



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 264312/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 987769/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jana Fraňková
236 00 4842
Počet listů/příloh: 10/0
Datum:
1.4.2026

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 podala Městská část Praha 6, jednající prostřednictvím Úřadu městské části Praha 6, odboru rozvoje a investic, IČO 00063703, se sídlem Čs. armády 601/23, Praha 6, proti rozhodnutí č.j. MCP6 400773, spis.zn. SZ MCP6 360644/2021/OV/Mc ze dne 21.2.2023, kterým Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby, vyhověl žádosti ERGON a.s., IČO 90193701, se sídlem Papírenská 180/1, Praha 6, a na pozemcích parc.č. 1707/1, 1707/5, 1708, 1709, 2122/1, 2124/1, 2124/49, 2133/1, 2160/1, 2160/4, 2164/16, 2164/26 v katastrálním území Bubeneč, umístil stavbu nazvanou „Polyfunkční objekt ARITMA - HLAVNÍ OBJEKT, PARKING/lokalita Papírenská“ rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání se zamítá a rozhodnutí č.j. MCP6 400773, spis.zn. SZ MCP6 360644/2021/OV/Mc ze dne 21.2.2023 se potvrzuje.

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

ERGON, a.s., Papírenská 180/1, 160 00 Praha 6 - Bubeneč
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. MCP6 400773, spis.zn. SZ MCP6 360644/2021/OV/Mc ze dne 21.2.2023, kterým vyhověl žádosti ERGON a.s., IČO 90193701, se sídlem Papírenská 180/1, Praha 6, zastoupené LILA-architektonický ateliér, s.r.o., IČO 63985641, se sídlem Na zájezdu 1944/14, Praha 10 (dále též jako žadatelka), a na pozemcích parc.č. 1707/1, 1707/5, 1708, 1709, 2122/1, 2124/1, 2124/49, 2133/1, 2160/1, 2160/4, 2164/16, 2164/26 v katastrálním území Bubeneč, umístil stavbu nazvanou „Polyfunkční objekt ARITMA - HLAVNÍ OBJEKT, PARKING/lokalita Papírenská“. Proti tomuto rozhodnutí uplatnila odvolání Městská část Praha 6, jednající prostřednictvím Úřadu městské části Praha 6, odboru rozvoje a investic, IČO 00063703, se sídlem Čs. armády 601/23, Praha 6 (dále též jako odvolatelka).

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili.

Z obsahu předloženého spisu bylo zjištěno, že tohoto oprávnění využila žadatelka, v odvolacím řízení zastoupená na základě plné moci ze dne 22.2.2024 Mgr. Martinem Dymáčkem, LL.M., advokátem se sídlem Na Poříčí 1067/25, Praha 1.

V obsahu svého vyjádření namítá opožděnost odvolání z důvodu, že ze spisového materiálu není zřejmé, kdy přesně bylo odvolání stavebnímu úřadu doručeno, že bylo podáno odvolání blanketní a stavební úřad měl povinnost odvolatelku vyzvat k jeho doplnění. Upozorňuje, že odvolání bylo Radou MČ Praha 6 schváleno až dne 5.2.2024, tedy po uplynutí zákonné odvolací lhůty. Žádá o přezkoumání postupu stavebního úřadu a dodržení zákonných lhůt ze strany odvolatelky. Namítá, že odvolatelka uplatnila námitky přesahující rámec její působnosti, konkrétně ochrany veřejného zájmu, jak je stanoveno v § 2 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze (ZHMP). Uvádí, že odvolatelkou namítané odstranění původní stavby není předmětem řízení, s uplatněnými odvolacími námitkami nesouhlasí.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že odvoláním napadené rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno dne 21.12.2023, odvolání bylo uplatněno dne 4.1.2024, poslední den zákonné odvolací lhůty. Odvolání bylo posouzeno jako přípustné a včasné.

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 spisu bylo zjištěno, že dne 16.8.2021 byla u stavebního úřadu podána žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané (Polyfunkční objekt ARITMA – HLAVNÍ OBJEKT, PARKING/lokalita Papírenská“ na pozemcích v k.ú, Bubeneč.

Stavební úřad usnesením č.j. MCP6 532567/2021 ze dne 3.1.2022 zahájené územní řízení přerušil současně s výzvou k doplnění taxativně stanovených podkladů ve stanovené lhůtě „90 dnů“.

Na základě žádosti žadatelky byla lhůta stanovená k doplnění podkladů řízení usnesením č.j. MCP6 114327/2022 ze dne 4.4.2022 prodloužena na dobu do 2.7.2022.

Následně stavební úřad opatřením č.j. MCP6 327383/2022 ze dne 26.8.2022 oznámil zahájení územního řízení, současně účastníkům stanovil lhůtu k uplatnění námitek. Tohoto oprávnění využila odvolatelka, která dne 9.9.2022 proti navrhovanému stavebnímu záměru uplatnila námitky.

Žadatelka podáním ze dne 30.11.2022 (č.j. MCP6 436659/2022) oznámila „zmenšení záměru“, podáním ze dne 4.1.2023 (č.j. MCP6 003347/2023) doložila stavebnímu úřadu „popis změn“, „dokumentaci pro územní rozhodnutí“, „závazné stanovisko orgánu územního plánování“.

Stavební úřad opatřením č.j. MCP6 023536/2023 ze dne 23.1.2023 oznámil pokračování územního řízení, účastníkům stanovil lhůtu k uplatnění námitek. Tohoto oprávnění využila Správa železnic, státní organizace a odvolatelka.

Dne 21.4.2023 bylo stavebnímu úřadu doručeno souhrnné stanovisko Správy železnic, státní podnik (č.j. MCP6 151215/2023).

Stavební úřad opatřením č.j. MCP6 175309/2023 ze dne 15.5.2023 oznámil pokračování v řízení, účastníkům stanovil lhůtu k uplatnění námitek.

Podáním ze dne 21.11.2023 (č.j. MCP6 415058/2023) žadatelka doplnila upravenou dokumentaci pro územní řízení (úprava výšky ustupujícího podlaží).

Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Z hlediska věcného bylo zjištěno, že stavebním záměrem v území je novostavba polyfunkčního objektu pro administrativu, služby, obchod a nerušící výrobu, včetně parkoviště a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu v místě stávajícího severního objektu č.p. 114 k.ú. Bubeneč společnosti ERGON a.s., který má být včetně všech navazujících přístřešků a ramp odstraněn na základě vydaného rozhodnutí o odstranění stavby, č.j. MCP6 152345/2022 ze dne 9.5.2022.

Polyfunkční objekt o šesti podlažích (2 podzemní podlaží (PP), 3 nadzemní podlaží (NP) a ustoupené 4.NP) je situován na pozemcích parc.č. 1707/1, 1707/5 k.ú. Bubeneč a je tvořen 2 hlavními bloky orientovanými kolmo k ulici Papírenská a k železniční trati. Tyto bloky mají 3 podlaží (2.NP + 3.NP + ustoupené 4.NP), která budou „položená“ na společnou třípodlažní podnož (částečné 2.PP + 1.PP + 1.NP), přičemž hmota 2.NP a 3.NP bude vůči podnoži předsazena směrem do ulice a podepřena sloupy ve tvaru písmene W, naopak hmota podnože v 1.PP bude odsazena od vozovky a bude tvořit parter v úrovni terénu ulice Papírenská. Odsunutím hmoty 1.PP bude rozšířen stávající chodník a ve středové části podnože bude mezi bloky vybudována dvoupatrová piazzetta, která vytvoří nový veřejný prostor v návaznosti na navrhované nové služby a obchodní zařízení nacházející se ve spodních patrech a zároveň propojí horní úroveň u železniční tratě se spodní úrovní ulice Papírenská. Zastřešení objektu je řešeno zelenými plochými střechami.

Maximální půdorysné rozměry polyfunkčního objektu jsou 65,7 x 53,1 m, max. půdorysné rozměry kolmých kvádrových hmot na podnoži jsou 53,1 x 18,1 m. Maximální výška atiky posledního neustoupeného podlaží (3.NP) bude od úrovně terénu ulice Papírenská v místě uliční čáry (185,08 m n.m.) - tj. v nejvyšším místě +16,00 m = 201,08 m n.m. Max. celková výška stavby bude v úrovni atiky ustoupeného 4.NP od úrovně terénu ulice Papírenská v místě uliční čáry (185,08 m n.m.) +19,50 m = 204,58 m n.m. Terén ulice Papírenská je na výškové úrovni 186,00 až 185,00 m n. m., terén směrem na severozápad klesá. 1.PP bude postupně vlivem mírně stoupajícího terénu zapuštěno směrem k železniční trati. Úroveň ±0,00 stavby je stanovena v úrovni podlahy 1. NP ve výšce 189,50 m n.m.

Zásobování vodou je zajištěno prodloužením vodovodní přípojky z připravovaného vodovodního řadu DN 150 v ul. Papírenská v rámci akce „Obnova vodovodních řadů v ul. Papírenská“ (investor PVS, a.s.; koordinace s touto akcí předepsána). Odpadní vody z objektu budou odváděny přes dvě kanalizační přípojky do veřejné kanalizační stoky o profilu 600/1100 v ulici Papírenská. Srážkové vody ze střech objektu budou svedeny do podzemního vsakovacího objektu o ploše 240 m² a retenčním objemu 76 m³ bude umístěno na pozemcích parc.č. 1707/1, 1707/5 k.ú. Bubeneč, pod navrženou účelovou komunikací vedoucí do garáží. Zásobování el. energií bude z nové transformační stanice TS 22/0,4 kW v objektu (přeložka stávající TS 7872), která bude připojena kabelovou smyčkou mezi TS 4309 a TS 4308, nové kabely VN budou vedeny ze stávající TS 4309 v ulicích Ve struhách, Jednořadá a dále pod kolejištěm v délce trasy 168 m. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody budou dva plynové kotle; zásobování plynem bude zajištěno novou STL plynovodní přípojkou ze stávajícího STL plynovodního řadu dn 90 v ul. Jednořadá. Objekt bude dále napojen na síť elektronických komunikací (optickou síť) společnosti CETIN přípojkou z ulice Ve Struhách, která bude vedena ulicí Jednořadá a pod železniční tratí v délce trasy cca 130 m.

Hlavní vstupy do objektu jsou řešeny z ulice Papírenská, do prostor služeb, obchodu, skladů a administrativy v 1.NP bude přístup z horní úrovně piazzetty. Obslužné účelové komunikace, z nichž bude vjezd do garáží nového polyfunkčního objektu budou napojeny na ulici Papírenská přibližně ve stejných místech jako stávající účelové komunikace.

Doprava v klidu pro novostavbu polyfunkčního objektu bude zajištěna celkem 83 parkovacími místy na vlastním pozemku parc.č. 1707/1, 1707/5 k.ú. Bubeneč (tj. 55 parkovacích míst v garážích 1.PP + 12 venkovních parkovacích míst v nikách objektu + 14 venkovních parkovacích míst podél účelové komunikace na vlastním pozemku parc.č 1707/5 k.ú. Bubeneč + 2 venkovní parkovací místa podél železnice) a 8 venkovními parkovacími místy v parkovacím zálivu podél komunikace Papírenská na pozemku parc.č. 2133/1 k.ú. Bubeneč. Z celkového počtu 91 parkovacích míst bude vyhrazeno 6 parkovacích míst pro parkování zdravotně postižených osob.

Součástí stavby je přístřešek na odpad, opěrné zídky a oplocení, rampa pro pěší, schodiště, manipulační plochy, areálové rozvody inženýrských sítí (vody, NN, slaboproudu, plynu) a přeložka veřejného osvětlení v ul. Papírenská v délce trasy cca 105 m (včetně stožáru VO).

Dočasné stavby zařízení staveniště (oplocení, objekt z modulových kontejner o max. půdorysných rozměrech 6 x 16 m, max. výšky 6 m) budou umístěny na pozemcích parc.č. 1707/1, 1707/5 k.ú. Bubeneč ve dvoře areálu společnosti ERGON a.s. na stávající zpevněné asfaltové ploše.

Z předloženého spisového materiálu vyplývá, že původní dokumentace z 07/2021 byla na základě námitek MČ Praha 6, zastoupené odborem územního rozvoje ÚMČ Praha 6, revidována (30.9.2022) tak, že byl záměr upraven - podle popisu změn v revidované dokumentaci došlo ke snížení uliční atiky na úroveň 201,08 m n.m., zrušení střešní terasy nad 3.NP (střecha bude nepochozí s atikou, tedy bez zábradlí), uskočení 4. NP i v jižní části směrem k železnici.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021Sb., 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 16.8.2021, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Záměr podléhá posouzení v právním režimu Nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (pražské stavební předpisy, dále jen PSP).

Na základě přezkoumání věci Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen MHMP STR), k uplatněným odvolacím důvodům uvádí:

Odvolací námitka:

Záměr novostavby polyfunkčního objektu Aritma nebyl na OUR MČP6 projednán ani konzultován a nebylo tedy k němu vydáno předběžné stanovisko účastníka řízení. MČP6 se prostřednictvím OUR MČP6 vyjádřila a podala námitky účastníka řízení č.j. OUR 661/22 ze dne 8.9.2022. Po doplnění dokumentace v rámci řízení bylo opětovně podáno vyjádření a námitky účastníka řízení č.j. OUR 092/23 ze dne 7.2.2023. Záměr sestává z novostavby polyfunkčního objektu pro administrativu, služby, obchod a nerušící výrobu. Stavba je členěna na tyto stavební objekty: SO 01 Polyfunkční objekt Aritma, SO 02 Doplnkové objekty (přístřešek na odpad, opěrné zídky a oplocení, rampa pro pěší, schodiště), SO 03 Přípojky inženýrských sítí (vody, kanalizace, VN, plyn, slaboproud), SO 04 Komunikace a zpevněné plochy, SO 05 Sadové úpravy, SO 06 Veřejné osvětlení, SO 07 Areálové rozvody inženýrských sítí, SO 08 Objekty zařízení staveniště, SO 09 Parkovací stání, SO 10 Manipulační plocha. Polyfunkční objekt je navržen na pozemcích parc.č. 1707/1, 1707/5 k.ú. Bubeneč, v místě stávajícího severního objektu společnosti ERGON a.s., který bude odstraněn na základě již vydaného rozhodnutí. Novostavba je navržena jako šestipodlažní (2 PP + 3 NP + ustoupené 4.NP) polyfunkční objekt, který je tvořen 2 hlavními bloky orientovanými kolmo k ulici Papírenská a k železniční trati. Tyto bloky mají 3 podlaží (2.NP + 3.NP + ustoupené 4.NP), které jsou „položené“ na společnou třípodlažní podnož (částečné 2.PP + 1.PP +1.NP). Hmoty 2.NP a 3.NP je vůči podnoži předsazena směrem do ulice a podepřena sloupy ve tvaru písmene W. Naopak hmota podnože v 1 .PP je odsazena od vozovky a tvoří parter v úrovni terénu ulice Papírenská. 1 .PP je z ulice Papírenská plně nad terénem. Oba kvádrové bloky objektu jsou tvarově, materiálově a barevně řešeny shodně. Spodní hmota podnože na sloupech je prosklená. Max. zastavěná plocha navrženého polyfunkčního objektu bude 3 165 m². Max. hrubá podlažní plocha (HPP) obchodních ploch bude 290 m², skladů 501 m², služeb 737 m² a nerušící výroby s administrativou 6 746 m².

Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. V daném místě jsou těmito zájmy především:

- zachování urbanistických a architektonických hodnot území s důrazem na zkvalitnění veřejného prostoru
- nesouhlasit se stavbami, které vytvářejí nevhodný precedent v území s negativním vlivem na budoucí záměry v lokalitě
- pouze úměrný nárůst kapacity staveb ve stabilizovaném území.

Oblast Papírenské/Mlýnské ulice, která se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, zahrnuje cca 10 objektů původních továrniček, z nichž se podstatná část zachovala do současnosti. Proto k tomuto území přistupuje MČ P6 jako k industriálnímu území historické hodnoty a takto je to promítáno i do územních dokumentací. Nesouhlasíme s odstraněním stávající stavby. Přestože demolice

není předmětem tohoto řízení, v rámci řízení o odstranění stavby jsme nebyli účastníky a nemohli jsme tudíž svůj názor vyslovit dříve.

Stávající objekt je funkční, historicky cenou stavbou z roku 1892, kterou navrhl švýcarský architekt Carl Arnold Séquin-Bronner pro Ernsta Mauthnera, jejíž původní účel byla přádelna bavlny a tkalcovna. Nyní se zde vyrábí ortopedické pomůcky, jsou zde sklady atd. Demolice stávajícího objektu by nevratně rozrušila specifický industriální charakter lokality a její urbanistickou strukturu. Ty jsou tvořeny, mimo jiné, i neodmyslitelným vzájemným vztahem s objektem národní kulturní památky Staré čistiřny odpadních vod, která se nachází na protější straně ulice a je lokální dominantou. Takto rozsáhlá demolice není v souladu se závaznou částí územního plánu SU hl.m. Prahy OOP 55/2018 Sb. hl.m. Prahy v platném znění, podle níž je ve stabilizovaném území z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Odstraněním stavby dochází naopak ke znehodnocení stávajícího území a urbanistické struktury. Výrazně vhodnějším, respektive správným řešením by, s přihlédnutím k charakteru území a jeho urbanistické struktury, byla rekonstrukce, či konverze budovy, která by se zachováním odkazu minulosti mohla zároveň naplnit současné potřeby stavebníka.

MHMP STR:

Odbor územního rozvoje Městské části Praha 6 nemá postavení dotčeného orgánu veřejné správy, záměr s ním tedy nemusel být předem projednán. Městské části Praha 6 přísluší postavení účastníka řízení podle § 27 odst. 2) správního řádu, ve spojení s ustanovením § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a je oprávněna v územním řízení uplatňovat námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce.

Novostavba polyfunkčního objektu v místě stávajícího severního objektu č.p. 114 k.ú. Bubeneč, který má být, včetně všech navazujících přístřešků a ramp, odstraněn na základě vydaného rozhodnutí o odstranění stavby, č.j. MCP6 152345/2022 ze dne 9.5.2022, je navrhována v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášené rozhodnutím bývalého odboru kultury NVP č. j. Kult/5-935/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze (dále také jen „PPR“) a jeho doplňkem ze dne 9.7. 1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Ochranné pásmo je určeno pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. K novostavbě vydal závazné stanovisko odbor památkové péče MHMP (dále jen „MHMP OPP“) ze dne 16. 9. 2019 pod č.j. MHMP 1885857/2019, sp.zn. S-MHMP 1471103/2019.

V rámci odvolacího řízení bylo zasláno závazné stanovisko MHMP OPP ze dne 16. 9. 2019 pod č.j. MHMP 1885857/2019, sp.zn. S-MHMP 1471103/2019 se žádostí o jeho změnu nebo potvrzení na Ministerstvo kultury ČR (dále jen „MK“). Závazným stanoviskem MK č.j. MK 15898/2025 OPI, sp.zn. MK-S 8929/2024 OP ze dne 13.2.2025 bylo závazné stanovisko MHMP OPP ze dne 16.9.2019 potvrzeno. V odůvodnění závazného stanoviska MK je mimo jiné uvedeno (citace):

„MK, jako orgán státní památkové péče, je oprávněno posuzovat závazné stanovisko pouze z hlediska jeho souladu s právními předpisy platnými a účinnými na úseku státní památkové péče. Námítky odvolatele směřující do jiných oblastí veřejné správy tak ponechalo stranou a nezabývalo se jimi, neboť k tomu není příslušné. [...] Podle odstavce 3 tohoto ustanovení památkového zákona se v závazném stanovisku vyjádří, zda práce tam uvedené jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné, a stanoví se základní podmínky, za kterých lze tyto práce připravovat a provést. Základní podmínky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru. Účelem vydání závazného stanoviska podle uvedených ustanovení památkového zákona je ochrana hodnot chráněných státní památkovou péčí v památkově chráněných územích v situaci,

kdy by tyto hodnoty mohly být určitým zamýšleným zásahem ohroženy nebo poškozeny. Příslušný orgán státní památkové péče rozhoduje o tom, zda navržené práce jsou z hlediska hodnot chráněných státní památkovou péčí přípustné či nikoli.

Smyslem ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona je zachování autentické kvality památkově chráněného území, v tomto případě památkové rezervace. Způsob ochrany památkové rezervace je v tomto případě vyjádřen ve výše uvedeném rozhodnutí NVP č. j. Kult/5-935/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňku ze dne 9. 7. 1981, kterým se určuje nejen územní rozsah tohoto ochranného pásma, ale také podmínky pro činnost v něm. V těchto podmínkách je uvedeno následující:

1. V ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.
3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.).
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

Obecně ochranné pásmo je určité území, v němž jsou omezeny nebo zakázány jisté činnosti z důvodu ochrany veřejného zájmu definovaného právními předpisy. Smyslem a účelem ochranného pásma podle § 17 památkového zákona je ochrana nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, památkové zóny nebo jejich prostředí před negativními vlivy činností a zásahů realizovaných v jejich širším okolí, přičemž ochranné pásmo je územně přesně vymezeno, a slouží výlučně k ochraně toho statku, k jehož ochraně bylo vymezeno. Tím se liší od památkových rezervací a zón, které slouží k ochraně hodnot nemovitostí, které se v nich nacházejí. Činnosti v ochranném pásmu je třeba posuzovat nikoli z hlediska, jak se primárně dotknou ochranného pásma a nemovitostí v něm se nacházejících, ale výlučně z hlediska, jak budou tyto činnosti působit na předmět, který je ochranným pásmem chráněn. Nejsou jím, a to je nutno zdůraznit, chráněny hodnoty území ochranného pásma samotného ani hodnoty nemovitostí a staveb, jež se v ochranném pásmu nacházejí, jako takových, nýbrž výlučně hodnoty předmětu, k jehož ochraně bylo ochranné pásmo vymezeno. Orgány památkové péče tedy neposuzují v případě novostaveb v ochranném pásmu PPR respektování charakteru zástavby území, kde vznikají, nýbrž jejich vliv na urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu PPR. Novostavba předmětného objektu o 5. NP nijak neohroží hodnoty PPR, neboť se ve vztahu k ní nijak neuplatňuje. Z postoupené projektové dokumentace je zřejmé, že umístění stavby „Polyfunkční objekt ARITMA – hlavní objekt/Lokalita Papírenská, Praha 6-Bubeneč“, ul. Papírenská, na pozemcích parc. č. 1707/1, 1707/5, 1708, 1709, 2122/1, 2124/1, 2124/49, 2133/1, 2160/1, 2160/4, 2164/16, 2164/26 v k. ú. Bubeneč, se nemůže z hlediska půdorysné, hmotové a výškové konfigurace negativně dotknout autentické kvality památkově chráněného území a svými důsledky narušovat nebo ohrožovat životní prostředí a stavební fondy PPR. MK se po věcné stránce se závěry, ke kterým dospěly NPÚ ÚOP PR a následně MHMP OPP v prvoinstančním správním řízení, ztotožňuje, neboť vycházejí z podkladů, tvořících obsah správního spisu a jsou dostatečně srozumitelným způsobem odůvodněny. MK má rovněž za prokázané, že realizací stavby nedojde k negativnímu ovlivnění památkově chráněných hodnot v lokálním kontextu ani v celkovém kontextu PPR.

Dále je třeba připomenout, že předmětné ochranné pásmo bylo vymezeno k ochraně PPR a nikoli k ochraně namítané národní kulturní památky. Ve vztahu k této národní kulturní památce tak nelze podmínky daného ochranného pásma aplikovat, neboť tím by orgán státní památkové péče vykročil z mezí obecného zmocnění vyplývajícího z § 2 odst. 2 správního řádu.

Ohledně odstranění stávající stavby lze pouze konstatovat, že demolice není předmětem tohoto řízení. Byla projednána v samostatném řízení vedeném pod sp. zn. SZ MCP6 531499/2021/OV Ber, rozhodnutí o odstranění stavby bylo vydáno pod č. j. MCP6 152345/2022 dne 9. 5. 2022 (nabylo právní moci dne 26. 5. 2022). Součástí podkladů řízení o odstranění stavby bylo též osvědčení o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska MHMP OPP č. j. MHMP 1909930/2021 ze dne 25. 11. 2021. Nahradit fiktivní závazné stanovisko novým závazným stanoviskem lze pouze ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy nabylo právní moci rozhodnutí, které bylo takovým fiktivním závazným stanoviskem podmíněno. Tato lhůta tedy uplynula marně 26. 11. 2022. Především je však třeba uvést, že orgán státní památkové péče i stavební úřad jsou vázáni předmětem žádosti a nemohou po žadateli požadovat rekonstrukci, konverzi budovy, či jakékoliv jiné varianty úprav budovy nad rámec žádosti zejména za situace, když v jiném řízení již bylo pravomocně rozhodnuto o jejím odstranění. Z tohoto důvodu nelze v tomto řízení hodnotit dopady odstranění předmětné stavby na prostředí dané kulturní památky, neboť tyto otázky nebyly předmětem tohoto řízení a nemohou tak být ani významným hlediskem, ze kterého by mohl jakýkoli orgán státní památkové péče hodnotit předmětnou žádost.

Jak potvrdil rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 17/2022 – 156 ze dne 23. 2. 2024 nelze ani v případě, kdy je důvodem pro vypracování závazného stanoviska orgánu státní památkové péče umístění dotčené nemovitosti v ochranném pásmu památkové rezervace (v daném případě šlo o památkovou rezervaci Brno), pominout otázku namítaného zásahu do prostředí kulturní památky. V daném případě pojem prostředí kulturní památky interpretoval Nejvyšší správní soud následovně „Prostředí kulturní památky je nutno striktně odlišovat od ochranného pásma kulturní památky podle § 17 zák. o st. památkové péči. Ochranné pásmo je vymezováno správním aktem obecního úřadu obce s rozšířenou působností, a to k ochraně nemovité kulturní památky. Nelze je tedy vymezit k ochraně movité kulturní památky. Územní rozsah ochranného pásma musí být ve správním aktu, jímž je vymezeno, přesně určen. Naproti tomu prostředí kulturní památky není vymezováno žádným správním aktem – existuje ve vztahu ke kulturní památce na základě objektivních skutečností (například historických, architektonických nebo jiných souvislostí). Prostředí kulturní památky se zpravidla týká kulturních památek nemovitých, může však existovat i prostředí kulturní památky movité.“ Prostředí kulturní památky je definováno jeho úzkým sepejetím s kulturní památkou, z něhož vyplývá, že narušením prostředí by došlo ke snížení hodnoty samotné kulturní památky. Rozhodující je tedy skutečná vazba mezi památkou a prvky tvořícími její prostředí, nikoliv to, kdo je vlastníkem kulturní památky a jednotlivých prvků jejího prostředí. ... Zejména v případě dvojdomů a trojdomů je obvyklým rysem takové výstavby právě určitá (větší či menší) míra souvislosti jednotlivých staveb, které ji utvářejí. Pojem „dvojdům“ není právem definován, v obecném slova smyslu se jím však obvykle označují dva domy, které k sobě přiléhají jednou stěnou a vzájemně zrcadlí své architektonické uspořádání. Posuzovaná stavba a Fuchsova vila k sobě vzájemně přiléhají a, byť se nejedná o identické stavby, není pochyb o tom, že spolu úzce souvisí. Jedná se totiž o stavby navržené týmě významným architektem ve stejném stylu, jejichž linie na sebe do značné míry navazují a které utvářejí jeden celek. Ze spisové dokumentace vyplývá, že spolu původně do značné míry souvisely také po funkční stránce. ... Vizuální souvislost a vzájemná provázanost hmoty obou staveb je natolik zřejmá, že zásahy do vnějšího vzhledu posuzované stavby jistě mohou ovlivnit celkový dojem z památkově chráněné Fuchsovy vily. Daná stavba tedy je součástí prostředí této kulturní památky.“ Z výše uvedeného rozboru Nejvyššího správního soudu je zjevné, že pro aplikaci pojmu prostředí kulturní památky je nezbytné úzké sepejetí prostředí s kulturní památkou, z něhož vyplývá, že narušením prostředí by došlo ke snížení hodnoty

samotné kulturní památky. Současně při tomto hodnocení je třeba mít na paměti již výše zmíněný fakt, že o odstranění stávající budovy bylo pravomocně rozhodnuto a toto rozhodnutí ani závazné stanovisko, které jej podmínilo nejsou dotčeny tímto řízením a již nemohou být přezkoumány ani z hlediska zákonnosti. Je třeba tedy hodnotit pouze vliv novostavby na danou národní kulturní památku a nikoli otázku zachování dosavadních staveb v prostředí dané národní kulturní památky. Jakým negativním způsobem by do prostředí dané národní kulturní památky měla zasáhnout sama navrhovaná novostavba odvolatel neuvádí. Od novostavby dělí národní kulturní památku komunikace, tedy k fyzickému zásahu do dané národní kulturní památky nedojde. Daná národní kulturní památka vznikla jako průmyslový objekt, aniž by tato stavba musela významně reagovat na urbanistický kontext místa, který byl rovněž průmyslový a představoval jednu z periférií Prahy. Svým způsobem si tento charakter periférie daná oblast zachovala dodnes. Daná národní kulturní památka už s ohledem na svůj účel nebyla budována jako regionální či místní dominanta (byť tak je odvolatelem vnímána), které by se měla podřizovat okolní zástavba. Tato namítaná dominantnost stavby (zejména ve spojení se dvěma komíny) je dána jejím charakterem a technickými potřebami, nikoli urbanistickým kontextem místa. I tyto skutečnosti tak v souhrnu svědčí závěru, že realizace zamýšleného záměru nemůže představovat negativní zásah do prostředí národní kulturní památky, a tím pádem do zájmů státní památkové péče. S odkazem na výše uvedené MK konstatuje, že MHMP OPP postupoval při odůvodnění závazného stanoviska v souladu s ustanovením § 149 odst. 2 správního řádu, kdy z odůvodnění srozumitelně vyplývá, o jaké důvody opírá obsah závazné části závazného stanoviska, uvedl jednotlivé podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Své úvahy pak srozumitelným způsobem odůvodnil. Závěr vyslovený v odvolání napadeném závazném stanovisku, považuje MK za věcně správný. V řízení o vydání závazného stanoviska ani v závazném stanovisku samotném nebyly shledány žádné právní vady. Závazné stanovisko bylo vydáno v souladu s předpisy platnými na úseku státní památkové péče a v souladu se správním řádem. MK se domnívá, že skutkový stav byl v řízení na prvním stupni zjištěn dostatečně, MHMP OPP postupoval v řízení v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky vyjádřenými v ustanovení § 2 správního řádu. Z důvodů shora uvedených MK postupem podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu potvrzuje předmětné závazné stanovisko MHMP OPP.“

MHMP STR uvádí, že rozhodnutí o odstranění stavby bylo vydáno odborem výstavby ÚMČ Praha 6 dne 9.5.2022 pod č.j. MCP6 152345/2022, sp.zn. SZ MCP6531499/2021/OV/Ber, nabylo právní moci dne 26.5.2022. Odvolací spis byl MHMP STR předán 16.5.2024, kdy lhůty pro zahájení přezkumného řízení i pro vydání rozhodnutí v přezkumném řízení podle ust. § 96 odst. 1 a § 97 odst. 2 správního řádu již marně uplynuly; skutečnosti svědčící obnově řízení nebyly zjištěny, neboť důvod uváděný odvolatelkou nelze označit za dříve neznámou skutečnost nebo důkaz, které existovaly v době původního řízení.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Záměr není v souladu s § 20 PSP z hlediska charakteru území a se stabilizovaným územím z hlediska kapacity navrhované stavby a HPP a není tedy ani v souladu s územním plánem SÚ hl.m. Prahy. Navrhované HPP jsou dle PD 8 274 m². Uvedené HPP nelze jednoznačně ověřit. Kvalifikovaným odhadem na základě výkresů lze vypočítat HPP i výrazně vyšší na hodnotě cca 11 000 m². Zároveň projekt neuvádí HPP stávajícího bouraného objektu. Zavádějící a nepřesný údaj navrhovaných HPP, spolu s mylným a zavádějícím označováním podlaží (viz níže) mohl ovlivnit znění závazného stanoviska OZR MHMP a rozhodnutí SÚ. Záměrem není jednoznačně prokázáno, zdali se již nejedná o rozsáhlou stavební činnost, která není ve stabilizovaném území možná. Dle našeho kvalifikovaného názoru, interních výpočtů

a posouzení a s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře se již jedná o rozsáhlou stavební činnost a záměr tak není v souladu s územním plánem SÚ hl.m. Prahy. Záměr zároveň není v souladu s § 4 hl. 1 vyhl. 10/2016 pro výstavbu v hl. m. Praze (dále jen: PSP), dle kterého je stabilizované území definováno jako území s jednoznačným uspořádáním zástavby, s plně vyvinutým stávajícím charakterem, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území a dále není v souladu s § 20 PSP. Nahrazení stávající industriální stavby s převládající podlažností 2NP administrativní stavbou o 5NP by došlo jednoznačně k zásadní změně stávajícího charakteru území a k rozsáhlé stavební činnosti.

MHMP STR:

Stavební úřad v obsahu přezkoumávaného rozhodnutí soulad navrhované stavby s požadavky ust. § 20 PSP posoudil na str. 16 a 17 s tím závěrem, že „Při umístování stavby je přihlédnuto k charakteru území.

Obdobnou námitku uplatněnou v řízení (podání ze dne 9.9.2022) označenou jako „1.2.“ v části týkající se souladu záměru s charakterem území ve stabilizovaném území, stavební úřad vypořádal na str. 23 až 25 přezkoumávaného rozhodnutí odkazem na obsah závazných stanovisek odboru územního rozvoje MHMP (dále jen MHMP UZR) č.j. MHMP 1383481/2020 ze dne 26.10.2020, a č.j. MHMP 2310831/2022 ze dne 20.12.2022 (stavební úřad nesprávně, v důsledku písařské chyby uvedl „ze dne 26.12.2022“) pro upravený návrh záměru, v nichž tento orgán územního plánování posoudil navrhovanou stavbu z hlediska jejího souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1-5, platnými Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 i s platným ÚPn SÚ hl.m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, neboť posouzení z hlediska platného územního plánu i stabilizovaného území je řízeních dokončovaných podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. zcela v kompetenci orgánu územního plánování UZR MHMP. Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území MHMP UZR dospěl v závazném stanovisku ze dne 20.12.2022 k závěru, že (citace):

„...navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o lokalitu Papírenská se strukturou areálu produkce. V lokalitě se nachází nepravidelně umístěné objekty různých proporcí s podlažností 1 až 4. Převážně se jedná o výrobní objekty, objekt staré čistírny odpadních vod a v závěru ulice Papírenská jsou zastoupeny také bytové domy. Výška obvodových linií střech je zpravidla v hladině 6,01 - 9,00 m, příp. 9,01 - 12,00 m, max. 12,01 - 16,00 m. Za železniční tratí je umístěn bytový dům o 4 NP s ustoupeným 5. NP. Navržený objekt k ulici Papírenská i k železniční tratí 4. NP ustupuje a vhodně tak utváří přechod k navazující zástavbě. Výška atiky posledního neustoupeného podlaží (3. NP) je od úrovně terénu ulice Papírenská v místě uliční čáry (185,08 m n.m.) - tj. v nejvyšším místě +16,00 m = 201,08 m n. m. Celková výška stavby je v úrovni atiky ustoupeného 4. NP od úrovně terénu ulice Papírenská v místě uliční čáry (185,08 mn. m.) +19,92 m = 205,00 m n. m. Terén ulice Papírenská je na výškové úrovni 186,00 až 185,00 m n. m., terén směrem na severozápad klesá. Z výše uvedeného vyplývá, že novostavba svou výškou v místě atiky posledního neustoupeného podlaží respektuje stanovenou výškovou hladinu. Z ulice Papírenská se bude objekt jevit jako čtyřpodlažní s jedním ustoupeným podlažím (1. PP je přístupné přímo z ulice, 4. NP je ustoupené). Výška objektu tak koresponduje s výškou okolních staveb a navazuje na stávající zástavbu. Při posouzení navrhované výšky novostavby bylo přihlédnuto také k umístění na hranici velkého rozvojového území Bubeneč, kde lze předpokládat v rámci rozvoje nárůst podlažností. Zároveň byla brána v úvahu skutečnost, že je v zástavbě se strukturou areálu produkce přípustná vyšší míra změn. Navrhovaný plochý tvar střech odpovídá stávající střešní krajině výrobních hal. Realizací stavebního záměru, který má menší půdorys než stávající objekt, dojde k rozšíření ploch zeleně na rostlém terénu (468,2 m²) a zároveň stavební záměr počítá s vytvořením vegetačních střech (2325,2 m²). Zastavěnost pozemku tak nadále odpovídá zastavěnosti okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Z hlediska

hmoty tak stavební záměr nevybočuje oproti řešení v rámci kontextu užší i širší lokality. Stavební čára je v ul. Papírenská volná, některé objekty jsou umístěny na uliční čáře a jiné mají odstup od uliční čáry až cca 6 m. Navrhované odsunutí novostavby od stávající uliční čáry je akceptovatelné, dojde tak k pozitivnímu rozšíření veřejného prostoru (chodníku) i s navrhovanou piazzettou. Stavebním záměrem tak dochází k dotvoření urbanistické struktury. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat. Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.“

MHMP STR uvádí, že posouzení souladu navrhovaného záměru s požadavky ust. § 20 PSP je plně v kompetenci stavebního úřadu; v obsahu vypořádání námítky „1.2.“ uplatněné v řízení, stavební úřad odkázal na odůvodnění v části „Posouzení souladu záměru s obecnými požadavky na umístění stavby a využívání území dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona“ v odůvodnění rozhodnutí k upravenému návrhu s tím, že doplnil (citace): „*Pro úplnost je nutné dodat, že ustanovení § 20 PSP nepředepisuje nové zástavbě kopírování stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat. Takovým případem je právě navržená stavba, která zvýší kvalitu prostředí jako celku, s návazností na blízké industriální stavby, se všemi funkcemi objektu, včetně vytvoření nového veřejného prostoru se zelení i s výhledovým propojením objektu s vlakovou stanicí Praha – Podbaba v horní úrovni podél železnice.“*

K upravenému návrhu stavby v doplněné dokumentaci s revizí 30.9.2022 uplatnila odvolatelka v podání z 7.2.2023 obdobnou námítku (s novými hodnotami upraveného záměru), kterou stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí označil jako námítku „3.2.“ a vypořádal ji na str. 27 v odůvodnění rozhodnutí odkazem na vypořádání námítky „1.2.“.

Vydání územního rozhodnutí je dle § 6 odst. 3 písm. a) stavebního zákona kompetencí příslušného stavebního úřadu, který záměr posuzuje v souladu s § 90 stavebního zákona, ve znění platném do 30.6.2023 (žádost podána 8.2.2023), tedy zda je v souladu s požadavky a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, b) na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Podle požadavků ustanovení § 20 odst. 1 PSP „*Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“* Řízení je vedeno podle stavebního zákona, ve znění platném po 1.1.2018 (ve znění zákona č. 225/2017 Sb.), kdy soulad s územně plánovací dokumentací již nepříslušel k posouzení stavebnímu úřadu, ale úřadu územního plánování, kterým je v daném případě odbor územního rozvoje MHMP (MHMP UZR), který je po změně územního plánu Z2832/00, kterou se upřesnily požadavky na posuzování staveb ve stabilizovaném území a přípustné řešení záměru má být v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v územně analytických podkladech, rovněž příslušným k posouzení souladu s charakterem území. Co se tedy týká souladu záměru s charakterem stávající zástavby/charakterem území, nyní ho v řízeních podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, posuzuje jak orgán územního plánování pro stanovení přípustného řešení záměru v souladu s územním plánem, tak stavební úřad pro posouzení souladu záměru s ustanovením § 20 PSP. Podle ustanovení § 2 písm. h) PSP se charakterem území pro účel PSP rozumí *soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.*

S posouzením souladu záměru s požadavky ust. § 20 PSP stavebním úřadem lze v obecné rovině souhlasit, výhrady lze mít pouze k odůvodnění posouzení souladu záměru s požadavky ust. § 25 - 27 PSP, kde stavební úřad mimo jiné argumentuje výškovou hladinou IV (9-16) i stávajících objektů č.p. 989-993, 1029-1034 podél komunikace Ve Struhách a bytovým domem č.p. 1123 v ulici Jednořadá, který lokálně hladinu IV i převyšuje. Podle poslední aktualizace ÚAP (2024) je záměr situován v lokalitě č. 163 Papírenská s heterogenní strukturou s typickou podlažností 2, minimální podlažností 1 a maximální podlažností 8, kdežto objekty č.p. 989-993, 1029-1034 podél komunikace Ve Struhách a objekt č.p. 1123 v ulici Jednořadá jsou za tratí v jiné lokalitě č. 119 Podbaba s heterogenní strukturou s typickou podlažností 5, minimální podlažností 1 a maximální podlažností 14. Podle § 26 odst. 1 PSP se stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25, není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Při vymezení území pro stanovení výškových hladin a posuzování souladu záměru s charakterem území je nezbytné vycházet ze zástavby ve stejné lokalitě podle ÚAP, k zástavbě v sousední lokalitě lze pouze přihlédnout. Pro potřebu posuzování však nelze stanovit pouze bezprostřední sousední zástavbu, ale i širší okolí, a to i s ohledem na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, v jehož obsahu je uvedeno (citace): *„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“*, 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“*.

Ačkoli se uvedené v rozsudku týká posuzování souladu záměru s územním plánem, resp. s charakterem území podle územního plánu, je nepochybné, že to samé se vztahuje i k posuzování záměru s charakterem území ve smyslu § 20 PSP, neboť soulad záměru s urbanistickou strukturou a charakterem území se nedá dovozovat pouze od bezprostředně sousedících staveb či staveb v rámci jedné ulice, ale vždy je třeba zohlednit širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury konkrétního urbanizovaného území. Pro posouzení záměru s charakterem území a stanovení výškových hladin je tedy účelné vymezení posuzovaného území jako část předmětné lokality č. 163 Papírenská, a to území ohraničené na jihu železniční tratí, na západní straně ulicí Podbabská, na severu řekou a na východní straně ulicí Mlýnská, a to včetně objektů č.p. 60 na východní straně ul. Mlýnská.

V takto vymezeném území nalezneme jak objekty s výškovou hladinou stávající zástavby III (0-12 m) [např. objekty č.p. 1120 (s min. výškou obvodových linií střech 1,3 m a max. výškou obvodových linií střech 4,1 m), č.p. 1113 (s min. výškou obvodových linií střech 3,5 m a max. výškou obvodových linií střech 5,2 m), č.p. 1114 (s min. výškou obvodových linií střech 3,6 m a max. výškou obvodových linií střech 6,1 m), č.p. 180 (s min. výškou obvodových linií střech 3,1 m a max. výškou obvodových linií střech 8,7 m), č.p. 113 (s min. výškou obvodových linií střech 8,4 m a max. výškou obvodových linií střech 10,6 m), č.p. 1132 (s min. výškou obvodových linií střech 5,4 m a max. výškou obvodových linií střech 7,2 m)], tak objekty, jejichž max. výška obvodových linií střech odpovídá max. výšce hladiny IV (9 - 16 m) [např. objekt č.p. 187 (s min. výškou obvodových linií střech 11,7 m a max. výškou obvodových linií střech 15,3 m), č.p. 186 (s min. výškou obvodových linií střech 11,5 m a s max. výškou obvodových linií střech 13,7 m), č.p. 223 (s min. výškou obvodových linií střech 11,6 m a s max. výškou obvodových linií střech 13,6 m), č.p. 226 (s min. výškou obvodových linií střech 11,6 m a s max. výškou obvodových linií střech

13,5 m), č.p. 482 (s min. výškou obvodových linií střech 11,9 m a s max. výškou obvodových linií střech 12,8 m), č.p.118 (s min. výškou obvodových linií střech 7,8 m a s max. výškou obvodových linií střech 8,3 m), č.p.117 (s min. výškou obvodových linií střech 7,6 m a s max. výškou obvodových linií střech 8,5 m), č.p. 237 (s min. výškou obvodových linií střech 8,5 m a s max. výškou obvodových linií střech 8,9 m), č.p. 115 (s min. výškou obvodových linií střech 10,2 m a s max. výškou obvodových linií střech 11 m), č.p. 116 (s min. výškou obvodových linií střech 6,6 m a s max. výškou obvodových linií střech 12,5 m), objekty č. 60 (s min. výškou obvodových linií střech 6,4 m a s max. výškou obvodových linií střech 15,2 m), dále dva nové objekty s římsami do 16 m v areálu objektu č.p. 133 na pozemcích parc.č. 1718/1-1718/9 k.ú. Bubeneč], jejichž minimální výška však v některých případech nedosahuje minimální regulovanou výšku 9 m podél stavební čáry orientované do uličního prostranství této hladiny IV (např. č.p. 118, č.p. 117, č.p. 237). Objekt staré čistírny odpadních vod č.p. 199 s max. výškou obvodových linií střech na jihozápadní straně do ul. Papírenská 12,6 m, na severovýchodní straně pak 16,6 m, min. i max. regulovanou výšku hladiny IV přesahuje, svou maximální výškou obvodových linií střech lze zařadit do hladiny V (12 – 21 m) s max. regulovanou výškou 21 m.

S ohledem na výše uvedené lze ve vymezeném území lokality 163 Papírenská stanovit rozsah výšek zástavby v hladinách III až V; vzhledem k tomu, že plocha VN, v níž je záměr navrhován, nepatří do velkého rozvojového území Bubeneč stanovené vyhláškou č. 33/1999 Sb. hl.m. Prahy, kde lze předpokládat větší rozvoj výstavby minimálně v hladině IV, lze souhlasit s tím, že stavební úřad pro navrhovaný záměr vychází z max. regulované výšky zástavby 16 m hladiny IV, kterou záměr splňuje; části objektů navrhované nad regulovanou výškou splňují požadavky ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP.

V rámci odvolacího řízení bylo zasláno závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP ze dne 26.10.2020 pod č.j. MHMP 1383481/2020, sp.zn. S-MHMP 1190854/2020 i závazné stanovisko ze dne 20.12.2022 pod č.j. MHMP 2310831/2022, sp.zn. S-MHMP 2232620/2022 k upravenému záměru se žádostí o jeho změnu nebo potvrzení na Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR). Závazným stanoviskem MMR ze dne 16.7.2025 pod č.j. MMR-78435/2024-81 bylo závazné stanovisko č.j. MHMP 2310831/2022, sp.zn. S-MHMP 2232620/2022 ze dne 20.12.2022 k upravenému záměru změněno tak, že v závazné části byly z výčtu pozemků záměru vypuštěny pozemky parc.č. 1710/1 a 1573/31 v k.ú. Bubeneč, byly doplněny pozemky parc.č. 2160/1, 2160/4 a 2164/26 v k.ú. Bubeneč, odůvodnění bylo v části změněno podle odůvodnění tohoto závazného stanoviska MMR, ve zbytku bylo závazné stanovisko MHMP UZR potvrzeno.

K otázce, zda se v případě posuzovaného stavebního záměru jedná o rozsáhlou stavební činnost, která není ve stabilizovaném území možná, MMR uvádí (citace):

„Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Předmětem záměru je novostavba šestipodlažního polyfunkčního objektu, který má počet podlaží nad terénem max. 4 + ustoupené podlaží a zastavěnou plochu objektu cca 3 200 m², přičemž od 2. NP má zastavěnou plochu cca 2 000 m² (pozn.: stávající objekt na pozemku parc.č. 1707/1 v k.ú. Bubeneč má počet podlaží nad terénem max. 3 a zastavěnou plochu objektu cca 4 800 m²). Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 163 „Papírenská“ je situován např. objekt na pozemku parc.č. 1709 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 2 a zastavěnou plochou objektu cca 5 000 m²; objekt na pozemku parc.č. 1719 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 3 a zastavěnou plochou objektu cca 1 900 m²; objekt na pozemku parc.č. 1746/13 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 4 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 1 700 m²; objekt na pozemku parc.č. 1727 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 4 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 3 500 m²; objekt na pozemcích parc.č. 1690, 1691, 1692 a 1693 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 4 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu

cca 1 200 m²; objekt na pozemku parc.č. 1686 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 4 a zastavěnou plochou objektu cca 2 300 m²; objekt na pozemcích parc.č. 4168/5, 4167/2, 4165/6, 4167/4, 4165/2, 4165/5 a 4165/4 v k.ú. Dejvice s počtem podlaží nad terénem max. 5 a zastavěnou plochou objektu cca 4 200 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 4166/8 v k.ú. Dejvice s počtem podlaží nad terénem max. 5 a zastavěnou plochou objektu cca 1 000 m². V navazující lokalitě č. 119 „Podbaba“ je situován např. objekt na pozemku parc.č. 1547/11 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 5 + ustoupené podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 1 000 m²; objekt na pozemcích parc.č. 1538/2, 1538/3 a 1538/6 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 3 000 m²; objekt na pozemcích parc.č. 1547/2, 1547/3, 1547/4, 1547/5, 1547/6, 1556/1, 1559, 1560, 1563/1, 1564/1 a 1567 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem max. 4 + ustoupené podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 1 900 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 1684 v k.ú. Bubeneč s počtem podlaží nad terénem 8 a zastavěnou plochou objektu cca 600 m². Vzhledem k výše uvedenému nelze předmětný záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nevymyká ze spektra stávajících staveb v daném území. Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné. [...] K námitce týkající se problematiky umístění záměru do stabilizovaného území ministerstvo uvádí, že soulad záměru byl z tohoto hlediska podrobně posouzen výše a ministerstvo shodně jako MHMP OÚR dospělo k závěru, že je záměr navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP. Z regulativů ÚP SÚ HMP vyplývá, že stabilizované území je shodně jako transformační či rozvojové území zahrnuto do zastavitelného území. V transformačních a rozvojových územích bývá dle pododdílu 7a) odst. 1 a 2 ÚP SÚ HMP „zpravidla“ či „obvykle“ stanoven kód míry využití plochy, ale nemusí být stanoven vždy. Ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, proto se při umísťování stavebních záměrů do stabilizované plochy neprokazuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy KPP a zeleně KZ. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“ K větě první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, ministerstvo uvádí, že dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým limitem z hlediska jeho prostorových parametrů. K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem

stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území 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 nepřijatelné 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 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 v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, 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 námitce týkající se rozsahu stavební činnosti ministerstvo uvádí, že platný ÚP SÚ HMP nestanovuje pro stabilizované území žádné konkrétní požadavky na max. HPP staveb, přičemž v ÚP SÚ HMP není ani stanoveno, že by se HPP záměru měla porovnávat s HPP stávajících staveb. Údaje o HPP stávajících staveb navíc nejsou evidovány v ÚAP HMP ani katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z pohledu urbanistické struktury území je rozhodující, jak objekt hmotově působí nad terénem, odvozovalo ministerstvo hmotové (objemové) působení záměru a stávajících staveb z kombinace počtu podlaží nad terénem a zastavěné plochy, což vytváří i vhodnou představu o hmotovém (objemovém) působení staveb z pohledu rozsahu stavební činnosti. Předmětný záměr se z tohoto hlediska nevymyká ze spektra stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu daného území, proto nelze záměr označit za rozsáhlou stavební činnost v daném území. Ministerstvo při tomto posouzení zohlednilo i širší územní souvislosti záměru v souladu se závěry NSS uvedenými v rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, neboť soulad záměru s urbanistickou strukturou území se neodvozuje pouze od přímo sousedících staveb či staveb v jednom stavebním bloku.“

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Označení podlaží jsou v PD uváděna mylně a zavádějícím způsobem. 1.PP je ve skutečnosti 1.NP. Dle definice v PSP se za podzemní podlaží rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby. Z výkresu „Púdorys 1. PP“ je jasné, že pod úroveň 0,8 m se dostává pouze menší část podlaží orientovaná směrem k železniční trati (tj. jihozápadní fasáda). Z praxe vyplývá, že se podlaží posuzuje po celém obvodu. Pro označení PP musí převažující část podlahy (více než 50%) posuzováno k celému obvodu, splňovat definici.

MHMP STR:

Jde o obdobnou námitku, jakou odvolatelka uplatnila v řízení v obsahu podání ze dne 9.9.2022 (námitka označená v odůvodnění rozhodnutí 1.3) a následně i v obsahu podání ze dne 7.2.2023 (námitka označená v odůvodnění rozhodnutí 3.3); stavební úřad námitku 1.3 vypořádal na str. 25 v odůvodnění rozhodnutí jako nedůvodnou s tím, že „Dle § 2 PSP písm. p) se rozumí pro účely nařízení PSP „podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním

lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží; přičemž: Podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby“. Úroveň převažující části podlahy 1.PP (zde = celé podlaží) se nachází na kótě 186,0 m n.m. Nejvyšší bod přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby je na kótě 189,5 m n.m. Rozdíl výšek mezi nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu a výškou celého podlaží je -3,5m, tedy více než 0,8 m. Podlaží je proto zaříděno jako podzemní.“, námitku 3.3. pak vypořádal odkazem na vypořádání námítky č. 1.3.

MHMP STR uvádí, že úroveň celé podlahy je sice na kótě 186,00 m n.m., upravený terén podél části jihozápadní fasády objektu směrem k železniční trati je v úrovni 189,50 m n.m. S ohledem na rozsudek NSS č.j. 8 As 75/2010-165 ze dne 19.4.2013, který se sice týkal posouzení podzemního podlaží ve smyslu čl. 3 odst. 1 písm. j) vyhlášky OTHP, podle něhož se podzemním podlažím rozumí „*podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby*“, a v němž bylo mimo jiné uvedeno (citace) „*Výklad žalovaného se vyznačuje absurditou. Žalovaný dovedl, že sahá-li část jedné stěny či celá jedna stěna budovy pod úroveň stanovenou v čl. 3 odst. 1 písm. j) vyhlášky OTHP, je celé podlaží podzemní. Z článku 3 odst. 1 písm. j) vyhlášky OTHP však vyplývá, že by měl posuzovat, zda je celá úroveň podlahy nebo její větší části pod stanovenou úrovní přilehlého terénu. Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží, jako je tomu u domu čp. 771 ve vlastnictví osob zúčastněných na řízení, zatímco jediné „nadzemní“ podlaží má toliko malá kruhová a půlkruhová okna pod střechou.“, je nezbytné zkoumat, zda má sporné podlaží označované v dokumentaci jako 1.PP úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby. Z tohoto pohledu by mohl být určujícím vztah obvodu budovy k okolnímu terénu, na druhou stranu je převažující částí podlahy zřejmě myšlena výměra podlahy, tedy jednotka plošná, je však třeba uvést, že ke způsobu zjištění vztahu podlahy k přilehlému terénu, který není nad podlahou (tj. k posuzování otázky, jakým způsobem určit převažující část podlahy, která naplňuje podmínky dle § 2 písm. p) bodu 1 PSP, neboli jak vnitřní část půdorysu vztahovat k přilehlému terénu na obvodě budovy), neexistuje žádná metodika ať ze strany MMR nebo z odborných kruhů. Nicméně orientačním zákresem do půdorysu 1.PP bylo zjištěno, že plocha v „1.PP“ níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m je pouze malou částí plochy „1.PP“, 1.PP tedy nelze označovat jako podzemní podlaží, ale jako nadzemní podlaží. Ke stejnému závěru se dojde, pokud se bude posuzovat převažující délka obvodu stavby, kde je úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m). Navrhovaný polyfunkční dům je sice šestipodlažní, má však 1PP + 4 NP + ustoupené 5.NP.*

Stavba je navrhována ve stabilizovaném území, kde není stanoven kód míry využití území. Z odůvodnění závazného stanoviska MMR ze dne 16.7.2025 pod č.j. MMR-78435/2024-8, kterým bylo závazné stanovisko závazné stanovisko ze dne 20.12.2022 pod č.j. MHMP 2310831/2022, sp.zn. S-MHMP 2232620/2022 k upravenému záměru změněno, v němž se mimo jiné uvádí (citace): „*K námitce týkající se označení podlaží záměru ministerstvo uvádí, že pojem podzemní podlaží je definován v PSP a soulad s PSP posuzuje stavební úřad. Ministerstvo při hodnocení výškového a objemového působení záměru zohlednilo i podlaží označené jako 1. PP vystupující nad terén, proto je z hlediska ministerstvem provedeného posouzení irelevantní, zda toto podlaží splňuje definici podzemního podlaží dle PSP*

či nikoliv“, vyplývá, že nesprávné označení podlaží jako „1.PP“ nemá dopad ani na posouzení souladu s ÚPn.

Námítka byla posouzena jako důvodná, nicméně tato skutečnost nemá vliv na posouzení stavby z hlediska hodnocení souladu záměru s ust. § 20 a 25 až 27 PSP, neboť soulad záměru s těmito ustanoveními je posuzován z hlediska výšky stavby nad terénem a ta se nemění.

Odvolací námítka:

Podle ustanovení § 26 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Výškové hladiny se odvozují buď z územní studie, nebo podle charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Záměr není v souladu s výškami uvedenými v ÚAP, Dle ÚAP se výšky říms objektů navazující zástavby v předmětné části ulice Papírenská nachází v hladině III 0 - 12 m a jsou převážně dvoupodlažní. Z ÚAP je zřejmé, že výška navrhované stavby se zcela vymyká výškám charakterově obdobné zástavby v lokalitě. V dotčené stabilizované funkční ploše VN dle územního plánu se žádná čtyřpodlažní či vyšší stavba navrhovaného objemu nenachází. V závazném stanovisku UZR MHMP a ve vydaném Rozhodnutí je chybně určena výšková hladina zástavby a je chybně odkazováno i na stavby s odlišným charakterem mimo předmětné území (např. ul. Jednořadá. Ve struhách) a v jiných funkčních plochách (např. OB, SV). Je nesprávné se vztahovat i k lokální dominantně. Tou je, a nadto pouze svoji střední částí, objekt národní kulturní památky Čistírny odpadních vod v Praze v Bubenci, který má výšku římsy ve vazbě na ulici Papírenská dle ÚAP cca 12,8 m. Dle ÚAP je tato stavba z převážné části dvoupodlažní, střední loď je pak vedena jako třípodlažní. Je tedy nelegitimní logikou zařadit lokalitu jako celek do výškové hladiny IV 9 -16 m. Takto vzniklá nově navrhovaná hmota neodpovídá reálně výškové úrovni lokality. Zástavba bytových domů v severozápadní části ulice Papírenská (funkční plocha OB) navazuje na urbanistickou strukturu Podbabý a prostorově se dotčeného původního industriálního území Papíren nedotýká. Vycházet při posuzování výškové hladiny z této stavby a ze staveb v Podbabě při ulici Jednořadá či Ve Struhách (funkční plocha OB) je zásadní chybou jak vydaného Rozhodnutí, tak závazných stanovisek UZR MHMP. Navrhované výškové řešení neodpovídá území a mění jeho charakter. Stalo by se nevhodným precedentem pro celou lokalitu s popřením původní industriální hodnoty a směřující k transformaci lokality více k obytné struktuře.

MHMP STR:

MHMP STR odkazuje na výše uvedené k námítce týkající se toho, že záměr není v souladu s § 20 PSP z hlediska charakteru území a se stabilizovaným územím z hlediska kapacity navrhované stavby a HPP a není ani v souladu s územním plánem SÚ hl.m. Prahy.

Jak bylo již výše uvedeno, ačkoli byla námítka týkající se označení podlaží s úrovní podlahy 186,00 m n.m., jako „1.PP“ uznána za důvodnou, tato skutečnost nemá vliv na posouzení stavby z hlediska posouzení souladu záměru s ust. § 20 a 25 až 27 PSP, neboť soulad záměru s těmito ustanoveními je posuzován z hlediska výšky stavby nad terénem a ta se nemění; z odůvodnění závazného stanoviska MMR ze dne 16.7.2025 pod č.j. MMR-78435/2024-8, kterým bylo závazné stanovisko závazné stanovisko ze dne 20.12.2022 pod č.j. MHMP 2310831/2022, sp.zn. S-MHMP 2232620/2022 k upravenému záměru změněno, vyplývá, že nesprávné označení podlaží jako „1.PP“ nemá dopad ani na posouzení souladu s ÚPn.

Odvolací námítka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Při posuzování záměru v závazném stanovisku UZR MHMP a ve vydaném Rozhodnutí je chybně vycházeno i ze staveb v jiných funkčních plochách (OB, SV) s odlišným charakterem zástavby. Hlavní hmota navrhované stavby je zcela umístěna ve funkční ploše VN. Záměr byl v reakci na naše předchozí námitky drobně upravován (vytvoření ustoupeného podlaží od jihozápadu, zrušení pochozí terasy a snížení atiky do Papírenské ulice). Charakter objektu jako celku se však nemění. Předkládané výkresy části D.1 mají spíše úroveň studie, bez potřebného detailu. Světlá výška podlaží 1.NP (1.PP v PD) je 3 m, přičemž není počítáno s technologiemi v podhledu apod., které si umístěvané funkce vynutí. Lze tak důvodně předpokládat, že se výška stavby po dopracování a zpřesnění v dalším navazujícím stupni dokumentace dále zvýší.

MHMP STR:

MHMP STR odkazuje na již výše uvedené k námitce, že záměr není v souladu s požadavky ust. § 20 PSP z hlediska charakteru území a se stabilizovaným územím z hlediska kapacity navrhované stavby a HPP a není ani v souladu s územním plánem SÚ hl.m. Prahy, a na vyjádření uvedené níže k námitce týkající se nesouhlasu se závaznými stanovisky odboru územního rozvoje MHMP.

K námitce týkající se dokumentace stavby, MHMP STR uvádí, že v územním řízení je posuzováno zejména, zda lze stavbu umístit do daného území, a územní rozhodnutí má podle ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., obsahovat umístění stavby na pozemku (zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb), určení prostorového řešení stavby (zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě) a vymezení území dotčeného vlivy stavby, je už při návrhu každé konkrétní stavby třeba vycházet z požadavků na účel užívání (např. požadavky na světlé výšky podlaží, prostorové nároky na parkovací stání v garážích, požadavky na denní osvětlení prostor s trvalým pobytem osob,...) i z jejich nosných konstrukcí. Statické posouzení, údaje o navržených materiálech a hlavních konstrukčních prvcích, výkresy stavební jámy, půdorysy základů jsou požadovány až v dokumentaci pro stavební povolení.

Doložená dokumentace pro územní rozhodnutí není pouhým „schématem“, obsahuje návrh a zakres konkrétních základních konstrukcí a základních kót, co jí však lze vytknout, že není doložena v deklarovaném měřítku 1:200, a ve výkresu 1.PP (označení podle dokumentace, vzhledem k výše uvedenému ve vyjádření k námitce týkající se označení 1.PP, se nejedná o „1.PP“, ale o „1.NP“) nejsou okótovány sloupy a nelze tak zcela jednoznačně posoudit, zda jsou v šířkách stání zohledněny sloupy zasahující do prostoru stání a zda je tak skutečně reálný počet stání 55 parkovacích míst v garážích, navíc je 6 stání řešeno jako průjezdných, nikoli jednotlivě přístupných, lze tak posoudit nesoulad s ust. § 33 odst. 6 PSP. Vzhledem k tomu že požadovaný minimální počet stání je 42 (z toho min. počet vázaných stání 32) a je navrženo 91 stání, pokud by nebylo akceptováno 6 průjezdných stání, je navrhováno 85 stání, což je stále více než požadovaný počet stání 42, což splňuje požadavek ust. § 32 odst. 1 PSP. Pro úplnost je však třeba konstatovat, že v územním řízení se neověřují půdorysy.

Případné změny při zpracování dokumentace pro povolení stavby nelze předjímat, pokud by však mělo dojít ke změnám záměru, které by byly v rozporu s územním rozhodnutím (s jeho podmínkami), bylo by třeba v rámci povolení projednat a změnit podmínky pro umístění.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

MČ Praha 6 jako účastník řízení nesouhlasí se závaznými stanovisky odboru územního rozvoje MHMP, jelikož chybně posuzují předmětnou lokalitu a nejsou dostatečným odborným podkladem pro rozhodování, a nesouhlasí tedy ani s vydaným územním rozhodnutím č.j. MCP6 400773/2023, spis. zn. SZ MCP6 360644/2021 /OV/Mc a žádá jeho zrušení v plném rozsahu.

MHMP STR:

V rámci odvolacího řízení bylo závazné stanovisko MHMP UZR č.j. MHMP 1383481/2020, sp.zn. S-MHMP 1190854/2020 ze dne 26.10.2020 i závazné stanovisko č.j. MHMP 2310831/2022, sp.zn. S-MHMP 2232620/2022 ze dne 20.12.2022 k upravenému záměru předloženo Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR) k potvrzení nebo změně. Závazným stanoviskem MMR č.j. MMR-78435/2024-81 ze dne 16.7.2025 bylo závazné stanovisko MHMP UZR změněno tak, že v závazné části byly z výčtu pozemků záměru vypuštěny pozemky parc.č. 1710/1 a 1573/31 v k.ú. Bubeneč, byly doplněny pozemky parc.č. 2160/1, 2160/4 a 2164/26 v k.ú. Bubeneč, ve zbytku bylo potvrzeno. S obsahem závazného stanoviska MMR, který je podkladem pro rozhodnutí ve věci, byli účastníci seznámeni opatřením č.j. MHMP 206848/2026 ze dne 9.3.2026 a bylo jim umožněno se k jeho obsahu vyjádřit. Tohoto oprávnění nebylo účastníky využito.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvoláním napadené rozhodnutí nevykazuje vady právní nebo věcné, které by působily jeho nezákonnost či podstatnou věcnou nesprávnost. Proto bylo rozhodnuto, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatelka:

1. Mgr. Martin Dymáček, LL.M., IDDS: zqzqmpx, Na Poříčí 1067/25, 110 00 Praha 1
2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
3. České dráhy, a.s., IDDS: e52cdsf
sídlo: nábřeží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město
4. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
5. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
6. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
7. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
8. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm
sídlo: Dláždění č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
9. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IDDS: pmigtdu
sídlo: Želetavská č.p. 1525/1, 140 00 Praha 4-Michle
10. Úřad městské části Praha 6, odbor rozvoje a investic, IDDS: bmzbv7c
sídlo: Čs. armády č.p. 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč
zastoupení pro: Městská část Praha 6, Čs. armády 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč

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

11. 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
12. Úřad městské části Praha 6, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: bmzbv7c
sídlo: Čs. armády č.p. 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6

III. ostatní:

13. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
14. Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby, Čs. armády č.p. 601/23, Praha 6 + **spis**

IV. na vědomí:

15. MHMP STR/Fr