



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 998148/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 135666/2025/STR

Vyřizuje/tel.:
Ing. Mgr. Jitka Kulhánková
236 00 4767
Počet listů/příloh: 6/0
Datum:
12.10.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala

městská část Praha 8, IČO 00063797, se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti společnosti TFP s.r.o., IČO 28382021, se sídlem Kundratka 2486/17b, 180 00 Praha 8-Libeň, kterou zastupuje společnost Kontura Praha s.r.o., IČO 28382455, se sídlem Mezilesní 1051/16, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411, Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby **pod č.j. MCP8 669269/2024, spis. zn. MCP8 561093/2023/OV.Sou ze dne 30.10.2024**, kterým se umísťuje stavba nazvaná

"Novostavba polyfunkčního objektu Pod Bání" **Praha 8, Libeň, Pod Bání**

na pozemcích parc. č. 2455/7, 2455/26, 2462/1, 2481/1, 2481/3, 2481/4, 2485/5, 2485/6, 2504/1, 3857/1, 3857/2, 3857/5 v katastrálním území Libeň, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, které podala městská část Praha 8 zamítá a rozhodnutí č.j.: MCP8 669269/2024, spis.zn.: MCP8 5611093/2023/OV.Sou ze dne 30.10.2024 potvrzuje.

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

TFP s.r.o., Kundratka 2486/17b, 180 00 Praha 8-Libeň

Odůvodnění:

Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 30.10.2024 rozhodnutí č.j. MCP8 669269/2024 spis.zn. MCP8 561093/2023/OV.Sou, kterým dle ust. § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti společnosti TFP s.r.o., IČO 28382021, se sídlem Kundratka 2486/17b, 180 00 Praha 8-Libeň, kterou zastupuje společnost Kontura Praha s.r.o., IČO 28382455, se sídlem Mezilesní 1051/16, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411, umístil stavbu nazvanou „Novostavba polyfunkčního objektu Pod Bání“, Praha 8, Libeň, na pozemcích parc. č. 2455/7, 2455/26, 2462/1, 2481/1, 2481/3, 2481/4, 2485/5, 2485/6, 2504/1, 3857/1, 3857/2, 3857/5 v katastrálním území Libeň (dále jen „stavba“).

Proti uvedenému rozhodnutí podala městská část Praha 8, zastoupená Radomírem Nepilem, místostarostu Městské části Praha 8, IČO 00063797, se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň, jako účastnice řízení odvolání (k jednotlivým námitkám viz dále).

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je písemností č.j. MCP8 741777/2024 ze dne 16.12.2024, aby se k němu vyjádřili. K podanému odvolání se vyjádřil zástupce žadatele záměru, společnost Kontura Praha s.r.o. Uvedl kromě jiného, že záměr je v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, jak bylo potvrzeno v závazném stanovisku odboru územního rozvoje MHMP.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo městské části Praha 8 doručeno veřejnou vyhláškou dne 16.11.2024, odvolání bylo podáno již dne 6.11.2024. Lhůta pro podání odvolání tedy byla v daném případě zachována, neboť platí, že bylo-i odvolání podáno před oznámením rozhodnutí odvolateli, platí, že bylo podáno v první den odvolací lhůty.

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu byly odvolacím správním orgánem zjištěny následující skutečnosti:

Předmětem územního řízení je umístění stavby polyfunkčního objektu o celkové zastavěné ploše 719 m², o půdorysných rozměrech max. 28,2 x 25,5 m, relativní výška stavby je + 15,25 m, o 2 podzemních a 4 nadzemních podlaží, jako součást administrativního areálu Pod Bání. V přízemí jsou navrženy komerční jednotky, služby a obchodní zařízení, ve 2. až 3. NP administrativa, ve 4. NP 7 služebních bytů. Parkovací místa jsou navržena na pozemcích investora, a to v hromadných podzemních garážích 1. a 2.PP +

venkovní stání. Objekt napojen stávající přípojkou vody a kanalizační přípojkou. Objekt bude napojen na distribuční síť PREdistribuce, a.s. přípojkou NN z nové RIS skříně umístěné na fasádě objektu od stanoveného napojovacího bodu PREdi, kabel NN zasmyčkuje novou RIS skříní pro nový objekt. Přeložka VN vedení PRE: v místě nové plánované budovy je smyčka kabelu VN, ta bude přeložena mimo stavbu a bude uložena do pásu vedle komunikace Pod Bání. Délka přeložky cca 35 m. Je navrženo prodloužení plynovodního řadu a vybudování plynovodní přípojky. Nový STL řad bude veden v souběhu s komunikací v délce cca 31,6 m, na konci plynovodního řadu bude osazena odbočka pro novou plynovodní přípojku. Nová STL přípojka bude vedena kolmo z komunikace, po cca 3,7 m bude ukončena hlavním uzávěrem plynu, Dále pak povede STL domovní plynovod k objektu, kde bude vytažen do fasádní niky, kde bude ukončen. V rámci severního výjezdu na místní komunikaci dojde ke stavebním úpravám vjezdu. Součástí záměru je navrženo vybudování pěti opěrných zdí.

Jak z obsahu spisu vyplývá, dne 14.12.2023 podala společnost TFP s.r.o., zastoupená společností Kontura Praha s.r.o. ke stavebnímu úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Dne 3.4.2024 stavební úřad obdržel návrh na zúžení podané žádosti dne 14.12.2023. Projektová dokumentace byla upravena v rozsahu zúžení o stavební objekt SO 610 označený jako „Připojení objektu k síti NN“ a umístěný na pozemku parc. č. 2471/3. Tento objekt bude povolen v samostatném řízení. Na základě těchto skutečností oznámil stavební úřad přípisem č.j. MCP8 20017/2024 ze dne 26.6.2024 zahájení územního řízení všem jeho známým účastníkům, kterým poskytl lhůtu 15 dnů od doručení tohoto oznámení k uplatnění případných námitek a připomínek. Ve stanovené lhůtě městská část Praha 8 uplatnila námítky (nesoulad s funkční plochou ZVO – zvláštní komplexy občanského vybavení ostatní), se kterými se stavební úřad vypořádal. Po provedeném řízení vydal stavební úřad dne 30.10.2024 rozhodnutí sp. zn. MCP8 561093/2023/OV.Sou, č.j. MCP8 669269/2024, kterým předmětný stavební záměr –*„Novostavba polyfunkčního objektu Pod Bání“*, Praha 8, Libeň, na pozemcích parc. č. 2455/7, 2455/26, 2462/1, 2481/1, 2481/3, 2481/4, 2485/5, 2485/6, 2504/1, 3857/1, 3857/2, 3857/5–v katastrálním území Libeň, dle ust. § 79 a § 92 stavebního zákona umístil.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu ve znění ke dni zahájení řízení přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Ve smyslu těchto ustanovení se odvolací správní orgán zabýval důvody odvolání městské části Praha 8 ve vztahu ke zjištění, zda nedošlo k porušení právních předpisů při vedení územního řízení a rozhodnutí ve věci.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 14.12.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

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

Odvolání nebylo shledáno z následujících důvodů relevantní pro zrušení napadeného rozhodnutí. K jednotlivým námitkám uplatněnými městskou částí Praha 8 v jejím odvolání uvádí odbor stavebního řádu MHMP následující.

Vyjádření k odvolacím námitkám městské části Praha 8 (dále též „odvolatelka“)

Dle odvolatelky, městské části Praha 8, navržená stavba je v rozporu s platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy. Odvolatelka konkrétně namítá, že *samotný objekt je navržen ve funkční ploše dle platného územního plánu ZVO – zvláštní komplexy občanského vybavení ostatní, ve skutečnosti však tuto funkci plní pouze první z celkem čtyř nadzemních podlaží. Druhé a třetí nadzemní podlaží slouží pro administrativu, které je v území pouze „přípustná“. Celé čtvrté podlaží je pak určeno pro „služební byty“, což považujeme za obcházení platných pravidel a jsme přesvědčení, že budou sloužit jako běžné bytové jednotky, které však v této funkční ploše nelze povolit, a proto jsou takto fiktivně deklarovány jako služební. V konečném důsledku bude hlavní funkci sloužit jen 25% plochy nadzemních podlaží, což další komentář nepotřebuje.* Odvolatelka dále namítá, že stavební úřad se s výše uvedenou námitkou, která byla také uplatněna v prvostupňovém řízení, nevypořádal a požaduje proto přezkum závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP pod č.j. 1458966/2022 ze dne 22.8.2022.

Úvodem nutno připomenout, že dle ust. § 85 stavebního zákona uplatňuje obec v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce, přičemž k námitkám, které nesplňují uvedený požadavek se nepřihlíží. Námitky, které městská část Praha 8 v odvolání uplatnila, se však týkají rozporu umístění stavby s územním plánem. Jde o námitku, jež dle názoru odvolacího správního orgánu přesahuje rozsah námitek, jež obec vůbec může v územním řízení uplatnit. Nicméně odvolací správní orgán se přesto uplatněnými námitkami zabýval a uvádí k nim následující:

Pokud jde o namítaný rozpor navržené stavby s územním plánem, do řízení bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování – odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 1383954/2022, č.j. MHMP 1458966/2022 ze dne 22.8.2022. S ohledem na odvolací námitku požádal odvolací správní orgán ve smyslu ust. § 149 odst. 7 správního řádu správní orgán nadřízený dotčenému orgánu, tzn. Ministerstvo pro místní rozvoj (Ministerstvo), o potvrzení či změnu uvedeného závazného stanoviska. Výsledkem tohoto přezkumu bylo závazné stanovisko MMR č.j. MMR-6597/2026-83, sp. zn. SZ-5441/81/2025 ze dne 2.2.2026, jímž bylo napadené závazné stanovisko odboru územního rozvoje změněno tak, že v závazné části do výčtu pozemků záměru se doplňují pozemky parc. č.2455/7, 2455/26, 2462/1, 2485/5, 2504/1, 3857/1, 3857/2 a 3857/5 v k.ú. Libeň, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, ve zbytku se potvrzuje. MMR se ve své písemnosti, s níž měli všichni účastníci řízení možnost se seznámit, uplatněnými odvolacími námitkami zabývalo a vyjádřilo se k nim.

Ministerstvo posoudilo záměr z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, na základě toho shodně jako odbor územního rozvoje MHMP dospělo k závěru, že předmětný záměr je přípustný.

Ministerstvo v případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), uvedlo shodně jako odbor územního rozvoje MHMP, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše ZVO – ostatní (bez stanoveného kódu míry využití plochy), OB – čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy), a v nezastavitelném území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná.

Ministerstvo dále rozvedlo, co představuje hlavní využitím plochy ZVO - plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Dále přípustným využitím plochy ZVO jsou mj. obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. A podmíněně přípustným využitím plochy ZVO jsou mj. služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže (vše pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy ZVO).

Ministerstvo připomenulo, že hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení. Přípustným využitím plochy OB jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustným využitím plochy OB jsou mj. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy OB). K tomu uvedlo, co je předmětem hlavního využití, přípustným a podmíněně přípustného využití plochy ZMK.

Ministerstvo dále uvedlo, že *v rámci předmětného objektu jsou navrženy komerční jednotky (obchody s HPP nepřevyšující 20 000 m² a služby) a administrativní prostory, což je v souladu s přípustným využitím plochy ZVO. Technická infrastruktura a zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) jsou v souladu s přípustným využitím plochy ZVO. A upozornilo, že služební byty je nutné posuzovat jako podmíněně přípustné využití plochy ZVO.*

Dle oddílu 15 odst. 44 platného ÚP SÚ HMP je služebním bytem *„byt pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, které bydlení obecně nepřipouští, sloužící pro ubytování osoby (osob), jejichž stálá přítomnost je nezbytná ze služebních důvodů (zajištění provozu stavby nebo areálu staveb, případně kvůli výkonu zaměstnání).“*

Vzhledem k tomu, že v předložených podkladech nebyla podmíněná přípustnost navržených služebních bytů v ploše ZVO nijak odůvodněna, Ministerstvo si výzvou ze dne 6. 8. 2025, č.j. MMR- 55523/2025-81, vyžádalo od stavebníka doplnění podkladů k této problematice.

Stavebník z tohoto hlediska doložil „Dodatek k B. Souhrnné technické zprávě“ s datem 08/2025, kde k prokázal podmíněnou přípustnost navržení služebních bytů v ploše ZVO.

Ministerstvo zdůvodnění navržených 7 služebních bytů vyhodnotilo za dostatečné pro jejich klasifikaci jako služebních bytů ve smyslu platného ÚP SÚ HMP a dospělo k závěru, že navržené služební byty budou sloužit pro uspokojování potřeb ubytování souvisejících s fungováním daného areálu v rámci plochy ZVO, je tedy splněna podmínka týkající se jejich podmíněné přípustnosti v ploše ZVO. Zároveň uvedlo, že nelze dospět k závěru, že by umístěním 7 služebních bytů v rámci 4. NP předmětného objektu mohlo dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo dále posoudilo parkovací stání (v garážích v podzemních podlažích a venkovní) tak, že *lze v ploše ZVO jako její podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s funkcí předmětného objektu, který byl výše v ploše ZVO shledán přípustným, přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu nemůže dle názoru ministerstva dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.*

Ministerstvo k tomu doplnilo, že *otázku, zda záměr může mít nepříznivý negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánu posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci územního řízení vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány.*

Ministerstvo uvedlo, že podmínka u podmíněně přípustného využití plochy ZVO, že parkovací stání či garáže mají sloužit pro uspokojování potřeb hlavního a přípustného využití plochy ZVO, je dle názoru ministerstva vnitřně rozporná s dalšími podmíněně přípustným využitími plochy ZVO. Podmíněně přípustným využitím plochy ZVO jsou totiž dále mj. plochy a zařízení pro skladování, služební byty, zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev apod., přičemž i pro tato využití je nutné uspokojit jejich nároky na dopravu v klidu, jinak by byly do dané plochy defacto neumístitelné.

Ministerstvo tedy dospělo k závěru, že parkovací stání či garáže mohou být umístovány i pro podmíněně přípustné funkce v rámci ploch ZVO, neboť omezení jejich umístování pouze na uspokojování hlavního a přípustného využití plochy ZVO je v rámci funkční regulace ploch ZVO vnitřně rozporné a nelogické.

Jak z výše uvedeného vyplývá, předmětný záměr byl z hlediska funkční regulace plochy ZVO podrobně Ministerstvem posouzen. Ministerstvo prokázalo, že administrativní funkce záměru je v ploše ZVO dle platného ÚP SÚ HMP přípustná bez stanovení jakýchkoliv podmínek.

Námítky odvolatelky jsou v tomto směru nedůvodné.

Ministerstvo dále posoudilo zásah záměru do ZMK takto:

„K zásahu záměru do plochy ZMK ministerstvo předně uvádí, že stávající oplocený areál do této plochy již zasahuje ve stávajícím stavu (zpevněnými plochami, oplocením apod.), přičemž záměr tento stávající stav nijak zásadně nemění.

Technickou infrastrukturu (inženýrské sítě, systém dešťové kanalizace) v rámci plochy ZMK, která je v této části již ve stávajícím stavu tvořena převážně zpevněnými plochami, je možné jako podmíněně přípustné využití plochy ZMK akceptovat, neboť jejím umístěním v navrženém rozsahu nemůže dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce.

Co se týká požadavku převažujícího veřejného zájmu na umístění dopravní či technické infrastruktury v ploše ZMK ministerstvo uvádí, že při územním či společném řízení u stavebního úřadu hájí veřejné zájmy různé dotčené orgány, např. na úseku ochrany přírody a krajiny hájí veřejný zájem orgán ochrany přírody, nikoliv orgán územního plánování. Ministerstvo jako orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění vyjadřovat se v rámci územního či společného řízení k přípustnosti záměru z hlediska veřejných zájmů hájených jinými dotčenými orgány, přičemž závazná stanoviska jiných dotčených orgánů nejsou ani zákonným podkladem pro závazné stanovisko orgánu územního plánování, proto orgán územního plánování nemůže při vydávání svého závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona poměřovat různé veřejné zájmy a podmínka týkající se prokázání převažujícího veřejného zájmu na umístění dopravní či technické infrastruktury v ploše ZMK dle ÚP SÚ HMP je tedy z pohledu orgánu územního plánování neproveditelná.

Záměr dále zachovává stávající stav z hlediska toho, že jsou pozemky záměru v rámci stávající hranice areálu v ploše ZMK tvořeny zejména zpevněnou vnitroareálovou komunikací. Nové pěší komunikace jsou v souladu s přípustným využitím plochy ZMK.

Ve stavebníkem doplněné písemnosti ze dne 25. 11. 2025 označené „Věc: Doplnění podkladů k záměru Polyfunkční objekt Pod Bání, k.ú. Libeň – dodatek k projektové dokumentaci – revize č. 2“ jsou mj. uvedeny podrobnosti týkající se navržených opěrných stěn.

Do plochy ZMK částečně zasahují opěrné zdi č. 2 a č. 4 a dále jsou zde navrženy opěrné zdi č. 3 a č. 5.

V písemnosti stavebníka ze dne 25. 11. 2025 je též upřesněno, že všechny opěrné zdi kromě opěrné zdi č. 5 vyžadují rozhodnutí o umístění stavby. K posouzení, zda opěrná zeď vyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ve smyslu stavebního zákona je kompetentní stavební úřad, resp. v rámci odvolacího řízení MHMP OSŘ, nikoliv orgán územního plánování.

Ministerstvo dále uvádí, že opěrné zdi slouží mj. k zabránění sesuvu zeminy, zpevnění svažitého terénu apod., proto z logiky věci nemohou odporovat ani charakteru ploch zeleně ve smyslu platného ÚP SÚ HMP. V případě rozdílných výškových úrovní terénu jsou opěrné zdi běžnou součástí i pěších komunikací (chodníků, venkovních schodišť apod.) či vozidlových komunikací.“

Ministerstvo výše uvedené uzavřelo tím, že pozemky záměru či plocha ZVO jsou již ve stávajícím stavu tvořeny převážně zastavěnými či zpevněnými plochami, a na této charakteristice této části území se záměrem nic podstatného nemění, proto není důvodné záměr z hlediska území bez zvýšené ochrany zeleně z pohledu orgánu územního plánování neakceptovat.

Ministerstvo dále uvedlo, že předmětný záměr je dále dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen ve stabilizovaném území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“. Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované“.

Předmětem záměru je novostavba objektu s podlažností 2 PP a 4 NP, plochou střechou a max. výškou atiky 15,25 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 216,70 m n. m.). Vzhledem k tomu, že 1. PP objektu částečně vystupuje nad terén, má předmětný objekt počet podlaží nad terénem max. 5, výšku římsy nad 3. NP cca 15,8 m a výšku atiky nad 4. NP cca 19,3 m (od úrovně podlahy 1. PP, tj. 212,70 m n. m.).

Ministerstvo výše popsanou stavbu porovnávalo se stávajícími stavbami umístěnými ve stejné lokalitě č. 111 „Pekařka“ dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) a s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model). Ověřil, že např. objekt na pozemku parc. č. 2481/2 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 13,9 m; objekt na pozemku parc. č. 2484 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem max. 4, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,4 m; objekt na pozemku parc. č. 2461 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem max. 5, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 19,1 m; objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc. č. 2475, 2476, 2477 a 2478 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 4, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,8 m; objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc. č. 2472 a 2473 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 6, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 19,0 m; nebo objekt na pozemku parc. č. 2455/17 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem max. 6, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 16,1 m.

Ministerstvo k tomu doplnilo, že v ÚAP HMP jsou evidovány v rámci výšek obvodových linií střech výšky po půdorysném obvodu stavby, proto výšky částí staveb ustupujících od půdorysného obvodu staveb nejsou v ÚAP HMP evidovány. Ministerstvo dále uvádí, že počet podlaží nad terénem u stávajících staveb odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model).

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru a jeho podlažnost je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb uplatňujících se v této části území hl. m. Prahy.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost.

Předmětný objekt má počet podlaží nad terénem max. 5 a zastavěnou plochu objektu cca 720 m². Při posuzování je nutné u stavby zohlednit, že podzemní podlaží využita jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy, sklady apod. se do rozsahu stavební činnosti (započitatelných HPP) v rozvojových územích dle ÚP SÚ HMP nezahrnují, proto lze analogicky dovodit, že takto využitá podzemní podlaží se nemusí

zahrnovat do rozsahu stavební činnosti ani ve stabilizovaném území. Vzhledem k tomu, že 1. PP záměru výrazně vystupuje nad terén a ovlivňuje tak hmotové působení záměru, ministerstvo i v rámci hodnocení rozsahu stavební činnosti uvažovalo u záměru s podlažností, resp. počtem podlaží nad terénem 5 (pozn.: parametry 2. PP záměru ministerstvo zanedbalo). Obdobně i u stávajících staveb ministerstvo zanedbalo parametry podzemních podlaží, která výrazně nevystupují nad terén.

Ministerstvo porovnávalo záměr se stavbami ve stejné lokalitě č. 111 „Pekařka“ a zjistilo, že je zde situován např. objekt na pozemku parc. č. 2481/2 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 3 a zastavěnou plochou objektu cca 550 m²; objekt na pozemku parc. č. 2484 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem max. 4 a zastavěnou plochou objektu cca 1 350 m²; objekt na pozemku parc. č. 2461 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem max. 5 a zastavěnou plochou objektu cca 500 m²; objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc. č. 2475, 2476, 2477 a 2478 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 4 a zastavěnou plochou objektů cca 900 m²; objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc. č. 2472 a 2473 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 6 a zastavěnou plochou objektů cca 460 m²; nebo objekt na pozemku parc. č. 2455/17 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem max. 6 a zastavěnou plochou objektu cca 3 500 m².

Ministerstvo výše uvedeným porovnáním prokázalo, že *nelze předmětný záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území. Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.*

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Ministerstvo s ohledem na námitky odvolatele upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru z hlediska kritérií sledovaných orgánem územního plánování. Ministerstvo vyšlo ze stavebníkem doplněných podkladů, proto i provedlo změnu závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP ze dne 22. 8. 2022, neboť zjistilo, že nejsou uvedeny všechny pozemky záměru. Proto ministerstvo do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemky parc. č. 2455/7, 2455/26, 2462/1, 2485/5, 2504/1, 3857/1, 3857/2 a 3857/5 v k.ú. Libeň dle závazné části tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

K námitce, že se stavební úřad nevypořádal s námitkami uplatněnými v průběhu řízení o umístění stavby a pouze odkázal na stanovisko dotčeného orgánu, odvolací správní orgán sděluje, že stavební úřad postupoval správně při vypořádání námitky, když toliko odkázal na závazné stanovisko odboru územního plánování MHMP ze dne 22.8.2022 pod č.j. MHMP 1458966/2022, sp. zn. S-MHMP 1383954/2022. Jedná se o námitku, kterou odvolatelka opakovaně namítá v odvolacím řízení.

Stavební úřad není oprávněn v průběhu prvoinstančního řízení věcně a právně hodnotit obsah závazného stanoviska dotčeného orgánu. Stavební zákon v ust. § 4 odst. 9 výslovně umožňuje nezákonné závazné stanovisko dotčeného orgánu zrušit nebo změnit správním orgánem nadřízeným dotčenému orgánu pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, kterým bylo závazným stanoviskem podmíněno. Tento postup byl dodržen, jak je zřejmé z výše uvedeného. **Námitka je nedůvodná.**

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

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. Kontura Praha s.r.o., IDDS: ibрге76

sídlo: Mezilesní č.p. 1051/16, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411

zastoupení pro: TFP s.r.o., Kunderatka 2486/17b, 180 00 Praha 8-Libeň

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

2. Městská část Praha 8, zastoupená Ing. Tomášem Hřebíkem, místostarostou městské části Praha 8,
IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

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

3. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p.
2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

4. Úřad městské části Praha 8, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS:
g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

IV. Ostatní

5. Marek Palatinus, IDDS: 33fyda9

trvalý pobyt: Hnězdenská č.p. 735/6, Praha 8-Troja, 181 00 Praha 81

6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

- sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
7. Elektrodružstvo Praha, IDDS: nsz3hd67
sídlo: Kunderatka č.p. 1944/17, 180 00 Praha 8-Libeň
8. 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
9. Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
10. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
11. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
12. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
13. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
14. PREdistribuce a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, Praha 5-Smíchov, 150 00 Praha 50
15. SETEBOS s.r.o., IDDS: ck3zxsu
sídlo: Pod bání č.p. 2146/8, Libeň, 180 00 Praha 8
16. Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020, IDDS: dt75af6
sídlo: Pod bání č.p. 2019/1, 180 00 Praha 8-Libeň
17. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, IDDS: g5ybp2
sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň + spis
- V. na vědomí
18. TFP s.r.o., IDDS: cjj65ar
sídlo: Kunderatka č.p. 2486/17b, 180 00 Praha 8-Libeň
19. MHMP STR -spis