsluha bude uspokojivě fungovat bez zhoršení dopravní situace v okolí, a to zejména po realizaci celého záměru (bod 1.0.5).

Cílem Dopravní studie Jižní Město II je zmapování současné dopravní situace v širším území, navržení obecných zásad a konkrétních opatření pro zlepšení dopravní obslužnosti území všemi druhy dopravy a zvýšení míry bezpečnosti dopravy a objektů v řešené oblasti (čl.1.1.1). Dopravní studie Jižní Město II komplexně mapuje dopravu v dané oblasti, včetně veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy atd., tj. popisuje daný stav k roku 2021 a výhledový stav pro další roky. Smyslem studie je pro potřeby městské části identifikovat problematické dopravní úseky a navrhopvat řešení (nové komunikace, zkapacitnění křižovatek, změna dopravního režimu či úpravy světelné signalizace), což je zcela v kompetenci samosprávy.

Skutkový stav ve věci vlivu záměru na dopravní situaci v území byl zjištěn dostatečně. Odvolacímu správnímu orgánu navíc není zřejmé, jaké skutečnosti by měly být požadovaným revizním posudkem prokazovány. Pokud odvolatelé nesouhlasí se závěry předložených dopravně inženýrských podkladů, bylo na nich, aby správnímu orgánu předložili vlastní podklad a navrhli jej jako důkaz podle § 52 správního řádu. Nic takového však neučinili.

Námítka je nedůvodná.

23. Rozpor s § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 12 ZOPK – absence závazného stanoviska dotčeného orgánu k zásahu do krajinného rázu.

V řízení chybí doložení souhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny se zásahem do krajinného rázu.

Stavba, která je předmětem žádosti, bude viditelná z poměrně velké vzdálenosti. Stavba je umístována do pohledově exponovaného svahu (viz ÚAP hl. m. Prahy) - bezprostředně navazujícího na horizont Kunratického lesa – který má být z hlediska zachování hodnot krajinného rázu (jako VKP) chráněn. Z hlediska širších vztahů se nachází v okolí lesní porost, VKP ze zákona, rozptýlená zeleň, dřeviny rostoucí mimo les. Záměr představuje objemově a hmotově naddimenzovanou stavbu v lokalitě. Zapojení, začlenění záměru do lokality Roztyl, není doloženo pohledovými studiemi.

Daná lokalita tvoří přechod mezi sídlištní zástavbou a Michelsko-Kunratickým lesem, umístění takto kapacitního objektu je nepřijatelné, a to z hlediska výškové hladiny stavby, která by se měla směrem k okraji Kunratického lesa, který je mimo jiné významným krajinným prvkem ze zákona č. 114/1992 Sb., tj. do volné krajiny, v souladu s urbanistickými principy snižovat. Jedná se tedy o atypický urbanistický koncept a nevhodné doplnění stávající zástavby, který zcela znehodnotí původní záměr plynulého přechodu zástavby ke Kunratickému lesu.

Území patří navíc do oblasti viditelné z PPR a jejího ochranného pásma a mezi pohledově exponované lokality viditelné z PPR a jejího ochranného pásma. Území je uvnitř oblasti pohledového horizontu 2 a má hodnotu viditelnosti z Památkové rezervace HMP.

Žádost o umístění a povolení stavby počítá se stavbou, která je rozměrově a početně (výška a objem stavebních objektů) velmi náročná. Posuzovaný záměr je na samém okraji zástavby. Stavba z těchto důvodů bude mít negativní dopad na krajinný ráz místa a celého širšího okolí.

Podle ustanovení § 12 odst. 2 ZOPK je k umístování a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Tento souhlas vydávají dle ustanovení § 77 odst. 1 písm. j) obecní úřady obcí s rozšířenou působností.

Posouzení krajinného rázu a souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny musí být vydán ke všem stavbám, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz. Souhlas se zásahem do krajinného rázu musí být vydán vždy, kromě situace předvídané odstavcem čtvrtým ustanovení § 12 ZOPK. Podle tohoto ustanovení se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Ani jedna z těchto podmínek nebyla naplněna, a proto musí být jedním z podkladů pro vydání územního rozhodnutí souhlas se zásahem do krajinného rázu. Tento souhlas musí být vydán formou závazného stanoviska. Toto zde však splněno není.

Je nutno připomenout, že písemnosti Magistrátu hl. m. Prahy, odbor životního prostředí, obsahují ve vztahu ke krajinnému rázu pouhá vyjádření (navíc rozporná se skutečným stavem věci – viz dále), která však nemohou závazné stanovisko v případech, kdy jej zákon k umístění stavby vyžaduje (zde zákon č. 114/1992 Sb.), nahradit. Jinými slovy předložené vyjádření uvedeného orgánu neumožňuje v tomto případě danou stavbu schválit, neboť to je možno učinit pouze na základě závazného stanoviska tohoto orgánu, kterým bude pro danou stavbu udělen souhlas se zásahem do krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.; toto závazné stanovisko však předloženo není.

Tvrzení dotčeného orgánu o absenci krajiny je zcela mimo skutečný stav věci. Stavba bude mít výrazný negativní vliv a dopad na krajinný ráz místa a celého širšího okolí, neboť stavba je rozměrově a výškově velmi výrazná, bude viditelná z poměrně velké vzdálenosti. Stavba je umísťována do pohledově exponovaného svahu - navazujícího na horizont Kunratického lesa - který má být z hlediska zachování hodnot krajinného rázu chráněn.

Záměr není navrhován v oblasti, která by byla charakterizována jako zcela urbanizované území, které by tvořilo funkční celek s existující zástavbou, což by bránilo označit území za krajinu ve smyslu zákona. V daném případě se nejedná o zcela urbanizované prostředí a nelze konstatovat, že by se jednalo čistě o urbanizované území, které není možné označit za krajinu.

Stejně tak nemůže obstát ani tvrzení dotčeného orgánu, že „navrhovaný bytový dům je tedy obklopen stávající zástavbou, ze které nikterak nevybočuje“. Bytový dům není „obklopen“ stávající zástavbou, zejména ze severozápadu a severu je navazující území tvořeno přírodním prvkem - Kunratickým lesem, kdy navrhovaná stavba je situována na terénním horizontu nad ním. Jedná se o stavbu na samém okraji zástavby daného místa, která se tak bude významně uplatňovat při pohledech na dané místo, a to jak bližších, tak i vzdálenějších.

Krajinný celek Kunratického lesa, se kterým navrhovaný záměr nepochybně pohledově souvisí, lze jen těžko považovat za „absenci krajiny“!

Co se rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 23/2014-57 týká, jeho závěry v žádném případě nemohou odůvodnit tvrzení o absenci krajiny v daném místě. Z uvedeného rozsudku vyplývá, že absence krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. může nastat v případě, kdy je stavba umísťována do prostředí, které vůbec nemá znaky krajiny (a nemá tedy ani krajinný ráz). Takovým prostředím může být například zastavěná centrální oblast města, avšak pouze jedná-li se o vysoce urbanizované městské prostředí bez významných prvků krajiny. Uvedené míří například na případ dostavby bloků v centrální části města či v jiném prostředí, kde jsou krajinné prvky zcela setřeny a kde se stavba nebude nijak pohledově uplatňovat. Tak tomu ovšem bezpochyby není v daném případě, jak vyplývá z uvedeného výše.

Jedná se zde nepochybně o část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem (terénní horizont), tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů (Kunratický les) a civilizačními prvky. Tvrzení správního orgánu, že jsou zde skutečnosti, které vylučují, že by se mohlo jednat o krajinu, je tedy nepravdivé a rozporné se skutečným stavem věci. Nejedná se o místo, kde by stavba nezasahovala do přírodní charakteristiky daného krajinného celku nebo kde by dokonce zcela absentovaly prvky krajiny (a tedy se zde ani nejedná o případ, na který míří závěry projednávané v uvedeném rozsudku Nejvyššího správního soudu). Bez nezbytného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody o souhlasu se zásahem do krajinného rázu tedy nebylo možno stavbu schválit.

Podkladem řízení před stavebním úřadem bylo souhrnné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (OCP MHMP) č.j. MHMP 1679649/2020, sp. zn. S-MHMP 1393206/2020 OCP ze dne 3.11.2020, které dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny obsahuje vyjádření (bod 5 stanoviska), že záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem, a to ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Orgán ochrany prostředí uzavřel, že záměr je navržen do vysoce urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu, a nejsou proto předpoklady pro postup dle § 12 odst. 2 zákona. K žádosti o součinnost reagoval písemností č.j. MHMP 1551176/2022 ze dne 26.8.2022 a na svém závěru setrval.

Správní soudy v předmětné věci dospěly k závěru, že orgán ochrany přírody a krajiny měl k záměru vydat závazné stanovisko zabývající se možným zásahem zamýšleného stavebního záměru do krajinného rázu dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, protože v případě dotčené lokality se jedná o krajinu dle ust. § 3 odst. 1 písm. m) téhož zákona, a proto je nutné v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody odborně vyhodnotit potenciální zásah záměru do krajinného rázu dané lokality.

V pokračujícím řízení bylo doloženo závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 438904/2025, sp.zn. S-MHMP 414183/2025 ze dne 14.5.2025, kterým byl podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny k umístění a povolení záměru udělen souhlas se zásahem do krajinného rázu.

K závaznému stanovisku se vyjádřili odvolatelé zastoupeni spolkem Zelené Roztyly, z.s. podáním ze dne 24.9.2025.

Odvolatelé uvedli, že závazné stanovisko mělo být negativní z důvodu závažného zásahu do krajinného rázu v blízkosti Michelského lesa. (v příloze: Vyjádření autorizovaného architekta k záměru stavby bytového domu Ovčárna z hlediska krajinného rázu – Ing. arch. Milič Maryška, 16.6.2025; Zoologický průzkum – Plochy zeleně – Roztyly, Praha – Mgr. Ondřej Volf, říjen 2017, aktualizace 2018, 2019 a 2020; Zoologický průzkum – Plochy zeleně u stanice metra Roztyly, Praha – Mgr. Ondřej Volf, listopad 2019).

Do řízení se dále vyjádřila SUNOP Media s.r.o. ze dne 3.10.2025 a uvedla, že dotčený orgán ochrany přírody dotčení krajiny dostatečně neposoudil.

Účastníci shodně uvedli, že dotčený orgán vycházel z nedostatečných podkladů (absence terénního šetření, fotodokumentace a odborných pohledových studií), nezohlednil důležité aspekty terénu, vegetace, vizuálního vnímání stavby, kulturní a historické charakteristiky lokality, zejména urbanistickou kompozici sídliště Horní Roztyly a zakrytí znaků (kresba ledňáčka) na štítových stěnách domů Hrudičkova; podcenil vliv na významné krajinné prvky, především na sousední Kunratický a Michelský les a chráněné druhy. Uzavřeli, že závazné stanovisko neobsahuje dostatečné zdůvodnění dopadu; chybí komplexní pohled na vizuální aspekty, kumulaci vlivů a souvislosti s prostředím.

Závazné stanovisko ze dne 14.5.2025 bylo podle § 149 odst. 7 správního řádu předloženo nadřízenému správnímu orgánu k potvrzení či změně stanoviska. Ministerstvo životního prostředí závazným stanoviskem č.j. MZP/2025/210/3225, sp.zn. ZN/MZP/2025/210/453 ze dne 22.10.2025 závazné stanovisko potvrdilo.

Z posouzení ministerstva vyplynuly následující skutečnosti:

Krajinný ráz lokality je tvořen mozaikou různých prvků – na jedné straně výraznou panelovou zástavbou s charakteristickým urbanistickým uspořádáním, na druhé straně pak přilehlým Kunratickým lesem, který

představuje významný přírodní prvek. Kunraticko-michelský les je významným přírodním územím na území hlavního města Prahy, konkrétně v městských částech Krč, Michle, Kunratice a Chodov. Celková rozloha lesa činí přibližně 285 hektarů. Les je od navrhovaného území vzdálený přibližně 100 metrů a představuje důležitou zelenou plochu s vysokou ekologickou hodnotou. Krajina v této části Prahy tak kombinuje městské prostředí s prvky zelené infrastruktury, což je typické pro městské krajiny, kde dochází k prolínání zastavěných ploch s přírodou.

Dále je lokalita součástí širšího urbanistického rámce sídliště Horní Roztyly, které bylo vymezeno v územním plánu jako oblast s modernistickou strukturou sídelní zástavby. Tato oblast je převážně obytná, přičemž její charakter je dán prostorovým uspořádáním dvou výškových hladin zástavby a přítomností parkových ploch, které prostupují mezi jednotlivými stavebními bloky. Kromě panelových domů zde najdeme i další objekty jako řadové rodinné domy, terasové domy, sportovní zařízení (např. curlingovou halu) a občanskou vybavenost, která lokalitu doplňuje.

Z hlediska viditelnosti a krajinného rázu je území poměrně omezeno geomorfologickými prvky, jako jsou svahy a vegetační bariéry (například Kunratický les), a také existující vysokopodlažní zástavbou. Tato kombinace omezuje rozsah viditelnosti nových staveb a tím i jejich vizuální dopad na širší krajinný rámeček. Z tohoto důvodu je možné, že případné zásahy do krajinného rázu budou patrné jen v relativně úzkém okruhu nejbližšího okolí.

Z hlediska vlivu na krajinný ráz lze konstatovat, že navrhovaná stavba nepřinese výrazné negativní změny. Viditelnost objektu je omezená přirozenými i umělými bariérami (svah, les, okolní zástavba), a i když se nový dům v krajině objeví, bude vnímán jako přirozený doplněk stávajícího urbanistického prostředí. Nepřekročí výrazně stávající prostorové vztahy ani harmonii výškového měřítka. Také vliv na přírodní hodnoty území, zejména Kunratický les a přírodní památku Údolí Kunratického potoka, je minimální až nulový. BD Ovčárna má na Kunratický les vliv pouze omezený, vizuální v dílčích pohledech, bez fyzického dotčení. Záměr nijak nezasahuje do významných krajinných prvků ani chráněných území a nezhorší estetické či přírodní hodnoty oblasti. Kulturně-historické prvky v okolí nejsou ovlivněny, protože v bezprostředním okolí chybí významné památky nebo dominanty, které by mohly být zásahem narušeny.

Celkově tedy navrhovaný BD Ovčárna představuje rozumnou a vhodnou dostavbu sídliště Horní Roztyly, která respektuje existující městskou strukturu i přírodní a kulturní charakter lokality. Stavba podporuje další rozvoj oblasti bez narušení krajinného rázu a nabízí moderní řešení, jež harmonicky doplní současné prostředí.

K námitkám odvolatelů ministerstvo uvedlo:

Přírodní charakteristiku DKP (dotčený krajinný prostor) utváří zejména Kunratický les a přírodní památka Údolí Kunratického potoka. Navrhovaný záměr nemá fyzický zásah do těchto přírodních hodnot a jeho vizuální dopad na Kunratický les je omezený, na Údolí Kunratického potoka je vliv nulový. Mírné omezení běžné městské zeleně v rámci sídliště je rovněž minimální. Kulturně-historické hodnoty DKP nejsou významně ohroženy. V oblasti nejsou přítomny významné památky vizuálně či jinak ovlivnitelné záměrem, archeologická památka Nový Hrádek i ochranné pásmo Prahy leží mimo oblast vlivu.

K zakrytí kresby ledňáčka a znaku vzduchu na štítových stěnách bytových domů Hrudičkova 2114/2 a 2100/13 dojde pouze částečně, a to jen z určitého úhlu pohledu. Stavbou BD Ovčárna nedochází k jejich

poškození či zničení. Celkově je tato námitka v souvislosti s posouzením krajinného rázu nepodstatná, stejně tak jako námitka v souvislosti s nedostatečným zohledněním ochrany druhů. Případný škodlivý zásah do ochranných podmínek zvláště chráněných druhů vyžaduje samostatné posouzení, nikoliv vyjádření v rámci posuzování krajinného rázu.

Ministerstvo konstatovalo, že MHMP OOP postupoval v souladu s § 3 správního řádu a § 12 zákona č. 114/1992 Sb. a použil dostatečné a relevantní podklady, které umožňují objektivní posouzení vlivu záměru na krajinný ráz. Správní orgán vycházel z ortofotosnímků hlavního města Prahy včetně historických (1938–2024), územně analytických podkladů hl. m. Prahy, návrhu Metropolitního plánu, projektové dokumentace záměru a veřejně dostupných GIS vrstev a údajů o krajinných a kulturních prvcích. Tyto podklady byly dostatečné k posouzení zásadních aspektů krajinného rázu. Terénní šetření ani fotostudie nejsou obligatorní součástí hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz dle platných právních předpisů ani metodických pokynů ministerstva. V případě městské zástavby, kde jsou podmínky přesně zaznamenány v digitálních modelech, ortofotomapách a územně analytických podkladech, je tento způsob hodnocení považován za adekvátní a běžný.

Ministerstvo se ztotožnilo s posouzením dotčeného orgánu MHMP OCP a uzavřelo, že BD Ovčárna se nedotkne žádných významných krajinných prvků, zvláště chráněných území a ani kulturních dominant krajiny definovaných v nařízení hlavního města Prahy č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy. Předmětný záměr svými proporcemi neovlivní ani měřítko a existující strukturu krajiny (poměr přírodních a ostatních prvků v krajině).

Námitka je nedůvodná.

24. Čerpání spodní vody

i) Účastníci řízení namítali, že v DUSP není vůbec řešeno čerpání vody ze stavební jámy, a to přestože podzemní vodu lze očekávat v hloubce od 3 m p.t. Podle části DUSP (D1_1_Architektonicko-stavební_reseni, str. 32, 33, 34) budou základy budovy umístěny do hloubky 3,3 m p.t., některé části dokonce do hloubky 4,850 m, 4,780 m, 4,450 m pod terénem.

Odvolatelé jsou přesvědčeni, že žadatel musí doložit ke schválení daného záměru i povolení od vodoprávního úřadu k nakládání s vodami - viz stanovisko Povodí Vltavy:

7. Pokud bude realizováno čerpání podzemní vody ze stavební jámy za účelem snižování její hladiny, je třeba, aby bylo vydáno vodoprávním úřadem povolení k nakládání s podzemními vodami dle § 8 odst. 1 písm. b) bod 3 vodního zákona - k čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny a současně dle § 8 odst. 1 písm. b) bod 5 vodního zákona - k jinému nakládání - k odvádění vyčerpaných podzemních vod.

Uvedené je potvrzeno i vzhledem k doplnění informací v rámci Souhrnné technické zprávy (STZ) (revize 08/2022) na str. 43 (Ploty, základová deska), že „Spodní voda je předpokládána přibližně v úrovni základové desky¹¹, a dále na str. 68 (B.8, B – odvodnění staveniště (k tomu nečitelný scan) a dále na str. 20 - Zajištění stavební jámy (k tomu nečitelný scan– pozn. MHMP).

Nelze přitom akceptovat tvrzení stavebního úřadu, že předložení tohoto povolení není nyní třeba (že to postačuje předložit až v případě, že čerpání bude třeba projednat). V daném řízení mělo být postaveno na jisto, zda k čerpání vody ze stavební jámy nebude muset docházet (potom by bylo možno stavbu bez

dalšího schválit); pokud tomu tak ovšem není, nelze povolit (schválit) danou stavbu (vydat povolení, na jehož základě může být se stavbou ihned započato), aniž by zároveň nebylo doloženo toto rozhodnutí (povolení) nezbytné pro realizaci tímto odvoláním napadeným rozhodnutím povolené stavební činnosti. Toto přitom nelze řešit pouze „upozorněním“ v závěru rozhodnutí.

ii) Účastníci rovněž pro účely výstavby požadovali zpracovat plán opatření pro případ havárie ze stavební činnosti (havarijní plán) pro ochranu horninového a vodního prostředí v souladu s vyhláškou č. 450/2005 Sb., který musí být schválen místně - příslušným vodoprávním úřadem. Takový plán v DUSP chybí, přestože na str. 65 (Řešení zásad prevence havárií) doplněné Souhrnné technické zprávě (revize 08/2022) je uvedeno, že během realizace záměru se uvažuje riziko úniku ropných látek z dopravního prostředku nebo stavebního stroje na staveništi... Při provádění stavebních prací a při provozu zařízení staveniště je nutno vhodným způsobem po dobu výstavby zabezpečit, aby nemohlo dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod i kanalizace, avšak toto není uvedeným způsobem zajištěno.

Dotčený orgán se k tomuto (k této námitce) nevyjádřil, a tedy ani stavební úřad nemá oporu pro zamítnutí této námítky.

Námitka shodného znění byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji na str. 64 napadeného rozhodnutí vypořádal jako nedůvodnou.

Ve změnovém závazném stanovisku OCP MHMP č. j. MHMP 1349952/2023 ze dne 13. 10. 2023 nadřízený dotčený orgán k námitce uvedl:

„OCP MHMP je toho názoru, že pokud zhotovitel stavby z projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem anebo v průběhu provádění stavby zjistí, že vyvstala nutnost čerpání podzemních vod ze stavební jámy, je jako ten, kdo bude čerpání (nakládání s vodami) realizovat, povinen zajistit si potřebné povolení vodoprávního úřadu. Toto povolení lze vydat až následně anebo jej lze vydat před zahájením stavby, jelikož není vázáno na povolení stavby vodního díla. To, že takové povolení neobstará stavebník předem již v průběhu projednávání povolení záměru, byť z dokumentace předpoklad čerpání vyplývá, je jeho rizikem (bez povolení k nakládání nelze určitou část stavby realizovat). Nicméně uvedená námitka spíše směřuje vůči stavebnímu úřadu, proč takové povolení do řízení nevyžadoval.

K požadavku na zpracování plánu opatření pro případy havárie OCP MHMP uvádí, že povinnost vypracovat tento dokument je stanovena podle § 39 odst. 2 písm. a) vodního zákona pouze v případě, kdy uživatel závadných látek zachází s těmito látkami ve větším rozsahu nebo kdy je zacházení s nimi spojeno se zvýšeným nebezpečím pro povrchové nebo podzemní vody. Podrobnosti jsou upraveny ve vyhlášce č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků, ve znění pozdějších předpisů.

Zacházení se závadnými látkami ve větším rozsahu je definováno v ust. § 2 písm. b) vyhlášky č. 450/2005 Sb. Podle § 2 písm. b) bodu 1 vyhlášky č. 450/2005 Sb. se o zacházení se závadnými látkami ve větším rozsahu nejedná, je-li nakládáno s uhlovodíky ropného původu jako pohonnými hmotami při provozu jednotlivých dopravních prostředků silniční, drážní, vodní a letecké dopravy a mobilních mechanizačních prostředků včetně provozu vojenské techniky a materiálu. Z toho vyplývá, že na použití stavebních strojů

a mechanismů, které pro svůj provoz používají ropné látky, se povinnost zpracovat havarijní plán nevztahuje, a to ani v případě, pokud by bylo dosaženo hraničního množství.

Nejedná se ani o nakládání se závadnými látkami, které je spojeno se zvýšeným nebezpečím pro povrchové nebo podzemní vody. To je definováno v ust. § 2 písm. c) bodu 1 vyhlášky č. 450/2005 Sb. Předmětný záměr se nenachází v ochranném pásmu vodního zdroje I. a II. stupně, v ochranném pásmu přírodního léčivého zdroje ani zdroje přírodních minerálních vod, v záplavovém území, na vodním toku či vodní nádrži ani v jejich blízkosti. Nelze vyloučit, že se záměr (staveniště) bude nacházet v bezprostřední blízkosti kanalizačních vpustí a šachet svedených do kanalizace pro veřejnou potřebu nebo do povrchových vod, avšak podle § 2 písm. c) bodu 3 vyhlášky č. 450/2005 Sb. se o zacházení se závadnými látkami, které je spojeno se zvýšeným nebezpečím pro povrchové nebo podzemní vody, nejedná, je-li v uvedených oblastech nakládáno s uhlovodíky ropného původu jako pohonnými hmotami při provozu jednotlivých dopravních prostředků silniční, drážní, vodní a letecké dopravy a mobilních mechanizačních prostředků včetně provozu vojenské techniky a materiálu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že povinnost zpracovat havarijní plán stavebníkovi nevzniká. Povinnosti uvedené v souhrnné technické zprávě, na kterou odvolatel odkazuje, jsou základními povinnostmi dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, které musí dodržet každý uživatel závadných látek bez ohledu na jejich množství nebo prostředí.“

K čerpání vody ze stavební jámy odvolací správní orgán doplňuje, že povolení o nakládání s podzemními vodami za účelem čerpání vod ze stavební jámy, které se z povahy věci vydává na časově omezené období, je závislé na predikci okamžiku zahájení stavebních prací a musí vycházet z aktuálního stavu. Tento časový údaj nelze v době zpracování dokumentace pro společné povolení a podání žádosti předjímat.

Námítka je nedůvodná.

25. Nevyhodnocení změn hydrogeologie a statického namáhání na okolní zástavbu; nebylo doloženo, že při provádění stavby nedojde k ohrožení sousedních pozemků a staveb.

V řízení nebyly doloženy podklady prokazující, že stavbou nedojde k dotčení či narušení sousedních nemovitostí (pozemků, staveb), tj. že stavbou nebude (například v důsledku změny podzemních vod) narušena stabilita sousedních pozemků a staveb.

V řízení by tak mělo být prokázáno, že pozemek je vůbec využitelný pro daný účel (pro realizaci dané stavby), tj. zejména že stavbu lze realizovat, aniž bude ohrožena stabilita přilehlých pozemků a staveb na nich se nacházejících podle § 11 odst. 2 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016.

Dle § 41 odst. 1 a 2 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 se stavba musí zakládat způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným geotechnickým a hydrotechnickým průzkumem a nesmí být při tom ohrožena stabilita jiné stavby; při zakládání staveb se musí zohlednit případné vyvolané změny základových podmínek na sousedních pozemcích určených k zastavění a případná změna režimu podzemních vod.

V daném případě nebyl zpracován ani podrobný inženýrskogeologický (geotechnický) ani hydrogeologický (hydrotechnický) průzkum, ačkoli mají být dle výše uvedeného ustanovení PSP zpracovány. Doložen bylo

jen hydrogeologické posouzení. Bez zpracování těchto v PSP uvedených průzkumů nebylo možno stavbu povolit (schválit).

Odvolatelé připomínají, že se jedná o místo s nestabilním geologickým podložím a vysokou hladinou podzemní vody. V důsledku stavebních prací může dojít ke kolísání, resp. zvýšení hladiny spodních vod, tj. i ke změnám geotechnických parametrů horninového prostředí v prostoru sousedních bytových domů. Může tedy docházet ke změně stávajícího proudění podzemní vody či výšky její hladiny. Důsledkem těchto změn vzniká riziko statického narušení sousedních objektů. Toto riziko nebylo v rámci předložené dokumentace hodnoceno a tedy vyvráceno.

Drenáže v okolí povolované stavby (na jílovém těsnění – viz stanovisko Povodí Vltavy, viz str. 21 doplněné Souhrnné technické zprávy (revize 08/2022) mohou stáhnout podzemní vodu ze širšího okolí a ovlivnit sesedání terénu a statiku okolo stojících budov - viz situace s drenážemi v případě stavby Bytový park Roztyly při ul. Ryšavého, která je stavebnímu úřadu MČ Praha 11 známa.

Investor měl též prověřit únosnost komunikací, vč. komunikace Gregorova tak, aby se nepoškodily od těžké dopravy. Vozovka v ulici Gregorova bude jakýmkoliv změnami negativně ovlivněna a bude nutné ji opravovat. Obvyklým důsledkem změny hydrogeologického podloží je vlnění vozovky, které zde můžeme očekávat.

Investor měl rovněž prověřit stav opěrných zdí (např. u veřejného a hlídaného parkoviště Gregorova, při ulici Ryšavého) tak, aby měly dostatečnou únosnost. Dotčená lokalita (ul. Gregorova, ul. Ryšavého) je zajištěna opěrnými zdmi, o kterých se neví, v jakém stavu jsou, a jsou postiženy střídáním sucha a výrazného nasycení podloží vodou. Je tedy nutné provést kompletní průzkum těchto konstrukcí tak, aby se zjistil jejich konkrétní stav – posudek statika na opěrné zdi. Účastníci proto požadovali provést kvalifikovanou inventuru okolní zástavby a výpočtově doložit, že plánované zatížení z dopravy (vč. kumulace s dopravou z okolních projektů) snese.

V průběhu výstavby by měl být též zajištěn monitoring hladiny podzemní vody v okolí stavby tak, aby jejím poklesem nedošlo k popraskání okolních bytových domů. Pokud by k poklesu mělo dojít, voda nesmí být odčerpávána do kanalizace, ale musí být udělána těsněná základová jáma. Ani toto není splněno.

Odvolací správní orgán předně uvádí, že obsah námítky byl zkrácen z důvodu opakující se argumentace.

Stavební úřad námitku vypořádal na str. 65 rozhodnutí a vycházel při tom z Hydrogeologického posouzení (RNDr. Miloš Čeleda, 05/2018) a Průzkumu základových poměrů (Glukos, s.r.o., RNDr. Jaroslav Řízek, 28.3.2020). Mj. uvedl, že během průzkumných prací byly provedeny 4 jádrové vrty, na základě kterých byly zhodnoceny nejen základové poměry, ale také schopnosti vsaku. Dále uvedl, že doložené průzkumy byly zpracovány do dokumentace. Stavebnímu úřadu lze přisvědčit, že není zřejmé, z jakých podkladů odvolatelé dovozují, že navrhovaná stavba „změní hydrogeologii v celém okolí“.

V závazném stanovisku č. j. MHMP 1349952/2023 ze dne 13. 10. 2023 nadřízený dotčený orgán OCP MHMP k námitce uvedl:

„Dle názoru OCP MHMP by k podmáčení okolních objektů nemělo docházet, jelikož drenáže budou zaústěny do dešťové kanalizace a vody odvedeny touto do blízké vodoteče. Celkově všechny srážkové vody z bytového domu budou svedeny do vodního toku, podmáčení pozemků proto nelze předpokládat.

Toto řešení je vzhledem k hydrogeologickým poměrům vhodné a předchází dopadům z hlediska podmáčení, kterých se odvolatelé obávají. Podobně je tomu v případě parkoviště, kdy bude vsakováno pouze množství, které pojmu přívodní vrstvy, k vsaku bude docházet postupně a pozvolna (vzhledem k velikosti poldru), přičemž prvotně bude dotováno jezírko a je zde bezpečnostní přepad do kanalizace s odtokem do vodoteče. Vzhledem k tomu, že dle hydrogeologického posudku z r. 2020 se v hloubce předpokládaného zakládání stavby jedná o nesouvislé zvodnění s malou zásobou podzemní vody, nelze zásadní ovlivnění vodních poměrů s následkem podmáčení okolních staveb předpokládat. Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem je žádoucí, aby co nejvíce vod zůstalo v místě dopadu, což je navrženým řešením splněno. Dále je třeba, aby nebyly narušeny nebo zásadně ovlivněny útvary podzemních vod. V daném případě k určitému ovlivnění dojde, protože část podzemních vod, které zde nyní proudí, bude odvedena drenážemi, ale na druhé straně bude zajištěna dotace podzemních vod vsakem v poldru, takže celkově lze hodnotit, že dopad bude minimální. Dále vodoprávní úřad sleduje, aby srážkové vody nekončily v kanalizaci a v čistírnách odpadních vod, což je rovněž splněno, když je přebytek srážkových vod odváděn do vodního toku. K posouzení dopadů navrženého řešení na statiku okolních domů případným stažením podzemních vod z okolí do drenáží není vodoprávní úřad příslušný. Nicméně dle názoru OCP MHMP drenáže, které předcházejí podmáčení navrhovaného objektu, mění proudění vod pouze v bezprostřední blízkosti objektu.“

V důsledku předpokladu, že vodní poměry nebudou stavbou v širším území zásadně ovlivněny, nemůže dojít ani k ovlivnění statiky stávajících staveb. Součástí textové části dokumentace je posouzení vlivu na okolní stavby a pozemky se závěrem, že stavba nebude mít vliv na okolní stavby a pozemky s výjimkou krátkodobě zvýšené hlučnosti při realizaci.

V Souhrnné technické zprávě a v Technické zprávě je kromě popisu navrženého řešení při zakládání stavby, který vyplývá z výše uvedeného posudku, odkazováno na využití ČSN pro statickou část dokumentace. Tento postup je v souladu s ust. § 41 odst. 1 věta druhá PSP, podle které se požadavky považují za splněné, je-li postupováno podle normy uvedené v § 84.

K námitce únosnosti komunikace lze odkázat na závazné stanovisko ÚMČ Praha 11, odboru dopravy, oddělení silničního správního úřadu čj. MCP11/21/008770/OD/Muz, sp. zn. S-MCP11/21/008770 ze dne 7.10.2021, které bylo podle § 149 odst. 7 správního řádu potvrzeno novým závazným stanoviskem Magistrátu hl. m. Prahy, odborem pozemních komunikací č.j. MHMP-1109863/2025/O4/ku ze dne 7.11.2025 (viz výše).

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 odvolatelé setrvali na svém tvrzení o nestabilním geologickém podloží a na požadavku zpracovat podrobný průzkum.

Námitka byla vypořádána výše na základě závazného stanoviska nadřízeného orgánu ochrany vod a odborných podkladů. Oproti tomu odvolatelé setrvávají na nepodloženém tvrzení o vlivu na hydrogeologii území a s tím souvisejícím ohrožení statiky stávajících staveb.

Městský soud závěrům správních orgánů přisvědčil [214], označil hydrogeologické a základové poměry za dostatečně zjištěné na základě odborných průzkumů a potvrdil soulad s ust. § 41 odst. 1 a 2 PSP.

Námitka je nedůvodná.

26. Nedostačené vyhodnocení vlivů povolované stavby na stávající okolní stavby.

Dokumentace DUSP se vůbec nevěnuje nejbližší okolní zástavbě. Odvolatelé namítají, že navrhovaná stavba a její průběh bude mít významný negativní vliv na okolní stavby a pozemky. Předložená dokumentace:

- není podložená, protože existující dokumenty se vlivy výstavby na sousední stávající výstavbu nezabývají (opomíjejí stávající výstavbu),
- není podložená, protože nebyly provedeny řádné průzkumy, které by byly dostatečné a korektní; předložené průzkumy okolní zástavbu opomíjejí,
- není podložená, protože není uveden stav okolní zástavby, a to jak zástavby na pozemních, tak inženýrských staveb; nebylo zjišťováno, jaký je aktuální stav stavebních a inženýrských konstrukcí k roku 2022,
- není podložená a úplná, neboť v dokumentaci nejsou žádné informace o tom, jakým způsobem bude ovlivněno okolí, resp. jaký je stav okolní zástavby; absenci těchto informací je nutno považovat za velmi závažnou.

Účastníci konstatují, že dokumentace, která je předložena, je vadná a neúplná, protože neřeší ovlivnění okolní zástavby od plánované výstavby. Konstatování, že navrhovaná stavba stávající zástavbu neovlivní, neodpovídá skutečnému stavu věci, neboť každá nová výstavba ovlivní stávající zástavbu - v tomto případě negativně. Důsledkem bude snížení tržní hodnoty předmětné okolní zástavby, resp. náklady na opravy, přičemž některé škody nebudou napravitelné (škody způsobené vibracemi atd.).

Případným škodám (technickým a finančním) je potřeba předcházet, a nikoli je řešit až vzniknou. Některé potencionální škody vzniklé výstavbou - např. poškození technického a uživatelského stavu stávající zástavby - nelze účinně technicky řešit po jejich vzniku.

V rozporu s § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, též stavebník neprokázal, že odpady, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikající na pozemky jiných vlastníků (sousedů) budou pouze v míře přiměřené místním poměrům a podstatně neomezí obvyklé užívání nemovitostí.

Námítka totožného obsahu byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji na str. 66 napadeného rozhodnutí vypořádal jako nedůvodnou. Odvolací správní orgán se s vypořádáním námítky ztotožňuje a považuje za nadbytečné argumentaci stavebního úřadu opakovat.

Po obsahové stránce je námítka obecným souhrnem již výše posuzované problematiky. K námitce lze shrnout, že žádné negativní vlivy záměru nebyly zjištěny, pouze okolí stavby může být po přechodnou dobu obtěžováno vlastní realizací stavby; pro zmírnění dopadů byly v rozhodnutí stanoveny podmínky pro provádění stavby a podmínky pro ochranu veřejných zájmů, jejichž dodržení je pro stavebníka závazné.

Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnicích okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. I normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení „nad míru přiměřenou poměrům“ (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů). Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních

nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístěvaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo být odvolateli dostatečně konkrétním způsobem prokázáno. To se však v posuzovaném případě nestalo. Výše v rozhodnutí bylo poukázáno na vzájemné pozice stávajících objektů a posuzovaného záměru, rovněž na jejich odstupové vzdálenosti. Při dodržení zákonných limitů lze uzavřít, že v řízení nebyly identifikovány žádné negativní vlivy na nemovitosti odvolatelů, včetně jejich „pohody bydlení“.

Jak správně uvedl stavební úřad, podle ust. § 152 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy.

Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a proveditelnost stavby (§ 159 odst. 2 stavebního zákona) a v případě, kdy prováděním prací vznikne škoda na sousední nemovitosti, uplatňuje se obecná odpovědnost za škodu v rovině soukromoprávní. Je tedy v zájmu nejen stavebníka, ale i samotného projektanta, aby práce byly prováděny tak, aby co nejméně ovlivnily stavby sousední.

Z odborných podkladů nevyplývá žádný negativní vliv na okolní pozemky nebo stavby, proto není třeba jejich stavebně technický stav zjišťovat. Stavební zákon nestanovuje obecnou povinnost stavebníka zajistit zdokumentování skutečného stavebně technického stavu staveb, tj. pasportizaci sousedních staveb, nebo provádět kontrolu statiky sousedních staveb; stavební úřad proto není oprávněn pasportizaci požadovat. Zajištění pasportizace sousedních staveb je zcela na vůli zúčastněných stran. V případě vzniku škod důkazní břemeno spočívá na poškozeném. Vypracovaná pasportizace stavby může být jedním z důkazů o jejich vzniku.

Městský soud k námitce, že *negativní vlivy stavby nejsou v dokumentaci dostatečně řešeny*, přehledně shrnul [199]:

„V Souhrnné technické zprávě se projektant vlivem stavby na okolní stavby a pozemky zabýval zejména v kapitolách B.1.E, B.1.H, B.6, B.7 a B.8. V kapitole B.1.E shrnul závěry provedených průzkumů a rozborů (geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, dendrologický průzkum atd.). V kapitole B.1.H zhodnotil vliv stavby na okolní stavby a pozemky se závěrem, že *„stavba nebude mít vliv na okolní stavby a pozemky, s výjimkou krátkodobě zvýšené hlučnosti při realizaci. Z toho důvodu bude vyhotovena hluková studie. Stavbou nebudou ovlivněny odtokové poměry v území.“* Dále dospěl k závěru, že vlivem provozu objektu nedojde k navýšení nárůstu dopravního zatížení lokality s tím, že hluk z dopravy je vyhodnocen v akustické studii (kde jsou vyhodnoceny i zdroje hluku z technologických zařízení objektu). V kapitole B.6 se zabýval vlivem stavby na životní prostředí a jeho ochranu, v kapitole B.7 ochranou obyvatelstva a v kapitole B.8 uvedl zásady organizace výstavby.“

Uzavřel, že projektová dokumentace obsahuje dostatečné posouzení vlivů stavby na okolní stavby a pozemky.

Námítka je nedůvodná.

27. Negativní vlivy z výstavby záměru a zásady organizace výstavby.

i) Zásady organizace výstavby ZOV v rámci souhrnné technické zprávy k DUSP jsou nedostatečné, a to zejména z hlediska opatření zmírňujících negativní dopady výstavby na okolní zástavbu a na veřejné zdraví a životní prostředí.

Stavební a demoliční práce by neměly být prováděny 7 dní v týdnu v době 7 - 21 a o nedělích a ve svátky. Hlučné práce by měly být prováděny pouze ve všední dny v době 8 - 18, a to s přestávkami tak, aby obyvatelé okolních domů mohli větrat. Staveništní doprava by měla být zorganizována tak, aby auta musela co nejméně couvat. Bezpečností zvuková signalizace zatěžuje hlukem výrazně okolí, neboť zvolená frekvence je pro psychiku velmi nepříjemná.

Odvolatelé nesouhlasí s tím, že akustická studie, resp. Zásady organizace výstavby (ZOV) neuvádí žádná hluková omezení či protihluková opatření pro nasazení pilotovacích souprav (velmi hlučná činnost) v těsné blízkosti bytových domů. V tabulkách a grafice výpočtů hluku na str. 17, 19, 21 a 22 studie je uveden výpočet s „PHS“ a bez „PHS“. Ze závěrů studie není jasné, zda „PHS“ (předpokládáno že se jedná o „protihlukové stěny“) budou použity či ne.

Odvolatelé žádají, aby bylo dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví vydané k dané stavbě - závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 8. 4. 2022, č. j. HSHMP 12966/2022/Hum (sp. zn. S-HSHMP 12966/2022), neboť toto stanovisko nemělo být z důvodů uvedených v tomto bodě odvolání souhlasné, ale negativní (nesouhlasné).

Odvolatelé napadají závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví k předmětné stavbě z důvodu, že nestanovilo adekvátní podmínky pro ochranu veřejného zdraví obyvatel žijících v okolí při výstavbě dané stavby. Dle názoru odvolatelů není ani hluk ze stavební a demoliční činnosti adekvátně hodnocen a řešen; není zajištěno, že při stavební a demoliční činnosti nedojde k překročení hlukových limitů.

Co se hlukové studie ohledně hluku z výstavby týká, její závěry mohou jen těžko obstát. Akustická studie ve fázi výstavby neuvádí časové nasazení strojů a intenzitu staveništní dopravy, vč. kumulace se staveništní dopravou a stavebními pracemi spojenými s realizací dalších plánovaných stavebních záměrů v okolí, tj. zejména Bytového domu Kotelna Gregorova a záměry při ul. Ryšavého. Rovněž chybí popis jednotlivých etap výstavby a příslušné nasazení strojů.

Dále jestliže hluk stavebních strojů, jež mají být na stavbě užity, dosahuje až 90-107 dB (např. vrtná souprava, pilotovací stroj, vibrační deska, nákladní automobil ad.) a celkový hluk v prostoru staveniště má dosahovat až 108 dB, potom jen těžko lze tvrdit, že u okolních sousedních staveb bude tento hluk dodržovat hygienický limit 60 / 65 dB; ani stanovisko hygienické stanice nikterak nevysvětluje, jak mohou být splněny hlukové limity (60 / 65 dB), když hluk stavebních strojů, jež mají být na stavbě užity, dosahuje až 90 - 107 dB, tj. není zřejmé, jsou-li emise hluku na dané úrovni, jakým způsobem dojde k tomu, že emise budou nižší. Vzdálenost stavby a okolních domů není totiž taková, aby hluk (emise) ze stavebních strojů mohla zásadním způsobem ve vztahu k okolním obytným nemovitostem (imise) umenšit, tím méně dokonce pod hlukový limit. Uvedené přitom nemůže být vyřešeno instalací nějaké protihlukové zábrany, neboť ta má vždy omezenou výšku a nemůže tak nijak odclonit hluk směrem k vyšším patřům okolních

bytových domů. Předložená hluková studie tedy nemůže být bezvadným podkladem pro rozhodnutí, a tedy ani závazné stanovisko hygienické stanice, vydané na jejím základě, nemůže obstát.

Stejná připomínka platí i pro fázi demolice, kdy mají být použity hydraulické kleště, pneumatická bourací kladiva, bagry a další těžká technika. Celkový hluk z prostoru demolice má dosahovat 106 dB. Nejbližší obytné budovy Hruďčikova 2 a Hruďčikova 13 jsou vzdáleny od demolovaného objektu cca 40 m respektive 50 m. Není možné, aby při souvislém působení zdrojů hluku během pracovního dne o 14 hodinách nebyly překročeny limity hluku pro výstavbu u těchto objektů.

Zpracovatel studie tvrdí, že celkový hluk z prostoru demolice má dosahovat 106 dB, což je méně než z prostoru staveniště! (108 dB viz výše).

Není jasné, zda výsledná akustická zátěž vychází ze součtu hluku ze stavebních strojů a obslužné automobilové dopravy.

Navrhované oplocení demolice o výšce 2 m není protihlukovým opatřením, zejména ve vztahu k vyšším patřům obytných domů.

Výsledky akustické studie proto odvolatelé považují za zcela nerealistické. Z tohoto důvodu odvolatelé požadují provedení měření akustické zátěže během nejhluchnější fáze bouracích prací a porovnání výsledků s hygienickými limity pro výstavbu a případné omezení nasazení hlučných mechanismů, anebo realizaci jiných protihlukových opatření.

V závazném stanovisku hygienické stanice je uvedeno, že závěry a navržená opatření (pro minimalizaci hluku ze stavebních prací) byly zapracovány do ZOV. Jelikož akustická studie účinná opatření nenavrhl, toto tvrzení je nesprávné a zavádějící. I z tohoto hlediska je závazné stanovisko hygienické stanice nezákonné a věcně nesprávné. Orgán ochrany veřejného zdraví má požadovat účinná a konkrétní opatření vedoucí k dodržení hlukových limitů pro stavební činnost - zvláště když je plánováno pilotování základů nové budovy v těsné blízkosti okolních bytových domů.

Údaje k omezení hluku (a prašnosti) ze stavební činnosti jsou navíc rozporné. Na str. 53 (kap. B.2.10) doplněné Souhrnné technické zprávy (revize 08/2022) je uvedeno:

Stavební práce budou probíhat v době od 08 - 19 hod. S tím, nejhluchnější práce se doporučuje vykonávat od 08 -16 hodin s přestávkou. Ve dnech pracovního klidu se doporučuje provádět pouze tišší činnosti. Případná dočasná venkovní skládka prašných materiálů (v době dílcích bouracích prací) bude plachtována pro omezení prašnosti. Stavba bude... zatímco na str. 71 též zprávy (Ochrana proti hluku a vibracím) je uvedeno:

Stavební činnosti produkující zvýšený hluk (nejkritičtější práce z hlediska hluku budou zemní práce prováděná těžkou mechanizací - zemní práce, vrtání pilot) budou prováděny v pracovní dny v době od 7:00 do 18:00 hodin a mimo dny pracovního klidu. Ostatní stavební výroba (ruční práce, běžná stavební práce) bude vzhledem k podstatně nižší hlučnosti probíhat mezi 7 a 21 hod.

Ačkoli bylo účastníky řízení požadováno výše uvedené údaje v dokumentaci sjednotit, a to ve prospěch dotčených obyvatel, tedy s cílem snížit časový font hlučných prací a zavedení přestávek na větrání, nestalo se tak.

ii) Lze tedy shrnout, že v návrhu nejsou dostatečným způsobem řešeny negativní vlivy realizace stavby, zejména z hlediska hlučnosti, ale i prašnosti a vibrací. Uvedené není v dokumentaci řádně řešeno. Není prokázáno, že při výstavbě nedojde k nepřipustnému narušení pohody bydlení v sousedních obytných domech, jakož i k překročení limitních hodnot stanovených právními předpisy, resp. nejsou navržena konkrétní a účinná opatření k zamezení těchto vlivů.

Uvedené působí i nenaplnění požadavků přílohy č. 8 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb. Není prokázáno splnění požadavku čl. § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a přílohy č. 8 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb. a stavbu nelze schválit. Dokumentace neobsahuje všechny náležitosti vyžadované právním předpisem - vyhláškou č. 499/2006 Sb.

V reakci na tvrzení stavebního úřadu k této námitce odvolatelé uvádí, že v dokumentaci navržené podmínky jsou zcela obecné a nedostatečné; ani společné rozhodnutí žádné konkrétní podmínky zajišťující ochranu sousedních nemovitostí před negativními účinky stavby nestanovuje (stanovené podmínky jsou zcela obecné a neurčité).

V řízení není prokázáno splnění požadavku § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a přílohy č. 8 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb. a stavbu tedy nebylo možno schválit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a) a čl. a odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4, § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

Stavební úřad námitku obdobného znění vypořádal jako nedůvodnou na str. 67 – 68 rozhodnutí. Odvolací správní orgán se s reakcí stavebního úřadu ztotožňuje. Odvolatelé proti závěrům stavebního úřadu nijak v námitce nebují, pouze opakují své výhrady.

V závazném stanovisku Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. MZDR 9349/2023-5/OVZ ze dne 9.5.2023, kterým bylo změněno závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy č. j. HSHMP 12966/2022/Hum, sp. zn. S-HSHMP 12966/2022 ze dne 8.4.2022 je k námitce uvedeno:

„K odvolacímu bodu č. 27 MZ sděluje:

V tomto bodě odvolatelé dále uvádí, že zásady organizace výstavby (dále jen „ZOV“) jsou nedostatečné, a to z hlediska opatření zmírňujících negativní dopady výstavby na okolní zástavbu. Nesouhlasí se stanovenou dobou provádění stavebních prací, tj. v době od 7 do 21 h při sedmidenním pracovním týdnu. Dále uvádí, že nejsou stanovena žádná hluková omezení či protihluková opatření pro nasazení pilotovacích souprav, a že Akustická studie není dostatečně podrobná. K tomu MZ uvádí, že v souladu s nařízením vlády 272/2011 Sb. není provádění stavebních prací časově omezeno, musí být nicméně plněny hygienické limity hluku. Akustická studie posoudila nejhluchnější část výstavby (zakládání) a navrhla opatření ve formě protihlukové stěny.“

Ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne 26.1.2024 ke stanovisku ministerstva odvolatelé uvedli, že hluk ze stavby nemůže být vyřešen instalací protihlukové stěny, neboť ta má omezenou výšku a nemůže tak nijak odclonit hluk směrem k vyšším patřům bytových domů.

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že podrobnější harmonogram výstavby včetně konkrétních stavebních technologií využitých v průběhu provádění stavby může ze strany dodavatele stavby vyvolat

nutnost provést omezující opatření (např. zkrácení doby). Akustický posudek (Ing. Karel Šnajdr, 9.2.2021) posuzoval nejméně příznivou variantu – tj. nejhluchnější technologie po celou základní dobu od 7 – 21 hod. (korekce + 15 dB - dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací) a navrhl využití protihlukové stěny o výšce alespoň 3 m, což je standardní opatření k zabránění šíření hluku. Predikce byla posouzena orgánem ochrany veřejného zdraví s tím, že za předpokladu dodržení navržených opatření (bod 9.1 a 10.1 akustické studie) nebude hluk ze stavební činnosti překračovat hygienické limity.

Odvolatelé odborné závěry zpracovatelů dokumentace a dotčených orgánů nijak relevantně nezpochybnili.

Ve vyjádření k závaznému stanovisku Ministerstva zdravotnictví odvolatelé dále uvedli, že *Ministerstvo pro místní rozvoj vyzvalo stavebníka k doplnění údajů o souladu částí záměru s dotčenými funkčními plochami a prokázání souladu s kódem míry využití plochy OV-D; požadovaný dodatek k Souhrnné technické zprávě byl Ministerstvu pro místní rozvoj předložen ke dni 26.10.2023, ale závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví bylo vydáno dne 9.5.2023; je zřejmé, že Ministerstvo zdravotnictví vydalo své stanovisko k neaktuální dokumentaci.*

Odvolatelé byli s doplněním podkladů závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj seznámeni na základě opatření ze dne 10.1.2024. Dne 15.1.2024 byl zástupce odvolatelů nahlížen do správního spisu.

Doplnění předložené Ministerstvu pro místní rozvoj, tzn. výkres dokumentující přesné vymezení dotčených funkčních ploch jednotlivými částmi záměru (včetně související infrastruktury), popř. upřesnění mocnosti vegetačního souvrství v souvislosti s výpočtem koeficientu zeleně, nemá žádný vliv na vlastní obsah záměru, a proto nemá žádný vliv na zájmy posuzované orgánem veřejného zdraví.

Městský soud označil závazná stanoviska orgánů veřejného zdraví za dostatečný a zákonný podklad pro vydání rozhodnutí a uvedl [205], že hluk ze stavební (či demoliční) činnosti je hlukem dočasným, nikoliv trvalým. Rovněž pak platí, že za splnění hygienických limitů je odpovědný dodavatel stavby; je tak na něm, aby s ohledem na konkrétní harmonogram výstavby a nasazení konkrétních stavebních technologií navrhl (nad rámec protihlukové stěny) další technickoprovazní opatření, aby zajistil soulad výstavby s hlukovými limity v dotčené lokalitě.

Opatřením proti prašnosti se odvolací správní orgán věnoval k námitce č. 13 na základě odborné součinnosti s orgánem ochrany ovzduší MHMP, který navržená opatření označil za dostatečná.

Městský soud k vlivům provádění stavby uzavřel [200], že projektová dokumentací netrpí absencí náležitostí dle přílohy č. 8 bodu B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb., tj. je v ní obsažen vliv provádění stavby na okolní stavby a pozemky [písm. d)], ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin [písm. e)] a ochrana životního prostředí při výstavbě [písm. j)].

Námitka je nedůvodná.

28. Nenaplnění zájmů chráněných vodním zákonem.

i) Z DUSP není zřejmé, zda bylo zohledněno doporučení Povodí Vltavy k ochraně horninového a vodního prostředí:

Doporučujeme projednat navržený systém odvodnění parkoviště skrze hrubozrnnou humózní zeminu s obsahem písku. Která má filtrační funkci a slouží k separaci ropných látek. Pro případ možného zasycení sorpčního komplexu a zanesení této vrstvy nerozpuštěnými a ropnými látkami v průběhu používání doporučujeme zvážit realizaci plnopřůčného odlučovače lehkých kapalin.

Účastníci řízení trvali na splnění tohoto doporučení vedoucího k vyšší ochraně životního prostředí, avšak toto splněno nebylo. Stavební úřad k tomuto uvedl, že dané stanovisko pro něj není závazné, což je sice pravdivé, ale nezbavuje to stavení úřad se řádně, věcně a přezkoumatelně s uvedeným podkladem pro rozhodnutí vypořádat, a to zvláště pokud jeho uvedený obsah činí účastníci řízení obsahem svých námitek.

Uvedené má za následek nejen porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absentuje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i rozpor s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu).

ii) Účastníci řízení rovněž upozornili na nutnost povolení vodního díla – zasakovacího zařízení - viz stanovisko Povodí Vltavy:

4. Pokud bude vsakovací poldr projednáván jako vodní dílo dle § 55 vodního zákona, souhlasíme s vydáním povolení k nakládání s povrchovými vodami podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) bodu 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, k jinému nakládání s povrchovými vodami k zadržování srážkových vod ve vsakovacím tělese o objemu 204 m³ a k následnému vsakování.

Ani toto povolení nebylo v řízení doloženo.

iii) Jelikož stavební úřad odkazuje ve vztahu k výše uvedeným námitkám na závazné stanovisko vodoprávního orgánu, odvolatelé též žádají, aby byla dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumána nadřízeným orgánem závazná stanoviska vodoprávního orgánu vydaná k dané stavbě - závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, vodoprávní úřad, ze dne 2. 2. 2022, č. j. MCP11/22/006275/OV/Kut (sp. zn. OV/22/002903/Kut) a ze dne 2. 2. 2022, č. j. MCP11/22/006556/OV/Ku (sp. zn. OV/22/002904/Kut) vydaná k dané stavbě, neboť tato stanoviska neměla být z důvodů uvedených v tomto odvolání souhlasná, ale negativní (nesouhlasná).

Vodoprávní úřad vydal souhlasné závazné stanovisko k dané stavbě, aniž by v řízení bylo prokázáno splnění zájmů chráněných právními předpisy na ochranu vod a na nakládání s vodami. K tomuto odvolatelé plně odkazují na uvedené výše v této námitce, jakož i v dalších výše uvedených odvolacích námitkách, zejména se jedná o námitky týkající se absence nezbytných vodoprávních povolení a nakládání se srážkovými vodami v rozporu s požadavky právních předpisů (přednostní zasakování dešťových vod).

Závazná stanoviska vodoprávního úřadu vydaná k dané stavbě jsou tedy vzhledem k uvedenému v tomto odvolání vydána v rozporu s právními předpisy na ochranu vod a na nakládání s vodami, jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb.

Není tedy prokázáno splnění požadavků na ochranu vod a na nakládání s vodami a stavbu nelze schválit; napadené rozhodnutí bylo vydáno též v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a) a c) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

V revizním závazném stanovisku č. j. MHMP 1349952/2023 ze dne 13. 10. 2023 nadřízený dotčený orgán OCP MHMP k námitce uvedl:

„Ohledně doporučení Povodí Vltavy, státní podnik, k osazení odlučovače ropných látek na odtoku dešťových vod z parkoviště, OCP MHMP konstatuje, že se jednalo pouze o doporučení. Pro závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona navíc stanovisko správce povodí není závazným podkladem. U srážkových vod z plochy parkoviště lze předpokládat možnost znečištění těchto vod případnými úkapy z parkujících vozidel. Parkoviště je však určeno pouze pro parkování osobních vozidel, tedy se bude jednat pouze o drobné úkapy. Dle předložené dokumentace srážkové vody z plochy parkoviště budou svedeny do průlehů, jejichž humosní vrstva bude vytvořená ze zásypového materiálu s minimálními parametry nasákavosti 10-5. Bude se jednat o hrubozrnnou zeminu s obsahem písku, kdy tato vrstva současně bude sloužit jako filtr k zachycení případných nečistot a dokáže separovat případný obsah ropných uhlovodíků C10 – C40. Toto opatření k zachycení případných úkapů a k ochraně jakosti podzemních vod považuje OCP MHMP za dostatečné.

K námitce nedoložení povolení stavby vodního díla – zasakovacího zařízení – OCP MHMP konstatuje, že toto je předmětem společného povolení, v rámci kterého se suchý poldr povoluje jako stavba vodního díla – stavba vedlejší a jako ke stavbě vodního díla k ní bylo vydáno závazné stanovisko dle § 94j odst. 2 stavebního zákona.“

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že v souvislosti se suchým poldrem OCP MHMP v závazném stanovisku podle § 94j odst. 2 stavebního zákona opravil zjevnou chybu v psaní v souřadnicích suchého poldru a dále jeho závaznou část upravil tak, aby obsahovala náležitosti dané vyhláškou č. 183/2006 Sb. a údaje dle vyhlášky č. 414/2013 Sb.

Námítka je nedůvodná.

29. Ochrana ovzduší.

DUSP se nevěnuje ochraně ovzduší v dotčeném území. Nebylo prokázáno, že provozem záměru nedojde k překročení imisních limitů pro znečišťující látky a dále že umístěním naddimenzované stavby v rozporu s koncepcí sídliště (viz námitky výše) nedojde ke zhoršení provětrávání vnitrobloků v rámci ulice Hrudičkova a Gregorova. Účastníci řízení proto požadovali zpracovat rozptylovou studii.

Jelikož stavební úřad odkazuje v této problematice na stanovisko dotčeného orgánu ochrany ovzduší (tj. pravděpodobně na závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 11, odbor životního prostředí, ze dne 22. 7. 2020, č. j. MCP11/20/031785/OŽP/Hako), odvolatelé žádají, aby dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. bylo přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší vydané k dané stavbě, neboť toto závazné stanovisko nemělo být z důvodů uvedených výše souhlasné, ale negativní (nesouhlasné).

Pro odstranění stavby garáže bylo vydáno souhrnné stanovisko ÚMČ Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/21/048570/OŽP/Hako ze dne 25.10. 2021, které z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší obsahuje sdělení (bod 2 stanoviska), ve kterém je popsán průběh bouracích prací a navržená opatření k omezení prašnosti s tím, že stavba neobsahuje stacionární zdroj znečišťování, a proto nejsou jím chráněné zájmy dotčeny.

Pro společné povolení stavby bytového domu bylo podkladem řízení souhrnné ÚMČ Praha 11, odboru životního prostředí č.j. MCP11/20/031785/OŽP/Hako ze dne 22.7.2020, které z hlediska ochrany ovzduší obsahuje sdělení (bod 2 stanoviska), ze kterého lze shrnout, že záměr je napojován na místní distribuční teplovodní síť, tedy neobsahuje žádný stacionární zdroj znečištění, a proto nejsou zájmy chráněné zákonem na ochranu ovzduší dotčeny.

Obě sdělení byla zaslána Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (OCP MHMP) s žádostí o součinnost při vypořádání námitek. Nadřízený orgán ochrany ovzduší vydal vyjádření č.j. MHMP 1110277/2023 ze dne 6.6.2023 a k námitkám uvedl:

K odstranění stavby garáže (dle sdělení ÚMČ P11 ze dne 25.10.2021):

„OCP MHMP ověřil v aktuální projektové dokumentaci k předmětnému záměru nazvané „Odstranění objektu garáže“, Gregorova, Praha 11, kterou vypracoval v únoru 2021 (revize v srpnu 2022) Ing. arch. Marek Řezáč, že údaje uváděné ÚMČ Praha 11 odpovídají navrženému záměru.

Dle ust. § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydává obecní úřad obce s rozšířenou působností (na území hlavního města Prahy úřad městské části Praha 1 – 22) závazné stanovisko k umístění, provedení a užívání stavby stacionárního zdroje neuvedeného v příloze č. 2 k tomuto zákonu podle jiného právního předpisu (míněn stavební zákon). Dle ust. § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší vychází při vydání závazného stanoviska podle ust. § 11 odst. 3 úřad městské části z programů zlepšování kvality ovzduší a z úrovně znečištění znečišťujícími látkami, které mají stanoven imisní limit v bodech 1 a 2 přílohy č. 1 k tomuto zákonu. V případě znečišťujících látek, které mají stanoven imisní limit v bodech 3 a 4 přílohy č. 1 k tomuto zákonu, k úrovním znečištění přihlíží.

V daném případě se jedná o nevyužívaný objekt garáží o 2 NP, zastavěná plocha činí 684 m². Součástí povolovaného záměru odstranění stavby není žádný stacionární zdroj znečišťování ovzduší ve smyslu zákona o ochraně ovzduší, který by na základě tohoto zákona spadal pod pravomoc ÚMČ Praha 11. ÚMČ Praha 11 jako příslušný správní orgán správně vydal k výše uvedené demolici pouze sdělení dle ust. § 154 správního řádu.

K námitce odvolatelů, týkající se absence rozptylové studie k demoličním pracím OCP MHMP uvádí, že v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší jsou vyjmenovány zdroje, k jejichž stavbě je nutno předložit rozptylovou studii. Jelikož bourací práce se nepovažují za zdroj znečišťování ovzduší, není zákonem stanovena povinnost předložení rozptylové studie. Jedná se o krátkodobou činnost, která z hlediska ochrany ovzduší nebude mít na okolí odstraňované stavby trvalý vliv.

Ke stanovení opatření k omezení prašnosti OCP MHMP uvádí, že ÚMČ Praha 11 postupoval v rámci svých kompetencí v souladu se zákonem o ochraně ovzduší i zmiňovaným Metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí, kdy ve smyslu tohoto metodického pokynu není samotná stavební (demoliční) činnost považována za zdroj znečišťování ovzduší podléhající ustanovením zákona o ochraně ovzduší, k jejímuž provedení by byl oprávněn ÚMČ Praha 11 závazně stanovit podmínky. Opatření ke snížení prašnosti uvedená v projektové dokumentaci k předmětnému záměru považuje OCP MHMP za dostatečná.“

Ke společnému povolení (dle sdělení ÚMČ P11 ze dne 22.7.2020):

„OCP MHMP ověřil v aktuální projektové dokumentaci k předmětnému záměru nazvané „BD OVČÁRNA“ Gregorova, Praha 11, kterou vypracoval v květnu 2020 (revize v srpnu 2022) Ing. arch. Marek Řezáč, že údaje uváděné ÚMČ Praha 11 odpovídají navrženému záměru.

Dle ust. § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydává obecní úřad obce s rozšířenou působností (na území hlavního města Prahy úřad městské části Praha 1–22) závazné stanovisko k umístění, provedení a užívání stavby stacionárního zdroje neuvedeného v příloze č. 2 k tomuto zákonu podle jiného právního předpisu (míněn stavební zákon). Dle ust. § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší vychází při vydání závazného stanoviska podle ust. § 11 odst. 3 úřad městské části z programů zlepšování kvality ovzduší a z úrovně znečištění znečišťujícími látkami, které mají stanoven imisní limit v bodech 1 a 2 přílohy č. 1 k tomuto zákonu. V případě znečišťujících látek, které mají stanoven imisní limit v bodech 3 a 4 přílohy č. 1 k tomuto zákonu, k úrovním znečištění přihlíží.

V daném případě není vytápění navržené stavby řešeno instalací stacionárního zdroje znečišťování ovzduší, neboť novostavba bytového domu bude napojena na místní systém CZT – místní distribuční teplovodní síť provozovatele Pražská teplotárská a. s. Napojení objektu na centrální zdroj tepla vydání závazného stanoviska orgánu ochrany ovzduší nevyžaduje. Součástí povolovaného záměru není žádný stacionární zdroj znečišťování ovzduší, který by spadal pod pravomoc ÚMČ Praha 11. Správní akt vydaný v části druhé souhrnného stanoviska ÚMČ Praha 11 ze dne 22. 7. 2020, z hlediska ochrany ovzduší, je tedy správně sdělením ve smyslu ustanovení § 154 správního řádu.

Odvolatelé namítají, že provozem bytového domu dojde k překročení imisních limitů pro znečišťující látky a požadují zpracování rozptylové studie, neboť se domnívají, že vlivem umístění budovy dojde ke zhoršení provětrávání v dané lokalitě.

Podle údajů z mapy klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací hlavních znečišťujících látek v síti 1x1 km vydávané každoročně Českým hydrometeorologickým ústavem a zveřejňované Ministerstvem životního prostředí se předmětná stavba nachází v místě s průměrnou imisní situací, kde žádná ze sledovaných znečišťujících látek nepřekračuje povolený limit, ani se k němu neblíží. To dokazují údaje v následující tabulce (předmětná lokalita se nachází na rozhraní dvou čtverců, zde jsou uvedeny údaje z obou):

		Pětiletý klouzavý průměr - průměrné roční koncentrace 2017-2021	
Znečišťující látka	Imisní limit	Čtverec 462544	Čtverec 462545
oxid dusičitý NO ₂	40 µg.m ⁻³	18,6	27,6
částice PM ₁₀ roční průměr	40 µg.m ⁻³	18,8	21,3
částice PM ₁₀ 36. nejvyšší	50 µg.m ⁻³	33,0	37,0
částice PM _{2,5}	20 µg.m ⁻³	13,9	15,6
benzo(a)pyren	1 ng.m ⁻³	0,6	0,7

Vzhledem ke způsobu vytápění – teplo z CZT – nebude stavba obsahovat žádný zdroj znečišťování ovzduší a nebude přispěvatelem ke zhoršení imisní situace. Ani vlivem umístění bytového domu nemůže

dojít k překročení imisních limitů v dané lokalitě, jak se odvolatelé domnívají. Rovněž vypracování rozptylové studie v daném případě není dle zákona o ochraně ovzduší vyžadováno, neboť se nejedná o umístění zdroje znečišťování ovzduší.

Z hlediska ochrany ovzduší neshledal OCP MHMP důvody pro nepovolení navrženého záměru.“

Námítka je nedůvodná.

30. Dokumentace je neúplná.

Je nutno též namítnout, že následující část - Zapracování podmínek stanovisek a vyjádření - není součástí spisu a odvolatelé se tedy neměli možnost s tímto seznámit:

D) INFORMACE O TOM, ZDA A V JAKÝCH ČÁSTECH DOKUMENTACE JSOU ZOHLEDNĚNY PODMÍNKY ZÁVAZNÝCH STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ,

Požadavky jsou zapracovány do PD.

Všechny požadavky dotčených orgánů jsou splněny - podrobněji viz. PŘÍLOHA - ZAPRACOVÁNÍ PODMÍNEK, STANOVISEK A VYJÁDŘENÍ.

Jestliže stavební úřad uvádí, že tato část dokumentace nebyla součástí podkladů – nebyla stavebnímu úřadu předložena, potom měl ovšem stavební úřad stavebníka vyzvat k doplnění této části dokumentace, jinak je dokumentace i z tohoto důvodu neúplná. Jestliže dokumentace odkazuje na některou svoji součást, která však není doložena, nelze toto pominout a je nutno vyzvat k doplnění této části dokumentace, která nebyla stavebníkem doložena, ač na ní jiné části dokumentace odkazují.

Jelikož je dokumentace i v tomto ohledu neúplná, je napadené rozhodnutí vydáno v rozporu s § 94o odst. 2 písm. a) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

Obdobná námitka byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad ji na str. 77 napadeného rozhodnutí vypořádal jako nedůvodnou. Stavební úřad uvedl: „Součástí spisu o společné povolení stavebník doložil projektovou dokumentaci vč. zapracování podmínek dotčených orgánů. Tato část však nebyla součástí doplněných podkladů.“

V průběhu řízení před stavebním úřadem byla námitka uplatněna až v podání odvolatelů ze dne 13.10.2022 (zastoupeni Zelené Roztyly, z.s.), které bylo reakcí na oznámení stavebního úřadu ze dne 12.9.2022 o doplnění podkladů pro rozhodnutí.

Odvolatelé poněkud dezinterpretují vyjádření stavebního úřadu. Z jeho obsahu vyplývá, že Příloha č. 1 nebyla součástí „nově“ doplněných podkladů, na které byly účastníci upozorněni opatřením ze dne 12.9.2022.

Součástí dokumentace předložené odvolacímu správnímu orgánu spolu se spisem je Příloha č. 1 nazvaná „Zapracování podmínek stanovisek a vyjádření“ s dovětkem: „Všechny podmínky stanovisek a vyjádření byly zapracovány do projektové dokumentace“.

Zástupce odvolatelů byl opakovaně u stavebního úřadu nahlížet do správního spisu; rovněž nahlížel do spisu v průběhu odvolacího řízení a zřejmě přílohu v obsahu dokumentace pominul. Zástupci odvolatelů však nic nebránilo, aby se předložení dokumentu v průběhu nahlížení domáhal.

Námítka je nedůvodná.

Odvolací správní orgán závěrem upozorňuje:

V průběhu odvolacího řízení došlo k doplnění dokumentace v souvislosti s upřesněním umístění parkovacích stání pro stávající hotel (náhrada za odstraněnou garáž) a umístěním stání pro navrhovaný bytový dům a také v souvislosti s návrhem nezávislých parkovacích horizontálních plošin namísto závislých parkovacích zakladačů v interiéru hromadných garáží:

- B.4 dodatek Souhrnné technické zprávy (6.12.2023)
- C.3 koordinační situační výkres (revize 12/2023)
- D1.1 - 03 půdorys 1. NP (revize 12/2023)
- D1.1 - 04 půdorys 2. NP (revize 12/2023)
- D1.1 - 13 řez AA (revize 12/2023)

Tyto doplněné části dokumentace nahrazují shodně označené části v dokumentaci 05/2020, rev. 08/2022 a budou postoupeny stavebnímu úřadu spolu se správním spisem; rovněž bude stavebnímu úřadu postoupeno upřesnění dokumentace vyžádané Ministerstvem pro místní rozvoj:

- Dodatek části B.1 b) Souhrnné technické zprávy; výkresy C.3, C.8, C.12, D1.1 04 (půdorysy 1. – 3. NP)

Stavební úřad rozhodnutí oznamoval účastníkům řízení spolu s grafickou přílohou (pro vyloučení pochybností v umístění záměru – viz str. 13 společného rozhodnutí). Z důvodu náhrady předmětného koordinačního situačního výkresu C.3 (05/2020, revize 08/2022) za koordinační situační výkres C.3 revize 12/2023 je toto rozhodnutí o odvolání doručováno s novou grafickou přílohou, která nahrazuje grafickou přílohu společného rozhodnutí.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu napadené rozhodnutí v části změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků není ukládána povinnost a nehrozí mu újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání 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

Příloha:

1. Koordinační výkres stavby C.3 (FACT s.r.o., revize 12/2023, ověřil Ing. arch. Zdeněk Korch)

Obdrží:

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

1. Pavel Kříž, IDDS: 9qbxssue

místo podnikání: Na Okruhu č.p. 1402, 252 42 Jesenice u Prahy

zastoupení pro: HOTEL GLOBUS, a.s., Gregorova 2115/10, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: TravCo, a.s., Gregorova 2115/10, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

2. LH HOME - Pí s.r.o., IDDS: 4ddr9mk

sídlo: Tepelská č.p. 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně 1

3. Československá obchodní banka, a. s., IDDS: 8qvdk3s

sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

4. Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

5. Městská část Praha 11, Úřad městské části, odbor majetkoprávní, IDDS: nr5bpci

sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

6. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

7. Zelené Roztyly, z. s., IDDS: utyikzn

sídlo: Kloknerova č.p. 2214/6, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Mgr. Marie Bartůňková, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Marie Bryscejnová, Hrudičkova 2100/13, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: JUDr. Alena Čápková, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Jan Červák, Hrudičkova 2113/4, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Petr Gondek, Hrudičkova 2114/2, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Jana Hanáková, Barchovická 2915, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

zastoupení pro: Blanka Jarošová, Hrudičkova 2100/13, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: RNDr. Michal Johanis, Hrudičkova 2113/4, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Denisa Joudová, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Václav Kadlec, Hrudičkova 2112/6, Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Libuše Kadlecová, Hrudičkova 2112/6, Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Martina Kulhánková, Gregorova 2092/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Ing. Kateřina Lipowski, Hrudičkova 2112/6, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Marian Lipowski, Hrudičkova 2112/6, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Karel Machart, Hrudičkova 2113/4, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Monika Machartová, Hrudičkova 2113/4, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Aneta Mrštinová, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Zdeňka Poslušná, Mikanova 3261/3, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106

zastoupení pro: Jiří Poslušný, Hrudičkova 2100/13, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Martin Sedlák, Hrudičkova 2102/9, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
zastoupení pro: Lenka Skrčená, Boleslavova 1531/34, 140 00 Praha 4-Nusle
zastoupení pro: Helena Skrovná, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
zastoupení pro: Václav Stoklasa, Hrudičkova 2114/2, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
zastoupení pro: Zuzana Susányiová, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
zastoupení pro: Jan Svoboda, Hrudičkova 2114/2, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
zastoupení pro: Sylva Škodová, Hrudičkova 2112/6, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
zastoupení pro: Jan Šperl, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
zastoupení pro: Alena Šperlová, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

8. Ochrana Roztyl, z.s., IDDS: x2xswei

sídlo: Blatenská č.p. 2179/3, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

zastoupení pro: Růžena Zdanovcová, Hrudičkova 2101/11, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, doporučeně

9. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu

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

III. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, veřejnou vyhláškou

10. 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

11. Úřad městské části Praha 11, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS:
nr5bpci

sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415

IV. ostatní

12. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, evidence ÚR, IDDS: c2zmahu

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

13. Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, IDDS: nr5bpci

sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415

+ SPIS

+ 3 x závazná stanoviska

+ DIP ETC (09/2025)

Na vědomí

14. Mgr. Aram Sargsyan, IDDS: m8ctqkt

místo podnikání: Národní č.p. 58/32, 110 00 Praha 1-Nové Město

zastoupení pro: SUNOP Media s.r.o., Huppnerova 1169/1, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614

MHMP STR/Pr