



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 975346/2026

Sp. zn.:
S-MHMP 879276/2025/STR
Číslo záměru:

Číslo řízení.:

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Ivana Pavlečková

236 00 4788

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

6.10.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako správní orgán příslušný podle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 97 odst. 3 správního řádu

mění

výrok pravomocného rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad, sp.zn. MC05/OSU/18066/2025/KN/Koš.p.216/8, č.j. MC05 262076/2025 ze dne 28.5.2025, jehož předmětem je

I. povolení záměru „Nad Zámečkem – rodinný dům se 3 byty“, Praha, Košíře, na pozemku parc. č. 216/8, 216/9, 2099 v katastrálním území Košíře, a

II. povolení připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci zřízením vjezdu na pozemek parc. č. 2099 v k.ú. Košíře v rámci akce „Nad Zámečkem – rodinný dům se 3 byty“,

(dále „záměr“ nebo „stavba“), které bylo vydáno k žádosti stavebníka JUDr. Richarda Tománka, nar. 23.5.1974, Nad zámečkem 376/54, 150 00 Praha 5 – Košíře, zastoupeného společností OIR trading, a.s., IČO 24852635, Strojírenská 260/14, Praha 5 – Zličín, 155 21 Praha 517, jehož právním nástupcem je Košířská stavební s.r.o., IČO 24875449, Strojírenská 260/14, Praha 5 – Zličín, 155 21 Praha 517 (dále „stavebník“)

tak, že ve výroku rozhodnutí se doplňují podmínky č. 16 a č. 17 pro umístění a provedení stavby rodinného domu, které zní:

„16. Budou dodrženy podmínky jednotného enviromentálního stanoviska odboru ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5 č.j. MC 05 4579/2025/OŽP/Ryš ze dne 13.1.2025, kterým byl udělen souhlas pro trvalé odnětí zemědělné půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF). Odnětí se týká pozemků v k.ú. Košíře: parc.č. 216/8, celková výměra 226 m², trvalý zábor 133 m², a parc.č. 216/9, celková výměra 101 m², trvalý zábor 18.5 m². Trvalý zábor zemědělské půdy je celkem 151,5 m²:

- Odnímaná plocha bude řádně vymezena, bude provedeno vytýčení hranic trvalého záboru v terénu a bude zajištěno, aby tyto hranice nebyly stavební činností narušovány a svévolně posunovány na pozemky přilehlé.
- Realizací nezemědělské činnosti nesmí dojít ke kontaminaci půdy únikem pohonných hmot či jiných technických kapalin z mechanizace, poškozování okolních pozemků ani narušování jejich vodního režimu, tj. budou učiněna veškerá opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.
- Na pozemky přilehlé k odnímaným pozemkům bude zabezpečen provozně vyhovující přístup.
- Po nabytí právní moci povolujícího dokumentu vydaného podle zvláštních předpisů a před zahájením vlastní stavby dojde k provedení skryvky kulturní vrstvy půdy (ornice) z plochy trvalého záboru 151,5 m², resp. pro průměrné mocnosti 02 m humózního horizontu, tj. cca 30,3 m³. Po skončení stavební činnosti bude všechna skryvka využita na terénní a zahradní úpravy pozemků dotčených stavbou. Odnímaná půda je v zájmovém území zastoupena BPEJ 2.26.11 s třídou ochrany III., druh pozemku zahrada.
- Snímaná kulturní vrstva půdy cca 30,3 m³ bude uložena na deponii v místě stavby, tj. na pozemku parc.č. 216/8, 216/9, k.ú. Košíře ve vlastnictví investora.
- Skryvaná ornice bude zajištěna před znehodnocením – zaplevelením, erozí, odnosem, znečištěním a odcizením.

17. Bude dodržena podmínka jednotného enviromentálního stanoviska odboru ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5 č.j. MC 05 4579/2025/OŽP/Ryš ze dne 13.1.2025 z hlediska vodního hospodářství:

- Zasakování prostřednictvím vsakovacího objektu (vsakovací studny) bude realizováno min. 1 m nad maximální hladinou podzemní vody.“

Současně v souladu s ustanovením § 99 odst. 3 správního řádu určuje, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

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

Košířská stavební s.r.o., Strojírenská 260/14, Praha 5-Zličín, 155 21 Praha 517
JUDr. Richard Tománek, nar. 23.5.1974, Nad zámečkem 376/54, 150 00 Praha 5-Košíře
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 92 odst. 1 správního řádu, věta druhá, jestliže rozhodnutí již nabylo právní moci, následně (správní orgán zkoumá, zda nejsou dány předpoklady pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí. Shledá-li předpoklady pro zahájení přezkumného řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí, posuzuje se opožděné nebo nepřijatelné odvolání jako podnět k přezkumnému řízení nebo žádost o obnovu řízení nebo žádost o vydání nového rozhodnutí.

Z ustanovení § 94 odst. 1 správního řádu vyplývá, že v přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.

Z ustanovení § 94 odst. 5 správního řádu vyplývá, že při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, (dále STR MHMP nebo nadřízený správní orgán) svým rozhodnutím č.j. MHMP 8848/2026, sp.zn. S-MHMP 879276/2025/STR ze dne 9.1.2026 zamítl opožděné odvolání Ing. Petra Kabeláče, nar. 20.1.1969, Nad zámečkem 376/54, 150 00 Praha 5 – Košíře, a Boženy Kozlové, nar. 24.3.1943, Nad zámečkem 376/54, 150 00 Praha 5 – Košíře, oba zastoupeni Mgr. Tomášem Ferencem, advokátem, Nádražní 58/110, 150 00 Praha 5 – Smíchov, proti rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MC05 262076/2025, sp.zn. MC05/OSU/18066/2025/KN/Koš.p.216/8 ze dne 28.5.2025.

Uvedeným rozhodnutím stavební úřad podle § 197 a § 211 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, povolil záměr „Nad Zámečkem – rodinný dům se 3 byty“, a podle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, povolil připojení k pozemní komunikaci zřízením vjezdu.

STR MHMP následně zkoumal podle § 92 odst. 1 správního řádu, zda existují předpoklady pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení. STR MHMP dále dne 24.9.2025 obdržel samostatný podnět na přezkoumání uvedeného rozhodnutí stavebního úřadu, který podala Kamila Allertová, nar. 5.1.1967, Nad zámečkem 376/54/150 00 Praha 5 – Košíře, zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Kropáčkem, MBA, Lublaňská č.p. 667/42, 120 00 Praha 2 – Vinohrady.

Na základě posouzení opožděného odvolání Ing. Petra Kabeláče a Boženy Kozlové a na základě podnětu Kamily Allertové STR MHMP shledal, že lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí o povolení záměru č.j. MC05 262076/2025, sp.zn. MC05/OSU/18066/2025/KN/Koš.p.216/8 ze dne 28.5.2025, je v souladu s právními předpisy, a proto usnesením č.j. MHMP 197770/2026, sp.zn. S-MHMP 879276/2025/STR ze dne 5.3.2026 zahájil přezkumné řízení vůči uvedenému rozhodnutí. Proti usnesení o zahájení přezkumného řízení podal stavebník odvolání. Toto odvolání bylo předáno odvolacímu správnímu orgánu, tj. Ministerstvu pro místní rozvoj, které svým rozhodnutím č.j. MMR 66000/2026-83 ze dne 24.9.2026 podané odvolání zamítlo a napadené usnesení potvrdilo.

Současně s usnesením o zahájení přezkumného řízení STR MHMP informoval účastníky, kdy a kde se mohou seznámit s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim, popřípadě navrhnout jejich doplnění. Dne 17.3.2026 nahlížel do spisu zástupce Ing. Petra Kabeláče a Boženy Kozlové. Jmenovaní se k podkladům pro rozhodnutí nevyjádřili. Dne 23.3.2026 se k podkladům rozhodnutí vyjádřila Kamila Allertová, která uvedla, že se zahájením přezkumného řízení souhlasí a shodně se svým původním podnětem uvedla, že podle jejího názoru nejsou dodrženy odstupové vzdálenosti a vyjádřila nesouhlas se závěrem stavebního úřadu, že v souvislosti se záměrem nedochází ke kácení dřevin. Dne 10.8.2026 došlo k ukončení právního

zastoupení Kamily Allerovcé Mgr. Pavlem Korpáčkem, MBA, o čemž byl STR MHMP informován podáním ze dne 17.8.2026.

S účinností od 8.4.2026 došlo ke změně v osobě stavebníka, resp. vlastníka pozemků parc. č. 216/8, 216/9 v k.ú. Košíře, na kterých má být realizován daný stavební záměr. Novým vlastníkem je společnost Košířská stavební, s.r.o., IČO 24875449, Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5. Dosavadní vlastník těchto pozemků (původní stavebník) JUDr. Richard Tománek je nyní jako vlastník jednotky č. 376/1 v bytovém domě č.p. 376 v k.ú. Košíře, oprávněným z věcného břemene (služebnosti) k pozemku parc.č. 216/9 v k.ú. Košíře.

Důvody pro zahájení přezkumného řízení spočívaly v následujících skutečnostech (pozn. všechny níže uváděné pozemky a stavby se nachází v k.ú. Košíře):

1) Stavební úřad v rozporu s požadavkem § 36 odst. 3 správního řádu neseznámil účastníky řízení s poklady, které stavebník doplnil v průběhu řízení. Účastníci řízení tak neměli možnost vyjádřit se ke všem podkladům rozhodnutí a tím byli zkráceni ve svých právech.

2) Záměr je situován na pozemcích parc.č. 216/8, 216/9, které jsou ve vlastnictví stavebníka a dále na pozemku 2099, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy. V daném případě stavebník nedoložil souhlas vlastníka pozemku řádně vyznačený na situačním výkresu (§ 187 odst. 2, 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.).

3) Stavební úřad posoudil soulad záměru s nařízením č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), dále „PSP 2016“. V daném případě byla dokumentace zjevně zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb (účinnost od 1.7.2024), proto neměl být posuzován její soulad s PSP 2016, ale měl být posuzován její soulad s nařízením č. 12/2024 Sb. HMP, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), dále „PSP 2024“.

4) Pro předmětný záměr vydal odbor ochrany prostředí Úřadu městské části Praha 5 jednotné enviromentální stanovisko (dále „JES“) pod č.j. MC05 4579/2025/OŽO/Ryš ze dne 13.1.2025. V tomto JES z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“) udělil souhlas k trvalém odnětím zemědělské půdy ze ZPF a stanovil podmínky souhlasu. Stavební úřad však tyto podmínky do svého rozhodnutí nepřevzal, resp. nerozhodl o odnětí ze ZPF. Stavební úřad do svého rozhodnutí nepřevzal z uvedeného JES ani podmínku stanovenou z hlediska vodního hospodářství.

K důvodům pro zahájení přezkumného řízení uvádí STR MHMP následující:

ad 1) Jak bylo uvedeno výše, při zahájení přezkumného řízení dal STR MHMP účastníkům možnost seznámit se se spisovým materiálem, resp. s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Tím bylo pochybení stavebního úřadu napraveno.

ad 2) V průběhu řízení před stavebním úřadem stavebník sice nedoložil souhlas vlastníka pozemku parc.č. 2099 (tj. hlavního města Prahy) vyznačený na situačním výkresu, doložil však sdělení oboru evidence majetku MHMP (dále EVM MHMP) č.j. MHMP 444473/2025 ze dne 29.4.2025. EVM MHMP zde jako zástupce vlastníka pozemků souhlasí s realizací části záměru (inženýrských sítí) na předmětném pozemku. Přílohou tohoto souhlasu je situační výkres. Přestože na tomto výkresu není výslovně vyznačen souhlas vlastníka, v uvedeném sdělení je souhlas vlastníka pozemku jednoznačně vyjádřen. Jedná se tedy o formální pochybení, které nemá vliv na zákonnost rozhodnutí. Rovněž je třeba konstatovat, že stavební úřad v tomto smyslu žádné doplnění po stavebníkovi nevyžadoval, a proto byl stavebník v dobré víře, že předložené sdělení (spolu se situačním výkresem) je dostatečným podkladem pro rozhodnutí, resp. byl v dobré víře ve správnost rozhodnutí stavebního úřadu.

ad 3) Jak bylo uvedeno výše, měl být v daném případě posuzován soulad dokumentace s PSP 2024, nikoliv s PSP 2016. STR MHMP proto přistoupil k posouzení souladu dokumentace s PSP 2024:

§ 14 – stavební čára, § 15 – umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru: Jedná se o otevřenou stavební čáru, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku (1.) jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a (2.) která musí být přerušovaná stavebními mezerami. Stavební úřad uvedl s odkazem na § 22 PSP 2016, že v ulici Nad zámečkem a Trojdílná je vytvořena stávajícími stavební čára. V ulici Nad Zámečkem je stavební čára cca 5,0 m, v ulici Trojdílná cca 4,7 m. Navržená stavba dodržuje obě tyto stavební čáry. I tento popis odpovídá skutkovému stavu. Stavba je umístěna v souladu se stavební čarou.

§ 19 - umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci: Výška stavby od terénu po úroveň hlavní římsy je 7,69 m. Podle § 18 PSP 2024 se tedy jedná o výškovou hladinu II (0-9 m), případně III (0-12 m). Podle Územně analytických podkladů (ÚAP) je výška sousedních domů následující: č.p. 376/54 cca 8 m, č.p. 516/11 cca 7,7 m, č.p. 393/55 cca 8,6 m, č.p. 392/53 cca 9,1 m, č.p. 391/51 cca 7,5 m, č.p. 375/52 cca 7,9 m. Stavby tedy zcela odpovídá výšce okolní zástavby.

§ 21 – odstupy od okolních budov: Stavební úřad uvedl (s odkazem na § 28 PSP 2016), že stavba je umístěna 6,0 m od sousední stavby bytového domu. Směrem k sousednímu domu nejsou v nové stavbě navržena okna z obytných místností a sousední dům nemá ve fasádě okna z obytných místností, pouze ve střeše jsou okna ve vikýři. Vzhledem k výšce domu nebude docházet k zastínění. Stanovisko je nepřesné, nicméně odstupový úhel vyhovuje PSP.

§ 22 – odstupy staveb a požadavky na výstavbu při hranici pozemku: Stavební úřad uvedl (s odkazem na § 29 PSP 2016), že je dodržena minimální vzdálenost 3,0 m od hranice sousedního stavebního pozemku západním a severním směrem. Podle § 22 PSP 2024 je minimální vzdálenost 2 m, stavba je tedy v souladu s PSP.

§ 23 – požadavky na oplocení: Nestanoví-li regulační plán nebo územní plán, který obsahuje prvky regulačního plánu, v souladu s § 48 odst. 2 jinak, může být v zástavbě, která ustupuje od hranice veřejného prostranství, oplocení na hranici s veřejným prostranstvím buď neprůhledné s výškou do 1,2 metru, nebo průhledné s výškou do 2 metrů, případně s neprůhlednou částí s výškou do 1,2 metru. Neprůhledné oplocení až do výšky 2 metry lze provést, pokud to vyžaduje splnění požadavků stanovených jiným právním předpisem. Je navrženo oplocení z pletiva a kovových sloupků (tedy průhledné) do výšky 1,8 m, stavba je tedy v souladu s PSP.

§ 24 – napojení na komunikace: Napojení na pozemní komunikaci je novým sjezdem, který byl projednán v rámci daného řízení a podmínky pro jeho provedení jsou stanoveny v rozhodnutí. Stavba je v souladu s PSP.

§ 25 – kapacity parkování, § 26 – forma a charakter parkování: Jsou navržena 3 parkovací stání na zpevněné ploše na pozemku stavebníka. Výpočet je proveden v souhrnné technické zprávě a odpovídá PSP, forma parkování odpovídá požadavku § 26 odst. 1 PSP (stání se umísťují na stavebním pozemku, na pozemcích v rámci daného záměru). Stavba je v souladu s PSP.

§ 28 – zásobování pitnou vodou a studny: Stavba je napojena vodovodní přípojkou do vodovodního řadu v ulici Nad Zámečkem, což je souladu s § 28 PSP.

§ 29 – zneškodňování odpadních vod: Stavba je napojena kanalizační přípojkou do stávajícího uličního řadu v ulici Nad Zámečkem, což je souladu s § 29 PSP.

§ 30 – hospodaření se srážkovými vodami: Likvidace dešťových vod je řešena pomocí akumulační a vsakovací studny na pozemku stavebníka. Tento postup je v souladu s § 30 odst. 4 PSP i s § 5 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon, na který je odkazováno v § 30 odst. 1 PSP. Podle souhrnné technické zprávy bude proveden hydrogeologický průzkum před zahájením stavby.

Na základě uvedeného posouzení STR MHMP shledal, že stavba je v souladu s PSP 2024. Skutečnost, že stavební úřad posuzoval soulad s PSP 2016 tedy nezpůsobuje nezákonnost přezkoumávaného rozhodnutí.

ad 4) Podle § 2 odst. 1 zákona 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, *jednotným environmentálním stanoviskem je závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona*. Obsah závazného stanoviska je pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu závazný. Předmětné jednotné environmentální stanovisko bylo souhlasné s podmínkami (podmínka z hlediska vodního hospodářství a podmínky souhlasu k trvalému odnětí půdy ze ZPF). V takovém případě je stavební úřad povinen přejmout (relevantní) podmínky závazného stanoviska do podmínek rozhodnutí, resp. daného povolení záměru. To však stavební úřad neučinil. STR MHMP proto uvedenou nezákonnost napravil změnou přezkoumávaného rozhodnutí stavebního úřadu tak, že podmínky jednotného environmentálního stanoviska doplnil do podmínek umístění a provedení stavby.

K opožděnému odvolání Ing. Petra Kabeláče a Boženy Kozlové:

STR MHMP nejprve konstatuje, že podle § 190 odst. 2, 3 stavebního zákona účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona (vlastníci sousedních nemovitostí) mohou uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv.

S odvolacími důvody, které se týkaly stanovení okruhu účastníků řízení a s tím souvisejícího způsobu doručování písemností veřejnou vyhláškou, se STR MHMP vypořádal v odůvodnění dřívějšího rozhodnutí o zamítnutí opožděného odvolání, kdy shledal, že odvolání je nedůvodné. Jednalo se o řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu § 144 správního řádu, a proto bylo možné v řízení doručovat písemnosti veřejnou vyhláškou (vyvěšením na úřední desce).

Odvolatelé dále namítají, že bylo porušeno jejich procesní právo seznámit se s podklady rozhodnutí. K tomu se STR MHMP vyjádřil výše u zdůvodnění k důvodu č. 1 pro zahájení přezkumného řízení.

Odvolatelé namítají, že nebyl doložen souhlas hl. m. Prahy, jako vlastníka pozemku. K tomu se STR MHMP vyjádřil výše u zdůvodnění k důvodu č. 2 pro zahájení přezkumného řízení a doplňuje, že odvolatelé jsou oprávněni hájit pouze svá práva, nikoliv práva třetích osob.

Odvolatelé namítají, že dokumentace byla posouzena podle nesprávného právního předpisu, a to podle PSP 2016. K tomu se STR MHMP vyjádřil výše u zdůvodnění k důvodu č. 3 pro zahájení přezkumného řízení.

Dále odvolatelé ve svém odvolání dále vznesli konkrétní námitky vůči projednávané stavbě. K tomu STR MHMP nejprve obecně uvádí, že odvolatelé v průběhu řízení před stavebním úřadem žádné námitky neuplatnili, přestože vyrozumění o zahájení řízení spolu s informací o možnosti uplatnit námitky, jim bylo řádně doručeno veřejnou vyhláškou.

Odvolatelé namítají porušení PSP při stanovení odstupových vzdáleností. Uvádí, že odvolatel Ing. Petr Kabeláč je vlastníkem bytu v domě č.p. 376, který přímo sousedí s pozemkem záměru a že okna z obytných místností tohoto bytu (z ložnice) v posledních dvou podlažích vedou směrem přímo k pozemkům záměru. Konstatují, že si nechali zpracovat odborné ověření splnění odstupového úhlu a odstupových vzdáleností, ze kterého vyplývá, že odstupový úhel nebyl dodržen (nákres odstupového úhlu doložili jako přílohu odvolání).

Stavební úřad odstupy od okolních budov posuzoval podle § 28 PSP 2016, což je v daném případě nesprávné. V odůvodnění přezkoumávaného rozhodnutí na str. 7 uvedl: „Stavba je umístěna 6,0 m od sousední stavby bytového domu. Směrem k sousednímu domu nejsou v nové stavbě navržena okna

z obytných místností a sousední dům nemá ve fasádě okna z obytných místností, pouze ve střeše jsou okna ve vikýři. Vzhledem k výšce domu nebude docházet k zastínění.“

Podle § 21 odst. 1 PSP 2024 stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov; splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu podle bodu II přílohy č. 1 k PSP 2024.

Podle uvedeného bodu II odst. 1 platí, že: „Odstupový úhel je splněn, pokud žádná navržená překážka nezasahuje do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° a v půdorysné výšce (horizontálním úhlu) alespoň 45°, počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně obytné místnosti stávající stavby. Horizontální úhel se započítává nejméně 25° od fasády stávající stavby a nelze jej počítat z částí. Za překážku se považuje navržená budova nebo její část, navržená opěrná nebo jiná zeď či navržený okolní terén.“

V daném případě do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° žádná navržená překážka nezasahuje, protože posuzované okno se nenachází proti navržené stavbě. V půdorysné výšce (horizontálním úhlu) 45°, počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně obytné místnosti stávající stavby, zasahuje navržená stavba pouze v případě, jestliže je vymezen jižním směrem (jak učinili odvolatelé v diagramu doloženém k odvolání), při vymezení severním směrem do ní nezasahuje. Stejný výsledek je při posuzování odstupového úhlu podle § 28 PSP 2016. Námitka je proto nedůvodná.

Odvolatelé namítají, že budou nepřiměřeni dotčení hlukem a vibracemi a požadují přezkum závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy.

K tomu STR MHMP uvádí, že k záměru bylo vydáno souhlasné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy jako dotčeného orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví sp.zn. S-HSHMP 57776/2024 ze dne 18.11.2024. Postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu lze závazné stanovisko přezkoumat pouze v případě, kdy je toto požadováno v přípustném a včasném odvolání. STR MHMP neshledal, že by uvedené závazné stanovisko bylo nezákonným, a proto neshledal ani důvod k postupu podle § 149 odst. 8 správního řádu, tj. nepodal podnět k přezkumu tohoto závazného stanoviska.

Odvolatelé namítají, že realizací stavby dojde k narušení stávající urbanistické struktury, a proto je stavba ve stabilizovaném území nepřípustná, resp. je v rozporu s územním plánem.

V této souvislosti STR MHMP uvádí, že dne 1.9.2026, tedy až po právní moci přezkoumávaného rozhodnutí, nabytí účinnosti nový územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán). Podle § 96 odst. 2 správního řádu se v přezkumném řízení posuzuje soulad rozhodnutí s právními předpisy podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. V daném případě se tedy posuzuje soulad stavby s již neplatným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále ÚPn).

Soulad s ÚPn posoudil stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 6, kde uvedl: „Navržená stavba je v souladu s vyhláškou hl. m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb., ve znění pozdějších změn, neboť stavba bude umístěna v ploše s funkčním využitím OB – čistě obytné bez předepsaného kódu míry využití území, kde stavby pro bydlení spadají do funkčního využití. K žádosti bylo doloženo osvědčení Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 68075/2025 ze dne 24.1.2025, jako úřadu územního plánování, ze kterého vyplývá, že dotčený orgán nevydal ve stanovené lhůtě 30. dnů závazné stanovisko. *(Nastala tedy fikce kladného závazného stanoviska – pozn. STR MHMP)* Stavba se nachází ve stabilizovaném území, kde není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající

urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech.“

Podle názoru STR MHMP posoudil stavební úřad přípustnost stavby správně. Stavba hmotově ani výškově nevybočuje z okolní zástavby (viz výše u posouzení souladu s PSP 2024). Výšková regulace a stabilizované území neznamena stavební uzávěru. Námitka je nedůvodná.

Odvolatelé namítají, že dojde k nepřiměřenému zastínění sousedních pozemků, a to pozemků v jejich vlastnictví (zahrada) a rovněž i pozemků ve vlastnictví Lucie Edy Mošovské. Dále namítají, že navrhovaná tepelná čerpadla budou tyto pozemky negativně ovlivňovat imisemi (hlukem a vibracemi).

K námitce, že dojde k zastínění pozemků ve vlastnictví Lucie Edy Mošovské, STR MHMP konstatuje, že odvolatelé jsou oprávněni hájit pouze svá práva, nikoliv práva třetích osob.

Zastínění okolí obytných budov neupravuje žádný obecně závazný právní předpis, ale pouze norma ČSN 73 4301 Obytné budovy. Podle čl. 4.3.5 mají mít venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března. Stavební úřad posouzení stavby z hlediska této ČSN neprovedl, což však není nezákonnost, protože norma ČSN není obecně závazným právním předpisem.

Námitkou zastínění sousedních pozemků by se STR MHMP blíže zabýval v případě včasného odvolání, kdy se posuzuje nejen zákonnost rozhodnutí, ale i jeho věcná správnost, a mohl by ji posoudit jako oprávněnou pouze pokud by zastínění přesáhlo míru přiměřenou poměrům. V přezkumném řízení se posuzuje pouze zákonnost, nikoliv věcná správnost, přičemž žádná zákonná norma (obecně závazný právní předpis) upravující zastínění sousedních pozemků neexistuje. V této souvislosti je třeba podotknout, že odstupové vzdálenosti projednávané stavby jsou v souladu s PSP 2024 a stavba hmotově ani výškově nevybočuje z okolní zástavby. Lze tedy usuzovat, že nedojde k zastínění sousedních pozemků nad míru přiměřenou poměrům, tedy míru obvyklou v městské zástavbě v hl. m. Praze. Námitka je nedůvodná.

K záměru bylo vydáno souhlasné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy sp.zn. S-HSHMP 57776/2024 ze dne 18.11.2024. Lze se tedy domnívat, že vlastníci sousedních nemovitostí nebudou obtěžováni hlukem a vibracemi nad míru přiměřenou poměrům.

Odvolatelé namítají, že podle doloženého jednotného environmentálního stanoviska nedojde v souvislosti se stavbou ke kácení dřevin, přestože na pozemku parc.č. 216/9 v k.ú. Košíře (pozemek záměru) se nachází vzrostlý strom (borovice) a v podstatě se jeví jako nemožné, že by mohla být stavba postavena, aniž by tento strom byl zásadně poškozen či odstraněn.

STR MHMP konstatuje, že strom není zakreslen v situačním výkresu. Podle vydaného JES č.j. MC05 4579/2025/OŽO/Ryš ze dne 13.1.2025, které bylo podkladovým závazným stanoviskem pro vydání přezkoumávaného rozhodnutí stavebního úřadu, ke kácení dřevin mimo les nedojde. Jak bylo uvedeno výše, v případě opožděného odvolání nelze závazné stanovisko (JES) přezkoumat postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu. STR MHMP neshledal ani důvod pro postup podle § 149 odst. 8 správního řádu. Lze tedy konstatovat, že kácení předmětného stromu nebylo povoleno. Jestliže by předmětný strom se stavbou kolidoval, pak musí stavebník situaci řešit s příslušným orgánem ochrany prostředí a případně požádat o povolení jeho pokácení, pokud je takové povolení potřebné vzhledem k velikosti či jiné charakteristice stromu. Námitka je nedůvodná.

K podnětu Kamily Allertové:

Důvody, které podatelka uvádí ve svém podnětu, jsou do značné míry shodné s opožděným odvolání Ing. Petra Kabeláče a Boženy Kozlové. Jedná se o nesprávné stanovení okruhu účastníků řízení a s tím související způsob doručování písemností veřejnou vyhláškou, porušení procesního práva seznámit se s podklady rozhodnutí, nedoložení souhlasu vlastníka pozemku parc.č. 2099 (hl. m. Praha), posouzení dokumentace podle nesprávného právního předpisu (PSP 2016), nepřípustnosti stavby ve stabilizovaném území a tím i rozporu s ÚPn, porušení PSP při stanovení odstupových vzdáleností, kácení dřevin. Všemi uvedenými důvody se STR MHMP zabýval výše u vypořádání námitek vznesených v opožděném odvolání Ing. Petra Kabeláče a Boženy Kozlové.

K otázce dodržení odstupových vzdáleností STR MHMP doplňuje, že podatelka je sice spoluvlastníkem bytového domu č.p. 215, který přímo sousedí s pozemky záměru, neuvádí však, že by (na rozdíl od odvolatele Ing. Petra Kabeláče) byla vlastníkem bytu, který má okna z obytných místností situovány k pozemkům záměru.

Podatelka uvedla i další důvody, které v opožděném odvolání obsaženy nejsou.

Podatelka namítá, že oznámení o zahájení řízení ani rozhodnutí nebylo zasláno Hygienické stanici hl. m. Prahy jako dotčenému orgánu.

STR MHMP konstatuje, že podle § 188 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků doručují dotčeným orgánům písemnosti jednotlivě, nikoliv veřejnou vyhláškou. Stavební úřad tedy měl vyrozumění o zahájení řízení i rozhodnutí o povolení záměru zaslat rovněž Hygienické stanici hl. m. Prahy, což neučinil. Dotčený orgán však není účastníkem řízení, a tedy mu nepřísluší právo podat námítky ani právo podat odvolání proti rozhodnutí (nedoručení rozhodnutí dotčenému orgánu tak nemá vliv na nabytí právní moci rozhodnutí). Tím, že písemnosti v řízení nebyly řádně doručovány dotčenému orgánu, nebyl žádný účastník, včetně podatelky, přímo dotčen ve svých právech. Rovněž je třeba poznamenat, že Hygienická stanice hl. m. Prahy vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko 18.11.2024, čímž bylo prokázáno, že záměr není v rozporu se zájmy chráněnými orgánem veřejného zdraví. Uvedené pochybení tedy nezpůsobuje nezákonnost přezkoumávaného rozhodnutí.

Podatelka namítá, že do okruhu účastníků řízení nebyli zahrnuti vlastníci a správci technické infrastruktury na pozemku parc.č. 2099, ačkoliv stavba do jejich zájmového území zasahuje a tito mají být účastníky řízení podle § 182 stavebního zákona a § 27 odst. 1 správního řádu.

STR MHMP k tomu konstatuje, že otázka účastenství vlastníků a správců technické infrastruktury v daném řízení se nemůže přímo týkat práv podatelky. Podle ustálené rozhodovací praxe nejsou vlastníci a správci technické infrastruktury účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu, protože se nejedná o osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu. Jde o osoby, které mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech, a jsou tedy účastníky řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu. V řízení s velkým počtem účastníků se účastníkům podle § 27 odst. 2 správního řádu písemnosti doručují písemností veřejnou vyhláškou, nikoliv do vlastních rukou. Těmto účastníkům je písemnost doručena veřejnou vyhláškou i v případě, že nejsou v rozdělovníku výslovně označeni. Absence výslovného označení těchto účastníků v rozdělovníku rozhodnutí (a dalších písemností) tak nezpůsobuje nezákonnost přezkoumávaného rozhodnutí. Ze spisu jednoznačně vyplývá, že jejich souhlasná stanoviska k záměru byla vydána.

Podatelka namítá, že do podmínek přezkoumávaného rozhodnutí nebyly zahrnuty podmínky závazného stanoviska – JES ze dne 13.1.2025. STR MHMP se k tomu vyjádřil výše u zdůvodnění k důvodu č. 4 pro zahájení přezkumného řízení. Stavební úřad podmínky tohoto závazného stanoviska nepřevzal do podmínek rozhodnutí. Toto pochybení bylo napraveno změnou přezkoumávaného rozhodnutí.

Podatelka namítá nedostatky projektové dokumentace, zejména pokud jde o výpočet kapacitního zatížení vodovodní a kanalizační sítě a dopravní infrastruktury, chybějící doložení způsobu připojení stavby na elektronické komunikace, výpočty hlukové zátěže a hodnocení imisí, neprovedení radonového, geologického a hydrogeologického průzkumu.

STR MHMP konstatuje, že tvrzenými nedostatky doložené dokumentace nemůže být podatelka přímo dotčena ve svých právech.

Co se týče obsahu dokumentace, napojení na vodovodní či kanalizační sítě či dopravní infrastrukturu, připojení na elektronické komunikace a otázky veřejného zdraví, vše bylo projednáno s příslušnými dotčenými orgány a dalšími organizacemi a závazná stanoviska a vyjádření byla podkladem pro vydání rozhodnutí, což je v odůvodnění přezkoumávaného rozhodnutí podrobně popsáno.

Co se týče absence geologického, hydrogeologického a radonového průzkumu, vyhl.č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, uvádí v příloze 1 (obsah dokumentace pro povolení stavby) v Dokladové části bod 6 „Průzkumy“. Totéž uvádí v příloze 9 (obsah dokumentace pro provádění stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci) v Dokladové části v bodě 7. Jaké konkrétní průzkumy mají být tedy doloženy k dokumentaci pro povolení a jaké k dokumentaci prováděcí zde není jednoznačně specifikováno.

Co se týče radonového průzkumu, podle § 98 odst. 1 zák. č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů, *každý, kdo žádá o povolení nové stavby nebo přístavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi, je povinen zajistit stanovení radonového indexu pozemku*. Tento index se stanovuje na základě radonového průzkumu.

Co se týče hydrogeologického průzkumu, PSP 2024 v § 30 odst. 1 ohledně požadavků na hospodaření se srážkovými vodami odkazují na zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Podle § 5 odst. 3 vodního zákona: *„...Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.“* Z uvedeného vyplývá, že v řízení před stavebním úřadem musí být prokázáno splnění uvedených podmínek, což však lze i jiným způsobem než doložením hydrogeologického posudku. V daném případě nebylo doložení hydrogeologického posudku nutné. Tomu nasvědčuje i skutečnost, že vodoprávní úřad v jednotném environmentálním stanovisku ze dne 13.1.2025 posoudil přípustnost stavby z hlediska vodního zákona bez hydrogeologického průzkumu.

Co se týče geologického průzkumu, součástí dokumentace je D.2 Stavebně konstrukční řešení, obsahující mimo jiné statický výpočet. To lze v daném případě považovat za dostačující, doložení geologického průzkumu tedy nebylo nutné.

Stavební úřad doplnění průzkumů (ani radonového průzkumu) nepožadoval. Stavebník tedy byl v dobré víře, že předložená dokumentace je dostatečným podkladem pro rozhodnutí, resp. byl v dobré víře ve správnost rozhodnutí stavebního úřadu. Nedoložením průzkumů, zejména radonového průzkumu, nemohli být vlastníci sousedních nemovitostí dotčeni na svých právech

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, na základě všech výše uvedených skutečností v přezkumném řízení změnil výrok pravomocného rozhodnutí odboru výstavby Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, spis.zn. MC05/OSU/18066/2025/KN/Koš.p.216/8, č.j. MC05 262076/2025 ze dne

28.5.2025 tak, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno. Změnou výroku rozhodnutí nedošlo k zásahu do práv účastníků řízení nabytých v dobré víře, byly pouze upřesněny podmínky pro umístění a provedení stavby, aniž by došlo ke změně v jejím rozsahu.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Ministerstvu pro místní rozvoj podáním učiněným u odboru stavebního řádu MHMP, Jungmannova 29, Praha 1, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

1. Košířská stavební s.r.o., IDDS: cjb8miv
sídlo: Strojírenská č.p. 260/14, Praha 5-Zličín, 155 21 Praha 517
2. JUDr. Richard Tománek, IDDS: gm4kwxz
trvalý pobyt: Nad zámečkem č.p. 376/54, 150 00 Praha 5-Košíře
3. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
4. Kamila Allertová, Nad zámečkem č.p. 376/54, 150 00 Praha 5-Košíře
5. Mgr. Tomáš Ferenc advokát, IDDS: gf4hp5e
místo podnikání: Nádražní č.p. 58/110, 150 00 Praha 5-Smíchov
zastoupení pro: Ing. Petr Kabeláč, Nad zámečkem 376/54, 150 00 Praha 5-Košíře
zastoupení pro: Božena Kozlová, Nad zámečkem 376/54, 150 00 Praha 5-Košíře
6. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
7. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
8. Městská část Praha 5, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
9. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
10. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

Na vědomí:

11. OIR trading a.s., IDDS: iwsmt4

sídlo: Strojírenská č.p. 260/14, Praha 5-Zličín, 155 21 Praha 517

12. Úřad městské části Praha 5, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: yctbyzq

13. Ing. Jan Mařík, IDDS: pzq86b5

místo podnikání: Na Václavce č.p. 1789/22, 150 00 Praha 5-Smíchov

14. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, IDDS: yctbyzq

sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov