



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 638358/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 974351/2025/STR

Vyřizuje/tel.:
Ing. Mgr. Jitka Kulhánková
236 00 4767
Počet listů/příloh: 6/0
Datum:
21.6.2026

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

Jiřina Bártová, nar. 4.9.1956, Stejskalova 156/8, 180 00 Praha 8-Libeň,

Ing. The Khoi Tran, nar. 5.12.1958, U Závodu 204, 250 70 Odolena Voda,

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Bytového družstva U Rokytky 19, IČO 06490573, se sídlem Vacínova 396/5, 180 00 Praha 8-Libeň, které zastupuje společnost JASMOLA s.r.o., IČO 04332199, se sídlem V Pitkovičkách 327, Praha 10-Pitkovice, 104 00 Praha 114, Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby **pod č.j. MCP8 318779/2025, spis.zn. MCP8 352836/2024/OV.Sou ze dne 25.6.2025**, jehož předmětem je umístění stavby bytového domu nazvaného

„BD Rokytky River, ul U Rokytky“

Praha 8, Libeň

na pozemcích parc. č. 2691, 3869/1, 3869/4, 3869/10 a 3994/3 v katastrálním území Libeň, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, které podali Jiřina Bártová a Ing. The Khoi Tran, zamítá a rozhodnutí č.j.: MCP8 318779/2025, spis.zn.: MCP8 352836/2024/OV.Sou ze dne 25.6.2025 potvrzuje.

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

Bytové družstvo U Rokytky 19, Vacínova 396/5, 180 00 Praha 8-Libeň

Odůvodnění:

Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 25.6.2025 rozhodnutí č.j. MCP8 318779/2025, spis.zn. MCP8 352836/2024/OV.Sou, kterým na základě žádosti Bytového družstva U Rokytky 19, IČO 06490573, se sídlem Vacínova 396/5, 180 00 Praha 8-Libeň, které zastupuje společnost JASMOLA s.r.o., IČO 04332199, se sídlem V Pitkovičkách 327, Praha 10-Pitkovice, 104 00 Praha 114, dle ust. § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 30.6.2024, a dle ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, kterým povolil umístění stavba bytového domu nazvaná „BD Rokytka, ul. U Rokytky“, Praha 8, Libeň, na pozemcích parc. č. 2691, 3869/1, 3869/4, 3869/10 a 3994/3 v katastrálním území Libeň (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí podali Jiřina Bártová, bytem Stejskalova 156/8, 180 00 Praha 8-Libeň, a Ing. The Khoi Tran, bytem U Závodu 204, 250 70 Odolena Voda, jako účastníci řízení odvolání. K jednotlivým námitkám obsaženým v odvolání se odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) vyjádří dále v odůvodnění tohoto rozhodnutí o odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopisy podaných odvolání č.j. MCP8 504111/2025 ze dne 7.8.2025 všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k nim vyjádřili. K podanému odvolání se vyjádřil zástupce stavebníka, společnost JASMOLA s.r.o. dopisem ze dne 14.8.2025, kde uvedla důvody, pro které nepovažuje odvolání za důvodné.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo Jiřině Bártové doručeno veřejnou vyhláškou dne 15.7.2025 a odvolání bylo k poštovní přepravě předané dne 25.7.2025. Rozhodnutí bylo Ing. The Khoi Tran doručeno veřejnou vyhláškou dne 15.7.2025 a odvolání bylo do datové schránky městské části Praha 8 dodáno dne 25.7.2025. Je tedy zřejmé, že obě odvolání jsou přípustná a včasná.

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Předmětem umístění je stavba bytového domu situovaná na trojúhelníkovém pozemku. Výškově vytváří přechodový stupeň mezi oběma nárožími bloku (severozápadní a jihozápadní). Navržený objekt bude mít 1PP a 5NP. V 1.NP je situován vstup do objektu, samostatný vjezd do dvora a do podzemního podlaží. Navrženo je plošné založení s tuhou základovou deskou, podzemní podlaží bude řešeno jako kombinovaný systém v podobě skeletu, obvodových a vnitřních ztužujících stěn, v ostatních nadzemních podlažích převládá převážně stěnový systém v podobě příčných železobetonových stěn v 1.-3. NP, které přechází ve 4.-5. NP v nosné zdivo. Vodorovné nosné konstrukce tvoří převážně bezprůvlakové železobetonové stropní desky. Vertikální komunikaci zajišťuje dvouramenné schodiště s výtahem, ze kterého jsou přístupné pavlače. Objekt bude zastřešen plochou střechou s výškou atiky (v nejvyšším místě) +17,400 od úrovně podlahy vstupní haly v 1.NP ($\pm 0,000$); osazené do roviny 190,50 m n. m. Bpv. Zastavěná plocha objektu činí 441 m². Přízemí obsahuje vstup do objektu, prostor pro ukládání odpadu, sklepy, komerční prostor a vjezd do dvora s parkovacími stáními. V 1.PP jsou navrženy hromadné garáže, sklepy a technologické zázemí. Bytové jednotky jsou doplněny lodžemi a balkony, ve 4.NP a 5.NP jsou navrženy střešní terasy. Navrženo je celkem 17 parkovacích stání. V 1.PP je navrženo 10 parkovacích stání (z toho je 1 ZTP), ve dvoře je navrženo 7 parkovacích stání. Stavba se napojuje přípojkami na veřejnou splaškovou kanalizaci a vodovod. Dešťové vody budou svedeny do navrženého retenčního objektu a odtud budou odtékat pomocí regulovaného odtoku na dešťovou přípojku. Dešťové vody budou svedeny do retenčního objektu. Retenčně akumuláční nádrž bude umístěna pod sjezdovou rampou do objektu a bude odlita v rámci spodní stavby. Celkový užitný objem bude činit 22,5 m³. Retenční objem je navržen o velikosti 15,0 m³ a akumuláční objem bude 7,5 m³. Stávající je plynovodní přípojka. Napojení objektu na distribuční síť PRE bude provedeno zasmyčkováním na stávající kabel a sice do nové přípojkové skříně ve fasádě objektu. V rámci stavebních prací dojde k realizaci zařízení staveniště. Zařízení staveniště, připojení staveniště na inženýrské sítě, skladování materiálu a umístění stavebních strojů bude řešeno na pozemcích ve vlastnictví investora. Vstup a vjezd na staveniště bude řešen z ulice u Rokytky. Veškeré vjezdy a výjezdy stavební mechanizace a zásobování budou řešeny z veřejné komunikace.

Dne 27.06.2024 podalo Bytové družstvo U Rokytky 19 v zastoupení společnosti JASMOLA s.r.o., žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby na stavbu „Bytový dům Rokytky River, ul. U Rokytky“ sestávající z následujících objektů: SO 01 - Bytový dům, SO 02 - Přípojka vodovodu, SO 03 - Přípojka splaškové kanalizace, SO 04 - Přípojka dešťové kanalizace, SO 05 - Retenční objekt, SO 06 - Přípojka plynu, SO 07 - Zasmyčkování na síť PREdi, SO 08 – Napojení na síť CETIN a dočasná stavba zařízení staveniště (dále též „navržený stavební záměr“) na pozemcích parc. č. 2691, 3869/4, 3869/10, 3869/1 a 3994/3 v katastrálním území Libeň. Stavební úřad opatřením ze dne 20.11.2024 veřejnou vyhláškou oznámil zahájení územního řízení, ve kterém dotčené orgány mohly uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky do 15 dnů ode dne doručení tohoto oznámení. Účastníci řízení Mgr. Jaroslava Rezlerová a PhDr. Luboš Rezler, zastoupení JUDr. Mojmírem Přívarou, advokátem, požádali o prodloužení lhůty pro uplatnění námitek. Stavební úřad vyhověl žádosti a usnesením ze dne 23.12.2024 prodloužil jim lhůtu k uplatnění námitek a připomínek. Dne 26.12.2024 podal účastník řízení The Khoi TRAN námítky. Dne 26.12.2024 podal účastník řízení Jiří Doskočil námítky. Dne 27.12.2024 (předáno k poštovní přepravě) podal účastník Jiřina Bártová námítky. Dne 27.12.2024 (předáno k poštovní přepravě) podal účastník Alena Mirwaldová námítky. Dne 31.01.2025 podali účastníci řízení Mgr. Jaroslava Rezlerová a PhDr. Luboš Rezler prostřednictvím svého právního zástupce námítky. Usnesením ze dne 12.03.2025 přerušil stavební úřad podle ustanovení § 64 odst. 1 a 2 správního řádu územní řízení, a to z důvodu předběžné otázky ve

věci odstranění původní stavby. Dne 22.05.2025 doložil žadatel vyjádření k námitkám účastníků řízení. Po provedeném řízení stavební úřad vydal dne 25.6.2025 odvoláním napadené rozhodnutí o umístění stavby.

Dne 1.7.2024 nabyl 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 územní řízení bylo zahájeno podáním žádosti dne 27.6.2024, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu ve znění ke dni zahájení řízení 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.

Ve smyslu těchto ustanovení se odvolací správní orgán zabýval důvody odvolání účastníků řízení, Jiřiny Bártové a Ing. The Khoi Tran, ve vztahu ke zjištění, zda nedošlo k porušení právních předpisů při vedení stavebního řízení a rozhodnutí ve věci.

Po přezkoumání napadeného rozhodnutí dospěl odbor stavebního řádu MHMP na základě níže uvedených důvodů k závěru, že toto rozhodnutí není v rozporu s právními předpisy, a že řízení netrpí vadami, které by měly vliv na rozhodnutí. Proto se odvolací správní orgán omezil pouze na námitky obsažené v odvolání.

Odvolání účastníků řízení, Jiřiny Bártové a Ing. The Khoi Tran, nebylo shledáno z následujících důvodů relevantní pro zrušení napadeného rozhodnutí. K jednotlivým námitkám uplatněným odvolatelem v jeho odvolání uvádí odbor stavebního řádu MHMP následující.

Odbor stavebního řádu MHMP uvádí, že odvolání byla podána účastníky řízení samostatně, přesto jsou v části obsahově shodná. Odbor stavebního řádu MHMP se k této části odvolacích námitek vyjádří společně.

Vyjádření k odvolacím námitkám Jiřiny Bártové a Ing. The Khoi Tran, (dále „odvolatelé“)

Odvolatelé shodně namítají, že novostavba bytového domu není v souladu s § 20 nařízení č. 10/2016 Sb., Nařízení č.10/2016 Sb., hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) a není přihlédnuto k charakteru území, stavba je vysoká a bude tak znemožněno výstavbě na pozemku parc. č. 2706 v k.ú. Libeň, ve vlastnictví Ing. The Khoi Tran.

Posouzení souladu s ust. § 20 odst.1 Pražských stavebních předpisů stavební úřad provedl odkazem na daný předpis, že byl splněn. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi zjednodušené posouzení souladu s daným ustanovením, a dále s ohledem na to, že prvoinstanční řízení s odvolacím řízením tvoří jeden celek, odbor stavebního řádu MHMP bližší posouzení provede nyní.

Ustanovení § 20 odst. 1) Pražských stavebních předpisů zní: „*Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*“

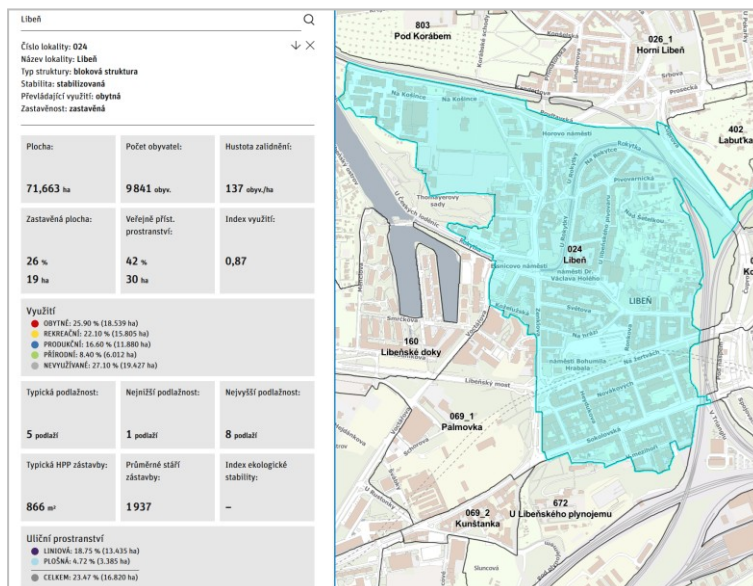
Smyslem citovaného ustanovení je zajistit, aby v území, v němž se stavba umístuje (které je pro posuzování dané stavby vymezeno), neumísťovaly takové stavby, které by z jeho charakteru výrazně vybočovaly svou hmotou, zejména zastavěnou plochou a výškou, nebo svým umístěním ve vztahu k veřejnému prostranství. Základním předpokladem pro posouzení, zda záměr nenarušuje nepřijatelným způsobem charakter území je nejprve vymezení území, v jehož rámci se záměr posuzuje a dále pak stanovení, zda vymezené území vykazuje takové charakteristické hodnoty, které je třeba při navrhování stavby respektovat.

Na základě výše uvedeného bylo přistoupeno k vymezení části lokality Libeň, a to z důvodu, že se v severozápadní části této lokality nenachází téměř žádné objekty určené k bydlení, tj. bytové nebo rodinné domy. V této části lokality se nachází např. sportovní areály (RSL), parky (RPP), podnikatelské parky (PNP) nebo objekty místní správy (OUO). Východní část vymezené lokality je zastavěna převážně nízkopodlažními rodinnými domy do 2NP se zahrádkami, a proto k nim také nebude přihlížet. Území pro posuzování je vymezeno ulicemi Pivovarnická, Na Hájku, východně až k železniční trati, a dále ulicemi Nad Kotlaskou V, Nad Kotlaskou I západně až k bytovým domům na ulici U Libeňského pivovaru (vyjma objektů podél ul. U Libeňského pivovaru).

Území, do něhož je stavba umístována je rozmanité, nelze v něm tudíž nalézt ani stanovit jednotný charakter území, tedy žádné urbanistické nebo architektonické hodnoty, na něž by bylo třeba další výstavbou navázat. Při umístování nové stavby do území, ve kterém nelze shledat žádné významné sjednocující urbanistické nebo architektonické hodnoty není rozhodným pro posouzení to, zda je stavba ve všech směrech v souladu se stávajícími stavbami v území, do kterého se umístuje. Rozhodným pro posouzení je, zda stavba jednak svým umístěním vzhledem k ostatním stavbám, k veřejným prostranstvím apod. nenarušuje stávající uspořádání území a nepůsobí tak nepřiměřeně rušivě vůči svému okolí.

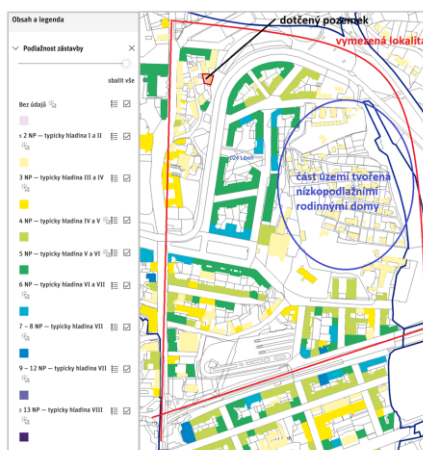
Nástrojem pro posouzení charakteru území jsou Územně analytické podklady hlavního města Prahy (dále jen „ÚAP“), které nejsou zařazeny do územně plánovacích dokumentací, přesto jsou jedním ze základních podkladů pro rozhodování stavebního úřadu při umístování stavby ve stabilizovaném území na území hlavního města Prahy. Tato metodika je změnou č. Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vydaná formou opatření obecné povahy č. 55/2018 zezávazněna v *oddílu 7 odst. 3) Podmínky prostorového uspořádání*.

Podle údajů dostupných z Územně analytických podkladů (ÚAP) hl. m. Prahy (2024), šestá aktualizace (dále jen „ÚAP“) se navržený stavební záměr nachází v lokalitě označené 024 Libeň s blokovou strukturou (dále též „*lokalita Libeň*“). Z katalogu lokalit vyplývá, že lokalita Libeň je nejvíce využívána pro účely bydlení (25,90 % obytné účely) a rekreace (22,10 % rekreační účely), přičemž typická podlažnost dosahuje 5 podlaží.

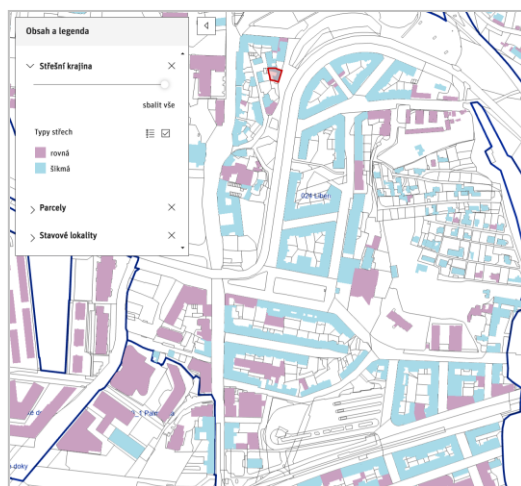


Podkladem pro posouzení charakteru území v ÚAP je konkrétně kapitola 200 Město a související výkresy, zejména *Struktura zástavby*, *Podlažnost*, *Střešní krajina*, *Výška obvodových linií střech a Absolutní výška hladin zástavby*. Výškou stavby se pro tyto účely rozumí výška od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

Ve vymezené lokalitě se nachází objekty s různou podlažností bez jakéhokoliv uspořádání. Je zřejmé, že ve středu vymezené lokality jsou více než jinde sdružovány objekty s 5 NP, na které navazuje navržený stavební záměr. Maximální podlažnosti dosahuje objekt na pozemku parc. č. 2959 Libeň, tj. 8 NP. V bloku, kde se navržený stavební záměr umísťuje, a který je vymezený ulicemi Zenklova, Horovo náměstí, U Rokytky a Stejskalova (dále též „vymezený blok“) se nachází objekty s 5NP, tj. např. objekt na pozemku parc. č. 2701, 2700, 2699, 2697 a 2695/2 vše v katastrálním území Libeň. Navržený stavební záměr počítá s 5NP, což je v daném území typická podlažnost. Z výše uvedeného vyplývá, že navržený stavební záměr je v souladu s charakterem okolní zástavby z hlediska podlažnosti staveb.



Dále se v posuzované lokalitě nachází převážně objekty s šikmou střechou, nicméně objekty s plochou střechou se tu vyskytují také v poměrně četném počtu. Navržený stavební záměr bude zastřešený plochou střechou, která je v posuzované lokalitě poměrně běžná. Příkladem je např. objekt č.p. 2544 na pozemku parc. č. 2733/2, vzájemně sousedící objekty č.p. 137 a č.p. 1545 v ulici Zenklova nebo budova stavebního úřadu č.p. 147 v téže ulici. Z výše uvedeného vyplývá, že navržený stavební záměr je v souladu s charakterem okolní zástavby z hlediska střešní krajiny.



Ustanovení § 20 Pražských stavebních předpisů specifikuje obecná pravidla pro umístování staveb, a to především s ohledem na charakter prostředí a vztah k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům stavby a její výšce. Výška představuje jeden z klíčových parametrů zástavby výrazně ovlivňující charakter prostředí. Přitom dané ustanovení ale nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající zástavbu, ale umožňuje adekvátně na ni svými parametry reagovat.

Výšková regulace je upravena v ust. § 25 a ž § 27 Pražských stavebních předpisů. Konkrétně ust. § 26 Pražských stavebních předpisů stanoví, že stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25 daného právního předpisu. Není-li výšková regulace stanovena územně plánovací dokumentací, platí, že ve stabilizovaném území, kde se navržený stavební záměr nachází, se výškové hladiny odvozují z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g) Pražských stavebních předpisů) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Ustanovení § 25 odst. 1 Pražských stavebních předpisů stanoví: „*Výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží.*“

V ustanovení § 25 odst. 2 Pražských stavebních předpisů jsou uvedeny výškové hladiny určující minimální a maximální regulovanou výšku budov. Rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Ustanovení § 27 odst. 1 Pražských stavebních předpisů stanoví: „Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.“

Z předložené projektové dokumentace vyplývá (výkres č. 09 *Pohled východní*), že jižní roh navrženého objektu dosahuje výšky atiky +15,900 m a terén bude v úrovni -2,320 m. Objekt tedy dosahuje nejvyšší regulované výšky +18,22 m (jižní roh objektu).

Z ÚAP z výkresů *Výškové uspořádání zástavby* vyplývá, že vymezená lokalita nemá jednotné pojetí výškových hladin, nicméně je zřejmé, že hladina VI (16 m – 26 m) je převládající. Ve vymezeném bloku se nachází objekty, které mají vyšší regulovanou výšku než navržený stavební záměr. Bytový dům na pozemku parc. č. 2701 v k.ú. Libeň má uliční regulovanou výšku + 19,2 m a dvorní regulovanou výšku + 20,6 m; bytový dům na pozemku parc. č. 2700 v k.ú. Libeň má nejvyšší uliční regulovanou výšku + 18,9 m a dvorní regulovanou výšku + 23,0 m. vedle toho ve vymezeném bloku se nachází objekty, které spadají do stejné výškové hladiny jako navržený stavební záměr, tj. hladina V (12 m – 21 m). Bytový dům na pozemku parc. č. 2699 v k.ú. Libeň dosahuje nejvyšší uliční regulované výšky + 17,6 m, bytový dům na pozemku parc. č. 2697 v k.ú. Libeň dosahuje nejvyšší uliční regulované výšky + 17,2 m. Dále z ÚAP vyplývá, že podél stavební čáry při ulici U Rokytky dosahuje minimální výška 3,8 m, s čímž je navržený stavební záměr v souladu. Navržený stavební záměr odpovídá regulovanou výškou charakteru okolní zástavby ve vymezené lokalitě.

Dle souhrnné technické zprávy dokumentace pro územní řízení se navrhuje zastavěná plocha 441 m². Ve vymezené lokalitě se nachází bytové domy, které mají větší zastavěnou plochu. Dle veřejně přístupného katastru nemovitostí (www.cuzk.cz) má bytový dům na pozemku parc. č. 2805/2 v k.ú. Libeň zastavěnou plochu 492 m², bytový dům na pozemku parc. č. 2733/2 v k.ú. Libeň zastavěnou plochu 793 m², objekt na pozemku parc. č. 2781 v k.ú. Libeň má zastavěnou plochu přibližně 725 m², objekt na pozemku parc. č. 2792 v k.ú. Libeň má zastavěnou plochu přibližně 530 m², bytový dům na pozemku parc. č. 2797 v k.ú. Libeň má zastavěnou plochu přibližně 450 m². Ve vymezeném bloku má objekt na pozemku parc. č. 2711 v k.ú. Libeň zastavěnou plochu přibližně 449 m². Navržený stavební záměr odpovídá zastavěnou plochou charakteru okolní zástavby ve vymezené lokalitě.

Navržený stavební záměr odpovídá požadavkům ustanovení § 20 odst. 1 Pražským stavebním předpisům.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé namítají, že rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou a pokud účastník individualizovaným úkonem vystoupil z davu, mělo být rozhodnutí doručováno jednotlivě a odkazují na závěry Nejvyššího správního soudu.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17.12.2023, č.j. 6 As 285/2021-55 vyplývá, že odlišné doručování v odvolacím řízení vedlejšímu účastníku řízení, který projednávané odvolání podal, oproti ostatním účastníkům (kterým lze i dle názoru šestého senátu doručovat veřejnou vyhláškou), ospravedlňuje právě zvýšená procesní aktivita odvolatele, která zároveň indikuje jeho zvýšený zájem na výsledku řízení.

Odvolací správní orgán aprobejuje názor odvolatele, že podáním námitek v řádném termínu pokud účastník řízení projeví zvýšenou procesní aktivitu, stavební úřad odvoláním napadené rozhodnutí má doručovat individuálně. Nejvyšší správní soud v něm uvádí:

[20] Nejvyšší správní soud nevyklučuje, že by se i v odvolacím územním řízení s velkým počtem účastníků mohlo doručovat veřejnou vyhláškou. Tuto možnost lze dovodit z § 87 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 144 odst. 6 správního řádu. Doručování veřejnou vyhláškou v řízení s velkým počtem účastníků nicméně není obligatorní. Ustanovení § 144 odst. 6 správního řádu nestanoví, že v takovém řízení se doručuje veřejnou vyhláškou, nýbrž že v něm lze doručovat veřejnou vyhláškou. Ostatně i rozšířený senát, když odůvodňoval svůj závěr o nedostatku pravomoci se postoupenou věcí zabývat, z odkazu na § 144 odst. 6 správního řádu dovozoval fakultativnost tohoto způsobu doručování, jež je podle něj tou podstatnou změnou oproti dosavadní právní úpravě.[21] Zákon tak správnímu orgánu dovoluje v konkrétním případě doručovat (některým) účastníkům řízení individuálně. Rozdílný způsob doručování v rámci jedné skupiny účastníků řízení přitom neporušuje zásadu rovnosti účastníků řízení, pokud je odůvodněn objektivními kritérii (srov. přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. dubna 2008 č. j. 1 Ans 2/2008-52, č. 1626/2008 Sb. NSS). [22] Nejvyšší správní soud nicméně dospěl k závěru, že ve věci stěžovatele nejen že odvolací správní orgán stěžovateli mohl, nýbrž že musel svá rozhodnutí doručit individuálně. V rámci prvostupňového řízení byl stěžovatel vedlejším účastníkem řízení, tedy jedním z mnoha dalších, kterým se vzhledem k velkému počtu doručovalo veřejnou vyhláškou. Proti prvostupňovým rozhodnutím stěžovatel podal odvolání. Tímto individualizovaným úkonem stěžovatel tak říká „vystoupil z davu“ vedlejších účastníků. Účastník řízení, který podal odvolání, se totiž pro účely odvolacího řízení stává v jistém (přeneseném) smyslu žadatelem, odvolací orgán totiž rozhoduje o jeho podání – odvolání, které lze přeneseně chápat jako žádost o přezkum prvostupňového rozhodnutí. Žadateli se přitom i v řízení s velkým počtem účastníků doručuje rozhodnutí vždy jednotlivě. [23] Odlišné doručování v odvolacím řízení vedlejšímu účastníku řízení, který projednává odvolání podal, oproti ostatním vedlejším účastníkům (kterým lze i nadále doručovat veřejnou vyhláškou), odůvodňuje právě procesní aktivita odvolatele, která zároveň indikuje jeho zvýšený zájem na výsledku řízení. Přiměřeně zde lze odkázat na judikaturu, která vylučuje doručování prostřednictvím veřejné vyhlášky podle § 42 odst. 4 s. ř. s. těm osobám, jejichž postavení jako osob zúčastněných na řízení je naprosto zřejmé (právě s ohledem na jejich blízký poměr k věci) a jejichž vyrozumění nemůže soudu činit žádné zvláštní obtíže (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 25. července 2007 č. j. 1 As 1/2007-104, ze dne 29. května 2013 č. j. 6 Aos 3/2012 -74, ze dne 10. prosince 2014 č. j. 9 Aos 7/2013-88 či ze dne 4. března 2015 č. j. 1 As 152/2014-115). K tomuto Nejvyšší správní soud rovněž doplňuje, že odvolací orgán má povinnost vypořádat se přezkoumatelným způsobem s námitkami vedlejšího účastníka řízení, pokud podal odvolání. Má-li odvolací orgán povinnost jím uplatněné námitky řádně vypořádat, tím spíše musí následné odvolací rozhodnutí obsahující toto vypořádání individuálně doručit tomuto účastníkovi.

Uvedené závěry Nejvyššího správního soudu je tedy nutno vztáhnout nejen na doručování rozhodnutí o odvolání, ale také na procesní úkony odvolacího správního orgánu jako je usnesení o přerušení řízení, jak bylo učiněno před vydání rozhodnutí.

Odvolatelé byli aktivní již v průběhu územního řízení před stavebním úřadem, když uplatnili námitky. Právem tedy očekávali, že s nimi takto bude jednáno. Odvolací správní orgán napravit formu doručování všem odvolatelům v odvolacím řízení.

Není sporu, že stavební úřad se dopustil pochybení v doručování, které však nevyvolalo zásah do subjektivních práv odvolatelů takovým zásadním způsobem, aby to mohlo mít vliv na zákonnost rozhodnutí ve věci samé. Ze spisu je zřejmé, že oznámení o zahájení územního řízení bylo odvolatelům řádně doručeno, neboť kromě toho, že Ing. The Khoi Tran byl dne 18.12.2024 nahlížen do spisu, oba odvolatelé řádně uplatnili námítky a bylo jim doručeno rozhodnutí ve věci samé, proti kterému podali oba včasné odvolání.

Nad rámec výše uvedených námitek odvolatelka, Jiřina Bártová dále namítá, že mezi účastníky řízení jsou osoby, které nemají přístup k internetu ani fyzickou možnost navštívit úřad a sledovat úřední desku, o zastínění sousedních pozemků a stávající stavby, o znemožnění plnohodnotného využívání pozemků, o omezování přístupu světla a vzduchu, což může mít negativní vliv na zdraví uživatelů a o snížení užitné i tržní hodnoty nemovitostí, odvolací správní orgán sděluje, že účastenství v územním řízení je vybudováno na principu, že každý účastník v něm smí uplatňovat toliko ty námítky, jimiž mají být chráněna jeho vlastnická práva. Je tak vyloučeno, aby se účastník řízení domáhal ochrany práv osob jiných. Jejich zcela samostatná práva přísluší pouze jim a je jejich věcí, zda tak učiní do důsledku či nikoliv. Odvolací správní orgán v tomto odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11.7. 2007, č.j. 2 As 10/2007-83. Totéž platí pro odvolací námítky. Odvolatel není oprávněn osobovat si odvolací námítky, které se dotýkají práv jiných osob.

K zastínění pozemku a stavby, které odvolatelka nechává v obecné rovině, lze tedy obecně odpovědět, že zastínění pozemku je přiměřené místním poměrům. Již samotná geometrická poloha navrženého záměru a stavby odvolatelky vůči sobě a vůči světovým stranám vylučuje vznik stínu dopadajícího z navrhované stavby na nemovitosti odvolatelky nad míru přípustnou daným v daném území. Pokud se odvolatelka domnívá, že navržená stavba nepřiměřeně zastíní její pozemek, má své tvrzení podložit. Není povinností správních orgánů vyzvat stavebníka k předložení studie zastínění. (rozsudek Nejvyššího správního soud ze dne 16.5.2017, č.j. 8 As 218/2016-61).

K námitce o omezování přístupu vzduchu odvolací správní orgán uvádí, že mezi navrženým stavebním záměrem a rodinným domem č.p. 156 odvolatelky se nachází zahrada, která má rozlohu 226 m², v nejužším místě dosahuje délky 11 m a navrženým stavebním záměrem nebude dotčena. Z ortofotomap (www.mapy.com nebo www.google.com/maps) je zřejmé, zahrada není ničím zastavěna a je hustě zarostlá zelení. Vzhledem k tomu, že i tato námitka je v obecné rovině, lze konstatovat, že navržený stavební záměr nebude příčinou k omezení přístupu vzduchu na nemovitosti odvolatelky.

K námitce o snížení užitné a tržní hodnoty odvolací správní orgán uvádí, že odvolatelka blíže neuvedla, co je obsahem užitná hodnota, proto, se odvolací správní orgán nebude blíže vyjadřovat. Otázkou snížení tržní hodnoty ve stavením řízení se zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 14.7.2011 pod sp. zn./č. j.: 1 As 56/2011-133, kde uvádí: „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.“

O skutečnosti, že v daném území může být realizována stavební činnost, bylo rozhodnuto již v rámci procesu územního plánování. Jak vyplývá ze závazného stanoviska MHMP, odboru územního rozvoje, jako orgánu územního plánování ze dne 19.02.2024 pod č.j.: MHMP 274217/2024, sp. zn.: S-MHMP 109258/2024 stavební záměr je plně v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy a s územními požadavky na výstavbu. Nástroje stavebního zákona proto nejsou důvodem pro snížení tržní hodnoty nemovitosti odvolatelky. Současně se navržený stavební záměr nachází na pozemcích, které jsou již v současné době zastavěny.

Odvolací správní orgán na základě výše uvedeného shrnuje, že zásah do práv odvolatelů nelze hodnotit jako natolik mimořádné obtěžování, které by znemožňovalo umístění stavby v dané lokalitě. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje, a to zvláště v urbanizovaných oblastech (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.9.2008, č.j. 2 As 49/2007-191). Odvolatelé proto nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v daném území zůstaly zakonzervovány a nemohly se změnit.

Vhledem k tomu, že odvolací správní orgán nezjistil v řízení, jež předcházelo vydání napadeného rozhodnutí, žádné zásadní procesní pochybení ani nedostatky, kvůli kterým by bylo třeba napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit k novému projednání, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. JASMOLA s.r.o., IDDS: jbb8dgi

sídlo: V Pitkovičkách č.p. 327, Praha 10-Pitkovice, 104 00 Praha 114

zastoupení pro: Bytové družstvo U Rokytky 19, Vacínova 396/5, 180 00 Praha 8-Libeň

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

2. Jiřina Bártová, Stejskalova č.p. 156/8, 180 00 Praha 8-Libeň
3. Ing. The Khoi Tran, IDDS: kqp5v7i
trvalý pobyt: U Závodu č.p. 204, 250 70 Odolena Voda

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

3. 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
4. Úřad městské části Praha 8, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: g5ybpd2
sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

IV. ostatní

5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
6. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
7. Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
8. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
9. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
10. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
12. Úřad městské části Praha 8, odbor kancelář starosty, IDDS: g5ybpd2
sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň
13. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
14. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, IDDS: g5ybpd2
sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň + spis

V. na vědomí

15. MHMP STR-spis