



Č. j.:
MHMP 872346/2026
 Sp. zn.:
S-MHMP 2391063/2023/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Jitka Váchalová
 236 00 4789
 Počet listů/příloh: 20/0
 Datum: **30.9.2026**

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, která podali

Ruslana Prokopivová, nar. 6.4.1972, bytem Jančova 286, 199 00 Praha 9-Letňany
Ing. Jiří Dufek, nar. 10.4.1954, bytem Ivančická 581, 199 00 Praha 9-Letňany
Jana Dufková, nar. 14.9.1951, bytem Ivančická 581, 199 00 Praha 9-Letňany
Martin Musil, nar. 27.6.1978, bytem Jančova 414, 199 00 Praha 9-Letňany
Peter Solenský, nar. 30.3.1966, bytem Velhartická 336, 199 00 Praha 9-Letňany
Natalia Šedivá, nar. 25.1.1974, bytem Jančova 286, 199 00 Praha 9-Letňany
Miloš Šedivý, nar. 20.3.1967, bytem Jančova 286, 199 00 Praha 9-Letňany
Ing. Milan Váňa, nar. 20.12.1967, bytem Donská 376/17, 101 00 Praha 10-Vršovice

(dále jen "odvolatelé") **proti rozhodnutí odboru výstavby a územního rozhodování Úřadu městské části Praha 18** (dále jen "stavební úřad") **č.j. MC18 52573/2023 OVÚR, sp.zn. MC18/484/2022/OVÚR/KI ze dne 6.9.2023**, kterým bylo k žádosti žadatele, společnosti Rezidence Jančova, s.r.o., IČO 05853869, se sídlem Vladislavova 1390/17, Praha 1-Nové Město, zastoupeného společností CASUA, spol. s r.o., (změna názvu na CASUA s.r.o.), IČO 44846908, se sídlem Křižíkova 682/34a, Praha 8-Karlín, vydáno územní rozhodnutí, jímž byla umístěna stavba nazvaná „Bytový dům Jančova“ na pozemcích č. parc. 404/1, 757/32, 757/57, 757/67, 757/68, 757/69, 757/70, 757/135, 757/167, 757/179, 757/182, 757/185, 757/195, 757/235, 757/237, 757/238, 757/242, 757/243 a 757/244 vše k.ú. Letňany, Praha 9 a bylo povoleno kácení dřevin a uloženo provedení náhradní výsadby (stromů a keřů),

A) rozhodl podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Na základě přípustných a včasných odvolání Ruslany Prokopivové, Ing. Jiřího Dufka, Jany Dufkové, Martina Musila, Petera Solenského a Ing. Milana Váni se rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MC18 52573/2023 OVÚR, sp.zn. MC18/484/2022/OVÚR/KI ze dne 6.9.2023

m ě n í

tak, že:

1. část výroku rozhodnutí o kácení dřevin na str. 4 rozhodnutí - výrok I. (poslední odstavec) tohoto znění:

„Výrok o kácení dřevin na podkladě závazného stanoviska ÚMČ Praha 18, odboru životního prostředí vydaného pod č.j.: MC18 22044/2020 OŽP ze dne 26. 10. 2020.“

se nahrazuje textem tohoto znění:

„Výrok o kácení dřevin na podkladě závazného stanoviska ÚMČ Praha 18, odboru životního prostředí vydaného pod č.j.: MC18 22044/2020 OŽP ze dne 26. 10. 2020, ve znění závazného stanoviska odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy č.j. MHMP 734329/2024, sp. zn. S-MHMP 2543868/2023 ze dne 17.6.2024, jímž bylo změněno, resp. potvrzeno uvedené závazné stanovisko ze dne 26.10.2020.“

2. část výroku rozhodnutí o kácení dřevin - výrok I., kdy text začíná (na str. 4 rozhodnutí) slovy: „Žadatelé byl udělen souhlas ke kácení těchto dřevin na pozemcích č. parc. 757/69, 757/70, 757/135, k.ú. Letňany: ...“ a končí (na str. 5 rozhodnutí, první odstavec) slovy: „... (náletová dřevina).“

se nahrazuje textem tohoto znění:

„Žadatelé se pro účely územního řízení vedeného pro stavbu ‚Bytový dům Jančova‘ dle dokumentace zpracované společností CASUA, spol. s r.o., 06/2020, podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, povoluje kácení dřevin rostoucích na pozemcích parc. č. 757/69, 757/70 a 757/135 v k.ú. Letňany:

a) Jednotlivě rostoucí dřeviny (obvod kmene měřen ve výšce 130 cm nad zemí, číslování dle dendrologického posudku vypracovaného Ing. Janem Šteflíčkem v lednu 2020):

Č. 11 - bříza bělokorá (Betula alba) - obvod kmene 102 cm

Č. 12 - bříza bělokorá (Betula alba) - obvod kmene 96 cm

Č. 27 - ořešák královský (Juglans regia) - obvod kmene 84 cm

Č. 28 - javor klen (Acer pseudoplatanus) - obvod kmene 91 cm

Č. 29 - javor mléč (Acer platanoides) - obvod kmene 90 cm

Č. 40 - javor klen (Acer pseudoplatanus) - obvod kmene 84 cm

Č. 44 - javor mléč (Acer platanoides) - obvod kmene 93 cm

Č. 46 - javor mléč (Acer platanoides) - obvod kmene 85 cm

Č. 48 - javor mléč (Acer platanoides) - obvod kmene 87 cm

Č. 50 - javor mléč (Acer platanoides) - obvod kmene 91 cm

b) skupiny zapojených porostů (číslování dle dendrologického posudku vypracovaného Ing. Janem Šteflíčkem v lednu 2020) o celkové ploše 95 m²:

Č. 13 - skalník Dammerův (Cotoneaster dammerii Skogholm) - plocha 35 m²

Č. 16 - slivoň obecná (Prunus insititia) - plocha 17 m²

Č. 31 - slivoň obecná (Prunus insititia) - plocha 24 m²

Č. 57 - růže šípková (Rosa canina) - plocha 8 m²

Č. 58 - slivoň obecná (Prunus insititia) - plocha 11 m²

Podmínky pro kácení dřevin:

1. Kácení je možné až po vzniku práva provést výše uvedený stavební záměr podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2. Kácení lze provést pouze v období od 1.11. do 31.3.“

3. ve výroku rozhodnutí o kácení dřevin - výrok II (na str. 5 odst. 2 rozhodnutí) se za text tohoto znění:

„dle předloženého projektu sadových úprav“

vkládá čárka a doplňuje se text tohoto znění:

„část D2.3 Krajinářské úpravy“

4. podmínka č. 3 výroku rozhodnutí (na str. 6 rozhodnutí - podmínky pro přípravu stavby a pro přípravu a realizaci objektů nevyžadujících ohlášení ani stavební povolení) obsahující podmínky, které byly stanoveny na základě souhlasného závazného stanoviska dotčeného orgánu, odboru dopravy Úřadu městské části Praha 18 č.j.: MC18 17415/2021/OD ze dne 12.7.2021, se v návaznosti na závazné stanovisko odboru pozemních komunikací a drah Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP-618272/2024/O4/Šv, sp. zn. S-MHMP 2516738/2023 ze dne 3.4.2024 mění tak, že

text tohoto znění:

„Budou splněny platné technické podmínky pro stavby v hl. m. Praze. Budou plněny podmínky stanoviska Policie ČR, KŘ policie hl. m. Prahy vydané pod č.j.: KRPA - 202638-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 19.8.2020. Minimálně 30 dnů před závěrečnou kontrolní prohlídkou stavby předloží stavebník žádost o stanovení definitivního dopravního značení a požádá o kontrolní prohlídku.

Pokud dojde při stavbě k záboru místní pozemní komunikace nebo veřejného prostranství bude nutné požádat o zábor nebo zvláštní užívání komunikace 30 dní předem. Stavbou nesmí být ohrožen bezpečný provoz na přilehlých místních pozemních komunikacích a pohyb osob v okolí stavby. (Závazné stanovisko ÚMČ Praha 18, OD – č.j.: MC18 17415/2021/OD ze dne 12. 7. 2021.)

se nahrazuje podmínkou č. 3 tohoto znění:

„3.1. Stavba bude v souladu s platnou legislativou, zejména ČSN 73 6056 - Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících

bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími souvisejícími právními předpisy, normami a technickými podmínkami.

3.2. Po celou dobu realizace stavby, která má z hlediska dopravního řešení přímou vazbu i na místní komunikaci Veselská, Ivančická a Jančova:

- bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce*
- bude zachován přístup k přilehlým objektům a zastávkám MHD*
- nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu*
- budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby*
- bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí*
- budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě*

3.3. V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopy, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.

3.4. K územnímu řízení bude příslušnému úřadu doloženo rozhodnutí o povolení připojení nemovitosti k pozemní komunikaci ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích.

3.5. Pro územní řízení stavby budou splněny podmínky stanoviska Policie ČR, KŘP hl. m. Prahy, č.j.: KRPA-202638-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 19.08.2020.“

5. podmínka č. 4 výroku rozhodnutí (na str. 6 rozhodnutí - podmínky pro přípravu stavby a pro přípravu a realizaci objektů nevyžadujících ohlášení ani stavební povolení), obsahující podmínky, které byly stanoveny na základě souhlasného závazného stanoviska dotčeného orgánu, vodoprávního úřadu Úřadu městské části Praha 18, č.j.: MC 18 23965/2020 OVÚR ze dne 16.9.2020, se v návaznosti na závazné stanovisko odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP 803083/2024, sp. zn. S-MHMP 2543868/2023 ze dne 24.4.2024, kterým bylo uvedené závazné stanovisko vodoprávního úřadu ze dne 16.9.2020 zrušeno, se na základě nově vydaného souhlasného závazného stanoviska vodoprávního úřadu č.j. MC18 60549/2024 OST, sp. zn. MC18/233/2024/OVÚR/Tu ze dne 14.8.2024, které bylo závazným stanoviskem odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 3.7.2026 č.j. MHMP 660631/2026, sp. zn. S-MHMP 24179/2026 změněno mj. tak, že vodoprávní úřad, jako dotčený orgán, nestanoví žádné podmínky, se vypouští (nejsou stanoveny podmínky vodoprávním úřadem).

6. Podmínky č. 5. až 12. rozhodnutí se dále označují jako podmínky č. 4. až 11.

Ve zbytku se rozhodnutí stavebního úřadu potvrzuje.

Dle oznámení Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu o sloučení některých pozemků záměru byl pozemek č. parc. 757/235 sloučen do pozemku č. parc. 757/173, pozemky č. parc. 757/237 a č. parc. 757/238 byly sloučeny do pozemku č. parc. 757/185 a pozemky č. parc. 757/242 a č. parc. 757/243 byly sloučeny do pozemku č. parc. 757/195 vše k.ú. Letňany).

B) rozhodl podle ust. § 92 odst. 1 správního řádu takto:

Odvolání Natalie Šedivé a Miloše Šedivého proti rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MC18 52573/2023 OVÚR, sp.zn. MC18/484/2022/OVÚR/KI ze dne 6.9.2023 se jako opožděná zamítají.

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

- Rezidence Jančova, s.r.o., IČO 05853869, se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1-Nové Město
- Ruslana Prokopivová, nar. 6.4.1972, bytem Jančova 286, 199 00 Praha 9-Letňany
- Natalia Šedivá, nar. 25.1.1974, bytem Jančova 286, 199 00 Praha 9-Letňany
- Miloš Šedivý, nar. 20.3.1967, Jančova 286, 199 00 Praha 9-Letňany
- Avia Energo, s.r.o., IČO 24694550, se sídlem Beranových 140, 199 00 Praha 9-Letňany
- CETIN a.s., IČO 04084063, se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- CPI BYTY, a.s., IČO 05337776, se sídlem Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1-Nové Město
- Hlavní město Praha, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, IČO 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Komerční banka, a.s., 45317054, se sídlem Na příkopě 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Odien Real Estate a.s., IČO 45273227, se sídlem Beranových 140, 199 00 Praha 9-Letňany
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., IČO 25656112, se sídlem Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČO 25656635, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10-Hostivař
- PREDistribuce, a.s., IČO 27376516, se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, se sídlem Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4-Chodov
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., IČO 25672541, se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001, se sídlem náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha 5-Stodůlky

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 6.9.2023 rozhodnutí č.j. MC18 52573/2023 OVÚR, sp.zn. MC18/484/2022/OVÚR/KI, kterým dle ust. § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti žadatele, společnosti Rezidence Jančova, s.r.o., zastoupeného společností CASUA, spol. s r.o., (změna názvu na CASUA s.r.o.), v územním řízení umístil stavbu nazvanou „Bytový dům Jančova“ na pozemcích č. parc. 404/1, 757/32, 757/57, 757/67, 757/68, 757/69, 757/70, 757/135, 757/167, 757/179, 757/182, 757/185, 757/195, 757/235, 757/237, 757/238, 757/242, 757/243 a 757/244 vše k.ú. Letňany, Praha 9 (dále též záměr, stavba nebo bytový dům) a současně povolil kácení dřevin a uložil provedení náhradní výsadby (stromů a keřů); umísťovaná stavba obsahuje tyto jednotlivé stavby:

- SO - 01 Bytový dům Jančova (tři sekce A, B, C se společným suterénem)
- SO - 02 Komunikace a zpevněné plochy
 - 02.01 pěší komunikace a zpevněné plochy okolo domu
 - 02.02 parkovací stání při ul. Ivančická a sjezd do garáží
 - 02.03 parkovací stání při ulici Jančova
 - 02.04 dopravní značení v suterénech - není předmětem umístění
- SO - 03 Sadové úpravy - neumisťují se
- SO - 04 Inženýrské sítě:
 - 04.01 Přípojka silnoproudu NN (rozšíření distribuční soustavy)
 - 04.02 Přípojka slaboproudu (CETIN)
 - 04.03 Přípojka vodovodu
 - 04.04 Přípojky splaškové kanalizace (přípojka S1, S2, S3)
 - 04.05 Dešťová kanalizace včetně akumulární nádrže a vsakovací galerie pro BD
 - 04.06 Dešťová kanalizace a vsakovací galerie na parkovišti Jančova
 - 04.07 Veřejné osvětlení při ul. Jančova
 - 04.08 Přípojka teplovodu
 - 04.09 Závlahy
 - 04.10 Přeložka dešťové kanalizace v ulici Jančova
- SO - 05 Dočasné zařízení staveniště do doby dokončení stavby
 - 05.01 Dočasné oplocení pozemku stavby
 - 05.02 Dočasné buňkoviště a vrátnice
 - 05.03 Dočasná přípojka elektřiny
 - 05.04 Věžové stavební jeřáby - 2s

Uvedeným územním rozhodnutím stavební úřad zároveň stanovil podmínky pro umístění stavby a pro kácení dřevin a náhradní výsadbu.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali odvolání. Magistrát hlavního města Prahy (dále též MHMP), odbor stavebního řádu, jako příslušný odvolací správní orgán ověřil, že odvolání jsou přípustná, tj. podaná účastníky řízení. Odvolání Ing. Jiřího Dufka, Jany Dufkové, Martina Musila, Petera Solenského a Ing. Milana Váni byla podána osobami, jimž stavební úřad z titulu jejich vlastnictví či spoluvlastnictví k sousedním pozemkům a stavbám (sousedním nemovitostem) přiznal postavení účastníků, tj. dle ust. 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Těmto účastníkům náleží postavení tzv. vedlejších účastníků dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, kterým se, pokud jsou dány zákonné podmínky (velký počet účastníků - ust. § 144 odst. 1 správního řádu), v řízení s velkým počtem účastníků doručují písemnosti v souladu s ust. § 144 odst. 6 správního řádu veřejnou vyhláškou, tj. zveřejněním písemnosti (rozhodnutí) na úřední desce příslušného úřadu. V daném případě byly odvolatelům, jimž svědčilo postavení účastníků dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, písemnosti v řízení doručovány veřejnou vyhláškou. Jak vyplývá z předloženého spisu, předmětné územní rozhodnutí bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části Praha 18 (dále též Úřad MČ Praha 18) dne 14.9.2023 a sejmuto bylo dne 30.9.2023. Dle ust. § 25 odst. 2 správního řádu se písemnost (rozhodnutí) považuje za doručenou patnáctým dnem po vyvěšení písemnosti (kdy se první den vyvěšení do této lhůty nezapočítává), tj. v daném případě je třeba napadené rozhodnutí považovat za doručené uvedeným odvolatelům v pátek dne 29.9.2023. Zákonná 15ti denní odvolací lhůta začala těmto odvolatelům, které je nutno považovat za účastníky dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, v daném případě

běžet ode dne 30.9.2023 a její konec připadl na sobotu 14.10.2023, kdy v souladu s ust. § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu (*případně-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den*) odvolací lhůta uvedeným odvolatelům skončila v pondělí dne 16.10.2026, což je poslední den, kdy mohlo být podáno včasné odvolání.

Odvolatelé, Jana a Jiří Dufkovi, podali společné odvolání u Úřadu MČ Praha 18 dne 9.10.2023, Ing. Milan Váňa a Martin Musil podali svá odvolání dne 13.10.2023, Peter Solenský podal odvolání dne 14.10.2023, odvolání těchto odvolatelů (účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu), kterým bylo rozhodnutí doručováno veřejnou vyhláškou, jsou včasné, když byla učiněna v zákonné 15 ti denní odvolací lhůtě.

Odvolatelé, Ruslana Prokopivová, Natálie Šedivá a Miloš Šedivý, jsou účastníky územního řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, a to z titulu spoluvlastnictví pozemků záměru (č. parc. 404/1 k.ú. Letňany), kterým se v územním řízení písemnosti doručují jednotlivě. Odvolatelce, Ruslaně Prokopivové, bylo oznámeno uložení rozhodnutí u poštovního doručovatele dne 20.9.2023, tato odvolatelka si rozhodnutí převzala dne 2.10.2023, což je doba doručení rozhodnutí. I kdyby odvolatelka odvolání u poštovního doručovatele nepřevzala, den 2.10.2023 by byl dnem doručení rozhodnutí v souladu s ust. § 24 odst. 1 správního (*jestliže si adresát uložené písemnosti písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje za doručenu posledním dnem této lhůty*), když účinky náhradního doručení (fikce) by nastaly rovněž dne 2.10.2023 (konec 10 ti denní lhůty náhradního doručení písemnosti připadl na sobotu, tj. fikce doručení by nastala nejbližší pracovní den - v pondělí 2.10.2023). Odvolatelka, Ruslana Prokopivová, odvolání podala u Úřadu MČ Praha 18 dne 16.10.2023, tedy její odvolání je včasné, když bylo učiněno v zákonné 15 ti denní odvolací lhůtě. Odvolatelka, Natalia Šedivá, si rozhodnutí u poštovního doručovatele převzala dne 21.9.2023, tedy odvolací lhůta pro odvolání by uběhla v pátek dne 6.10.2023, odvolání tato odvolatelka podala dne 12.10.2023, tedy její odvolání je opožděné. Odvolatel, Miloš Šedivý, si rozhodnutí u poštovního doručovatele převzal dne 22.9.2026, tedy odvolací lhůta pro podání odvolání by mu uběhla v pondělí dne 9.10.2023 (konec 15 ti denní odvolací lhůty připadl na sobotu 7.10.2023), odvolání tento odvolatel podal rovněž dne 12.10.2023, tedy jeho odvolání je také opožděné (podané po uplynutí zákonné 15 ti denní odvolací lhůty).

Odvolání odvolatelů obsahují odvolací námitky, dále uvedené v tomto rozhodnutí o odvolání, kdy se odvolací správní orgán zabývá jejich důvodností.

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. Této možnosti využil žadatel, který se písemností ze dne 2.11.2023 k odvoláním vyjádřil, kdy neshledal odvolací námitky důvodnými. K námitkám, že nebude zachována stávající parkovací kapacita a že nebude přístup k „parkovišti“, zejména uvedl, že kapacita dopravy v klidu je v souladu s požadavky Pražských stavebních předpisů, že není konkretizováno, proč dojde ke zhoršení stávajícího stavu, a jaké právní předpisy jsou porušeny. Odkázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu (mj. č.j. 7 As 23/2014-57 ze dne 11.6.2014), z níž lze dovodit, že obyvatelé v městské zástavbě nemohou spoléhat na neměnnost způsobu využití území v daném místě, že požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat (určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takové zatížení snášeli, je-li přiměřené daným poměrům). Umisťovaný záměr nelze dle žadatele označit za záměr, který by své okolí omezoval nad přípustnou míru, ve věci souladu záměru s požadavky Pražských stavebních předpisů odkázal na rozsudky Městského soudu v Praze (mj. č.j. 18 A 49/2022 ze dne 29.9.2022). Dále uvedl, že na

pozemcích záměru se nenachází stavba veřejné účelové komunikace (pravomocně potvrzeno), a že problematika náhrady parkovacích stání byla komplexně popsána a přípustnost řešení zdůvodněna (mj. sdělení odboru výstavby a územního rozhodování Úřadu MČ Praha 18 ze dne 24.4.2023), byl dostatečně zjištěn historický vývoj parkovacích kapacit v dané lokalitě, záměr je z pohledu případných „historických dluhů v území“ ohledně parkovacích kapacit přípustný. Požadavek, aby zajištění náhradních parkovacích stání po dobu výstavby v počtu 46 míst bylo řešeno již v územním řízení nemá právní oporu. Současně sdělil, že všechna předložená stanoviska byla platná a že není důvod předkládat nová (nedošlo ke změně záměru), a ztotožnil se s odůvodněním napadeného rozhodnutí ve věci námítky týkající se dendrologického průzkumu a akustické studie. Dále k námítkám, že záměr lze zasadit do území citlivěji, že záměr narušuje bydlení stávajících obyvatel, žadatel uvedl, že jde o subjektivní hodnocení záměru, že je zřejmé, že pravidla pro výstavbu musí být objektivizována, když v opačném případě by v podstatě nebyla přípustná žádná výstavba, protože vždy by z pohledu odlišných osob mohl být záměr zpracován citlivěji, vždy by záměr mohl vypadat lépe. Záměr je v souladu s požadavky Pražských stavebních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů (dle existující judikatury je určitý stavební vývoj v urbanizovaném prostředí zcela přirozený, pokud je v souladu s právními předpisy). Záměr byl v řízení řádně projednán, z pohledu objektivních hledisek byl z hlediska jeho vhodnosti posouzen jako přípustný v území. Ve věci tvrzeného narušení pohody bydlení místních obyvatel žadatel odkázal na existující judikaturu Nejvyššího správního soudu. Namítanou otázku staveništní dopravy v územním řízení žadatel označil za bezpředmětnou, její řešení bude předmětem stavebního řízení. Dále k námítkám, jimiž je poukazováno na systémovou podjatost celého Úřadu MČ Praha 18, která je dovozována z údajné souvislosti politiky a majetkoprávních smluv mezi spol. CPI BYTY, a.s. (jejímž „členem“ je též žadatel), se vyjádřil tak, že je třeba vycházet z ust. § 14 odst. 2 správního řádu, kdy zákonodárce již reagoval na otázku systémové podjatosti úřadů. Navíc tuto námitku (ač je dle něj pouhou spekulací) označil za irelevantní (dle § 14 odst. 3 správního řádu účastník může namítat podjatost úřední osoby jakmile se o ní dozví, k námitce se nepřihlédne, pokud nebyla bez zbytečného odkladu uplatněna), když skutečnosti, z nichž odvolatelé dovozují domnělou podjatost, jsou veřejně známy již delší dobu, avšak námitka byla uplatněna až v odvolání. K takové námitce by se dle žadatele nemělo přihlédnout. Žadatel k tomu dodal, že na území hl. m. Prahy byla schválena Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která zakotvuje institut spolupráce investorů s městskými částmi. V rámci těchto ujednání se spol. CPI BYTY, a.s. zavázala mj. k podpoře rozvoje území městské části. Akceptace domněnky odvolatelů, že uzavření soukromoprávních smluv mezi obcí v samosprávné působnosti a investorem zakládá bez dalšího systémovou podjatost, by tak de facto znamenala, že na území hl. m. Prahy by v podstatě neexistoval stavební úřad, který by mohl projednávat stavební záměry investorů, kteří se v dobré víře zavázali k participaci na rozvoji území obcí.

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

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. Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též nový stavební zákon). Dle ust. § 330 odst. 1 se řízení a postupy

zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Jelikož bylo předmětné územní řízení zahájeno dne 26.9.2022, řízení se dokončuje dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Z předloženého spisu odvolací správní orgán zjistil zejména dále uvedené skutečnosti:

Dne 26.9.2022 byla podána žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby. Opatřením ze dne 17.10.2022 stavební úřad vyzval žadatele k doplnění žádosti v určené lhůtě (do 31.3.2023) a řízení usnesením přerušil. Bylo požadováno zejména doložit řádný souhlas spol. CPI BYTY, a.s. na výkresu situace, smlouvy s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury (PREdistribuce, a.s.) a řádnou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Dokumentace měla obsahovat průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, a všechny části A až C, a část D zpracovanou pro jednotlivé stavby, měly být uvedeny všechny objekty, které jsou předmětem umístění. Bylo konstatováno, že je řešena náhrada pro 46 parkovacích stání a zároveň upozorněno, že žádost neřeší náhradu za stávající plochy stání na pozemcích záměru. Současně byl žadatel upozorněn na to, že řízení bude zastaveno, pokud nebudou nedostatky žádosti odstraněny.

Žadatel dne 8.3.2023 žádost doplnil. Stavební úřad dalším opatřením ze dne 21.3.2023 opět vyzval k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.3.2023, když údaje o pozemcích záměru nebyly v souladu (údaje v žádosti neodpovídaly seznamu pozemků v souhrnné zprávě) a požadoval doložení řádné dokumentace (nadále přetrvávaly její nedostatky a byly uvedeny další požadavky na její doplnění - mj. situace veřejného osvětlení, údaje u dočasných staveb). K žádosti žadatele stavební úřad usnesením ze dne 28.3.2023 lhůtu pro doplnění žádosti prodloužil do 30.6.2023. Podáním ze dne 6.4.2023 se žadatel vyjádřil k požadavkům dle výzvy k doplnění žádosti, a to ohledně náhrady parkování za stávající parkoviště, tj. uvedl, že počet 46 stání je posledním kolaudovaným stavem plochy záměru, kdy tato vázaná parkovací stání budou nahrazena novými parkovacími stáními v suterénu navrhovaného objektu, tuto argumentaci (je důvodné nahrazení 46 parkovacích stání) znovu zopakoval ve vyjádření ze dne 21.4.2023. Na tato podání reagoval stavební úřad sdělením ze dne 24.4.2023, kdy připomněl, že je třeba v dané věci řádně zjištěné skutečnosti odůvodnit v textové části dokumentace. Podáním ze dne 19.6.2023 žadatel doplnil podklady ke své žádosti a stavební úřad opatřením ze dne 29.6.2023 znovu vyzval k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.12.2023, které se především týkalo objektů dočasných staveb (výšky jeřábů). Dne 3.7.2023 žadatel doplnil dodatek souhrnné technické zprávy (zásady organizace výstavby) a vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s.

Stavební úřad dále opatřením ze dne 3.7.2023 oznámil zahájení územního řízení v dané věci účastníkům a dotčeným orgánům, kterým umožnil uplatnit námítky a sdělit závazná stanoviska ve stanovené lhůtě (15 dnů) s tím, že jinak k nim nebude přihlédnuto, účastníkům poskytl možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí; zároveň sdělil, že upouští od ústního jednání. Toto opatření bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu MČ Praha 18 od 4.7.2023 do 20.7.2023, oznámení o zahájení řízení bylo doručeno účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu (vlastníci sousedních nemovitostí, jimž se písemnosti v řízení doručují veřejnou vyhláškou) ve středu dne 19.7.2023. Dne 12.7.2023 nahlížel do spisu účastník, Jiří Dufek. Včasné námítky mohly být těmito účastníky podány nejpozději ve čtvrtek dne 3.8.2023. Včasné námítky v řízení podali dne 31.7.2023 Jiří a Jana Dufkovi (společné podání), dne 2.8.2023 Peter Solenský a Martin Musil (stejně námítky) a Ing. Milan Váňa (obdobné námítky). Dále včasné námítky podali dne 27.7.2023 účastníci dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu (oznámení doručováno jednotlivě), a to Natalia Šedivá a Miloš Šedivý (identické námítky); oznámení jim bylo doručeno dne 13.7.2023 a Ruslana

Prokopivová, (podobné námitky - kratší verze); oznámení jí bylo doručeno dne 12.7.2023. Uvedení účastníci podali jednak buď identické či obdobné námitky, jak i následně uváděli ve svých odvoláních (zejm. námitky ohledně parkoviště na pozemcích záměru, kolize stavby s oplocením parkoviště).

Písemností ze dne 4.8.2023 stavební úřad vyrozuměl účastníky o podaných námitkách a vyzval k dohodě o nich, v této věci stanovil lhůtu 15 dnů. Podáním ze dne 21.8.2023 se k námitkám vyjádřil žadatel, který mj. uvedl, že oplocení umístěné rozhodnutím ze dne 15.6.2021 není v kolizi se stavbou (záměrem), když oplocení je po obvodu předmětného pozemku - po obvodu budoucího staveniště, a že odvolací řízení ohledně této stavby bylo ukončeno rozhodnutím magistrátu ze dne 9.8.2023 (potvrzeno). Ve věci charakteru pozemků č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany uvedl, že řízení ve věci, zda pozemky jsou veřejně přístupnou účelovou komunikací, bylo zastaveno usnesením magistrátu ze dne 31.5.2023 (předmětné pozemky nejsou veřejně přístupnou účelovou komunikací, nýbrž místem ležícím mimo pozemní komunikaci, tj. nejsou součástí pozemní komunikace). Dále bylo konstatováno, že problematika parkování a vsakování dešťových vod je řádně a komplexně řešena v dokumentaci záměru. K namítanému zastínění sousedních objektů bylo uvedeno, že tuto problematiku dostatečně řeší předložené studie, stavba odpovídá požadavkům na stavby, že počet vozidel projíždějících danou lokalitou vzroste nad únosnou mez bylo uvedeno, že návrh vjezdu do garáží a doprava v klidu jsou navrženy tak, aby vliv na dopravu v okolí záměru byl co nejmenší.

Územní řízení v dané věci stavební úřad ukončil dne 6.9.2023 vydáním rozhodnutí o umístění předmětné stavby „Bytového domu Jančova“. Předmětem tohoto územního řízení je umístění bytového domu do severovýchodního cípu lokality definované v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále též ÚAP HMP) jako 505 Sídliště Letňany s modernistickou strukturou zástavby. Staveniště je vymezeno ulicemi Veselská, Jančova a Ivančická. Výšky obvodové linie střech lokality jsou podle ÚAP HMP v rozmezí 26,01 až 40 m. Záběr obsahuje soubor staveb, a to stavbu bytového domu včetně potřebných komunikací a inženýrských sítí. Součástí rozhodnutí o umístění záměru je výrok o povolení kácení. Bytový dům je navržen na půdorysu písmene L. Budova je složená ze 3 sekcí označených A, B a C na společné suterénní podnoži. Na střeše společné podnože jsou navrhovány předzahrádky a pobyťová zahrada. Sekce A má půdorysné rozměry cca 36 x 18 m, sekce B cca 39 x 16 m a sekce C cca 25 x 18 m. Dvě podzemní podlaží (dále též PP) obsahují garážová stání a technické místnosti. Nadzemní část (nadzemní podlaží - dále též NP) sekce A obsahuje 7 podlaží s byty, sekce B obsahuje 9 podlaží s byty, sekce C obsahuje 8 podlaží, kde v 1.NP je administrativa a školící centrum, od 2.NP jsou byty. Je navrženo celkem 173 bytů, v garážích 182 parkovacích stání a na terénu 19 parkovacích stání. Navržená komerční jednotka má plochu cca 42 m² a administrativa a školící centrum cca 384 m². Dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí z 06/2020 (aktualizace 1/2023) zpracovala společnost CASUA, spol. s r.o., hlavní architekt projektu Ing. Jakub Seifert, ČKA 04 009.

Odvolací správní orgán po přezkoumání napadeného rozhodnutí neshledal důvody pro jeho zrušení, když nezjistil, a to i na základě provedeného odvolacího řízení, že by toto rozhodnutí bylo v rozporu s právními předpisy, a kdy nezjistil, že by odvolací námitky odůvodňovaly takový postup. S ohledem však na dále uvedené skutečnosti, a to zejména změny napadených závazných stanovisek v průběhu odvolacího řízení, byly shledány podmínky pro provedení změny napadeného rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 6.9.2023, jak vyplývá z posouzení odvolacího správního orgánu v tomto rozhodnutí o odvolání.

Na základě odvolacích námitek, které byly posouzeny tak, že jsou jimi napadána některá vydaná závazná stanoviska dotčených orgánů, byly vyžádány přezkumy těchto závazných stanovisek, a to odboru územního rozvoje MHMP (dále též UZR MHMP) č.j. MHMP 2347636/2022 ze dne 4.1.2023, Hygienické stanice hl. m. Prahy (dále též HS HMP) č.j. HSHMP 44496/2020 ze dne 21.8.2020 a vyjádření č.j. HSHMP17510/2020 ze dne 14.4.2021, odboru dopravy Úřadu MČ Praha 18 (dále též OD Úřadu MČ Praha 18) sp. zn. MC18-S 817/2021/OD/St ze dne 12.7.2021, odboru dopravy a životního prostředí Praha 18 (dále též ODŽP Úřadu MČ Praha 18) č.j. MC18 22044/2020/ODŽP/Pa ze dne 26.10.2020, odboru výstavby a územního rozhodování (vodoprávního úřadu) Úřadu MČ Praha 18 (dále též OVÚR Úřadu MČ Praha 18) č.j. MC18 23965/2020 OVÚR ze dne 16.9.2020 a vodoprávního úřadu Praha 18 č.j. MC18 60549/2024 OST ze dne 14.8.2024, dále byla vyžádána součinnost u odboru životního prostředí Úřadu MČ Praha 18 (dále též OŽP Úřadu MČ Praha 18) ve věci vydaného stanoviska č.j. 7258/2021/OŽP ze dne 31.3.2021.

Jak vyplývá z uvedených odvolání, jádrem námitek odvolatelů je nesouhlas se zrušením stávajícího parkoviště, které se nachází na pozemcích č. parc. 757/69, 757/70 a 757/135 ostatní plocha k.ú. Letňany. Tyto pozemky jsou umístěny v návaznosti na sídliště AVIA Letňany, jehož osud je, jak vyplývá nejen z odvolacích námitek, předmětem sporů veřejnosti se samosprávou dané městské části.

/Pro dokreslení situace v dané věci lze uvést, že v Letňanských listech byl dne 23.5.2022 zveřejněn článek, stručně popisující historii sídliště takto (zkráceně kurzívou):

Aviácké sídliště (jedná se o území rámované ul. Tupolevova, Veselská, Ivančická, Jančova, Místecká, Nýdecká, Vítkovická a Rýmařovská o rozloze okolo dvanácti hektarů) bylo vybudováno v souvislosti s rozvojem výroby v továrnách v rámci Avie Letňany v 80. letech minulého století. V porevolučním období hledala vláda zahraničního investora, v r. 1995 koupila Avii jihokorejská firma Daewoo a přejmenovala ho na Daewoo Avia. Jak lze zjistit, v roce 2000 prodala firma Daewoo aviácké sídliště společnosti CPI Byty, tato společnost začala časem jednotlivé byty rozprodávat, vznikla jednotlivá sdružení vlastníků jednotek (SVJ) a některá z nich i odkoupila pozemky nejen pod svými domy, ale i v nejbližším okolí. Drtivá většina pozemků, na nichž jsou komunikace, zeleň a chodníky, však zůstala ve vlastnictví společnosti CPI Byty/

Dle údajů katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy ze dne 26.8.2020 žadatel, Rezidence Jančova s.r.o., nabyl pozemky č. parc. 757/69-70 a 757/135 od původního vlastníka, společnosti CPI BYTY, a.s.

Jednotlivá, obdobná odvolání odvolatelů, mají sice částečně odlišný rozsah uvedených důvodů k podání odvolání, avšak věcná podstata odvolacích důvodů (dále v rozhodnutí uváděných kurzívou, při zachování věcného obsahu) je stejná či obdobná. Některé body odvolání se v podaných odvoláních opakují, dále odvolání některých odvolatelů kromě těchto společně tvrzených skutečností obsahují další odvolací důvody. Dle obsahu podaných odvolání se jedná zejména o tyto body odvolacích důvodů:

- nesouhlas s vypořádání námítka č. 2 - podnět na přezkum rozhodnutí odboru dopravy
- nesouhlas s vypořádáním námítka č. 3 - řešení náhrady parkovacích stání
- nesouhlas s výkladem, že z původních 200 parkovacích míst se bude nahrazovat jen 46 míst
- nesouhlas s předloženou analýzou dopravy v klidu
- náhrada 200 parkovacích míst musí být předmětem územního rozhodnutí
- požadavek na zajištění 46 míst v průběhu výstavby
- nesouhlas s vypořádáním námítka 5 a 6, že není třeba předkládat nová stanoviska, v akustické studii je třeba posoudit, že došlo ke změně dopravní zátěže (napadeno stanovisko dotčeného orgánu)
- nevypořádaná námítka k dendrologickému průzkumu (napadeno stanovisko dotčeného orgánu)

- nesouhlas s vypořádáním námítky č. 8 - začlenění záměru do lokality
- nedovolená veřejná podpora developera, závazky MČ nejsou závazné
- inženýrskogeologický průzkum, může dojít k porušení studní (týká se závazného stanoviska)
- úbytek zelených ploch, odvádění dešťové vody do kanalizace
- staveništní doprava je nevyhovující
- nevhodné umístění kontejnerů na odpad
- systémová podjatost Úřadu MČ Praha 18

Přípustné a včasné odvolání Ruslany Prokopivové v odst. II. obsahuje odvolací důvody, dále označené pod body **a) až o)**, toto odvolání je obsahově shodné jako jsou opožděná odvolání Natálie Šedivé a Miloše Šedivého. Společné přípustné a včasné odvolání manželů Dufkových je obdobné (kratší) jako odvolání Ruslany Prokopivové a Šedivých (zejména nebyly uvedeny námítky týkající se inženýrskogeologického a hydrologického průzkumu, vypořádání se s existencí studen, možné poškození zeleně, úbytek zelených ploch, zhoršení vsakování dešťových vod, vedení staveništní dopravy přes ul. Ivančická a Jančova, vjezd z garáží vedle křižovatky Ivančická a Veselská, nevhodné umístění kontejnerů na odpad). Dle obsahu odvolání Ruslany Prokopivové, stejně jako opožděných odvolání Natálie a Miloše Šedivých se jedná o tyto odvolací důvody (uvedeny zkráceně kurzívou), které odvolací správní orgán posoudil následovně:

a) Nesouhlas s územním rozhodnutím, neboť výstavbou bytového domu nebude zachována stávající parkovací kapacita pro místní obyvatele, bude znemožněn přístup veřejnosti na stávající parkoviště, není zaručena náhrada parkovacích míst při výstavbě. Nesouhlas s vypořádáním námítky č. 2 - stavební úřad se odvolává na rozhodnutí odboru dopravy (že pozemky č. parc. 757/69 a 757/70 nejsou veřejnou účelovou komunikací), byl podán podnět na přezkum rozhodnutí odboru dopravy.

K námitce týkající se toho, že nebude zachována stávající parkovací kapacita pro místní obyvatele na pozemcích záměru, a že byl podán podnět k přezkumu rozhodnutí OD Úřadu ÚMČ Praha 18 ze dne 1.2.2023, dle kterého pozemky záměru nejsou veřejnou účelovou komunikací, je třeba uvést, že v době vydání rozhodnutí stavebním úřadem, tj. dne 6.9.2023, bylo uvedené rozhodnutí OD Úřadu MČ Praha 18 pravomocné, když odvolací správní orgán, odbor pozemních komunikací a drah MHMP (dále též OPKD MHMP) rozhodnutím ze dne 31.5.2023 zastavil odvolací řízení na základě zpětvzetí odvolání. Tedy v době rozhodování stavebním úřadem bylo rozhodnuto, že pozemky č. parc. 757/69 a 757/70 nejsou veřejnou účelovou komunikací.

V průběhu odvolacího řízení odvolatel, Jiří Dufek, podáním ze dne 26.6.2024 doplnil rozhodnutí OPKD MHMP č.j. MHMP-989898/2024/O4/Am, spis. zn. S-MHMP 642743/2023 ze dne 17.5.2024 o odvolání, a to ve věci omezení přístupu na účelovou komunikaci na pozemcích č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany, kdy bylo v odvolacím řízení zrušeno rozhodnutí OD Úřadu MČ Praha 18 č.j. MC18 9648/2023 OD, sp. zn. MCP18-S 1345/2022/OD/St ze dne 1.2.2023 a věc byla vrácena k novému projednání. OD Úřadu ÚMČ Praha 18 rozhodnutím ze dne 1.2.2023 (k žádosti žadatele o omezení veřejného přístupu na jeho pozemky) deklaroval, že na pozemcích záměru č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany se nenachází veřejně přístupná účelová komunikace, že pozemky jsou „místem ležícím mimo pozemní komunikaci“, které není součástí pozemní komunikace, a které je soukromým pozemkem s parkovacími stáními v soukromém vlastnictví a příjezdovou komunikací. Správní orgán I. stupně (OD Úřadu MČ Praha 18) byl odvolacím správním orgánem upozorněn, že v rámci nového projednání je třeba posoudit znaky veřejně přístupné účelové komunikace, kterými jsou např. užívání širším okruhem anonymních uživatelů ve veřejném zájmu

a fakt, že vlastník s užíváním širší veřejností souhlasil. Dále bylo třeba vyhodnotit, zda je omezení přístupnosti pro vlastníka pozemku skutečně nutné. Pokud by se jednalo o komunikaci, měl by stavebník doložit, že tuto komunikaci lze odstranit, bez toho nelze na pozemky stavebníka jeho záměr umístit. Pokud se o komunikaci nejedná, lze žádost projednat tak, jak je podána.

Odvolací správní orgán ke své žádosti o součinnost (§ 8 odst. 2 správního řádu) v souvislosti se zrušeným rozhodnutím OD Úřadu MČ Praha 18 obdržel sdělení OPKD MHMP č.j. MHMP-1214010/2024/O4/Ša ze dne 15.7.2024, že tato skutečnost nemá vliv na přezkum závazného stanoviska OD Úřadu MČ Praha 18 ze dne 12.7.2021 s tím, že však v danou chvíli nelze na dotčených komunikacích bez dalšího povolit umístění předmětného záměru, když nebylo rozhodnuto ve věci uvedených pozemků záměru.

Odvolací správní orgán v průběhu odvolacího řízení vyrozuměl účastníky řízení opatřením ze dne 22.1.2025, že byly v řízení doplněny podklady, kdy na základě odvolacích námitek byla kromě výše uvedeného podkladu doplněna závazná stanoviska nadřízených správních orgánů po vyžádaných přezkumech závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů, a to UZR MHMP, OPKD MHMP, OCP aj. Na doplnění spisu reagovali někteří odvolatelé, kdy s obsahem některých podkladů vyjádřili nesouhlas, a žadatel, společnost Rezidence Jančova, s.r.o., žádala podáním ze dne 19.2.2025 o přerušení řízení v dané věci do 31.12.2025 (vyřešení přístupu na pozemky záměru). Dne 9.12.2025 bylo v řízení doloženo sdělení OPKD MHMP č.j. MHMP-1124520/2025/O4/Ša, spis. zn. S-MHMP 1095775/2025PKD ze dne 12.11.2025 *k žádosti o aktualizaci stanoviska - BD Jančova* (aktualizace stanoviska OPKD MHMP ze dne 15.7.2024), z jehož obsahu vyplynulo, že *správní orgán již nemá námítky proti pokračování řízení ve věci povolení umístění stavby „BD Jančova“*. Toto sdělení v řízení také doplnil žadatel dne 19.12.2025. K následné žádosti odvolacího správního orgánu v rámci součinnosti o vysvětlení změny stanoviska v dané věci, OPKD MHMP písemností ze dne 2.2.2026 sdělil, že na svém stanovisku ze dne 12.11.2025 trvá; OPKD MHMP v tomto sdělení také uvedl, že nemá námítky proti pokračování územního řízení, *bez ohledu na již 3. zrušené rozhodnutí vydané ÚMČ Praha 18 v rámci určení právního vztahu podle § 142 správního řádu o existenci či neexistenci veřejně přístupné účelové komunikace*.

V odvolacím řízení žadatel dne 21.5.2026 doplnil doklady, a to *žádost o vydání povolení odstranění stavby, zařízení a terénních úprav pro stavbu nazvanou „Odstranění zpevněných ploch, Praha 9-Letňany, mezi ul. Jančova, Veselská a Ivančická, na pozemcích č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany*, podanou dne 14.4.2026 a výzvu stavebního úřadu ze dne 15.4.2026 k doplnění této žádosti do 31.12.2026. Dle těchto dokladů je požadováno povolení demolice zpevněných ploch sloužících jako parkoviště (kombinace zpevněných zelených ploch s náletovou zelení); zpevněné plochy jsou tvořeny zámkovou dlažbou, asfaltovou vozovkou a plochou s prefa ŽB panely, stejně tak předmětem demolice jsou sítě veřejného osvětlení a sítě dešťové kanalizace; má být odstraněna dlážděná plocha ze zámkové dlažby 1042 m², panelová plocha 3275 m², asfaltová plocha 151 m², sítě dešťové kanalizace a veřejného osvětlení.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, v ust. § 2 definuje pozemní komunikaci jako dopravní cestu určenou k užití silničního a jiného vozidla nebo chodce, účelové komunikace jsou pro potřeby zákona o pozemních komunikacích rozděleny na a) veřejně přístupné komunikace (které slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí, pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí, nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi) a b) veřejně nepřístupné (nacházejí se v uzavřeném prostoru nebo objektu, slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru). Dle tohoto zákona platí (ust. § 12), že pokud nejsou komunikace samostatnými místními

komunikacemi, jsou jejich součástími mj. veřejná parkoviště, která jsou definována jako stavebně a provozně vymezená plocha místní nebo účelové komunikace anebo samostatná místní či účelová komunikace určená ke stání silničního motorového vozidla, tedy parkoviště je buď samostatnou komunikací nebo její částí. Ani podle pasportu komunikací z databáze TSK není stávající plocha s parkovištěm komunikací nebo její částí, protože jak ul. Jančova, tak i ul. Ivančická, jsou místní komunikací III. třídy typu komunikace s přilehlým chodníkem. Nebylo zjištěno, že by na pozemcích záměru byla povolena nějaká stavba komunikace.

Na základě tohoto právního stavu věci, tj. kdy pozemky záměru jsou v soukromém vlastnictví (žadatele) a kdy je požadováno odstranění zpevněné plochy parkoviště na těchto pozemcích, je zřejmé, že předmětná plocha pozemků záměru již nebude sloužit pro potřeby parkoviště. Pokud tedy jde o to, zda se jedná či nejedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, resp., zda musí být zajištěn přístup k pozemkům záměru, když se na nich již nebude nacházet parkoviště, ve smyslu uvedené právní úpravy (zákona o pozemních komunikacích) je zřejmé, že tím, že pozemky záměru by v případě povolení odstranění zpevněných ploch parkoviště ztratily statut parkoviště (zrušení zpevněné plochy), nemohou tak ani být naplněny výše uvedené předpoklady, aby dané území mělo charakter veřejného přístupu, když by již nesloužilo pro daný účel využití (parkoviště). S ohledem na situování předmětných pozemků záměru, které jsou ohraničeny přilehlými komunikacemi, a to ul. Ivančická, Jančova a Veselská, je zřejmé, že plocha záměru neslouží ve smyslu zákona o pozemních komunikacích ke spojení jednotlivých nemovitostí, pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí, nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi, tedy, pokud by bylo povoleno odstranění parkoviště, by evidentně pozemky záměru nenaplněovaly základní zákonné předpoklady pro veřejný přístup.

Za daného stavu věci tak postrádá smysl trvat na doložení statutu předmětné plochy záměru v této fázi projednání záměru, když je požadováno povolení odstranění zpevněných ploch parkoviště. Lze posoudit, že na výsledku tohoto řízení závisí, zda předmětná plocha záměru pozbude dle definic uvedeného zákona statut veřejné přístupnosti. Žádost o povolení odstranění parkoviště, podaná u stavebního úřadu dne 14.4.2026, podléhá projednání dle nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.).

K tomu lze doplnit, že oproti dřívější právní úpravě (stavební zákon č. 183/2006 Sb.), kdy mohly být stavby samostatně projednávány v územním a stavebním řízení (ale i vedeno společné územním a stavebním řízení), dle aktuálně platné právní úpravy nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (platnost od 1.7.2024) lze stavby dle ust. § 171 a násl. již projednat pouze v jednom „povolovacím“ řízení, a to v řízení o povolení záměru, kdy se stavby projednávají s ohledem na jejich charakter jak z hlediska jejich umístění v území, tak i z hlediska povolení jejich provedení. Posuzovaný záměr, tímto územním rozhodnutím umístěvaný, na základě nyní platné právní úpravy podléhá následnému povolovacímu řízení dle výše zmiňovaných ustanovení (§ 182) nového stavebního zákona, v němž se záměry ve smyslu výše uvedeného projednávají současně i z hlediska územního. Pokud tedy je vydáváno územní rozhodnutí pro záměr, je toto rozhodnutí dle ust. § 330 odst. 6 nového stavebního zákona považováno za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona. Tedy, jestliže by obecně stavba nebyla již samostatně umístěna (tj. nyní projednáváný záměr by tímto územním rozhodnutím nebyl umístěn), je dle platné právní úpravy od 1.7.2024 stavba projednávána (posuzována) v následném návrhovém řízení o povolení záměru z uvedených hledisek (i z hlediska umístění, pokud je důvod pro takové posuzování), tj. již se by se nevyžadovalo samostatné předchozí umístění záměru.

Lze doplnit, že dle ust. § 249 odst. 2 nového stavebního zákona *rozhodnutí o povolení odstranění stavby může být součástí rozhodnutí o povolení záměru*. V návaznosti na výše uvedené, kdy bylo doloženo, že je zahájeno řízení o povolení odstranění mj. plochy parkoviště - zpevněných ploch pro toto využití, s ohledem na aktuálně platnou právní úpravu je tak věcí dalšího projednání této žádosti případně se současně dále vedeným řízením o povolení záměru.

Jak již bylo uvedeno, na základě odvolacích námitek byl vyžádán přezkum mj. souhlasného závazného stanoviska OD Úřadu MČ Praha 18, jako silničního správního úřadu, sp. zn. MC18-S 817/2021/OD/St ze dne 12.7.2021. Nadřízený orgán uvedenému dotčenému orgánu, a to OPKD MHMP, závazným stanoviskem č.j. MHMP-618272/2024/O4/Šv, spis. zn. S-MHMP 2516738/2023 ze dne 3.4.2024 závazné stanovisko ze dne 12.7.2021 změnil, resp. potvrdil, kdy stanovil jiné podmínky, na jejichž splnění byl vázán vydaný souhlas se záměrem. Z obsahu tohoto závazného stanoviska OPKD MHMP vyplývá, že závazné stanovisko OD Úřadu MČ Praha 18 mělo všechny náležitosti, ale že podmínky byly stanoveny velmi obecně. V tomto stanovisku bylo dále uvedeno, že *rozhodnutí ze dne 17.5.2024 o odvolání (zrušení rozhodnutí OD Úřadu MČ Praha 18, že se na pozemcích záměru nenachází veřejně přístupná účelová komunikace) nemá vliv na přezkum závazného stanoviska OD Úřadu MČ Praha 18 ze dne 12.7.2021*. Bylo ověřeno, že OD Úřadu MČ Praha 18 ve věci daného záměru rozhodnutími ze dne 21.6.2021 povolil připojení pozemků záměru (č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany) na komunikace Jančova a Ivančická, Praha 18 a rozhodnutím ze dne 13.9.2021 povolil staveništní připojení pozemků č. parc. 757/69, 757/70 a 757/135 k.ú. Letňany na komunikaci Ivančická, jak bylo požadováno uvedeným dotčeným orgánem. V dané věci je podstatné, že pro daný záměr bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko OD Úřadu MČ Praha 18, ve znění jeho změny závazným stanoviskem OPKD MHMP, tedy záměr je v souladu s veřejnými zájmy, které hájí na daném úseku příslušný dotčený orgán z hlediska dopravy.

Na základě uvedeného nebyla tato námitka shledána důvodnou.

Je třeba dodat ohledně legálnosti realizované stavby oplocení parkoviště, což bylo zejména řešeno v územním řízení stavebním úřadem, že stavby oplocení do výšky 2 m mezi pozemky oproti dřívější právní úpravě (stavební zákon č. 183/2006 Sb.) již dle současné platné právní úpravy, a to nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., již nevyžadují umístění, tj. nepodléhají projednání dle stavebního zákona (při splnění, že jsou v zastavěném územní nebo v zastavitelné ploše).

b) Nesouhlas s vypořádáním námitky č. 3 - řešení náhrady parkovacích stání (v počtu 200 míst). Dle úřadu na pozemcích bylo historicky kolaudováno parkoviště v rámci výstavby sídliště Avia s cca 200 parkovacími stáními (nebyla přiřazená jako vázaná k žádnému objektu), následně bylo užívání stavby nahrazeno novým povolením oploceného parkoviště v rozsahu 145 parkovacích míst a toto užívání bylo nahrazeno novým stavebním povolením s následnou kolaudací 46 parkovacích stání, tedy tato budou nahrazena. Odvolatelé nesouhlasí s tímto výkladem, že z původních 200 parkovacích míst se bude nahrazovat jen 46 míst. Stavební úřad opomíjí, že předmětné pozemky parkoviště jsou stále původní velikosti, že další postupné kolaudace se týkaly jen části těchto pozemků.

Ve věci této námitky je třeba připomenout, že stavební zákon zná pojem změna dokončené stavby. Tudíž pokud byl tento institut použit při řešení předmětného parkoviště, jak uvádí stavební úřad, stavba parkoviště byla několikrát měněna a rozhodující je poslední kolaudovaný stav. Z doložených podkladů lze dovodit, jaká řízení se pozemku parkoviště týkají. Bylo doloženo stavební povolení č.j. 6883/05/OV/Ha ze dne 23.6.2005 na obnovu parkoviště u ul. Ivančická na pozemku č. parc. 757/70 v k.ú. Letňany, z ověřené

situace je zřejmé, že je povoleno 46 stání s příjezdem z ul. Jančova. Ke stavbě se dochovalo kolaudační rozhodnutí. Stání jsou umístěna na ploše, kde bylo původně povoleno v r. 1997 hlídané parkoviště se 145 místy. Na výkrese z r. 2005 je patrně původní oplocení s vraty, ale nejsou zakreslena žádná původní parkovací stání z původního parkoviště, jehož povolení se nedochovalo, ale dochovala se ověřená situace k dokumentu č.j. 3822/97/OV/Ce ze dne 18.8.1997, jejíž kopie je ve spise doložena. Vjezd na hlídané parkoviště byl z ul. Ivančická. Na situaci z r. 1997 je vyznačena plocha popsána nehlídané parkoviště, ale na té nejsou zakreslena žádná stání. Porovnáním obou citovaných výkresů lze dovodit, že hlídané parkoviště (které nebylo veřejným parkovištěm - důvod viz níže) již v r. 2005 neexistovalo.

Lze dovodit, že v posledním kolaudovaném stavu bylo povoleno 46 parkovacích stání pro potřeby nástaveb domů v okolí (tedy pro bytové domy). Pokud bylo naposledy zkolaudováno 46 parkovacích stání, je zcela v pořádku, že záměr hradí 46 stání a nikoliv 200 stání. V souvislosti s tím je v odvolání napadána úvaha, že v celém sídlišti AVIA je dostatek parkovacích míst. Lze připomenout, že pokud nejsou na pozemku záměru zkolaudována stávající parkovací stání, nezáleží na tom, jaké jsou možnosti parkování v sídlišti AVIA. Žadatel nahradil zkolaudovaná parkovací stání v počtu 46, což odpovídá poslednímu povolenému stavu. Ke kolaudacím se odvolací správní orgán vyjadřuje i při posouzení námítky pod bodem c).

Pokud je namítáno, že parkoviště má stále stejný tvar a kapacitu 200 míst, že další kolaudace se týkaly jen části plochy, je třeba uvést, že podle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu s využitím ostatní komunikace se vlastnictvím stavebníka. Stavební úřad na str. 15 napadeného rozhodnutí uvedl, že původní parkoviště bylo nahrazeno podnikatelským záměrem na hlídané parkoviště, k tomu je ve spise doložena ověřená situace ze dne 18.8.1997 s hlídaným parkovištěm se 145 místy a nehlídaným parkovištěm při ul. Ivančická bez uvedení počtu míst. Kolaudační rozhodnutí k této věci se údajně v archivu stavebního úřadu nedochovalo. Pokud tomu tak bylo, tak je třeba připomenout, že parkoviště sloužící k podnikání (obchodní domy, nákupní střediska, hotely atd.) nejsou ve smyslu shora v bodě a) uvedených definic veřejnými parkovišti. Účelovou komunikací veřejně přístupnou je, v případě parkoviště u nemovitosti sloužící k podnikání, pouze ta část plochy, která je dopravní cestou určenou k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných k zajištění tohoto užití, bezpečnosti a ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. Z toho vyplývá, že účelovou komunikací veřejně přístupnou není ta část plochy sloužící výlučně k parkování klientů hotelů, obchodních domů, nákupních středisek, sportovních hal apod. Totéž platí i pro podnikatelský záměr hlídaného parkoviště. Lze shrnout, že kolaudace se sice týkala jen části plochy, ale je zřejmé, že 145 míst bylo určeno pro podnikání, nikoliv pro veřejné užívání. O nehlídané části si nelze učinit úsudek (dle veřejně dostupných snímků ortofotomapy bylo zřejmé, že se na této ploše stále parkovalo). Plocha je ve vlastnictví žadatele. Lze shrnout, že kolaudace staveb se sice týkaly jen části plochy, ale protože tyto plochy zasahovaly do plochy původního parkoviště, jednalo se o jeho změnu, poslední kolaudací zbylo jen 46 míst. Uvedené námítky nebyly shledány důvodnými.

c) Nesouhlas s předloženou analýzou dopravy v klidu - odboru dopravy ÚMČ Praha 18, kde se jako prokázaný fakt uvádí, že v území sídliště Avia je dostatečný počet parkovacích stání, 186 stání převyšuje požadavek, proto není požadováno nahrazení všech parkovacích stání. Dle odvolatelů nebyla nahrazena parkovací stání z nástaveb, proto je vyčlenění společnosti Rezidence Jančova s.r.o. považováno za účelové, aby stavebník nebyl vázán předchozími závazky, pokud jde o řešení náhrady za parkovací stání.

Ve věci této námítky odvolací správní orgán odkazuje na již výše uvedené při vypořádání námitek ohledně náhrady potřebného počtu parkovacích míst. Dále lze uvést, že domněnka, že nebyla nahrazena parkovací místa z nástaveb, je v podstatě nepřezkoumatelná, není uvedeno, o jaké nástavby se jedná a kde byla jejich parkovací místa umístěna. Proto je třeba vycházet z podkladů, které jsou k dispozici (z archivů úřadu). V databázi územních rozhodnutí lze nalézt územní rozhodnutí o nástavbách, které obsahuje i domy v ul. Rýmařovská č.p. 430-435 a ul. Tupolevova č.p. 463-472; parkování k nim bylo řešeno v rozhodnutí podmínkou č. 3 v parkovacím domě ul. Malkovského (rozhodnutí č.j. 7378/04/OV/KI ze dne 29.6.2004). Stavební úřad na str. 15 napadeného rozhodnutí zmiňuje nástavbu domů v ul. Tupolevova a Rýmařovská, dle odůvodnění kolaudačního rozhodnutí č.j. MC18 322/2008/OVÚR/Vě ze dne 6.6.2008 na nástavbu domů v ul. Rýmařovská a č.j. MCP18 323/2008/OVÚR/Vě ze dne 13.6.2008 v ul. Tupolevova bylo na obnoveném parkovišti v ul. Ivančická zkolaudováno rozhodnutím č.j. MCP18 224/2008/OVÚR/Vě ze dne 14.4.2008 (PM dne 3.5.2008) pro nástavby Tupolevova 20 stání a pro nástavby Rýmařovská 26 stání. Celkem tedy bylo pro nástavby zkolaudováno 46 stání u ul. Ivančická. V projednávaném řízení se nahrazuje 46 stání, která jsou navržena v garážích záměru.

Dále lze uvést, že posouzení, zda *vyčlenění společnosti Rezidence Jančova s.r.o. je účelové*, se netýká územního řízení, správní orgány neposuzují důvody vzniku společnosti, ani důvody převodu vlastnických práv. Faktem je, že pozemky záměru jsou ve vlastnictví žadatele, a že na nich bylo zkolaudováno 46 stání pro nástavby domů na přilehlém sídlišti, tento počet parkovacích míst žadatel nahradí.

Jelikož uvedená námitka, kdy byl vyjádřen nesouhlas s posouzením OD Úřadu MČ Praha 18, a to z hlediska dopravního řešení, byla posouzena tak, že směřuje proti souhlasnému závaznému stanovisku OD Úřadu MČ Praha 18, jako silničního správního úřadu, sp. zn. MC18-S 817/2021/OD/St ze dne 12.7.2021, byl vyžádán přezkum tohoto závazného, jak je již výše uvedeno. Nadřízený správní orgán uvedenému dotčenému orgánu, a to OPKD MHMP, závazným stanoviskem č.j. MHMP-618272/2024/O4/Šv, spis. zn. S-MHMP 2516738/2023 ze dne 3.4.2024 závazné stanovisko ze dne 12.7.2021 změnil, resp. potvrdil, kdy stanovil jiné podmínky, na jejichž splnění byl vázán souhlas se záměrem. Z obsahu tohoto závazného stanoviska OPKD MHMP vyplývá, že závazné stanovisko OD Úřadu MČ Praha 18 mělo všechny náležitosti, ale že podmínky byly stanoveny velmi obecně. Bylo ověřeno, že OD Úřadu MČ Praha 18 ve věci daného záměru rozhodnutími ze dne 21.6.2021 povolil připojení pozemků záměru (č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany) na komunikace Jančova a Ivančická, Praha 18 a rozhodnutím ze dne 13.9.2021 povolil staveništní připojení pozemků č. parc. 757/69, 757/70 a 135 k.ú. Letňany na komunikaci Ivančická, jak bylo požadováno uvedeným dotčeným orgánem.

Uvedené námítky nebyly shledána důvodnými.

d) Nesouhlas s argumentací, že dohoda o náhradě parkovacích míst mezi investorem a MČ není předmětem tohoto řízení, součástí rozhodnutí by měl být požadavek na zajištění náhrady 200 parkovacích míst do doby kolaudace bytového domu.

K námitce odvolací správní orgán uvádí, že uváděná dohoda skutečně není předmětem umístění záměru; pokud se investor (žadatel) dohodl s městskou částí Praha 18, že vybuduje nějaká parkovací místa, pak to patrně bude řešeno jiným projektem. Projednávaný záměr má navržena parkovací místa v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (Pražské stavební předpisy - PSP). V napadeném rozhodnutí se konstatuje, že se ruší 46 zkolaudovaných stání, která budou v rámci záměru nahrazena.

K této problematice lze doplnit, že dle zákona o obcích (č. 128/2000 Sb.) a o hl. m. Praze (č. 131/2000 Sb.) vyplývá pro obce povinnost pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů s respektováním veřejného zájmu. Každé obci v souvislosti se narůstajícím počtem obyvatel vzrůstají náklady na veřejnou infrastrukturu, a to zejména v otázce kapacit inženýrských sítí, staveb čistíček odpadních vod, silnic, parkovacích stání, kapacit školek a školských zařízení. Proto je potřeba zajistit podmínky pro chod veřejné infrastruktury a zajistit prostředky potřebné pro rozšiřování nebo budování zcela nové veřejné infrastruktury, které úměrně odpovídají realizovanému záměru, což je věcí „samosprávy“ obcí, nikoliv stavebníků.

V praxi je známo, že obce si často zpracují tzv. Zásady pro výstavbu, jejichž cílem je stanovení podmínek, při nichž bude obec podporovat výstavbu na svém území, a smyslem je tedy koordinovaný postup přípravy investičních záměrů mezi obcemi na straně jedné a investory na straně druhé. Zásady pro výstavbu představují fakultativní dokument obce, jímž je snaha usměrnit developerské projekty (výstavba nových rodinných domů, bytových domů či průmyslových objektů) a související podílení se zejména na vybudování adekvátní veřejné infrastruktury. Jde o určitou formu (zásady) spolupráce mezi obcemi a investory, kdy zásady pro výstavbu tak mají zajistit potřeby občanské vybavenosti, kulturního rozvoje, dopravy apod., tedy jestli žadatel uzavřel nějakou dohodu s městskou částí, je to vztah mezi ním a tzv. samosprávou obce, což se ale netýká veřejné správy - stavebního úřadu. Námítka nebyla shledána důvodnou.

e) Požadavek na zajištění 46 míst v průběhu výstavby.

Jak vyplývá z napadeného rozhodnutí, podmínkou č. 12 je stanoveno, že *v dalším stupni projektové dokumentace bude vyřešeno náhradní parkování po dobu výstavby v počtu 46 stání*, tedy je zřejmé, že se jedná o závaznou podmínku, jejímž splněním je žadatel vázán, pokud bude následně žádat o povolení záměru, a stavba daného záměru bude realizována. Námítka není důvodná.

f) Doprava v klidu a majetkoprávní vypořádání je součástí smlouvy s MČ Praha 18, což je označováno za nedovolenou veřejnou podporu developera, MČ má hájit veřejný zájem. S ohledem na zákonná kritéria pro vydání rozhodnutí o umístění záměru, není posouzení takto označené smlouvy předmětem tohoto řízení. Lze i odkázat na již výše uvedené konstatování při vypořádání námítky pod bodem d). Námítka je nedůvodná (nepřezkoumatelná).

g) Nesouhlas s vypořádáním námítky č. 5 a č. 6 (tj., že pokud nedošlo ke změně právních předpisů nebo ke změnám v území, není třeba předkládat nová stanoviska odborných institucí a orgánů), v akustické studii je třeba posoudit, že došlo ke změně dopravní zátěže (napadeno stanovisko dotčeného orgánu).

Námítka se týká problematiky aktualizace závazných stanovisek, konkrétně je zaměřena na hluk a dendrologický průzkum. Z hlediska hluku se jedná o hluk a vibrace z dopravy /což není předmětem posouzení dotčeným orgánem, Hygienickou stanicí hl. m. Prahy (HS HMP)/. Jelikož bylo posouzeno, že námítka se týká zájmů, které hájí příslušný dotčený orgán, HS HMP, byl v rámci odvolacího řízení požadován přezkum závazného stanoviska HS HMP č.j. HSHMP 44496/2020 ze dne 21.8.2020. Nadřízený správní orgán, a to Ministerstvo zdravotnictví (dále též MZ), závazným stanoviskem č.j. MZDR 34904/2023-5/OVZ ze dne 5.3.2024 potvrdil uvedené závazné stanovisko HS HMP ze dne 21.8.2020. V odůvodnění tohoto závazného stanoviska MZ mj. uvedlo následující (uvedeno zkráceně kurzívou):

Dokumentace obsahuje akustickou studii, kterou vypracovala Mgr. Kateřina Karlová, Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 12, Praha 8, dne 23.6.2020, č. dokumentu Z200062-01. Předmětem akustické studie (dále též AKS) je posouzení hluku z automobilové dopravy v chráněných venkovních prostorech staveb a

v chráněném venkovním prostoru; stanovení požadavku na neprůzvučnost obvodového pláště a jeho částí; posouzení hluku z provozu stacionárních zdrojů v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru a posouzení hluku ze stavební činnosti.

Nejbližší chráněné venkovní prostory staveb vzhledem k záměru jsou u objektů: KD1 - KB8 (bytový dům č.p. 582, 580, 583, 586, 286, 414, 336, 737) a v chráněném venkovním prostoru KB9 (pozemek č. 405/2). V těchto kontrolních bodech je provedeno podrobnější vyhodnocení hluku z dopravy, z provozu stacionárních zdrojů hluku a hluku ze stavební činnosti.

Výpočtový model byl validován na základě naměřených hodnot hluku in situ ve dnech 3.12.-4.12.2019 (protokol viz výše) v denní a noční době. Modelování hluku bylo provedeno výpočtovým programem LimA-Predicor V2020. Byl posouzen hluk z automobilové dopravy na nejbližší chráněnou zástavbu. Ve všech kontrolních bodech dojde vlivem záměru k poklesu hluku, a to v rozmezí hodnot hluku $\Delta L_{Aeq, 8h-0,2}$ až -4,1 dB v noční době.

K námitce, že „v rámci akustické studie je nezbytné se důkladně seznámit a nově posoudit změny v intenzitě dopravy v ul. Veselská, a to nejen na provedené rekonstrukci komunikace, dále v důsledku nově zřízené světelné křižovatky Beranových a Veselská, po znásobení dopravy pro nové obytné území nových Letňan, po nově zbudované autobusové zastávce Ivančická na komunikaci Veselská či v důsledku enormního nárůstu automobilové dopravy na výjezdu z ul. Ivančická na komunikaci Veselská ...“ MZ uvedlo, že smyslem AKS je odhad důsledků realizace projektovaného záměru v území, případně návrh protihlukových opatření vedoucích obecně ke zlepšení hlukové situace, přednostně s cílem, aby po realizaci záměru nedošlo k překročení hygienického limitu hluku (dále též HL). AKS slouží jako informace o případných kritických bodech a rizicích, vč. zdravotních. Hlavním výsledkem AKS by mělo být upozornění na možné překročení HL a stanovení případných provozních podmínek, resp. protihlukových opatření pro jejich nepřekračování. Při hodnocení výsledků AKS tedy nelze operovat s termíny, jako jsou „prokazatelné dodržení“, resp. „prokazatelné překročení“. OOVZ (orgán ochrany veřejného zdraví) nemůže podmiňovat v rámci hygienického dozoru své stanovisko k AKS požadavkem na prokázání dodržení HL v rámci AKS, takové oprávnění ze zákona č. 258/2000 Sb. nevyplyvá.

Dále k problematice týkající se zpracování AKS MZ poukázalo na to, že smyslem AKS je odhad důsledků realizace projektovaného záměru v území, případně návrh protihlukových opatření vedoucích obecně ke zlepšení hlukové situace, vč. dalších konstatování, jak je již výše uvedeno vyjádření MZ k této věci.

Uvedené posouzení námítky týkající se posouzení hluku ze strany MZ lze považovat za řádné, proto námítka daného obsahu nebyla shledána jako důvodná.

Dále na základě odvolací námítky, že je třeba aktualizovat závazné stanovisko ochrany ovzduší z hlediska prachu, jímž je stanovisko OŽP Úřadu MČ Praha 18 č.j. 7258/2021/OŽP ze dne 31.3.2021, protože došlo k nárůstu dopravy a k s tím nárůstu imisí, bylo v rámci součinnosti dle ust. § 8 správního řádu vyžádáno stanovisko tohoto správního orgánu. Jak vyplývá z písemnosti zn. 73128/2023/OŽP ze dne 6.12.2023, uvedený dotčený orgán se k těmto tvrzením vyjádřil následovně:

Informace z hlediska imisí (prachových částic).

Kvalita ovzduší v místě stavby je charakterizována následujícími hodnotami pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrogeologickým ústavem (pětiletý průměr 2018 - 2022, zdroj dat ČHMÚ), které dosahují v zájmové lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO²) hodnoty 19,9 µg/m³, tj. 50% imisního limitu, poléťavého prachu frakce PM₁₀ hodnoty

20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, tj. 50% imisního limitu, průměrné roční koncentrace $\text{PM}_{2,5}$ 14,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, tj. 71% imisního limitu a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,7 ng/m^3 , tj. 70% imisního limitu. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM_{10} 36. Nejvyšší hodnota dosahuje 35,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, tj. 70,1% imisního limitu.

Z uvedených údajů je patrné, že se jedná o lokalitu, ve které hodnoty koncentrací sledovaných znečišťujících látek nepřekračují stanovené imisní limity.

Uvedené posouzení námitky týkající se posouzení imisí prachu ze strany OŽP Úřadu MČ Praha 18 lze považovat za řádné, proto námítka daného obsahu nebyla shledána jako důvodná.

Pokud se jedná o námitku týkající se dendrologického průzkumu, odvolací správní orgán se k ní vyjadřuje dále v tomto rozhodnutí při vypořádání námitky pod bodem i).

Odvolací správní orgán uvádí, že otázku platnosti stanovisek řešil Nejvyšší správní soud (dále též NSS) mj. v rozsudku 1 As 208/2018 - 30 z 24.10.2019, kdy uvedl tento správní názor (uvedeno zkráceně kurzívou):

„NSS obecně uvádí, že závazná stanoviska jsou spjata s určitou dokumentací záměru, k níž jsou vytvářena. Při změně záměru a jeho dokumentace je zpravidla zapotřebí opatřit nová závazná stanoviska dotčených orgánů, která tuto změnu reflektují. V opačném případě by neplnila svůj účel, neboť by znemožňovala posouzení možných vlivů záměru na zájmy chráněné dotčenými orgány. Rozhodným hlediskem však je, zda provedená změna záměru vůbec může mít vliv na chráněné zájmy. Městský soud správně odkázal na rozsudek NSS ze dne 20.5.2010, č.j. 7 As 17/2010-10, z něhož vyplývá, že stavební úřad je „oprávněn v rámci své pravomoci posoudit, zda změna stavby ještě spadá do podmínek, za nichž bylo souhlasné závazné stanovisko vydáno, a pokud nikoli, je oprávněn a povinen dát podnět k zahájení řízení o vydání takového stanoviska.“

Právě v zájmu procesní ekonomie je výše uvedené hledisko potřeba zohledňovat. Bylo by přepjatým formalismem vyžádat závazné stanovisko například orgánu dohlížejícího na zachování rázu památkově chráněné lokality, nedojde-li změnou projektu k žádnému zásahu do dříve naplánovaného vzhledu budovy, případně jiných památkově relevantních kritérií, která již byla posouzena ve vztahu k předchozí dokumentaci. Zásada procesní ekonomie tedy není bezúčelná a neslouží k pokrytí pochybení účastníků řízení či správních orgánů, jak tvrdí stěžovatel, ale k tomu, aby nebylo zbytečně prodlužováno řízení, je-li zřejmé, že úkon, který má být učiněn, nepovede k posunu či změně ve věci.“

Z uvedeného je zřejmé, že stanoviska se vážou na dokumentaci; v daném případě se projednávaná dokumentace nezměnila, nezměnily se ani předpisy upravující problematiku hluku a ochrany ovzduší, není tedy důvodné žádat o změnu stanovisek v této oblasti. Na základě uvedeného není tato námitka důvodná.

h) Byly doplněny údaje o intenzitě dopravy ve Veselské (nárůst od doby posuzování o 20%, po zprovoznění stavby Pražského okruhu č. 511 cca v r. 2025 až o 60%), výjezd z garáží umístěn vedle křižovatky Ivančická a Veselská - možná kolize provozu.

Pokud jde o námitku zvýšení intenzity dopravy v ul. Veselské se zaměřením na hluk, MZ, jako nadřízený správní orgán v závazném stanovisku ze dne 5.3.2024 (str. č. 4), jímž potvrdil závazné stanovisko HS HMP ze dne 21.8.2020 uvedl následující:

Žádost o vydání závazného stanoviska vydaného dne 21.8.2020 jako podklad pro územní řízení na daný záměr byla na HS HMP podána 24.7.2020, projektová dokumentace byla vypracována v červnu 2020, měření hluku z pozemní dopravy v dané lokalitě bylo provedeno ve dnech 3. - 4.12.2019 a předložená AKS

byla vypracována 23.6.2020. Upravená projektová dokumentace na předmětný záměr pak byla na HSHMP předložena 19.3.2021 (vyjádření vydala HSHMP dne 14.4.2021).

Dále MZ k problematice týkající se zpracování AKS poukázalo na to, že smyslem AKS je odhad důsledků realizace projektovaného záměru v území, případě návrh protihlukových opatření vedoucích obecně ke zlepšení hlukové situace, vč. dalších konstatování, jak je již výše uvedeno vyjádření MZ k této věci.

Pokud jde o namítanou zvýšenou intenzitu dopravy a možné kolize provozu, lze odkázat na již výše uvedené k námitkám pod bodem a) a b), tj. že byl vyžádán přezkum souhlasného závazného stanoviska OD Úřadu MČ Praha 18 ze dne 12.7.2021, kdy nadřízený orgán, a to OPKD MHMP, závazným stanoviskem spis. zn. S-MHMP 2516738/2023 ze dne 3.4.2024 změnil, resp. potvrdil závazné stanovisko ze dne 12.7.2021, kdy stanovil jiné podmínky, na jejichž splnění byl vázán vydaný souhlas se záměrem z hlediska dopravy. Na základě uvedeného nebyla tato odvolací námitka shledána důvodnou.

i) Nedostatečné vypořádání námitek k dendrologického průzkumu, posouzení odboru životního prostředí je z r. 2020, nedostatečně popisuje stávající stav a hodnotu dřevin (napadeno stanovisko dotčeného orgánu).

S ohledem na tvrzení v odvolání týkající se dendrologického průzkumu kvůli nedostatečnému hodnocení dřevin, kdy bylo posouzeno, že tyto námitky směřují proti závaznému stanovisku dotčeného orgánu na daném úseku ochrany veřejného zájmu, byl proto vyžádán přezkum závazného stanoviska OŽP Úřad MČ Praha 18 č.j. 22044/2020/ODŽP/Pa ze dne 26.10.2020 ke kácení dřevin pro účely umístění daného záměru. Nadřízený dotčený orgán, a to odbor ochrany prostředí MHMP (dále též OCP MHMP), závazným stanoviskem č.j. MHMP 734329/2024, sp. zn. S-MHMP 2543868/2023 ze dne 17.6.2024 změnil, resp. potvrdil závazné stanovisko ze dne 26.10.2020; změna se týká nové specifikace jednotlivě rostoucích dřevin, jejichž kácení bylo povoleno, a podmínek pro toto povolení. OCP MHMP v závazném stanovisku ze dne 17.6.2024 k odvolacím námitkám zejména uvedl následující (uvedeno zkráceně kurzívou):

OCP MHMP konstatuje, že dendrologický průzkum vypracovaný Ing. Janem Šteflíčkem v lednu 2020 je kvalitně zpracovaný. OCP MHMP v něm neshledal žádné nedostatky. Současný stav i rozměry dřevin OCP MHMP ověřil dne 13.6.2024 šetřením na místě. Zjistil, že jejich stav odpovídá tomu, jak byly hodnoceny v uvedeném dendrologickém posudku. Pro jejich ocenění použil OCP MHMP aktuální kalkulačku AOPK, kdy dospěl k závěru, že v daném případě zájem na kácení dřevin, kterým je výstavba bytového domu, převažuje nad zájmem na zachování předmětných dřevin. Ekologickou újmu plně nahradí stanovená náhradní výsadba, která svou hodnotou výrazně převyšuje hodnotu dřevin, s jejichž kácením se vyslovuje souhlas. Jelikož lze shrnout, že se uvedený nadřízený správní orgán s námitkami odvolatelů dostatečně zabýval, je důvodná ve smyslu, že byla provedena změna výčtu a označení dřevin, určených pro kácení v souvislosti s daným záměrem. Jelikož však na základě závazného stanoviska ze dne 17.6.2024 se povoluje kácení uvedených dřevin, není odvolací námitka důvodná.

j) Nesouhlas s vypořádáním námitek č. 8 (začlenění do lokality) - že záměr respektuje tvary okolních staveb (plynulý výškový přechod mezi panelovými domy a čtvrtí rodinných domů), navrhovaný záměr se sedmi NP není plynulým výškových přechodem vůči dvoupodlažním rodinným domům. Požadavek, aby došlo k přehodnocení prostorové a hmotové výstavby.

Jedná se o zástavbu sousední lokality za ul. Jančova. Žádný předpis nestanoví, jak má návaznost zástavby různých lokalit vypadat. Záměr reaguje na to, že se nachází na hranici lokality tím, že svoji hmotu na půdorysu písmene L tvaruje tak, že směrem k nízkopodlažní zástavbě otevírá sadově upravený prostor.

S ohledem na stávající zástavbu v okolí, kdy v sousedství záměru (ul. Ivančická) se nachází zástavba bytovými domy, lze uvést, že daný záměr, který se skládá ze 3 sekcí (A, B a C, kdy nejvyšší sekce B je nejdále vzdálena od současné zástavby rodinnými domy) a je ve tvaru nepravidelného kvádru na společné podnoži, je z uvedených hledisek přijatelný. Požadavek v odvolání ohledně přehodnocení navrhované hmoty záměru je nedůvodný.

Pokud jde o namítané začlenění do prostředí stávající zástavby, v popisu záměru je uvedeno, že jeho umístění se navrhuje do lokality s modernistickou strukturou zástavby, což je nejrozmanitější typ. Záměr svým charakterem okolní zástavbě odpovídá. Protilehlý bytový dům při ul. Ivančická má půdorysný rozměr 13 x 60 m a výšku 29 m, což záměr svými rozměry respektuje. Vztah záměru k veřejnému prostranství je obdobný, jako u ostatních budov v lokalitě - budovy jsou umístěny podél komunikací, od uličního prostranství ustupují. Záměr směrem od ul. Ivančická a ul. Veselská rovněž ustupuje, min. o 6 m. V návaznosti na ul. Jančova je navržen volný prostor, protože za touto ulicí je již lokalita Staré Letňany s heterogenní strukturou zástavby ve výškové hladině do 9,00 m. Lze konstatovat, že záměr je v souladu s ust. § 20 PSP. Ač stavební úřad v napadeném rozhodnutí (str. 11) soulad s požadavky § 20 PSP popsal stručně, lze tomuto posouzení přisvědčit. Na základě uvedeného nebyla tato námitka shledána důvodnou.

k) Investor se odkazuje na usnesení a závazky MČ Praha 18 z minulých let (jsou mnohdy v rozporu, nejsou naplňovány), dle odvolatelů by k nim nemělo být přihlíženo.

Jedná se o neurčitou námitku týkající se závazku *samosprávy* obce, stavební úřad se obdobnou námitkou zabýval v napadeném rozhodnutí (str. 18), kdy potvrdil, že se *nezabýval soukromoprávními vztahy žadatele a samosprávy*. Dle platné právní úpravy se záměr posuzuje dle kritérií, jak stanoví zejména stavební zákon, vyhláška PSP a jiné prováděcí předpisy, či územní plán hlavního města Prahy. Námitka není důvodná.

l) Nedostatečný inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum (nebyla vypořádána existence studen, možné poškození zeleně, narušení podzemních vod, obava z porušení vodního cyklu - týká se stanoviska dotčeného orgánu).

Jelikož se tato námitka týká otázek, které řeší dotčený orgán ochrany vod, tj. kdy bylo posouzeno, že námitka směřuje do obsahu závazného stanoviska, které vydal OVÚR Úřadu MČ Praha 18 (dále též OVÚR Úřadu MČ Praha 18), jako vodoprávní úřad, č.j. MC18 23965/2020 OVÚR ze dne 16.9.2020 (sp. zn. MC18/457/2020/OVÚR/ČeV), byl vyžádán přezkum tohoto závazného stanoviska. Nadřízený správní orgán, OCP MHMP rozhodnutím č.j. MHMP 803083/2024, sp. zn. S-MHMP 2543868/2023 ze dne 24.4.2024 závazné stanovisko ze dne 16.9.2020 zrušil. Důvodem tohoto postupu bylo zjištění rozporů s právními předpisy, které nebylo možno napravit provedenou změnou (zejména nedostatečné odůvodnění stanoviska, vč. stanovení podmínek, nedostatky projektové dokumentace, vodoprávní úřad se nezabýval možnostmi zhoršení stavu povrchových i podzemních vod, ani tím, jakým způsobem je stavba zásobena vodou a jak je odkanalizována, vč. posouzení souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona č. 254/2001 Sb.).

Žadatel v průběhu odvolacího řízení dne 1.10.2024 doložil pro daný záměr nově vydané souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu, OVÚR Úřadu MČ Praha 18, č.j. MC18 60549/2024 OST, sp. zn. MC18/233/2024/OVÚR/Tu ze dne 14.8.2024 vázané na splnění stanovené podmínky, z jehož obsahu lze dovodit, že nehrozí porušení vodního cyklu (tj. povrchových a podzemních vod). V průběhu odvolacího řízení byla účastníkům řízení opatřením ze dne 22.1.2025 poskytnuta možnost vyjádřit se k nově doloženým podkladům, na základě obsahově podobných námitek účastníků (některých odvolatelů), jak již

tito uvedli v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu, kdy pro záměr bylo vydáno původní, následně zrušené závazné stanovisko vodoprávního úřadu ze dne 16.9.2020, byl opatřením ze dne 8.1.2026 vyžádán přezkum i tohoto souhlasného závazného stanoviska ze dne 14.8.2024, dne 3.7.2026 vydal nadřízený správní orgán, OCP MHMP, závazné stanovisko č.j. MHMP 660631/2026, sp. zn. S-MHMP 24179/2026, jímž závazné stanovisko ze dne 14.8.2024 změnil, resp. potvrdil, kdy se změna především týká uvedení podkladů pro vydání závazného stanoviska, upřesnění relevantní dokumentace, vypuštění stanovené podmínky, bylo konstatováno shodně s vodoprávním úřadem v závazném stanovisku ze dne 14.8.2024, že předmětný záměr je z hlediska vodního zákona možný, nebylo shledáno, že by inženýrskogeologický či hydrogeologický průzkum byly nedostatečnými podklady pro dané posouzení. Na základě uvedeného nebyla odvolací námitka shledána důvodnou.

m) Stavbou dojde k úbytku zelených ploch, ke zhoršení vsakování dešťových vod (není důvod odvádět dešťové vody do kanalizace), požadavek na vybudování povrchové nádrže.

Pokud jde o požadavek na vybudování povrchové nádrže na dešťové vody, odvolací správní orgán uvádí, že územní řízení je řízením návrhovým, kdy se projednává záměr tak, jak je žadatelem požadováno jeho umístění, tj. záměr, který je předmětem řízení je možno povolit, nebo v případě zjištění zákonných důvodů žádost o jeho umístění zamítnout. Účastníci řízení mohou v návrhovém řízení k projednávaným záměrům vznášet námitky, jež souvisí s ochranou jejich práv (ust. § 87 a 89 stavebního zákona); nejsou oprávněni v řízení vznášet požadavky na úpravu záměru, resp. aby byla realizována jiná řešení staveb, pokud sám žadatel záměr nezmění. V daném případě jsou dešťové vody zadržovány v akumulární nádrži s přepadem do vsakovací galerie, což je v souladu s požadavky PSP. Z galerie je dle dokumentace bezpečnostní přepad zaústěn do dešťové kanalizace v ul. Jančova. Jak již bylo výše uvedeno dotčený orgán, a to vodoprávní úřad, v posledním závazném stanovisku ze dne 14.8.2024 (které bylo nadřízeným správním orgánem, OCP MHMP, změněno, resp. potvrzeno) uvedl, že *dle předložené projektové dokumentace je v souladu s § 1 odst. 1 vodního zákona zajištěna ochrana povrchové a podzemní vody, jako ohrožené a nenahraditelné složky životního prostředí a přírodního zdroje.* Je tak zřejmé, že uvedený dotčený orgán s navrhovaným způsobem řešení souhlasí.

V odvolání je konstatováno, že *řešení nevyvažuje veřejný zájem na náhradě zelených ploch a hospodaření dešťovou vodou.* Veřejný zájem z hlediska stavebního práva stavební zákon definoval v ust. § 132 odst. 3; pod žádným bodem nebyla řešena zeleň či dešťové vody. Námitka se zřejmě týká písm. c) uvedeného ustanovení, kde se kromě dalšího uvádí požadavek, aby stavba neohrožovala životní prostředí a nezpůsobovala jiné škody. Záměr byl posouzen příslušnými dotčenými orgány z hlediska ochrany přírody (ochrana zeleně) a vodoprávním úřadem (ochrana vod), kdy všechna závazná stanoviska jsou souhlasná. Námitka tak není důvodná.

n) Nevyhovující řešení staveništní dopravy přes ul. Ivančická a Jančova (ta je zcela nedostačující pro tuto dopravu), vjezd z ul. Jančova je v bezprostřední blízkosti napojení ul. Letovská a sjezdu z garáží. V závazném stanovisku za dopravu toto nebylo zohledněno.

K této námitce odvolací správní orgán uvádí, že se staveništní doprava neumísťuje. V dokumentaci jsou doloženy zásady organizace výstavby zpracované v rozsahu požadovaném vyhláškou o dokumentaci staveb. Součástí podkladů pro umístění záměru je rozhodnutí OD Úřadu MČ Praha 18 ze dne 13.9.2021, jímž bylo povoleno staveništní připojení. Námitka směřující vůči staveništní dopravě tak není důvodná.

o) Nevhodné umístění kontejnerů, stejně tak i v případě této námítky odvolací správní orgán sděluje, že v návrhovém řízení lze posuzovat záměr v rozsahu, jak je řešen v dokumentaci a jak je označen v žádosti. Pokud nelze dospět k tomu, že by záměr či jeho část byla v rozporu s právními předpisy, nelze ukládat žadateli navrhnout jiné řešení, vhodnější pro ostatní účastníky. Námítka není důvodná.

S ohledem na to, že přípustné a opožděné společné odvolání Šedivých je obsahově zcela totožné jako zejména odvolání Ruslany Prokopivové, kdy tyto odvolací důvody byly výše posouzeny v rozsahu dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu, nezabývá se tak dále odvolací správní orgán přezkumem stejných odvolacích důvodů uvedených v opožděném odvolání z hledisek dle ust. § 92 správního řádu, když ani dosud napadené rozhodnutí nenabýlo právní moci (podmínka přezkumu rozhodnutí dle ust. § 92 správního řádu).

Přípustná a včasná odvolání Ing. Milana Váni, Martina Musila a Petera Solenského jsou totožná. Odvolání těchto odvolatelů obsahují stejné odvolací námítky, jak je uvedeno výše pod body a) až o), a kromě nich uvedli další námítky označené pod body p) až u), jejichž důvodnost byla posouzena takto:

p) Je doplněna výše uvedená odvolací námitka pod bodem f) Doprava v klidu a majetkoprávní vypořádání je součástí smlouvy s MČ Praha 18 - nedovolená veřejná podpora developera.

Dle odvolatelů provázanost vydání příslušných povolení s podporou investora ze strany MČ je vysoce nestandardní, když stavba není ve veřejném zájmu, ta naopak přinese do území zátěž (ztráta parkovacích míst). Záměr je smluvně provázán s dalším kácením zeleně u ul. Fryčovické, kde má být zajištěno náhradní parkoviště mimo adekvátní docházkou vzdálenost. Městská část není uvedena mezi účastníky řízení.

K tomuto doplnění již výše posouzené námítky odvolací správní orgán uvádí, že se tvrzením, kdy je v souvislosti s uváděnou podporou investora ze strany MČ poukazováno na nestandardnost takové podpory, zabývá dále v tomto rozhodnutí při vypořádání námítky pod bodem t), tj. námitkou pochybnosti o nepodjatosti Úřadu MČ Praha 18. Lze současně odkázat i na již výše uvedené ohledně zajištění parkovacích stání /pod bodem a) a b)/, kdy tyto námítky nebyly shledány důvodnými, a dodat, že kácení bylo odsouhlaseno závazným stanoviskem OŽP Úřadu MČ Praha 18 ze dne 26.10.2020, které bylo závazným stanoviskem nadřízeného správního orgánu (OCP MHMP) ze dne 17.6.2024 v části změněno a ve zbytku potvrzeno, kdy zpracovaný dendrologický průzkum byl označen nadřízeným správním orgánem za kvalitně zpracovaný, bez nedostatků.

Tvrzené provádění dalšího kácení dřevin v ul. Fryčovické není v tomto řízení posuzováno, tedy se jím nelze zabývat. Dále lze sdělit, že městská část Praha 18 má v územním řízení postavení účastníka, tj. z hlediska obecné právní úpravy je považována za účastníka dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, jemuž lze písemnosti v řízení doručovat veřejnou vyhláškou. MČ Praha 18 je uvedena v rozdělovníku rozhodnutí v části, kdy se uvádějí (identifikují) účastníci řízení uvedením č. pozemků, které vlastní, těmto účastníkům bylo rozhodnutí doručováno prostřednictvím úřední desky. Tyto námítky nebyly shledány důvodnými.

q) Je doplněna výše uvedená odvolací námitka pod bodem h) Byly doplněny údaje o intenzitě dopravy v ul. Veselské.

Stavební úřad dle odvolatelů uvádí, že řada podkladů je starší než dva roky a dokumentace se změnila v lednu 2023, měla by být zpracována nová stanoviska.

Ve věci této námítky lze odkázat na již výše uvedené při vypořádání námítky pod bodem **g)** (*že není třeba předkládat nová závazná stanoviska*), a ve věci platnosti stanovisek na rozsudek NSS č.j. 1 As 208/2018 -

30 z 24.10.2019. V průběhu odvolacího řízení dne 8.7.2026 žadatel doplnil aktualizovaná vyjádření správců a vlastníků inženýrských sítí. Tato námitka tak není důvodná.

r) Odvolatelé vznášejí námitky týkající se posouzení souladu s územním plánem hl. m. Prahy.

Dle odvolatelů to, že výstavbu připouští územním plán svými koeficienty, neznamená, že nelze záměr citlivěji zasadit do území. Z hlediska závazného stanoviska dotčeného orgánu je nutno řádně odůvodnit, zda dané řešení pro místní obyvatele není nad přípustnou míru. Byla provedena úprava územního plánu - stanoven kód F místo kódu C, toto řešení bylo opuštěno ve prospěch větší hmoty. Nebyl hodnocen vliv na stabilizované území z hlediska územního plánování. V územním rozhodnutí ani v závazném stanovisku nejsou dodrženy předpoklady pro udržitelný rozvoj území (vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí). Orgán územního plánování nezkoordinoval veřejné i soukromé záměry změn v území.

Soulad s územním plánem hl. m. Prahy (vyhláška č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů) posuzoval v řízení, které je vedeno dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., odbor územního rozvoje MHMP (UZR MHMP), jako orgán územního plánování. Tento dotčený orgán vydal pro daný záměr souhlasné závazné stanovisko č.j. MHMP 2347636/2022, sp. zn. S-MHMP 2276164/2022 ze dne 4.1.2023. Jelikož odvolací námitky byly posouzeny tak, že směřují do obsahu tohoto závazného stanoviska, byl v odvolacím řízení vyžádán jeho přezkum. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (dále též MMR) jako nadřízený správní orgán závazným stanoviskem č.j. MMR-67466/2024-81 ze dne 25.11.2024 změnilo závazné stanovisko ze dne 4.1.2023 v části jeho odůvodnění (dle odůvodnění závazného stanoviska MMR), a ve zbytku ho potvrdilo, kdy bylo konstatováno, že odvolatelé namítali, že záměr není v souladu s regulativy územního plánu hl. m. Prahy (dále též ÚP HMP nebo územním plán HMP). K regulativům ÚP HMP se MMR vyjádřilo následovně (uvedeno zkráceně kurzívou):

V předložené projektové dokumentaci absentovalo z hlediska podmíněné přípustnosti záměru v ploše SV jakékoliv odůvodnění navrženého záměru, proto MMR písemností ze dne 8.7.2024 vyzvalo stavebníka k jeho doplnění. MMR obdrželo reakci stavebníka, kde je z hlediska podmíněné přípustnosti záměru v ploše SV zejména uvedeno, že: „Malometrážní obchodní jednotka je umístěna v 1.PP na nároží ul. Veselská a Ivančická s přístupem rovnou z ulice. Administrativa a školící zařízení jsou umístěny v sekci C v 1.NP. Tato část je samostatně přístupná (aby nerušila provoz rezidentů). Využití služeb je právě takového rozsahu, aby odpovídalo okolním stávajícím službám občanskou vybaveností a také, aby nenarušovalo v území pohodu bydlení a odpovídalo míře přiměřené poměrům. Vybudování občanské vybavenosti v celé ploše parterů by vyvolalo výraznou potřebu např. zásobování a ovlivnění tak rezidenční lokality OB - čistě obytné. Při návrhu dále bylo přihlédnuto k existenci obchodního centra Letňany v docházkové vzdálenosti 10 min. a také ke skutečnosti, že případné nebytové prostory v přízemí, pokud by nebyly využity, budou působit jako slepá místa v území, což kvalitě i bezpečnosti veřejného prostranství nepřispívá. Dále bylo při návrhu také přihlédnuto ke skutečnosti, že v blízkosti plochy SV-F, kde je záměr navržen, se nachází dvě plochy VV - veřejného vybavení o výměrách 0,568 ha a 1,166 ha, které jsou pro stavbu občanského vybavení jednoznačně určeny, a tedy povinnost sanovat využití těchto ploch v ploše SV bylo možné omezit. Bylo tak možné navrhnout záměr podmíněně přípustný s převažující funkcí bydlení, která v návaznosti na plochu OB, která obklopuje plochu SV ze tří stran, je více odpovídající než využití nebytové.“

MMR tak dospělo k závěru, že je možné předmětný objekt jako podmíněně přípustné využití plochy SV akceptovat, přičemž umístěním záměru v uvedeném rozsahu rovněž nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP HMP.

V rozvojové ploše SV-F je dle regulativů ÚP HMP stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 1,4 (KPP), nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 1,8 (KPP_p), a při průměrné podlažnosti 6 a více NP minimální koeficient zeleně 0,45 (KZ).

Dle pododdílu 7a) odst. 7 regulativů ÚP HMP je hrubá podlažní plocha (HPP) součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, střešní terasy, veřejně přístupná podloubí apod.). Započitatelnou částí HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu. Dle „Metodické přílohy A odůvodnění ÚP HMP“ (dále též Metodická příloha) se do HPP podzemních podlaží nezapočítávají garáže, sklepy, kočárkárny, sklady aj., včetně komunikací k přístupu k nim. Jelikož bylo nutné doplnit podklady z hlediska prokázání souladu záměru s požadavky kódu míry využití plochy SV-F, byl stavebník vyzván k doplnění těchto podkladů, ty byly doplněny podání ze dne 6.9.2024 a 24.10.2024.

Dle předložených podkladů má sekce „A“ započitatelnou HPP 1.PP 52,2 m² a každého nadzemního podlaží (7 NP) 658/9 m². Sekce „B“ má započitatelnou HPP 1. PP 153,5 m² a každého nadzemního podlaží (9 NP) 575,4 m². Sekce „C“ má započitatelnou HPP 1.PP 55,0 m² a každého nadzemního podlaží (8 NP) 418,7 m². MMR též ověřilo, že v podzemních podlažích záměru se nenacházejí žádné další započitatelné HPP ve smyslu ÚP HMP a Metodické přílohy. Celková započitatelná HPP předmětného záměru je cca 13 401 m² a pro záměrem řešené území v ploše SV-F o výměře 9 573 m² činí koeficient KPP po zaokrouhlení na dvě desetinná místa dle pravidel matematického zaokrouhlování 1,40, proto je požadavek koeficientu KPP (max. 1,40) splněn.

V rámci zeleně na rostlém terénu jsou navrženy tyto započitatelné plochy zeleně: výsadba stromů a keřů v trávníku (komplexní sadové úpravy) o rozloze 1 940,8 m² (započítává se 100 % plochy), stromy se střední korunou se započitatelnou plochou 575 m² (na jeden strom se střední korunou se dle Metodické přílohy započítává 25 m² a v rámci záměru je navrženo 23 stromů se střední korunou) a stromy s velkou korunou se započitatelnou plochou 50 m² (na jeden strom s velkou korunou se dle Metodické přílohy započítává 50 m² a v rámci záměru je navržen 1 strom s velkou korunou). V rámci ostatní zeleně jsou navrženy tyto započitatelné plochy zeleně: zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,15 m se započitatelnou plochou 143,25 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 1 432,5 m² a dle Metodické přílohy se započítává 10 % této plochy); zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,9 m se započitatelnou plochou 683,95 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 1 367,9 m² a dle Metodické přílohy se započítává 50 % této plochy); zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 2,0 m se započitatelnou plochou 104,49 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 116,1 m² a dle Metodické přílohy se započítává 90 % této plochy); popínavá zeleň se započitatelnou plochou 812,1 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 135,35 m² a dle Metodické přílohy se v rámci ostatní zeleně započítává 600 % této plochy).

Celková započitatelná plocha zeleně v rámci záměru je cca 4 310,0 m² a pro řešené území v ploše SV-F o výměře 9 573 m² (dle projektové dokumentace) činí koeficient KZ po zaokrouhlení na dvě desetinná místa dle pravidel matematického zaokrouhlování 0,45, proto je požadavek koeficientu KZ (min. 0,45) splněn.

MR se dále zabývalo výškovým působením záměru. Sekce „A“ má podlažnost 2 PP a 7 NP, plochou střechu a výšku atiky 22,56 m (od úrovně podlahy 1.NP, tj. 263,92 m n. m.), resp. počet podlaží nad terénem max. 8 (nad terén částečně vystupuje i 1.PP) a výšku atiky 26,46 m (od úrovně podlahy 1.PP, tj. 260,02 m n.m.). Sekce „B“ má podlažnost 2 PP a 9 NP, plochou střechu a výšku atiky 28,72 m (od úrovně podlahy 1.NP, tj. 263,92 m n. m.), resp. počet podlaží nad terénem max. 10 (nad terén částečně vystupuje i 1.PP) a výšku atiky 32,62 m (od úrovně podlahy 1.PP, tj. 260,02 m n. m.). Sekce „C“ má podlažnost 2 PP a 8 NP, plochou střechu a výšku atiky 25,64 m (od úrovně podlahy 1.NP, tj. 263,92 m n. m.), resp. počet podlaží nad terénem max. 9 (nad terén částečně vystupuje i 1.PP) a výšku atiky 29,54 m (od úrovně podlahy 1. PP, tj. 260,02 m n. m.).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 505 „Sídliště Letňany“ je dle ÚAP HMP i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy situován např. objekt na pozemcích č. parc. 757/29-31 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 10, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 32,8 m; objekt na pozemcích č. parc. 757/33-37 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 10, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 32,2 m; objekt na pozemcích č. parc. 757/25-28 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 8, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 26,0 m; objekt na pozemku č. parc. 757/46 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem 12, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 35,3 m; objekt na pozemku č. parc. 757/48 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem 12, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 35,4 m; objekt na pozemku č. parc. 672/18 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 13, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 41,1 m; nebo objekt na pozemku č. parc. 648/1 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 27,7 m. Počet podlaží nad terénem u stávajících staveb MMR odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy.

V navazující lokalitě č. 144 „Staré Letňany“ je situován např. objekt na pozemcích č. parc. 406/5-8 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 5, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 14,1 m; objekt na pozemcích č. parc. 409/3-12, 409/16 a 834/13 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 7, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,3 m; objekt na pozemcích č. parc. 10/3-6, 10/25-28 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 8, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,6 m; nebo objekt na pozemku č. parc. 10/68 k.ú. Letňany s počtem podlaží nad terénem max. 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 25,3 m.

MMR na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká výškovým parametrům stávající zástavby. Z hlediska střešní krajiny se v daném území nacházejí stavby s plochými i šikmými střechami.

MMR se dále zabývalo objemovým působením (rozsahem stavební činnosti) záměru. Dle ÚP HMP se do rozsahu stavební činnosti nezahrnují podzemních podlaží využita jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy apod. S ohledem na výše uvedené je možné zanedbat parametry 2.PP záměru, neboť se do rozsahu stavební činnosti nezahrnuje. V případě 1.PP záměru by se do rozsahu stavební činnosti (započitatelných HPP) ve smyslu ÚP HMP zahrnovala pouze jeho malá část (podrobněji rozepsáno v části posouzení souladu záměru s koeficientem KPP v rámci započitatelných HPP 1. PP jednotlivých sekcí), tj. zejména vstupní prostory do nadzemních podlaží. S ohledem na uvedené je pro níže provedené posouzení objemového působení záměru možné zanedbat i parametry 1.PP záměru. MMR dále obdobně zanedbalo

parametry podzemních podlaží (využitých jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy apod.) u stávajících staveb.

Sekce „A“ má podlažnost 7 NP a zastavěnou plochu cca 660 m², sekce „B“ má podlažnost 9 NP a zastavěnou plochu cca 580 m², a sekce „C“ má podlažnost 8 NP a zastavěnou plochu cca 420 m².

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 505 „Sídliště Letňany“ je situován např. objekt na pozemcích č. parc. 757/29-31 k.ú. Letňany s podlažností max. 10 NP a zastavěnou plochou cca 700 m²; objekt na pozemcích č. parc. 757/33-37 k.ú. Letňany s podlažností max. 10 NP a zastavěnou plochou cca 1 000 m²; objekt na pozemku č. parc. 757/46 k.ú. Letňany s podlažností 12 NP a zastavěnou plochou cca 500 m²; objekt na pozemku č. parc. 757/48 k.ú. Letňany s podlažností 12 NP a zastavěnou plochou cca 500 m²; objekt na pozemku č. parc. 672/18 k.ú. Letňany s podlažností max. 13 NP a zastavěnou plochou cca 470 m²; nebo objekt na pozemku č. parc. 648/1 k.ú. Letňany s podlažností max. 8 NP a zastavěnou plochou cca 900 m².

V navazující lokalitě č. 144 „Staré Letňany“ je situován např. objekt na pozemcích č. parc. 406/5-8 k.ú. Letňany s podlažností 5 NP a zastavěnou plochou cca 1 350 m²; objekt na pozemcích č. parc. 10/3-6, 10/25-28 k.ú. Letňany s podlažností max. 8 NP a zastavěnou plochou 2 100 m²; nebo objekt na pozemku č. parc. 10/68 k.ú. Letňany s podlažností max. 8 NP a zastavěnou plochou cca 500 m². Z výše uvedeného je dle MMR zřejmé, že se záměr ani z hlediska svých objemových parametrů (rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP HMP) nevymyká stávajícím stavbám v daném území.

Předmětný záměr splňuje požadavky koeficientů KPP a KZ pro kód míry využití plochy SV-F, a zároveň se svými výškovými a objemovými parametry nevymyká stávající zástavbě, proto je jeho umístění do rozvojové plochy SV-F přípustné. MMR shodně jako UZR MHMP dospělo k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP HMP a z hlediska uplatňovaná cílů a úkolů územního plánování přípustný.

MMR se zabývalo odvolacími námitkami odvolatelů a jejich důvodnost posoudilo následovně:

K námitce týkající se původního parkoviště v místě záměru MMR uvedlo, že pozemky záměru jsou situovány do rozvojové plochy SV-F, čímž byl v ÚP HMP vyjádřen předpoklad významnějšího stavebního rozvoje na těchto pozemcích, resp. předpoklad nahrazení stávajícího parkoviště (negenerujícího žádné HPP) stavbou generující HPP v souladu s kódem míry využití plochy. Pozemky záměru mj. č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany jsou ve vlastnictví stavebníka, proto s nimi může nakládat dle svého uvážení v mezích platné územně plánovací dokumentace. MMR k tomu doplnilo, že dopravní řešení záměru, vč. vlivů záměru na stávající dopravní infrastrukturu např. z hlediska doprav v klidu, orgán územního plánování nehodnotí, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění, a dodalo, že dle ÚP HMP jsou garáže či parkovací stání přípustným využitím plochy SV-F bez stanovení jakýchkoliv podmínek.

K námitce ohledně výškových a objemových parametrů záměru MMR uvedlo, že porovnávalo tyto parametry záměru a stávajících staveb situovaných primárně ve stejné lokalitě č. 505 „Sídliště Letňany“, přičemž přihlédlo i ke stávajícím stavbám situovaných v navazující lokalitě č. 144 „Staré Letňany“. Z tohoto porovnání jednoznačně vyplývá, že záměr se svými parametry nevymyká stávající zástavbě, proto nemůže být z pohledu orgánu územního plánování hodnocen negativně (pozn.: MMR v rámci posouzení uvedlo pouze příklady stávajících staveb, které jsou z hlediska sledovaných parametrů k záměru relevantní). K objemovému působení (rozsahu stavební činnosti dle ÚP HMP) MMR doplnilo, že tuto problematiku dlouhodobě posuzuje jako kombinaci zastavěné plochy nadzemních podlaží a počtu nadzemních podlaží, což vytváří obdobnou představu o objemovém působení staveb jako jejich HPP.

K „plynulému výškovému přechodu mezi panelovými domy a čtvrtí rodinných domů“ MMR uvedlo, že ÚP HMP z tohoto hlediska žádnou konkrétní regulaci neobsahuje. V případě, že by předmětná plocha SV neměla sloužit k výstavbě bytových domů, zjevně by nebyl pro ni stanoven v ÚP HMP kód míry využití plochy F, ale některý z nižších kódů míry využití plochy, tj. kód A nebo B.

Dále je zřejmé, že „plynulý“ výškový přechod mezi stávajícími bytovými domy a rodinnými domy není v daném území vždy dodržován, neboť v přímém sousedství rodinných domů je situován např. bytový dům na pozemcích č. parc. 57/33-37 k.ú. Letňany s podlažností max. 10 NP, bytový dům na pozemku č. parc. 672/18 k.ú. Letňany s podlažností max. 13 NP, nebo bytový dům na pozemku č. parc. 10/68 k.ú. Letňany s podlažností max. 8 NP. Předmětný záměr se tedy ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.

MMR v této souvislosti upozornilo na rozsudek NSS ze dne 8.2.2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoliv pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto názorem zcela ztotožnil. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být záměr 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 též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí“.

Tento závěr NSS týkající se stabilizovaného území je přenositelný i na umístění staveb do rozvojové plochy, neboť v obou případech se výškové a objemové parametry záměru posuzují ve vztahu k urbanistické struktuře území, přičemž je nutné zohlednit širší územní souvislosti záměru, nikoliv se omezit pouze na parametry se záměrem přímo sousedících staveb.

K námitce týkající se cílů a úkolů územního plánování MMR uvedlo, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle ust. 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v Politice územního rozvoje ČR (dále též PÚR ČR), Zásadách územního rozvoje HMP (dále též ZÚR HMP) a ÚP HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s nimi aplikovatelnými cíli a úkoly územního plánování. Pokud by existovala reálná potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, mohl být pro dané území pořízen regulační plán, což se nestalo. Obdobně pro dané území nebyla zpracována ani územní studie dle § 30 stavebního zákona. Není úkolem orgánu územního plánování na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlet“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR, ZÚR HMP, ÚP HMP).

V této souvislosti MMR upozornilo např. na rozsudek NSS ze dne 26.7.2016, č.j. 2 As 21/2016-83, kde je zejména uvedeno: „Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí hodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena“ a dále je uvedeno: „Rovněž NSS zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.“ Tento právní názor NSS je dle MMR možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Požadavky týkající se zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území, koordinace veřejných a soukromých záměrů změn v území apod. již byly primárně zohledněny při tvorbě platné územně plánovací dokumentace. MMR na základě všech podkladů konstatovalo, že byl jednoznačně prokázán soulad záměru s funkčními a prostorovými regulativy ÚP HMP, tedy bylo k záměru vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. MMR na základě výše uvedených posouzení vydalo závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří s napadeným závazným stanoviskem UZR MHMP ze dne 4.1.2023 jeden celek a částečně upravilo a doplnilo jeho obsah, mj. s ohledem na odvolací námitky z věcného hlediska upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy ÚP HMP.

Dle odvolacího správního orgánu se MMR, jako příslušný nadřízený orgán územního plánování, dostatečně zabývalo důvodností odvolacích námitek týkajících se souladu záměru s územním plánem HMP, tj. směřujících proti závaznému stanovisku UZR MHMP ze dne 4.1.2023. Odvolací správní orgán se ztotožňuje s názorem MMR uvedeným v citovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2024 a vypořádání námitek ze strany MMR považuje za zcela řádné. Uvedené odvolací námitky tak nejsou důvodné.

s) Nesouhlas s vypořádáním námítka č. 9 (některé stavební činnosti lze provádět na základě územního rozhodnutí).

Námitkou č. 9 byl v řízení namítán možný vznik imisí při provádění stavby, k tomu stavební úřad správně sdělil, že *předmětem řízení je umístění stavby, tedy že problematika týkající se provádění stavby bude řešena ve stavebním řízení*. Předmětem záměru jsou také stavby, které vyžadují jen územní projednání (přípojky); tím, že hlavní stavbou záměru jsou bytové domy (A, B a C), které vyžadují jejich následné povolení dle stavebního zákona, je zřejmé, že provádění zejména těchto staveb může nejvíce ovlivnit práva účastníků, a to možným vznikem souvisejících imisí. K danému záměru se vyjadřovaly dotčené orgány na různých úsecích ochrany veřejných zájmů, které pro záměr vydaly kladná závazná stanoviska (HS HMP, OŽP Úřadu MČ Praha 18 aj.), tedy nelze dospět k tomu, že by realizací záměru (i staveb, nevyžadujících následné povolení) došlo k nepřipustným zásahům do práv účastníků řízení, což ani odvolatelé netvrdili. Námitka byla posouzena jako nedůvodná.

t) Je doplněna výše uvedená odvolací námitka pod bodem o) Nevhodné umístění kontejnerů, a sice, že kontejnery na odpad jsou nevhodně umístěny - špatně dostupné místo ve Veselské ul. Odvolací správní orgán odkazuje na již výše uvedené při vypořádání námítka v této věci pod bodem o), a dodává, že k danému záměru, tj. i umístění (situování) kontejnerů na odpad, se vyjádřily dotčené orgány, které dané řešení neshledaly nesprávným. Tato odvolací námitka byla shledána jako nedůvodná.

u) Celý způsob vypořádání na základě zjištěných skutečností dle odvolatelů vede k domněnce, že Úřad MČ Praha 18 je systémově podjatý, neboť schválení záměru odpovídá volebním slibům politické strany ODS. Městská část rovněž jedná s vlastníkem pozemků pod komunikacemi a dalšími stavbami, který je majetkově propojen se společností usilující o realizaci tohoto kontroverzního stavebního záměru. Odvolatelé dále v souvislosti s dobou podání žádosti (den po volbách) a s vydáním rozhodnutí (po zveřejnění smlouvy mezi MČ Praha 18 a developerem) usuzují, že jde o nadkritickou míru rizika systémové podjatosti, kdy MČ deklaruje zájem na výsledku řízení. Vzhledem k plošnému zamítnutí všech námitek účastníků je obava, že tak úřad činil za spolupráce se samosprávou, čímž byla narušena možnost účastníků uplatnit svá práva, nasvědčuje tomu i odmítnutí některých účastníků na základě drobných formálních pochybení a jejich uvedení v omyl (Šedivý, Šedivá, Prokopivová). Stavební úřad nepostupoval

tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci, a byl chráněn veřejný zájem. Stavební úřad se ani nepokusil o smírné odstranění rozporů, neprovedl veřejné projednání a postavil se jednoznačně na stranu žadatele.

Dle ust. § 14 odst. 1 správního řádu „Každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen úřední osoba), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.“ Odvolatelé na základě svých tvrzení, kdy poukazují dle nich na „nestandardní“ jednání v souvislosti s projednáním daného záměru či na provázanost žadatele a městské části Praha 18, dospěly k tomu, že se v daném případě jedná o nadkritickou míru systémového rizika podjatosti Úřadu MČ Praha 18, tj. že Úřad MČ Praha 18 je *systémově podjatý*. O tzv. systémovou podjatost úřadu se jedná v případech, kdy lze s ohledem na existující skutečnosti usuzovat, že jsou „podjaté“ všechny úřední osoby úřadu, vč. osoby stojící v jejím čele (starosta MČ).

Dle § 14 odst. 3 „Účastník řízení může namítat podjatost úřední osoby, jakmile se o ní dozví. K námitkám se nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil. O námitce rozhodne bezodkladně usnesením služebně nadřízený úřední osoby nebo ten, kdo má obdobné postavení (dále jen představený).“ V posuzovaném případě byla námitka podjatosti uplatněna až v rámci odvolání, tj. kdy již nelze usnesením rozhodovat o „podjatosti“ úředních osob podílejících se na řízení, když již územní řízení v dané věci bylo příslušným Úřadem MČ Praha 18 ukončeno vydáním rozhodnutí o umístění předmětné stavby.

Odvolací správní orgán, i když již nelze o námitce podjatosti rozhodovat, se dále zabýval námitkou tzv. systémové podjatosti úřadu, tj. posuzoval, zda neexistují skutečnosti, které by mohly nasvědčovat tomu, že lze pochybovat o nepodjatosti Úřadu MČ Praha 18 (resp. městské části Praha 18) při rozhodování dané věci.

Jak vyplývá z judikatury, která se otázkou tzv. „systémové“ podjatosti zabývala, a to zejména z usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 20.11.2012, č.j. 1 As 89/2010-119, byl v dané věci zaujat tento závěr:

„Rozšířený senát proto dospěl k závěru, že v případech, kdy rozhoduje úředník územního samosprávného celku ve věci, která se přímo nebo nepřímo týká tohoto celku, není a priori vyloučen z rozhodování pro svoji „systémovou podjatost“, avšak je u něho dáno „systémové riziko podjatosti“, kvůli němuž je třeba otázku jeho případné podjatosti posuzovat se zvýšenou opatrností oproti věcem, které se zájmů územního samosprávného celku nijak nedotýkají. ... Důvody k uvedenému podezření mohou být nejrůznějšího druhu Uvedenými skutečnostmi mohou být například jevy v politické či mediální sféře, jež předcházejí příslušnému správnímu řízení či je doprovázejí a naznačují zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany osob schopných ovlivnit jednání územního samosprávného celku. Stejně tak uvedenou skutečností může být samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy. ... Na druhé straně signálem nadkritické míry „systémového rizika podjatosti“ zpravidla nebude samotný takt, že rozhodnutí orgánu územního samosprávného celku bude mít dopad na tento celek. Proto např. nebude zpravidla důvodem k pochybám o nepodjatosti územního samosprávného celku samotná skutečnost, že jím vydané stavební povolení se dotkne majetkových či jiných zájmů obce, v níž bude stavba uskutečněna (typicky tím, že stavba bude zbudována na pozemku obce či na pozemku s obecními pozemky sousedícím), půjde-li o běžné, obecně vzato nekontroverzní a v měřítkách daného územního celku ve své podstatě nevýznamné dotčení.“

Z obsahu námitky vyplývá, že „systémové“ *podjatosti* Úřadu MČ Praha 18 má nasvědčovat mj. *celý způsob vypořádání* (tedy patrně proces územního řízení), když *schválení záměru odpovídá politickým volebním slibům*, v rámci smluvních vztahů s developerem CPI vznikne „*poliklinika*“. Odvolací správní orgán uvádí, že v dané věci není zřejmé, které postupy v řízení by měly být dle odvolatelů tzv. nestandardní, tj. které by měly nasvědčovat podjatosti úřadu. Z obsahu spisu vyplývá, že stavební úřad vedl řízení, v němž postupoval v souladu s právními předpisy upravujícími územní řízení, účastníkům bylo umožněno řádně hájit svá práva, rovněž nelze posoudit, o jaké politické volební sliby by se v souvislosti s předmětným záměrem mělo jednat. Na podjatost úřadu nelze usuzovat ani na základě obecného tvrzení, že *městská část jedná s vlastníkem pozemků pod komunikacemi a dalšími stavbami, který je majetkově propojen se společností usilující o realizaci daného kontroverzního stavebního záměru*, když není nijak doloženo, o jaká jednání by se mělo jednat, a jak by vůbec tato jednání mohla ovlivnit povolení daného záměru bytových domů, které mají být umístěny pouze na pozemcích žadatele. To, že se záměry na pozemcích investorů připojují na pozemky ve vlastnictví obce, je zcela běžnou skutečností. Odvolací správní orgán nedospěl k tomu, že by se v případě umístěvaného záměru, který zejména řeší v území bytové potřeby pro obyvatele (což je navíc v současné době aktuální téma - nedostatek bytů), jednalo o nějak kontroverzní záměr, a který by byl předmětem nějakých politických či mediálních debat. Ani tvrzení ohledně načasování vydání rozhodnutí (po volbách) nijak nenasvědčuje na nějaký zájem příslušného úřadu na umístění stavby, když řízení probíhalo zcela běžným způsobem od zahájení řízení v září r. 2022. V dané věci není zřejmé, jak měla městská část deklarovat zájem na výsledku řízení, a zda nějak mohla neovlivňovat zaměstnance (úřední osoby) úřadu. To, že stavební úřad zamítl námitky účastníků (dle odvolatelů plošné zamítnutí námitek) nijak neprokazuje, že by tak mohl činit ve spolupráci se samosprávou, a už vůbec nelze zjistit, čím v důsledku tohoto postupu byla narušena možnost účastníků řízení uplatnit námitky. Z obsahu spisu vyplývá, že stavební úřad opakovaně vyzýval žadatele k doplnění žádosti, poté, co již měl shromážděny řádné podklady pro projednání umístění předmětného záměru, oznámil účastníkům řízení zahájení řízení, kdy jim poskytl možnost uplatňovat procesní práva na základě platné právní úprav. Účastníci řízení svých práv využili, tj. nahlíželi do spisu a námitky uplatnili v určené lhůtě, tedy není zřejmé, v čem by mohlo být spatřováno narušení možnosti uplatnit námitky. Ani se nelze dobrat toho, jak mohli být někteří účastníci uvedeni v omyl (Šedivý, Šedivá a Prokopivová jsou účastníky řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, tj. byly jim písemnosti doručovány jednotlivě, oznámení o zahájení řízení si osobně u poštovního doručovatele převzali), jak a v čem měl stavební úřad vyjít účastníkům vstříc a poskytnout jim potřebné poučení. Stavební úřad nenařídil veřejné projednání, které se v daném případě obligatorně nekoná, stejně tak právní úprava neupravuje nutnost nařízení ústního jednání spojeného s šetřením na místě. Stavební úřad uvedl, že upouští od ústního jednání, s ohledem na přístupnost pozemkům záměru (z přilehlých komunikací), kdy lze usuzovat, že stavebnímu úřadu jsou poměry v území známy, nelze tak shledat daný postup v řízení nesprávným či nějak vybočujícím.

Na základě všech uvedených skutečností nelze přisvědčit odvolací námitce, že by v souvislosti s projednáním daného záměru bylo možno pochybovat o nepodjatosti příslušného Úřadu MČ Praha 18, resp. nelze dospět k tomu, že by existovaly skutečnosti nasvědčující tzv. *systémové podjatosti* tohoto úřadu. Na základě uvedeného nebyla námitka shledána jako důvodná.

S odkazem na ust. § 14 odst. 3 správního řádu (námitku podjatosti je nutno uplatnit bez zbytečného odkladu, jinak se k ní nepřihlédne) lze dodat, že by patrně tato námitka, kdy je na tzv. „*systémovou podjatost*“ poukazováno v souvislosti s volebními sliby, které jistě s dostatečným časovým předstihem

předcházeli nejen volbám, tj. byly známy již v průběhu řízení ukončeného v září 2023, by tato námitka nebyla uplatněna bez zbytečného odkladu, tedy nebyla by včasná.

Odvolací správní orgán dále po přezkoumání napadeného rozhodnutí uvádí, a to ve věci posuzování uplatněných námitek v řízení, že nebylo zjištěno, že by se stavební úřad vznesenými včasnými námitkami účastníků nezabýval dostatečně. Námitky, jak uplatněné v řízení vedeném správním orgánem I. stupně, tak i v odvolacím řízení, nebyly posouzeny jako důvodné, resp. důvodné pro zrušení napadeného rozhodnutí (i když na základě námitek v rámci přezkumů závazných stanovisek došlo ke změnám některých závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů). Dále je možno obecně uvést, že v mnoha případech je obtížné vypořádat všechny aspekty podstaty námitek; stavební úřad a odvolací správní orgán námitky s ohledem na jejich obsah a smysl vypořádaly daným způsobem. Odvolací správní orgán má za to, že povinnost dostatečného odůvodnění správního rozhodnutí nemůže být chápána zcela dogmaticky. Rozsah této povinnosti se totiž může měnit podle povahy rozhodnutí a musí být posuzována ve světle okolností každého jednotlivého případu a nemůže být chápána tak, že vyžaduje za všech okolností podrobnou odpověď na každý dílčí argument účastníka (viz rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 29 Af 96/2013-234 ze dne 28.3.2017).

V průběhu odvolacího řízení byly doplňovány podklady pro vydání rozhodnutí, jak vyplývá z výše uvedeného v tomto rozhodnutí. Dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen poskytnout účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Odvolací správní orgán jednak opatřením č.j. MHMP 59993/2025 ze dne 22.1.2025 vyrozuměl účastníky řízení o doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí v odvolacím řízení, kdy jim umožnil seznámit se s těmito doklady a vyjádřit se k nim ve stanovené lhůtě. Byla doplněna zejména závazná stanoviska správních orgánů nadřízených příslušným dotčeným orgánům, a to závazná stanoviska MMR č.j. MMR-67466/2024-81 ze dne 25.11.2024, MZ č.j. MZDR 34904/2023-5/OVZ ze dne 5.3.2024, OPKD MHMP č.j. MHMP-618272/2024/O4/Šv ze dne 3.4.2024, OCP MHMP č.j. MHMP 734329/2024 ze dne 17.6.2024 a č.j. MHMP 803083/2024 ze dne 24.4.2024, dále závazné stanovisko vodoprávního úřadu (OVÚR Úřadu MČ Praha 18) č.j. MC18 60549/2024 OST ze dne 14.8.2024, stanovisko OŽP Úřadu MČ Praha 18 č.j. 73128/2023/OŽP ze dne 6.12.2023, rozhodnutí OPKD MHMP č.j. MHMP-989898/2024/O4/Am ze dne 17.5.2024 a sdělení OKPD MHMP č.j. MHMP-1214010/2024/O4/Ša ze dne 15.7.2024. Ve stanovené lhůtě se někteří účastníci (odvolatelé) vyjádřili k doplněným podkladům, a sice Peter Solenský dne 7.2.2025 a Martin Musil dne 15.2.202, kdy uváděli obdobná tvrzení, jako v odvoláních, týkající se podmínek závazného stanoviska z hlediska územního rozvoje (že neodkazují na úpravu územního plánu, kdy byla zásadně navýšena míra využití daného území bez projednání s veřejností), že pokračuje podjatost Úřadu MČ Praha 18, že podmínky stanoviska z hlediska dopravy jsou obecné (nepřezkoumatelné), že AKS vychází z chybných podkladů - závěr dotčeného orgánu je zkreslený, inženýrskogeologický průzkum a hydrogeologický průzkum se nevypořádaly s existencí studen a možným poškozením zeleně (narušení vodního cyklu), v závazném stanovisku ohledně kácení dřevin není uvedeno, že jde o lokalitu se zvýšenou ochranou zeleně.

Odvolací správní orgán uvádí, že platná právní úprava, a to správní řád, neupravuje další přezkoumání závazného stanoviska, vydaného správním orgánem, nadřízeným příslušnému dotčenému orgánu. Tedy odvolací správní orgán se uvedenými vyjádřeními účastníků řízení, resp. jejich tvrzeními, zabývá jako podáním ve věci, resp. jako podkladem pro rozhodnutí. K uvedeným námitkám odvolací správní orgán zejména uvádí následující:

Pokud jde o tvrzení týkající se závazného stanoviska z hlediska územního plánování, tak tato tvrzení lze posoudit jako neurčitá, když není zřejmé, jakou konkrétní úpravu územního plánu HMP mají účastníci na mysli. Přesto, pokud jde o namítané navýšení míry využití daného území, z obsahu jak závazného stanoviska UZR MHMP, tak i MMR, vyplývá, že orgány územního plánování (tj. i nadřízený) při posuzování daného záměru vycházely ze stanovené míry využití území, tj. SV-F (která byla navýšena). Pokud jde o tvrzení, že podmínky závazného stanoviska z hlediska dopravy jsou obecné, odvolacímu správnímu orgánu nepřísluší hodnotit, zda stanovené podmínky na daném úseku ochrany veřejného zájmu byly stanoveny dostatečně či nikoliv; lze dodat, že závazné stanovisko pro záměr nemusí nutně obsahovat podmínky, na jejichž splnění je vázán souhlas dotčeného orgánu. Stejně tak odvolacímu správnímu orgánu nepřísluší hodnotit, zda podklad pro závazné stanovisko HS HMP, a to AKS vychází z chybných podkladů, bylo případně věcí nadřízeného dotčeného orgánu (MZ) posoudit, zda je uvedený podklad dostatečný. MZ v závazném stanovisku k problematice týkající se AKS mj. uvedlo, že *smyslem AKS je odhad důsledků realizace projektovaného záměru v území, případně návrh protihlukových opatření vedoucích obecně ke zlepšení hlukové situace, přednostně s cílem, aby po realizaci záměru nedošlo k překročení hygienického limitu hluku, AKS slouží jako informace o případných kritických bodech a rizicích, vč. zdravotních, hl. výsledkem AKS by mělo být upozornění na možné překročení HL a stanovení případných protihlukových opatření, při hodnocení výsledků AKS nelze operovat s termíny jako „prokazatelné dodržení“ či „prokazatelné překročení“, OOVZ nemůže podmiňovat v rámci hygienického dozoru své stanovisko k AKS požadavkem na prokázání dodržení HL v rámci AKS, takové oprávnění nemá.*

Pokud jde o tvrzení, že se inženýrskogeologický (IG) a hydrogeologický průzkum (HG) nevypořádaly s existencí studen a možným poškozením zeleně (narušení vodního cyklu), vodoprávní úřad (OVÚR Úřadu MČ Praha 18) v nově doloženém závazném stanovisku ze dne 14.8.2024 mj. uvedl, že *lze dovodit, že bezpečnost vodních děl v souladu s právem Evropských společenství nebude provedením stavby ohrožena, neboť realizace výše popsané stavby zabraňuje zvětšování stávajícího zátopového území, ohrožení občanů, včetně jejich majetku velkou vodou, nezhoršuje kvalitu vody v toku a současně chrání koryta vodních toků.* Jak vyplývá z postupu v tomto odvolacím řízení, na základě předmětného opakujícího se tvrzení odvolatelů (možnost narušení podzemních vod), byl žádostí ze dne 8.1.2026 požadován přezkum tohoto závazného stanoviska ze dne 14.8.2024; OCP MHMP závazným stanoviskem ze dne 3.7.2026 změnil, resp. potvrdil napadené závazné stanovisko ze dne 14.8.2024. Z obsahu závazného stanoviska OCP vyplývá, že *žadatel doložil uvedené IG a HG z r. 2015, v nichž se uvádí, že se v okolí lokality nenacházejí studny individuálního zásobování vodou, průzkum byl vypracován v dubnu 2015, od té doby sice teoreticky mohlo dojít k povolení a výstavbě nových studní v lokalitě, avšak podatelé námitek neuvedli žádné konkrétní skutečnosti, které by obsah IG a HG jakkoliv zpochybňovaly, nadto z jejich námitek není zřejmé, jak by se případně existence studní v dané lokalitě měla dotýkat jejich práv či povinností.* Dále OCP MHMP mj. uvedl: *podatelé své tvrzení, že „výstavbou může dojít k narušení podzemních vod“, ničím nedoložili ... vsakování srážkových vod je navrženo v místě stavby ... projektová dokumentace, IG a HG posudek ani vyjádření HG nezakládají žádný důvod pro závěr, že by záměr mohl způsobit snížení hladiny pozemní vody, proto uvedené námítky proti posuzovanému závaznému stanovisku vyhodnotil jako nedůvodné.* Pokud podatelé v rámci ochrany životního prostředí zejména ohledně kácení dřevin vytkly to, že *není vyhodnoceno, že jde o lokalitu se zvýšenou ochranou zeleně (viz stanovisko MMR)* tím, že již nelze požadovat přezkum závazného stanoviska OCP MHMP (jako nadřízeného dotčeného orgánu ochrany životního prostředí), je tak třeba z tohoto závazného stanoviska vycházet. Pokud jde o veřejný zájem na ochranu zeleně, s ohledem na obsahy závazných stanovisek na úseku ochrany životního

prostředí při povolení kácení dřevin je podstatné to, že nedojde k ubytku zeleně povoleným kácením pro daný záměr, když současně bylo uloženo provést náhradní výsadbu (specifikované druhy stromů, keřů a jiného porostu), jejíž kvalita z hlediska veřejného zájmu na ochranu zeleně, má převyšovat kvalitu stromů, jejichž kácení bylo povoleno.

Odvolací řízení bylo dále k žádosti žadatele ze dne 19.2.2025 usnesením č.j. MHMP 228058/2025 ze dne 14.3.2025 přerušeno do 31.12.2025 (důvodem bylo ukončení návrhového řízení o omezení veřejného přístupu na pozemky záměru).

Dále byly od konce r. 2025 dokládány v odvolacím řízení další podklady pro rozhodnutí ve věci. Odvolací správní orgán v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu opatřením č.j. MHMP 700020/2026 ze dne 14.7.2026 znovu vyznamenal účastníky řízení o dalším doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí, kdy jim umožnil seznámit se s nimi a vyjádřit se k nim ve stanovené lhůtě. Byla dokládána již výše zmiňovaná sdělení OPKD MHMP (aktualizace žádosti o stanovisko - BD Jančova), dále stanovisko tohoto správního orgánu ve věci jeho dřívějšího nesouhlasu s pokračováním územního řízení (nebylo rozhodnuto ve věci veřejného přístupu na pozemky záměru, zda se se jedná či nejedná o veřejnou účelovou komunikaci). Žadatel dne 21.5.2026 předložil žádost o vydání povolení odstranění stavby, zařízení a terénních úpravy pro stavbu „*Odstranění zpevněných ploch, Praha 9-Letňany, mezi ul. Jančova, Veselská a Ivančická, na pozemcích č. parc. 757/69 a 757/70 k.ú. Letňany*“, podanou u stavebního úřadu dne 14.4.2026, vč. výzvy úřadu k doplnění žádosti do 31.12.2026 (odstranění zpevněných ploch sloužících jako parkoviště), dne 9.7.2026 doložil aktualizovanou vyjádření správců a vlastníků inženýrských sítí a dne 13.7.2026 oznámení Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu o sloučení některých pozemků záměru (pozemek č. parc. 757/235 byl sloučen do pozemku č. parc. 757/173, pozemky č. parc. 757/237 a č. parc. 757/238 byly sloučeny do pozemku č. parc. 757/185 a pozemky č. parc. 757/242 a č. parc. 757/243 byly sloučeny do pozemku č. parc. 757/195 vše k.ú. Letňany). Dne 7.7.2026 odvolací správní orgán obdržel závazné stanovisko OCP MHMP (vodoprávní úřad) č.j. MHMP 24179/2026 ze dne 3.7.2026 (nadřízený dotčený orgán).

Někteří účastníci (odvolatelé) nahlíželi do spisu, a to dne 23.7.2026 Martin Musil a dne 31.8.2026 žadatel, a dále shodným podáním se ve stanovené době vyjádřili k doplněným podkladům Peter Solenský dne 30.7.2026, Ing. Milan Váňa dne 11.8.2026, kteří zejména uvedli, že se nelze vyjádřit k problematice umístění stožárů VO (potažmo změně požadavků na osvětlení, tj. světelnému smogu), že ač již nemůže OPKD MHMP bránit pokračování řízení, upozorňuje na existenci veřejné účelové komunikace, jejíž existenci je třeba respektovat, že upravené stanovisko vodoprávního úřadu se stále nevypořádalo s existencí studen v daném místě, že dokumentace je v řadě aspektů neúplná, správní orgán musí určit pravý stav věci (neskrývat se za kulaté razítko), že nebyly odstraněny další nedostatky (např. nevypořádání existence autobusové zastávky Ivančická), nelze tak rozhodovat v souladu s ust. § 3 správního řádu, je požadováno svolání ústního jednání, případně ohledání na místě za účasti žadatele, projektanta, dotčených orgánů. Ing. Jiří Dufek ve včasném vyjádření podaném dne 2.8.2026 uvedl obdobná tvrzení, jako uvedli zmiňovaní odvolatelé, a to ohledně toho, že nebylo vyhodnoceno, zda pozemky záměru, splňují či nesplňují 4 znaky účelové veřejně přístupné komunikace.

K těmto vyjádřením či tvrzením odvolatelů odvolací správní orgán uvádí, že naposledy byly doloženy jednak všeobecné podmínky pro výstavbu a ochranu zařízení ve správě Technologie hl. m. Prahy (THMP) a vyjádření k předložené dokumentaci a podmínky pro ochranu zařízení ve správě THMP ze 15.5.2026, jehož součástí jsou výkresy koordinační situace předmětného záměru a situace - veřejné osvětlení (VO),

z nichž je zřejmé umístění stožárů VO. Je věcí žadatele dodržet stanovené požadavky, tj. aby osvětlovací soustavy VO, které mají být předány do správy THMP, byly v souladu s platnými normami a předpisy a byl doložen světelný výpočet dle ČSN, v územním řízení se řeší umístění VO, nikoliv však samotná technologie, žadatel je povinen dodržet příslušné požadavky a splnit právní povinnosti v této problematice.

K tomu, že ač OPKD MHMP již nebrání pokračování v řízení, přesto upozorňuje na existenci veřejné účelové komunikace, jejíž existenci je třeba respektovat, lze uvést stejně, jak je již bylo výše uvedeno při posouzení námitek pod body a) a b), že na základě daného stavu věci bylo shledáno, že lze pokračovat v územním řízení. Těmito skutečnostmi je především to, že žadatel požaduje odstranění zpevněných ploch na pozemcích záměru č. parc. 757/69 (zeleň) a 757/70 (ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 5093 m²) k.ú. Letňany, kde se nachází parkoviště, a které jsou ve vlastnictví žadatele. S ohledem na definice veřejných účelových komunikací je již zřejmé, že plocha záměru, kde je požadováno odstranit její úpravy provedené za účelem, aby sloužila jako parkoviště, již po odstranění těchto úprav nebude splňovat znaky, aby mohla být považována za veřejně přístupnou, tímto postupem (v případě povolení odstranění zpevněných ploch pro účely parkoviště) tak bude naplněno tvrzení uvedené ve sdělení OPKD MHMP ze dne 2.2.2026 ohledně vyjmutí parkovací plochy ze sítě pozemních komunikací. Pokud již soukromá parkovací plocha v dané části nebude sloužit jako parkoviště, nenaplní znaky veřejné přístupnosti, když se bude jednat o pozemek, který mj. zejména nutně neslouží ke spojení nemovitostí (lze dodat, že řízení vedené o určení právního stavu pozemků záměru, resp. o omezení veřejného přístupu na pozemky záměru, jako na účelovou komunikaci - parkoviště bylo vedeno k žádosti žadatele, tj. nebylo uloženo stavebním úřadem řešení této věci). Uvedená žádost je projednávána samostatně v jiném řízení, tj. pokud bude následně žadatel požadovat povolení předmětného záměru, dle aktuálně platného stavebního zákona č. 283/2021 Sb. je přípustné v tomto řízení současně rozhodnout - povolit i odstranění zpevněných ploch parkoviště. Lze dodat, že dle podmínek napadeného územního rozhodnutí má být po dobu výstavby vyřešeno náhradní parkování v počtu 46 stání (bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace), tento počet stání bude také zachován dle navrženého umístění záměru.

Pokud jde o tvrzení, že upravené stanovisko vodoprávního úřadu se stále nevypořádalo s existencí studen v daném místě, je třeba odkázat na již výše uvedené při vypořádání tvrzení odvolatelů k předchozímu doplnění podkladů (tehdy bylo pouze doloženo nové závazné stanovisko vodoprávního úřadu), tj., že se nadřízený vodoprávní úřad, OCP MHMP, v závazném stanovisku ze dne 3.7.2026 s touto věcí daným způsobem vypořádal. Tvrzení ohledně neúplnosti dokumentace je nepřezkoumatelné, když není zřejmé, o jaké části by se mělo jednat. K tomu, že údajně nebyly odstraněny další nedostatky, např. nevypořádání existence autobusové zastávky Ivančická, je třeba uvést, že naposledy opatřením ze dne 14.7.2026 bylo umožněno účastníkům vyjádřit se k nově doloženým podkladům, ty se existence autobusové zastávky v ul. Ivančická netýkaly, ani tato námitka nebyla vznesena v rámci odvolání. Územní řízení jako návrhové řízení je ovládáno zásadou koncentrace řízení, tj. kdy v řízení na základě úkonu správního orgánu lze v určené době uvést námítky (vyjádřit se), které jsou relevantní pro posuzování v řízení. V dané věci, a to z hlediska zákonnosti napadeného rozhodnutí, nebylo zjištěno, že by v tomto směru bylo rozhodnutí v rozporu s právními předpisy. Pokud je požadováno svolání ústního jednání, případně ohledání na místě za účasti žadatele, projektanta, dotčených orgánů, je třeba vycházet z toho, že řízení vedeném správním orgánem I. stupně tvoří s řízením odvolacím jeden celek. Platná právní úprava nestanoví, že je v územním řízení nařízení ústního jednání spojeného s šetřením na místě obligatorní. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení

záměru. Stavební úřad neshledal důvody pro svolání ústního jednání. Jelikož není důvod pochybovat o tom, že stavebnímu úřadu mohou být s ohledem na přístupnost dané lokality dobře známy poměry v území, není tak důvod ani ve fázi odvolacího řízení nařizovat ústní jednání, když podklady k žádosti, včetně všech doplnění v tomto řízení, jsou dostatečné pro posouzení záměru.

Odvolací správní orgán po přezkoumání napadeného rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Bytový dům Jančova“ na pozemcích v k.ú. Letňany, Praha 9, zjistil, že podaná žádost po všech jejích doplnění v řízení vedeném stavebním úřadem, má nezbytné náležitosti, tj. že zejména byla doložena dokumentace pro umístění daného záměru, která dostatečně řeší daný záměr. Po přezkoumání napadeného rozhodnutí lze dospět k tomu, že posuzovaný záměr stavební úřad dostatečně posoudil dle ust. § 90 odst. 1 stavebního zákona, tj. byl řádně posouzen soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území - PSP, dále s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Bylo také ověřeno, že v územním řízení, kdy je předmětem řízení umístění stavby a současně i povolení kácení dřevin a nové výsadby, byl příslušnými dotčenými orgány, a to územního plánování a ochrany životního prostředí, posouzen soulad daného záměru s územním plánem, tj. soulad s cíli a úkoly územního plánování (odst. 2) a s dalšími právními předpisy. Bylo zjištěno, že byl odůvodněn soulad umísťované stavby s požadavky PSP, které dopadají na umístění záměru. Stavební úřad posoudil soulad s PSP v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 11 - 12, kdy zejména konstatoval soulad s ust. § 18 a 19, ust. § 20 - 29 a dále ust. § 31 - 33 dostatečně, v daném případě nebyl zjištěn rozpor s PSP. Pro daný záměr byla vydána souhlasná závazná stanoviska dotčenými orgány na daných úsecích ochrany veřejných zájmů. Většina těchto závazných stanovisek byla na základě odvolacích námitek přezkoumána nadřízenými správními orgány, kdy přezkoumávaná závazná stanoviska byla buď potvrzena či změněna, resp. potvrzena, tedy doložená závazná stanoviska jsou řádnými podklady pro umístění záměru a povolení kácení. Pokud se jedná o zásadní požadavek územního řízení, a to prokázání souladu záměru s územním plánem HMP, v řízení bylo doloženo závazné stanovisko UZR MHMP sp. zn. S-MHMP 2276164/2022, č.j. MHMP 2347636/2022 ze dne 4.1.2023, které je ve spojení se závazným stanoviskem nadřízeného dotčeného orgánu - MMR ze dne 25.11.2024 č.j. MMR-67466/2024-81 řádným podkladem ve věci posouzení souladu záměru s územním plánem HMP. K tomu je nutno uvést, že dne 1.9. 2026 nabyl účinností nový územní plán HMP, tzv. Metropolitní plán, který byl Zastupitelstvem hlavního města Prahy schválen dne 28.5.2026.

Obecně platí, že stavební úřad rozhoduje o žádosti o povolení záměru podle právního a skutkového stavu v době vydání rozhodnutí. Pokud v průběhu řízení o povolení záměru dojde ke změně územně plánovací dokumentace a tato změna nabude účinnosti, je nutno, aby správní orgány (stavební úřad nebo odvolací správní orgán) posuzovali soulad záměru již s takto změněnou územně plánovací dokumentací, nestanovili přechodná ustanovení nové územně plánovací dokumentace jinak. Uvedené bylo opakovaně potvrzeno v judikatuře správních soudů (např. rozsudky NSS č.j. 7 As 295/2018 a č.j. 9 As 81/2023).

Od 1.9.2026 je tedy soulad projednávaného záměru nutno posuzovat s novým územním - Metropolitním plánem, a to ve všech řízeních, jak stanoví přechodný regulativ (čl. 167), který se vztahuje na situace, kdy již projednávána stavba (řízení zahájeno před datem účinnosti Metropolitního plánu, tj. do 31.8.2026) byla v souladu se starým územním plánem.

Dle tohoto čl. 167 odst. 1 platí, že: „*Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy*“. Na základě tohoto přechodného regulativu, kdy předmětný záměr byl orgány územního plánování (UZR MHMP a nadřízeným správním orgánem - MMR) posouzen v tomto územním řízení jako souladný s územním plánem HMP, je tak v daném případě předmětný záměr souladný i s Metropolitním plánem. Na základě uvedeného tak není důvodné vyžadovat vydání nového závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Jak vyplývá ze všech výše uvedených skutečností a také ze zjištění odvolacího správního orgánu, nebylo zjištěno, že by rozhodnutí, potažmo záměr, byly v rozporu s právními předpisy, a to se stavebním zákonem či s jeho prováděcími předpisy, se správním řádem nebo s jinými právními předpisy; nebyla nezjištěna důvodnost odvolacích námitek, tj že by tyto odůvodňovaly zrušení rozhodnutí. Odvolací správní orgán po provedeném odvolacím řízení s ohledem na všechna výše uvedená zjištění a doplněné podklady pro rozhodnutí a s ohledem na odvolací námitky shledal podmínky pro provedení změny přezkoumávaného rozhodnutí o umístění předmětného záměru a o povolení kácení dřevin, kterou bylo možno provést, když nedošlo ke změně daného záměru a tímto postupem nemohla být nijak zkrácena procesní práva účastníků řízení; změny napadeného rozhodnutí byly zejména vyvolány změnami přezkoumávaných závazných stanovisek, jak je již výše uvedeno.

Jak vyplývá z předloženého spisu, daný záměr byl v územním řízení s účastníky řádně projednán, kdy účastníci měli možnost uplatňovat svá práva v řízení, tedy seznámit se s podklady pro rozhodnutí a sdělit námitky k projednávané věci. Po posouzení dané věci nedospěl nejen stavební úřad, ale ani odvolací správní orgán k závěru, že by záměr s ohledem na jeho rozsah a charakter mohl ovlivnit práva účastníků nad přípustnou míru. V této věci lze zmínit, jak již bylo vícekrát správními soudy konstatováno (viz rozsudek NSS As 44/2005-116 ze dne 2.2.2006), že pohodu bydlení lze definovat jako „*souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení*“. Pohoda bydlení, resp. kvalita prostředí, je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (např. charakter lokality, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu, dostatečné osvětlení a oslunění apod.). Rozhodné kritérium pro posouzení kvality prostředí je míra splnění požadavků a limitů, vyplývajících z veřejnoprávních předpisů, kterou lze rozumět i míru přiměřenou poměrům v intencích soukromého práva. Jak vyplývá z napadeného rozhodnutí, stavební úřad posoudil stavby záměru z hledisek všech dotčených veřejných zájmů, a to zejména i na základě závazných stanovisek dotčených orgánů, které jsou kompetentní k ochraně veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů, a dále na základě Pražských stavebních předpisů (PSP). Z doložených podkladů v územním řízení vyplývá, že stavba nebude mít nepřípustný negativní vliv na životní prostředí ani na kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení v dané lokalitě.

O závěru, že záměr je v souladu s veřejnými zájmy, které na daných úsecích chrání příslušné dotčené orgány, svědčí doložené podklady v řízeních, včetně zejména dokumentace pro umístění záměru, studie, průzkumy, závazná stanoviska. Je tak možno konstatovat, že pro umístění záměru a povolení kácení byly

předloženy řádné podklady, a že na základě nich je možno v souladu s právními předpisy záměr umístit, vč. povolení kácení dřevin. V dané věci byl dostatečně zjištěn skutečný stav věci.

Proto odvolací správní orgán v dané věci rozhodl tak, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno, tj. napadené rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 6.9.2023 změnil, resp. potvrdil.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení

- dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatelé - jednotlivě:

1. CASUA s.r.o., IDDS: rnsu6qn
sídlo: Křížíkova č.p. 682/34a, 186 00 Praha 8-Karlín - zastoupení pro:
Rezidence Jančova, s.r.o., Vladislavova č.p. 1390/17, Praha 1-Nové Město
2. CPI BYTY, a.s., IDDS: 6jkz49a
sídlo: Purkyňova č.p. 2121/3, 110 00 Praha 1-Nové Město
3. Hlavní město Praha, zast. odborem majetkových agend MHMP, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
4. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
6. Avia Energo, s.r.o., IDDS: 432tgst
sídlo: Beranových č.p. 140, 199 00 Praha 9-Letňany
7. Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w
sídlo: Na příkopě č.p. 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město
8. Odien Real Estate a.s., IDDS: r78cy7d
sídlo: Beranových č.p. 140, 199 00 Praha 9-Letňany
9. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
10. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

- sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, 102 00 Praha 10-Hostivař
11. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, 148 00 Praha 4-Chodov
12. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, 155 00 Praha 5-Stodůlky
14. Ing. Jiří Dufek, Ivančická č.p. 581, 199 00 Praha 9-Letňany
15. Jana Dufková, Ivančická č.p. 581, 199 00 Praha 9-Letňany
16. Martin Musil, IDDS: 5kbrpnp
trvalý pobyt: Jančova č.p. 414, 199 00 Praha 9-Letňany
17. Ruslana Prokopivová, Jančova č.p. 286, 199 00 Praha 9-Letňany
18. Peter Solenský, IDDS: bs223jk
trvalý pobyt: Velhartická č.p. 336, 199 00 Praha 9-Letňany
19. Natalia Šedivá, Jančova č.p. 286, 199 00 Praha 9-Letňany
20. Miloš Šedivý, Jančova č.p. 286, 199 00 Praha 9-Letňany
21. Ing. Milan Váňa, IDDS: dbnub3y
trvalý pobyt: Donská č.p. 376/17, 101 00 Praha 10-Vršovice

- dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu

veřejnou vyhláškou, tj. vyvěšením tohoto rozhodnutí po dobu 15 dní na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy, s účinky doručení

/vlastníci sousedních pozemků (vč. staveb na nich) č. parc. 757/4, 406/150, 757/85, 757/100, 404/5, 404/1, 402 (č.p. 286), 395/1, 393 (č.p. 364), 395/2, 405/3 (č.p. 414), 405/2, 389, 390, 388 (č.p. 336), 356/4, 356/5 (č.p. 737), 356/8, 356/7 (č.p. 738), 356/6, 356/10, 356/9 (č.p. 739), 344 (č.p. 342), 757/194, 757/33 (č.p. 579), 757/29, 757/30, 757/31 (č.p. 582, 581, 580), 757/28 (č.p. 583), 757/51, 757/114 (č.p. 689), 757/119, 757/136, 757/104 (č.p. 686) a Městská část Praha 18, Bechyňská č.p. 639, Praha 9-Letňany/

dále jednotlivě:

22. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2-Nové Město

II. pro informaci bude rozhodnutí vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části Praha 18 po dobu 15 dní, bez účinků doručení

III. ostatní:

23. Úřad městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování, IDDS:
Sídlo: Bechyňská č.p. 639, 199 00 Praha 9-Letňany + spis

IV. na vědomí:

1. Rezidence Jančova, s.r.o., IDDS: pimdssb
sídlo: Vladislavova č.p. 1390/17, 110 00 Praha 1-Nové Město
2. 3HI s.r.o., IDDS: mrdkqxh
sídlo: Konšelská č.p. 419/23, 180 00 Praha 8-Libeň
3. MHMP STR - spis