HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA
Odbor stavebního řádu
Oddělení právní

MHMPXPR7CAHV

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 135759/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 20274/2025/STR

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Lucie Kováčová
236 00 4844
Počet listů/příloh: **23/0**
Datum:
24.11.2026

ROZHODNUTÍ

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

PhDr. Šárka Horňáková, nar. 14.5.1973, Sinkulova 78/33, Praha 4-Podolí, 147 00,
Pavel Kořenář, nar. 15.6.1978, Rakovského 3164/12, Praha 4-Modřany, 143 00,
Tomáš Kotlár, nar. 11.8.1967, Horkého 2210/6, Praha 4-Modřany, 143 00,
Ing. Tomáš Kubát, nar. 15.12.1977, Horkého 2299/16, Praha 4-Modřany, 143 00,
Stanislav Matoušek, nar. 17.7.1985, Horkého 2208/2, Praha 4-Modřany, 143 00,
Vít Pejčoch, MSc. Horkého 2300/18, Praha 12-Modřany, 143 00,
Zuzana Pejčochová, MSc. Horkého 2302/22, Praha 12 – Modřany, 143 00,
Dagmar Plevačová, nar. 14.11.1971, Horkého 2300/18, Praha 4-Modřany, 143 00,
Ivana Samcová, nar. 3.11.1980, Horkého 2301/20, Praha 4-Modřany, 143 00,
Pavel Samec, nar. 25.7.1975, Horkého 2301/20, Praha 4-Modřany, 143 00,
Martin Šabo, nar. 6.10.1978, Na Úbočí 420/11, 790 01 Jeseník 1,
Šárka Šabová, nar. 9.1.1979, Horkého 2305/28, Praha 4-Modřany, 143 00,
Renáta Šudřichová Skořepová, nar. 29.5.1974, U Cihelny 869, 252 43 Průhonice,
Radek Truhlář, nar. 21.11.1977, Horkého 2211/8, Praha 4-Modřany, 143 00,
kterého zastupuje Mgr. Jan Vydržel, advokát, se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2-Vinohrady

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti o vydání společného povolení ze dne 23. 9. 2020 a žádosti o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků ze dne 7. 10. 2020, které podala společnost PROINVEX s.r.o., IČO 49706586, Nad Štolou 950/12, 170 00, Praha 7-Holešovice, kterou zastupuje Martin

Bártík, Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4-Michle, Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, pod č.j. P12 97646/2024 OVY, spis.zn. OVY/35902/2020/Šj, dne 3.10.2024, kterým bylo

I. Vydáno rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc. č. 3868/58 a 3869/5, v k.ú. Modřany a stanoveny podmínky pro dělení a scelování pozemků**,**

II. Schválen stavební záměr pro stavbu

,,Rodinné domy u Modřanského lesa“

při ul. Revoluce, Praha 4 - Modřany

na pozemcích parc. č. 3868/5, 3869/5, 3878 v katastrálním území Modřany,

III. Stanoveny podmínky pro umístění stavby,

IV. Stanoveny podmínky pro provedení stavby,

V. V souladu se závazným stanoviskem ÚMČ P12, odboru životního prostředí, zn. P12 46329/2019 OŽP/Hl, ze dne 29. 1. 2020, zn. P12 47375/2020 OŽP/Hl, ze dne 27. 1. 2021, zn. P12 14317/2020 OŽP/Kn, ze dne 28. 5. 2020 a zn. 3293/2020 OŽP/Hl, ze dne 1. 4. 2020, ve znění závazného stanoviska MHMP, odboru ochrany prostředí, č.j. MHMP 1108766/2022, spis. zn. S-MHMP 519924/2022, ze dne 28. 6. 2022, povoleno kácení dřevin,

rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. P12 97646/2024 OVY, spis.zn. OVY/35902/2020/Šj, ze dne 3. 10. 2024, se **ruší** a věc se **vrací** k novému projednání.

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

PROINVEX s.r.o., Nad štolou 950/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen ,,stavební úřad“) vydal dne 3.10.2024 pod č.j. P12 97646/2024 OVY, spis.zn. OVY/35902/2020/Šj, rozhodnutí, kterým bylo

I. Vydáno rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc. č. 3868/58 a 3869/5, v k.ú. Modřany a stanoveny podmínky pro dělení a scelování pozemků,

II. Schválen stavební záměr pro stavbu

,,Rodinné domy u Modřanského lesa“

při ul. Revoluce, Praha 4 - Modřany

na pozemcích parc. č. 3868/5, 3869/5, 3878 v katastrálním území Modřany,

III. Stanoveny podmínky pro umístění stavby,

IV. Stanoveny podmínky pro provedení stavby,

V. V souladu se závazným stanoviskem ÚMČ P12, odboru životního prostředí, zn. P12 46329/2019 OŽP/Hl, ze dne 29. 1. 2020, zn. P12 47375/2020 OŽP/Hl, ze dne 27. 1. 2021, zn. P12 14317/2020 OŽP/Kn, ze dne 28. 5. 2020 a zn. 3293/2020 OŽP/Hl, ze dne 1. 4. 2020, ve znění závazného stanoviska MHMP, odboru ochrany prostředí, č.j. MHMP 1108766/2022, spis. zn. S-MHMP 519924/2022, ze dne 28. 6. 2022, povoleno kácení dřevin (dále jen ,,napadené rozhodnutí“).

Proti napadenému rozhodnutí podali PhDr. Šárka Horňáková, nar. 14.5.1973, Sinkulova 78/33, Praha 4-Podolí, 147 00, Pavel Kořenář, nar. 15.6.1978, Rakovského 3164/12, Praha 4-Modřany, 143 00, Tomáš Kotlár, nar. 11.8.1967, Horkého 2210/6, Praha 4-Modřany, 143 00, Ing. Tomáš Kubát, nar. 15.12.1977, Horkého 2299/16, Praha 4-Modřany, 143 00, Stanislav Matoušek, nar. 17.7.1985, Horkého 2208/2, Praha 4-Modřany, 143 00, Vít Pejčoch, Horkého 2300/18, Praha 12-Modřany, 143 00, Zuzana Pejčochová, Horkého 2302/22, Praha 12 – Modřany, 143 00, Dagmar Plevačová, nar. 14.11.1971, Horkého 2300/18, Praha 4-Modřany, 143 00, Ivana Samcová, nar. 3.11.1980, Horkého 2301/20, Praha 4-Modřany, 143 00, Pavel Samec, nar. 25.7.1975, Horkého 2301/20, Praha 4-Modřany, 143 00, Martin Šabo, nar. 6.10.1978, Na Úbočí 420/11, 790 01 Jeseník 1, Šárka Šabová, nar. 9.1.1979, Horkého 2305/28, Praha 4-Modřany, 143 00, Renáta Šudřichová Skořepová, nar. 29.5.1974, U Cihelny 869, 252 43 Průhonice, Radek Truhlář, nar. 21.11.1977, Horkého 2211/8, Praha 4-Modřany, 143 00, kterého zastupuje Mgr. Jan Vydržel, advokát, se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2-Vinohrady (společně dále též ,,odvolatelé“) odvolání.

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.

K podaným odvoláním se dne 10. 12. 2024 vyjádřila společnost PROINVEX s.r.o., IČO 49706586, Nad Štolou 950/12, 170 00, Praha 7-Holešovice (dále jen ,,stavebník“), která se vyjádřila k jednotlivým bodům odvolání a dále mj. uvedla, že považuje odvolací důvody za nerelevantní.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníky 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 napadené rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno veřejnou vyhláškou dne 29. 10. 2024. Dagmar Plevačová podala odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnila jej

dne 28. 11. 2024, Pavel a Ivana Samcovi podali odvolání dne 11. 11. 2024 a odůvodnili jej dne 28. 11. 2024, Tomáš Kotlár podal odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnil jej dne 28. 11. 2024, Ing. Tomáš Kubát podal odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnil jej dne 28. 11. 2024, PhDr. Šárka Horňáková podala odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnila jej dne 28. 11. 2024, Stanislav Matoušek podal odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnil jej dne 28. 11. 2024, Pavel Kořenář podal odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnil jej dne 28. 11. 2024, Martin a Šárka Šabovi podali odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnili jej dne 28. 11. 2024, Radek Truhlář podal odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnil jej dne 25. 11. 2024, Vít Pejčoch, MSc. a Zuzana Pejčochová, MSc. podali odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnili jej dne 29. 11. 2024, Renáta Šudřichová Skořepová podala odvolání dne 11. 11. 2024 a doplnila jej dne 29. 11. 2024, Odvolání byla podána včas a jsou přípustná.

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 23. 9. 2020, resp. dne 7. 10. 2020, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Z předloženého spisového materiálu odvolací správní orgán zjistil, že dne 23. 9. 2020 podala společnost PROINVEX s.r.o., IČO 49706586, Nad štolou 950/12, 170 00, Praha 7 - Holešovice, kterou zastupuje Michal Bártík, IČO 24828637, Jaurisova 515/4, 140 00, Praha 4 – Michle (dále jen ,,stavebník“) žádost o vydání společného povolení pro výše uvedenou stavbu.

Dne 7. 10. 2020 podal stavebník žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

Dne 5. 10. 2020 požádal stavebník o sloučení řízení o vydání společného povolení a řízení o dělení nebo scelování pozemků.

Stavební úřad usnesením ze dne 14. 10. 2020, č.j. P12 38547/2020/OVY, spis. zn. OVY/35902/2020/Hz, výše uvedená řízení spojil.

Dne 8. 10. 2020, pod č.j. P12 37769/2020 OVY, spis. zn. OVY/35902/2020/Hz, vyzval stavební úřad stavebníka k doplnění pokladů žádosti a usnesením řízení přerušil. Stavebník žádost doplnil dne 10. 2. 2021, 14. 5. 2021.

Dne 18. 3. 2021, pod č.j. P12 11793/2021 OVY, spis. zn. OVY/35902/2020/Hz, oznámil stavební úřad zahájení řízení všem známým účastníkům řízení.

Dne 8. 6. 2021, pod č.j. P12 23509/2021 OVY, spis. zn. OVY/3502/2020/Hz, vyzval stavební úřad účastníky řízení, aby se seznámili s podklady pro vydání rozhodnutí.

Dne 10. 9. 2021 bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu č.j. P12 32651/2021 OVY, spis.zn. OVY/35902/2020/Hz, kterým bylo

I. Vydáno rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc. č. 3868 a parc. č. 3869, v k.ú. Modřany

a stanoveny podmínky pro dělení a scelování pozemků

II. Schválen stavební záměr pro stavbu hlavní a vedlejší v souboru staveb

,, Rodinné domy u modřanského lesa“

Při ul. Revoluce, v Praze 4 – Modřanech

na pozemku parc. č. 3868 a parc. č. 3869, a parc. č. 3878, v k.ú. Modřany

III. Stanoveny podmínky pro umístění stavby

IV. Stanoveny podmínky pro provedení stavby.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 10. 9. 2021 bylo podáno odvolání a odvolací správní orgán rozhodnutí ze dne 10. 9. 2021 rozhodnutím ze dne 13. 12. 2023, č.j. MHMP 2179742/2023, spis. zn. S-MHMP 2075330/2021/STR, zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavebník dne 21. 5. 2024 doplnil žádost.

Dne 6. 6. 2024, pod č.j. P12 29910/2024 OVY, spis. zn. OVY/35902/2020/Hz, vyzval stavebníka k doplnění podkladů žádosti.

Stavebník žádost doplnil dne 24. 7. 2024.

Dne 5. 8. 2024, pod č.j. P12 40235/2024 OVY, spis. zn. OVY/35902/2020/Hz, oznámil stavební úřad pokračování územního a společného řízení všem známým účastníkům řízení a zároveň je vyzval, aby se seznámili s doplněnými podklady pro vydání rozhodnutí a poučil je o možnosti vyjádřit se k nim.

Dne 3. 10. 2024 bylo vydáno napadené rozhodnutí.

Ze spisového materiálu odvolací správní orgán dále zjistil, že pozemek parc. č. 3868 (druh pozemku – ostatní plocha) o výměře 435 m² a pozemek parc. č. 3869 (druh pozemku – orná půda) o výměře 8443 m² v katastrálním území Modřany, bude scelen a následně rozdělen na pozemky označené jako „A“ až „K“. Pozemky označené písmenem „A“ až „I“ se vymezují pro stavbu 2 samostatných rodinných domů a 8 rodinných domů, tvořících 4 dvojdomy, včetně doplňkových staveb a zahrad, tvořících jeden funkční celek. Pozemek označený písmenem „J“ je vymezen pro stavbu komunikace a pozemek označený písmenem „K“ je vymezen pro travní porost. Přístup na nově vymezené pozemky bude zajištěn z účelové komunikace, na pozemku označeném písmenem „J“, která bude připojena na veřejnou komunikaci v ulici Revoluce, situovanou na pozemku parc. č. 3878 k.ú. Modřany.

Na pozemcích parc. č. 3868 a 3869 k.ú. Modřany bude při komunikaci ul. Revoluce umístěn soubor rodinných domů, a to dva samostatně stojící a čtyři dvojdomy, každý s jednou bytovou jednotkou.

Samostatně stojící rodinné domy označené jako „A“ (1-A, 2-A) budou obdélníkového půdorysu o max. rozměrech 10,47 m x 8,50 m, o ploše cca 89 m^2, jednopodlažní, zastřešené valbovou střechou, s výškou hřebene střechy 5,35 m (= +251,85 m n.m. Bpv), měřeno od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží, na kótě ± 0,00 m = 246,50 m n.m. Bpv.

Dvojdomy označené jako „B“ (3.B1a 4.B.2, 5.B1 a 6.B2, 7.B1 a 8.B2, 9B1 a 10.B2) budou obdélníkového půdorysu celkové plochy cca 178 m², o max. rozměrech 23,40 m x 7,60 m, jednopodlažní, zastřešené valbovou střechou. Dvojdům 3.B1a 4.B.2 bude mít výšku hřebene střechy 5,14 m (= +252,429 n.m. Bpv), měřeno od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží, na kótě ± 0,00 m = 247,15 m n.m. Bpv; dvojdům 5.B1 a 6.B2 bude mít výšku hřebene střechy 5,14 m (= +252,46 m n.m. Bpv), měřeno od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží, na kótě ± 0,00 m = 247,32 m n.m. Bpv; dvojdům 7.B1 a 8.B2 bude mít výšku hřebene střechy 5,14 m (= +252,64 m n.m. Bpv), měřeno od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží, na kótě ± 0,00 m = 247,50 m n.m. Bpv; dvojdům 9B1 a 10.B2 bude mít výšku hřebene střechy 5,14 m (= +253,28 m n.m. Bpv), měřeno od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží, na kótě ± 0,00 m = 248,14 m n.m. Bpv.

Na stávající dopravní infrastrukturu bude soubor rodinných domů napojen novou, neveřejnou účelovou komunikací na pozemcích parc. č. 3868, 3869 a 3878 k.ú. Modřany připojenou na stávající místní komunikaci Revoluce na pozemku parc. č. 3878 k.ú. Modřany, která bude v místě připojení stavebně upravena. Nová neveřejná obousměrná komunikace délky cca 230 m, šířky 3,50 až 5,00 m, zúžená na 3,00 m v místě 5 parkovacích stání a v místě připojení na stávající komunikaci Revoluce rozšířená na 6,80 m bude součástí uzavřené obytné zóny, kam bude omezený přístup, a to pouze pro dopravní obsluhu a rezidenty. Odvodnění areálové komunikace je řešeno uličními vpusťmi do areálové dešťové kanalizace zaústěné do retenčního objektu, z něhož bude vedena přípojka dešťové kanalizace DN 300 s regulovaným odtokem do nové stoky dešťové kanalizace DN 300 v délce cca 55 m v ulici Revoluce zaústěné do stávající stoky dešťové kanalizace DN 300 v křižovatce ulic Revoluce – U Cihelny. Při severní straně komunikace Revoluce bude vybudován chodník pro pěší šířky 1,50 m, délky cca 19 m. U každého rodinného domu budou zřízena 2 vázaná stání, (celkem 20 vázaných stání) a 5 návštěvnických stání podél komunikace obytné zóny, tedy celkem 25 stání pro automobily; stání budou přímo napojena na novou neveřejnou komunikaci obytné zóny.

Betonová zeď pro popínavou zeleň, tl. 0,15 m a výšky 1,60 m, která bude tvořit i částečné oplocení u oddělených pozemků označených jako „A“ a „B“, bude umístěna na pozemku parc. č. 3868, 3869 k.ú. Modřany, při hranici s pozemkem parc č. 3764 k.ú. Modřany a na společné hranici s pozemky parc. č. 3867/20, 3867/22, 3867/24, 3867/26 k.ú. Modřany, dále na hranici mezi oddělenými pozemky označenými jako „A“ a „B“ (pozemky rodinných domů 1-A a 2-A), mezi oddělenými pozemky označenými jako „B“ a „J“ (pozemek pod komunikací) a pozemky „J“ a „K“(pozemek zeleně); další část betonové zdi pro popínavou zeleň tl. 0,15 m a výšky 1,20 m bude umístěna na pozemku č. 3868 k.ú. Modřany, podél neveřejné komunikace, na společné hranici s pozemky parc. č. 3867/20, 3867, 3867/166, 3867/167,

3867/162, 3867/163, 3867/158, 3867/159, 3867/155, 3867/153, 3867/154, 3867/149, 3867/150 k.ú. Modřany.

Zásobování navrhovaných rodinných domů vodou bude zajištěno novými vodovodními přípojkami z nového vodovodního řadu DN 100 v délce cca 230 m, který bude napojen na stávající vodovodní řad DN 150 v křižovatce ulic Revoluce – U Cihelny. Odkanalizování splaškových vod bude zajištěno novými přípojkami splaškové kanalizace do nové stoky splaškové kanalizace DN 300, která bude napojena do stávající stoky splaškové kanalizace DN 300 v ulici Revoluce. Zásobování rodinných domů plynem bude zajištěno novými plynovodními přípojkami z nového plynovodního řadu NTL PE d_n 110 v délce cca 230 m, který bude napojen na stávající NTL plynovodní řad DN 150 v křižovatce ulic Revoluce – U Cihelny. Pro zásobování elektrickou energií bude ze stávající rozpojovací skříně SR 49/447 v ulici Revoluce u č.p. 447, která je součástí distribuční sítě společnosti PREdistribuce, a.s., položen nový kabel 1 kV, který smyčkově připojí nové přípojkové skříně umístěné v pilířcích u každého rodinného domu a který bude naspojkován na stávající kabel směr 49/1963; celková délka trasy nových kabelů bude cca 240 m. Dešťové vody ze střech rodinných domů budou svedeny do akumulačních nádrží o objemu 5 m^3 a likvidovány vsakem ve vsakovacích objektech o objemu 9,40 m^3 na pozemcích jednotlivých rodinných domů; povrchové vody z parkovacích ploch budou vsakovány na pozemcích rodinných domů. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody budou v jednotlivých rodinných domech plynové kotle o jednotlivém výkonu 12 kW.

V rámci stavby bude zrušena část vodovodní přípojky objektu č.p. 212 a zachovaná část přípojky bude napojena na nový vodovodní řad.

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.

K jednotlivým námitkám odvolatelů uvádí odvolací správní orgán následující (námitky mohou být kráceny při zachování věcného obsahu):

Odvolací správní orgán uvádí, že odvolatelé PhDr. Šárka Horňáková, nar. 14.5.1973, Sinkulova 78/33, Praha 4-Podolí, 147 00, Pavel Kořenář, nar. 15.6.1978, Rakovského 3164/12, Praha 4-Modřany, 143 00, Tomáš Kotlár, nar. 11.8.1967, Horkého 2210/6, Praha 4-Modřany, 143 00, Ing. Tomáš Kubát, nar. 15.12.1977, Horkého 2299/16, Praha 4-Modřany, 143 00, Stanislav Matoušek, nar. 17.7.1985, Horkého 2208/2, Praha 4-Modřany, 143 00, Vít Pejčoch, Horkého 2300/18, Praha 12-Modřany, 143 00, Zuzana Pejčochová, Horkého 2302/22, Praha 12 – Modřany, 143 00, Dagmar Plevačová, nar. 14.11.1971, Horkého 2300/18, Praha 4-Modřany, 143 00, Ivana Samcová, nar. 3.11.1980, Horkého 2301/20, Praha 4-Modřany, 143 00, Pavel Samec, nar. 25.7.1975, Horkého 2301/20, Praha 4-Modřany, 143 00, Martin Šabo, nar. 6.10.1978, Na Úbočí 420/11, 790 01 Jeseník 1, Šárka Šabová, nar. 9.1.1979, Horkého 2305/28, Praha 4-Modřany, 143 00, Renáta Šudřichová Skořepová, nar. 29.5.1974, U Cihelny 869, 252 43 Průhonice, v doplněných odvoláních uvedli, že svá odvolání doplňují co do důvodů a argumentace odvolání pana Radka Truhláře, nar. 21.11.1977, Horkého 2211/8, Praha 4-Modřany, 143 00.

K jednotlivým odvolacím námitkám pana Radka Truhláře (dále jednotlivě ,,odvolatel“) uvádí odvolací správní orgán následující:

1. *Rozpor s územně plánovací dokumentací a nepřípustnost dělení pozemků v ZMK*

,,Ohledně souladu předkládaného Záměru s územně plánovací dokumentací, v daném případě Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP Prahy“), odkazuje stavební úřad především na závazné stanovisko orgánu územního plánování - v daném případě závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 13.03.2020, č. j.: MHMP 350106/2020 (dále jen „Závazné stanovisko MHMP“) a na něj navazující závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“) ze dne 14.06.2023, vedené pod č. j.: MMR-44776/2023-81 (dále jen „Závazné stanovisko MMR“), kdy dle stavebního úřadu byly námitky účastníka týkající se rozporu Záměru s ÚP Prahy vypořádány již v rámci obou závazných stanovisek (zejména Závazného stanoviska MMR). S výše uvedeným závěrem účastník nesouhlasí a Závazné stanovisko MMR považuje rozporné s právními předpisy, a to nejen z důvodu jeho rozporů s obsahem ÚP Prahy ale také z důvodu, že Závazné stanovisko MMR je v rozporu s ust. § 2 odst. 4 SŘ, neboť v něm vysloveny závěr MMR neodpovídá dříve řešeným a shodným případům. Předmětný Záměr je umísťován do ploch s rozdílným způsobem využití, a to do plochy OB - A (čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy A) a do nezastavitelné plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Dle oddílu 3 - Plochy s rozdílným způsobem využití - bodu 3c) Podmínky pro posuzování ploch s rozdílným způsobem využití odst. 2 ÚP Prahy ovšem nemohou být do ploch umísťovány stavby a zařízení, které těmto plochám neodpovídají: „Stavby a zařízení, která neodpovídají využití ploch stanovenému na výkrese č. 4, nelze umístit…“ Souhrnná technická zpráva k Záměru ve svém bodě B. 1. b) (údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci) uvádí: „Větší části pozemků s rodinnými domy bude zasahovat do funkční plochy ZMK, kde nebude umístěné žádné pevné oplocení a bude zde pouze zatravněná plocha.“ Jak Závazné stanovisko MHMP, tak Závazné stanovisko MMR potvrzují, že v rámci takto vymezovaných zahrad k rodinným domům mají být kromě zatravněné plochy vysazovány také dřeviny, a to dokonce v podobě živého plotu (složený z túji a habru obecného), které mají rozdělovat budoucí zahrady k rodinným domům - tyto živé ploty mají rovněž odpovídat dělení dotčených pozemků. ÚP Prahy definuje využití plochy ZMK - zeleň městská a krajinná jako hlavní využití: „Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.“ V rámci přípustného využití této plochy (a ani podmínečně přípustného využití) neuvádí ÚP Prahy, že by bylo do plochy ZMK možné umístit soukromé zahrady. Naopak zahrady rodinných domů jsou vždy umísťovány v plochách bydlení. Takové umístění soukromých zahrad mimo plochy bydlení je nebezpečným precedentem, který bv mohl vést k zabrání významné části zeleně na území hl. m. Prahy k soukromým účelům. Zároveň je v tomto směru absurdní předpokládat, že budoucí vlastníci rodinných domů nebudou chtít takto vymezené zahrady dále pevněji oddělit od veřejně přístupné zeleně (např. nahradit živý plot jiným oplocením), popřípadě vybudovat na svých pozemcích další zahradní prvky (přístřešky, terasy, altány), což jsou stavby v ZMK naprosto nepřípustné. V tomto směru má účastník za to, že ani Závazné stanovisko MMR nezohlednilo výše uvedeny rozpor Záměru s územně plánovací dokumentací a jedná se o nezákonné závazné stanovisko. Závazné stanovisko MMR přitom považuje účastník nejen za nezákonné z důvodu jeho rozporů s obsahem územního plánu Prahy, ale také z důvodu, že Závazné stanovisko MMR je v rozporu s ust. § 2 odst. 4 SŘ, neboť v něm vyslovený závěr MMR neodpovídá dříve řešeným a shodným případům. rámci dotčeného Závazného stanoviska uvedlo MMR, že vysázený živý plot

považuje za přípustné využití ZMK, neboť toto předpokládá mimo jiné skupinové, rozptýlené a liniové porosty dřevin bez jakýchkoliv výjimek. Zároveň MMR uvedlo, že v případě umísťování liniových porostů nebo živých plotů se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává, a tedy není ani MMR oprávněno přípustnost umístění živého plotu posuzovat: „Co se týče vyznačeného „živého plotu" v ploše ZMK, ministerstvo předně uvádí, že přípustným využitím plochy ZMK jsou mj. skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin bez jakýchkoli podmínek. K „umístění" liniových porostů dřevin či živého plotu se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává, proto orgán územního plánování nemá ani zákonné zmocnění přípustnost živého plotu posuzovat." MMR se tedy ve svém Závazném stanovisku nijak problematikou umístění živých plotů, které budou oddělovat jednotlivé zahrady v ZMK nezabývalo, a to i když tyto mají stejnou funkci jako běžný plot a budou mít tedy také za následek nepřístupnost plochy ZMK pro veřejnost. Tento závěr Závazného stanoviska MMR je přitom nejen v rozporu s cíli, ke kterým mají plochy ZMK sloužit (a tedy i v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací), ale také v rozporu s předchozí rozhodovací praxí MMR. V tomto směru odkazuje účastník na závazné stanovisko MMR ze dne 23.11.2021, č. j.: MMR-45161/2021-81 (dále jen „Závazné stanovisko MMR – Slivenec"), které bylo ze strany MMR rovněž vydáno v souvislosti se záměrem výstavby plotu v ploše ZMK, kdy nově oplocený pozemek o velikosti cca 500 m^2 měl navazovat na zahradu stavebníka s rodinným domem a stávající oplocení by bylo odstraněno (došlo by tedy k rozšíření stávající zahrady a jejího oplocení). V případě Závazného stanoviska MMR - Slivenec dospělo MMR k závěru, že případné klasické oplocení by bylo v rozporu s využitím nezastavitelné plochy ZMK, neboť by takovou stavbou došlo narušení či dokonce omezení hlavního a přípustného využití dané plochy (v rozporu s oddílem 6 odst. 3 územního plánu Prahy). Plochy ZMK mají dle toho stanoviska MMR sloužit k veřejnému užívání a jejich případné oplocení znemožňuje jejich užívání pro tyto účely a rozšiřuje tímto způsobem plochu OB, na které se nachází zahrada. Takové umístění plotu by přitom bylo v rozporu nejen s oddílem 6 odst. 3 územního plánu Prahy ale také ust. § 15 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „SZ"). Zároveň ovšem MMR v daném závazném stanovisku týkajícího se k.ú. Slivenec také dovodilo, že i kdyby byl zamýšlený plot nahrazen živým plotem, tak tento bude nadále v rozporu s funkční regulací plochy ZMK, neboť by toto mělo opět za následek, že by se živým plotem oddělený pozemek stal součástí soukromé zahrady: „V případě živého plotu ministerstvo uvádí, že pokud by tento živý plot byl navržen místo předmětného oplocení a za stejným účelem, odporoval by rovněž funkční regulaci plochy ZMK, neboť oplocení pozemku parc.č. v k.ú. Slivenec živým plotem a s tím související využití tohoto pozemku pro účely soukromé zahrady rodinného domu, by opět nebylo v souladu s regulací ÚP SÚ HMP ani § 18 odst. 5 stavebního zákona." Závazné stanovisko MMR - Slivenec se tak na rozdíl od Závazného stanoviska MMR v daném řízení nejen věnuje problematice možnosti nahrazení klasického plotu živým plotem, ale také dovozuje, že tento není přípustný v ploše ZMK, pokud v podstatě pouze nahrazuje běžné oplocení, což má za následek nemožnost využití ploch ZMK pro jejich hlavní nebo podmíněně přípustné využití. V daném případě se tak jedná o zjevný rozpor obou stanovisek, a to i když se jedná o případ obdobný. V daném případě navíc není problematické pouze omezení přístupu do ZMK skrze oplocení těchto pozemků, ale také zabrání části ploch ZMK pro místní účelovou komunikaci z důvodu, že by jinak nebyl v rámci Záměru zajištěn přístup k některým plánovaným rodinným domům.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti má účastník za to, že Závazné stanovisko MMR je nezákonné a v rozporu s předchozí rozhodovací praxí MMR v obdobných věcech. Zároveň má účastník za to, že je předmětné Závazné stanovisko MMR i nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť nijak blíže

nevysvětluje, z čeho MMR dovozuje, že živy plot v podstatě odpovídá liniové zeleni, kterou ZMK obecně připouští. Za liniovou zeleň se přitom obecně považují např. pásy zeleně podél komunikací či v rámci polí, kdy ovšem tato zeleň je obecně prostupná nejen pro migrující živočichy, ale i pro veřejnost (nijak není omezen přístup do krajiny). V tomto směru nelze živý plot bezpochyby považovat za liniovou zeleň, či dokonce za zeleň skupinovou nebo rozptýlenou. Z tohoto pohledu je tedy nezbytné považovat za správný závěr vyslovený Závazným stanoviskem MMR - Slivenec, že ani umístění živého plotu v ploše ZMK není přípustné. V opačném případě by byl takto popřen smysl plochy ZMK.

S výše uvedeným rozporem obou závazných stanovisek MMR se stavební úřad v Rozhodnutí přitom vyrovnal pouze formálním prohlášením, že se nejedná o skutkově srovnatelné záměry. S tímto ovšem účastník zásadně nesouhlasí, neboť se o plně srovnatelné případy, kdy v obou případech došlo k posouzení, zda v ZMK může být umístěna faktická zahrada náležející k rodinnému domu, a to za situace, kdy bude od zbytku plochy v ZMK oddělena živým plotem. V tomto směru je navíc nezbytné poukázat i na skutečnost, že stavební úřad si tuto skutečnost nemůže sám rozhodnout, neboť daná námitka směřuje proti obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování, kterým v daném případě stavební úřad není. Rovněž tvrzení stavebního úřadu, že v daném případě nedochází k umístění zahrad v rámci Záměru, neboť nedochází ke změně využití území, je naprosto absurdní, neboť v daném případě nedochází ke změně využití daného území na zahrady pouze z toho důvodu, že k tomu by stavebník s ohledem na plochu ZMK nikdy nezískal souhlas. Fakticky ovšem v daném případě k umístění zahrad dochází a tyto nově vzniklé pozemky tak i budou využívány (byť bez formální změny využití území), s čímž ostatně počítá i předložená projektová dokumentace. Tvrzení stavebního úřadu ohledně domněnek budoucího využití území je tak naprosto absurdní, když je záměr budoucího využití zcela zřejmý. V této souvislosti účastník rovněž uvádí, že má za to, že stavební úřad v daném případě nesprávně posoudil možnost dělení pozemků nacházejících se v ploše ZMK, kdy uvedl, že dle ÚP Prahy je ZMK plochou určenou pro městskou a krajinou zeleň s rekreačními aktivitami, což dle názoru stavebního úřadu nijak neomezuje rozdělení těchto pozemků. S tímto závěrem stavebního úřadu nelze souhlasit, a to právě s ohledem na účel dělení předmětných pozemků v souvislosti se Záměrem, kterým je právě jejich rozdělení, aby mohly sloužit jako zahrady pro plánované rodinné domy. Toto přitom bude mít za následek ve spojitosti s výsadbou živých plotů, že po rozdělení předmětných pozemků nebudou tyto pozemky moci fakticky sloužit jako plocha s využitím ZMK. Je tedy zřejmé, že stavební úřad nesprávně posoudil přípustnost dělení dotčených pozemků v ploše ZMK (u kterých není dle ust. § 96b odst. 1 písm. d) SZ vydáváno závazné stanovisko odboru územního plánování a tuto skutečnost tak musí posuzovat samostatně stavební úřad), a to v rozporu s Rozhodnutím MHMP. Jak již bylo výše uvedeno, tak do ZMK je Záměrem umísťována také místní účelová komunikace, což považuje účastník za nepřípustné, a to rovněž z důvodů rozporu s přípustným a podmínečně přípustným využitím plochy ZMK. Dle Závazného stanoviska MMR a Závazného stanoviska MHMP se jedná o umístění přípustné, a to vzhledem k tomu, že se jedná o jediné možné napojení na stávající místní komunikaci a zároveň se jedná o malý zábor ploch ZMK. Dle územního plánu Prahy je pro plochu ZMK podmíněně přípustné využití následující: „Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.“ V žádném z výše uvedených závazných stanovisek orgánu územního plánování přitom není dostatečně posouzeno, zda zájem na umístění účelové komunikace používané pouze budoucími vlastníky rodinných domů v Záměru převažuje nad dalšími veřejnými zájmy.

V tomto směru je nezbytné trvat na tom, že předchozí povolení zástavby tak, že tato nyní neumožňuje jiné připojení Záměru na místní komunikaci je případným pochybením, které nemůže být důvodem pro převahu soukromých zájmů na výstavbě nad ochranou veřejných zájmů na existenci kvalitní veřejně přístupné zeleně v dostatečných plochách. Stejně tak nelze souhlasit s argumentací, že se jedná pouze o ztrátu malé části plochy ZMK. Podmínkou možnosti umístit dopravní a technickou infrastrukturu v ploše ZMK je nikoliv poměr velikostí plochy a infrastruktury, ale vzájemné poměření zájmů. Orgány územního plánování v předložených závazných stanoviscích tyto veřejné zájmy v podstatě nijak nepopsaly a ani nepoměřily. Stejně tak se s touto skutečností nevyrovnal ani stavební úřad ve svém Rozhodnutí. Navíc dotčené orgány a ani stavení úřad nijak nezohlednily, že v daném případě (s ohledem na omezení ZMK záborem v podobě výše uvedených zahrad) nedochází pouze k drobnému zásahu do celé plochy ZMK.

V tomto směru je také nezbytné poukázat na skutečnost, že v rámci Závazného stanoviska MMR je uvedeno, že toto nemůže posuzovat (a poměřovat) veřejné zájmy, které spadají mimo jeho působnost (zejména ochranu zeleně a životního prostředí), ale zároveň v dotčeném závazném stanovisku uvádí, že umístěním části Záměru na pozemek parc. č. 3878 nedojde k významnému úbytku ploch zeleně, a tedy Záměr nemůže mít negativní vliv na území se zvýšenou ochranou zeleně. Toto je přitom ve zřejmém rozporu s předchozí argumentací MMR. Ohledně argumentace MMR, že nemůže nijak posuzovat veřejný zájem, který spadá mimo jeho působnost, poukazuje účastník na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.04.2024, č. j.: 9 As 45/2023-28, ze kterého vyplývá, že na posuzovaný veřejný zájem v působnosti daného správního orgánu nelze nahlížet izolovaně bez dalších veřejných zájmů stojících mimo působnost daného správního orgánu: „Závěrem pak NSS pouze doplňuje následující k úvahám obsaženým v kasační stížnosti, zda je orgán památkové péče (stěžovatel) povolán vážit veřejný zájem na ochraně kulturního dědictví proti veřejnému zájmu, jehož ochrana nespadá do jeho odbornosti. Stěžovatelovým hlavním úkolem samozřejmě zůstává posuzovat záměr umístění fotovoltaických panelů optikou ochrany historického a kulturního dědictví a s tím souvisejících právních předpisů. Jeho posouzení předpokládané § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči se však neobejde bez považování primárního chráněného zájmu (památkových hodnot) s legitimními zájmy jinými. To z orgánu památkové péče pochopitelně nedělá orgán ochrany oněch dalších zájmů, které by měl rovněž podrobně znát a vyhodnocovat, jak předestírá stěžovatel. Pouze je tím řečeno, že orgány památkové péče nemohu na veřejný zájem na památkové ochraně nahlížet izolovaně, nýbrž jej musí vnímat a poměřovat v kontextu jiných právem hájených hodnot, přičemž, jak správně v této věci uvedl krajský soud, zájem na výrobě energie z obnovitelných zdrojů a tím realizovaná vyšší míra ochrany životního prostředí jedním z takových veřejných zájmů je. “

Účastník také nesouhlasí s použitím podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch ve výši 0,3 namísto běžného koeficientu 0,2 v ploše OB-A. Účastník zejména nemá za to, že by byly splněny podmínky pro použití podmíněně přípustnou intenzitu podle oddílu 7a odst. 14 ÚP Prahy. V prvé řadě má účastník za to, že v daném případě není důvodem pro použití KPPp skutečnost, že se v blízkosti nacházejí objemnější stavby. Stavebník ani orgán územního plánování ostatně netvrdí, že vyšší míra využití pozemku je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky v okolí zástavby. Naopak méně intenzivní zástavba, která by například umožňovala dostatečnou šířku přístupových komunikací, zřízení veřejného osvětlení nebo zachování plochy ZMK jako veřejně přístupné zeleně by z urbanistického hlediska byla mnohem vhodnější, a to i s ohledem na skutečnost, že se Záměr nachází na okraji

zastavěného území. V tomto směru je nezbytné odmítnout tvrzení MMR, že argument použití pouze KPP postrádá logiku, když územní plán umožňuje KPPp, a tedy je nutné umožnit stavebníkovi výstavbu v tomto rozsahu. Naopak se zde v tomto směru nabízí argument, z jakého důvodu tedy územně plánovací dokumentace obsahuje i KPP, když by dle odůvodnění MMR bylo v podstatě vždy možné použít pro výstavbu KPPp.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti tak má účastník za to. že se stavební úřad ve svém Rozhodnutí nedostatečně posoudil účastníkem vznesené námitky ohledně rozporu Záměru s územně plánovací dokumentací a případně tyto námitky posoudil v rozporu s právními předpisy.“

Odvolací správní orgán uvádí, že řízení je vedeno podle stavebního zákona, ve znění účinném po 1.1.2018 (ve znění zákona č. 225/2017 Sb.), kdy soulad s územně plánovací dokumentací neposuzuje stavební úřad, ale úřad územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje (dále jen ,,MHMP UZR“). Podkladem pro vydání rozhodnutí bylo souhlasné závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 pod spis. zn. S-MHMP 237989/2019, č.j. MHMP 350106/2020, dále všechna přezkoumaná závazná stanoviska, která odvolací správní orgán obdržel v rámci předchozího odvolacího řízení vedeného pod sp.zn. S-MHMP 2075330/2021/STR, v němž bylo vydáno rozhodnutí odvolacího správního orgánu, ze dne 13.2.2023 č.j. MHMP 2179742/2023, sp.zn. S-MHMP 2075330/2021/STR.

Obdobnou námitku odvolatel uplatnil v řízení opakovaně, naposledy v podání ze dne 28.8.2024 a stavební úřad ji vypořádal jako námitku č. 1 v části E v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 60 až 65, a to zejména s odkazem na závazné stanovisko MHMP UZR sp.zn. S- MHMP 237989/2019, č.j. MHMP 350106/2020, ze dne 13.3.2020, na závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“) ze dne 14.6.2023 pod č.j. MMR-44776/2023-81, kterým bylo uvedené závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 změněno v části odůvodnění a ve zbytku bylo, dále s odkazem na závazná stanoviska odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „MHMP OCP“) MHMP OCP sp.zn. S-MHMP 1903263/2020 OCP, č.j. MHMP 110236/2021, ze dne 27.1.2021 a sp.zn. S-MHMP 2317339/2019 OCP, č.j. MHMP 76598/2020, ze dne 13.1.2020, a na závazné stanovisko Ministerstva životního prostředí (dále jen ,,MŽP“) ze dne 31. 3. 2022, č.j. MZP/2022/500/520, sp.zn. ZN/MZP/2022/500/71, kterým byla závazná stanoviska MHMP OCP ze dne 27.1.2021 a ze dne 13.1.2020 potvrzena.

Vzhledem k tomu, že odvolací námitka stále směřuje do závazného stanoviska MHMP UZR sp.zn. S- MHMP 237989/2019, č.j. MHMP 350106/2020, ze dne 13.3.2020, které bylo které v předchozím odvolacím řízení na základě žádosti odvolacího správního orgánu o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska závazným stanoviskem MMR ze dne 14.6.2023 pod č.j. MMR-44776/2023-81 změněno v části odůvodnění, ve zbytku bylo potvrzeno, nebylo závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 znovu odvolacím správním orgánem zasíláno s žádostí o změnu nebo potvrzení na MMR, ale v rámci součinnosti bylo MMR požádáno o vyjádření k nynějším odvolacím námitkám. Ve sdělení MMR ze dne 24.10.2025 pod č.j. MMR-40032/2025-81 k žádosti o součinnost MMR uvedlo, že závazné stanovisko ministerstva ze dne 14.6.2023, č.j. MMR-44776/2023-81, bylo v roce 2024 napadeno podnětem k přezkumu, který podal pan Radek Truhlář, bytem Horkého 2211/8, 143 00 Praha 4, zastoupený Mgr. Janem Vydrželem, advokátem (ČAK 16450), se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2, a který se týkal převážně obsahově shodných námitek jako v nyní uplatněných odvoláních, přičemž tento podnět posuzoval na základě § 95

odst. 6 správního řádu ministr, který ve sdělení ze dne 30.9.2024, č.j. MMR-64833/2024-31, neshledal důvody k zahájení přezkumného řízení ve věci závazného stanoviska ministerstva ze dne 14.6.2023, č.j. MMR-44776/2023-81, což znamená, že ministr jako nadřízený orgán ministerstva nedospěl k závěru, že by závazné stanovisko ministerstva ze dne 14.6.2023, č.j. MMR-44776/2023-81, bylo nezákonné; přílohou sdělení MMR ze dne 24.10.2025 je sdělení PhDr. Ivana Bartoše, (tč.) ministra pro místní rozvoj, ze dne 30.9.2024 pod č.j. MMR-64833/2024-31. Ve sdělení MMR ze dne 24.10.2025 se mimo jiné uvádí *„K námitce odvolatelů týkající se rozporu záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚP SÚ HMP“) z hlediska „umístění“ soukromých zahrad do plochy ZMK, ministerstvo odkazuje na vypořádání této námitky ve sdělení ministra ze dne 30. 9. 2024, č.j. MMR-64833/2024-31, kde je z tohoto hlediska uvedeno následující: „K námitce týkající se „umístění“ zahrad rodinných domů do plochy ZMK lze uvést, že v napadeném závazném stanovisku je z tohoto hlediska uvedeno: „V případě „umístění zahrad rodinných domů“ do plochy ZMK ministerstvo uvádí, že z obsahu rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 10. 9. 2021 i z předloženého spisového materiálu nevyplývá, že by stavebník požádal o změnu využití území, resp. změnu druhu pozemku ve smyslu § 80 stavebního zákona, proto předmětem daného (návrhového) řízení není dle názoru ministerstva ani změna využití území, resp. změna druhu pozemku ve výše uvedeném smyslu, a orgán územního plánování se ve svém podkladovém závazném stanovisku tudíž nemůže z tohoto hlediska vyjadřovat.“ S výše uvedeným závěrem se lze ztotožnit, neboť dané řízení je řízením návrhovým a vzhledem k tomu, že předmětem daného řízení, které vede v první instanci stavební úřad a v rámci druhé instance (odvolací řízení) MHMP OSŘ, není změna využití území, resp. změna druhu pozemku ve smyslu § 80 stavebního zákona předmětem řízení, proto nemůže být z tohoto hlediska záměr v závazném stanovisku orgánu územního plánování ani posuzován.“ K námitce odvolatelů týkající se „umístění živých plotů“ do plochy ZMK ministerstvo odkazuje na vypořádání této námitky ve sdělení ministra ze dne 30. 9. 2024, č.j. MMR-64833/2024-31, kde je z tohoto hlediska uvedeno následující: „K námitce týkající se „živého plotu“ lze uvést, že v napadeném závazném stanovisku je z tohoto hlediska uvedeno: „Co se týče vyznačeného „živého plotu“ v ploše ZMK, ministerstvo předně uvádí, že přípustným využitím plochy ZMK jsou mj. skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin bez jakýchkoli podmínek. K „umístění“ liniových porostů dřevin či živého plotu se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává, proto orgán územního plánování nemá ani zákonné zmocnění přípustnost živého plotu posuzovat. Nově vzniklé pozemky jsou v části „zahrad“ v ploše ZMK navíc vymezeny v nezastavěném území, proto se orgán územního plánování nemůže ani vyjadřovat k přípustnosti navrženého dělení pozemků, neboť dle § 96b odst. 1 písm. d) stavebního zákona se pro dělení a scelování pozemků v nezastavěném území závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává.“ S výše uvedeným závěrem se lze ztotožnit, neboť k výsadbě „živého plotu“ se závazné stanovisku orgánu územního plánování nevydává, proto nemůže být „živý plot“ v rámci závazného stanoviska orgánu územního plánování ani posuzován, byť je s jeho výsadbou v rámci projektové dokumentace k předmětnému záměru uvažováno. Analogicky, pokud by si sám podatel chtěl na svém pozemku vysázet „živý plot“, rovněž by k této činnosti nedokládal závazné stanovisko orgánu územního plánování. Z ustanovení § 96b odst. 1 písm. c) ve spojení s § 103 odst. 1 písm. f) bodem 13 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s 330 odst. 9 věty třetí zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), lze dovodit, že závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona se vydává pouze ke stavbě oplocení v nezastavěném území. Pojem stavba je definován v § 2 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno: „Stavbou se rozumí veškerá*

stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ „Živý plot“ definici stavby dle § 2 odst. 3 stavebního zákona zjevně nesplňuje, proto orgán územního plánování není oprávněn vydávat k výsadbě „živého plotu“ závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona.“ K námitce odvolatelů týkající se porušení § 2 odst. 4 správního řádu ministerstvo odkazuje na vypořádání této námitky ve sdělení ministra ze dne 30. 9. 2024, č.j. MMR-64833/2024-31, kde je z tohoto hlediska uvedeno následující: „K námitce týkající se rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu, kdy podatel odkazuje na závazné stanovisko ministerstva č.j. MMR-45161/2021-81 ze dne 23. 11. 2021, lze uvést, že odkaz na závazné stanovisko ministerstva ze dne 23. 11. 2021 není na nyní posuzovaný případ přiléhavý. Z obsahu závazného stanoviska ministerstva ze dne 23. 11. 2021 vyplývá, že jeho předmětem bylo oplocení pozemku pletivem uchyceným mezi kovové sloupky, nikoliv „živý plot“. V rámci vypořádání námitek se ministerstvo v závazném stanovisku ze dne 23. 11. 2021 vyjadřovalo k polemice podatele ohledně nahrazení navrženého oplocení pozemku „živým plotem“. Ministerstvo z tohoto hlediska konstatovalo: „V případě živého plotu ministerstvo uvádí, že pokud by tento živý plot byl navržen místo předmětného oplocení a za stejným účelem, odporoval by rovněž funkční regulaci plochy ZMK, neboť oplocení pozemku parc.č. 1754/356 v k.ú. Slivenec živým plotem a s tím související využití tohoto pozemku pro účely soukromé zahrady rodinného domu, by opět nebylo v souladu s regulací ÚP SÚ HMP ani § 18 odst. 5 stavebního zákona.“ Ministerstvo tedy v závazném stanovisku ze dne 23. 11. 2021 vyjádřilo pouze svůj názor na možnosti výsadby „živého plotu“ v ploše ZMK, tento názor však neměl na obsah závazného stanoviska ze dne 23. 11. 2021 žádný vliv, neboť jeho předmětem bylo oplocení pozemku pletivem uchyceným mezi kovové sloupky, což bylo shledáno v ploše ZMK nepřípustným. K tomuto lze také uvést, že ministerstvo v rámci své správní praxe nikdy závazné stanovisko k „umístění“, resp. výsadbě „živého plotu“, nevydávalo, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění, proto nemůže být posouzení „živého plotu“ ani součástí napadeného závazného stanoviska ze dne 14. 6. 2023. V posuzovaném případě je v projektové dokumentaci uvažováno v ploše ZMK s výsadbou „živého plotu“, pokud by ale součástí projektové dokumentace výsadba „živého plotu“ v ploše ZMK nebyla, byť by měl stavebník v úmyslu tuto výsadbu následně provést, nemělo by to na zákonný obsah závazného stanoviska orgánu územního plánování žádný vliv. V napadeném závazném stanovisku ministerstva ze dne 14. 6. 2023 nebyl s ohledem na výše uvedené porušen § 2 odst. 4 správního řádu, neboť ministerstvo nikdy k „umístění“, resp. výsadbě „živého plotu“ závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydávalo.“ K námitce odvolatelů týkající se liniové zeleně ministerstvo odkazuje na vypořádání této námitky ve sdělení ministra ze dne 30. 9. 2024, č.j. MMR-64833/2024-31, kde je z tohoto hlediska uvedeno následující: „K námitce, že v napadeném závazném stanovisku ze dne 14. 6. 2023 je uvedeno, že „živý plot v podstatě odpovídá liniové zeleni“, je nutné uvést, že žádné takové tvrzení není v napadeném závazném stanovisku ministerstva obsaženo. V závazném stanovisku je z tohoto hlediska pouze uvedeno, že „…přípustným využitím plochy ZMK jsou mj. skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin bez jakýchkoli podmínek. K „umístění“ liniových porostů dřevin či živého plotu se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává…“ V napadeném závazném stanovisku je tedy pouze konstatováno, že se k liniovým porostům dřevin či „živému plotu“ závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává, nikoliv, že je „živý plot“ liniovou zelení. K „umístění“, resp. výsadbě „živého plotu“ se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává, proto v napadeném závazném stanovisku nebylo prováděno žádné posouzení z hlediska souladu „živého

plotu“ s plochou ZMK, ani zde nebylo konstatováno, že by „živý plot“ byl v souladu s plochou ZMK.“ K námitce odvolatelů týkající se umístění účelové komunikace do plochy ZMK ministerstvo odkazuje na vypořádání této námitky ve sdělení ministra ze dne 30. 9. 2024, č.j. MMR-64833/2024-31, kde je z tohoto hlediska uvedeno následující: „K námitce týkající se umístění účelové komunikace do plochy ZMK lze uvést, že z tohoto hlediska bylo v napadeném závazném stanovisku zejména uvedeno: „Technickou infrastrukturu a neveřejnou účelovou komunikaci v ploše ZMK je nutné posuzovat jako podmíněně přípustné využití plochy ZMK. Vzhledem k tomu, že se v souvislosti s umístěním technické infrastruktury a vozidlové komunikace (neveřejné účelové komunikace) v rámci záměru v ploše ZMK nejedná o významný plošný zábor této plochy a toto umístění souvisí zejména s napojením záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu na pozemku parc.č. 3878 v k.ú. Modřany, nelze dospět k závěru, že by umístění technické infrastruktury a vozidlové komunikace v rámci záměru v ploše ZMK mohlo znehodnotit nebo ohrozit využitelnost dotčených pozemků či mít podstatný vliv na deklarované hlavní a přípustné využití plochy ZMK jako celku (s ohledem na malý plošný zábor plochy ZMK v souvislosti s umístěním vozidlové komunikace a technické infrastruktury), proto nemohou být umístěním této části záměru do plochy ZMK dle názoru ministerstva ani významně dotčeny veřejné zájmy, které byly zohledněny při tvorbě funkční regulace v ÚP SÚ HMP. Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, 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 a krajiny, který vyjádřil se záměr z hlediska jím hájených veřejných zájmů souhlas. 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 pokud příslušné dotčené orgány s umístěním záměru vyjádří souhlas, jako je tomu v předmětném případě, nejsou jimi hájené veřejné zájmy záměrem negativně dotčeny, proto je možné záměr z tohoto hlediska akceptovat.“ S výše uvedeným závěrem se lze ztotožnit, neboť umístěním účelové komunikace nedochází dle předložené projektové dokumentace k nijak významnému či radikálnímu plošnému záboru plochy ZMK, proto nemůže být umístěním účelové komunikace ohroženo deklarované hlavní a přípustné využití plochy ZMK. V případě „převažujícího“ veřejného zájmu na umístění účelové komunikace do plochy ZMK se lze ztotožnit s názorem obsaženým v napadeném závazném stanovisku, neboť různé veřejné zájmy hají v rámci územního řízení různé dotčené orgány, proto orgán územního plánování nemůže v rámci svého závazného stanoviska poměřovat veřejné zájmy hájené jinými dotčenými orgány.“ Ministerstvo k tomu doplňuje, že z hlediska území se zvýšenou ochrannou zeleně ministerstvo v závazném stanovisku ze dne 14.6.2023 z pohledu orgánu územního plánování konstatovalo, že „Vzhledem k tomu, že umístěním části záměru na pozemek parc.č. 3878 v k.ú. Modřany nedojde k významnému úbytku ploch zeleně v daném území, nemůže mít záměr ani podstatný negativní vliv na území se zvýšenou ochrannou zeleně, proto je ho možné i z tohoto hlediska akceptovat.“ Ministerstvo tedy vyjádřilo svůj názor z hlediska toho, že plošný úbytek ploch zeleně v rámci území se zvýšenou ochranou zeleně není nijak významný, tudíž záměr nemůže mít z pohledu ministerstva jako orgánu územního plánování ani podstatný vliv na území se zvýšenou ochrannou zeleně, což zjevně neznamená, že by se ministerstvo vyjadřovalo v závazném stanovisku k přípustnosti záměru z pohledu veřejných zájmů hájených orgánem ochrany přírody. K odkazu odvolatelů na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 22. 4. 2024, č.j. 9 As 45/2023-28, ministerstvo uvádí, že tento rozsudek není na daný případ přiléhavý. Ministerstvo jako orgán územního plánování nemá zákonnou kompetenci vyjadřovat se k přípustnosti záměru z pohledu veřejných zájmů hájených jinými dotčenými orgány, proto nemůže v závazném stanovisku poměřovat různé veřejné zájmy

hájené jinými dotčenými orgány na základě zvláštních zákonů. Text „zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy“ uvedený u podmíněně přípustného využití plochy ZMK nemá a ani nemůže mít větší význam než zákonné zmocnění různých dotčených orgánů na základě zvláštních zákonů hodnotit různé veřejné zájmy, proto ÚP SÚ HMP nemůže na základě výše uvedené citace „zmocnit“ orgán územního plánování k hodnocení různých veřejných zájmů hájených jinými dotčenými orgány či tyto zájmy poměřovat. Ministerstvo se zároveň v závazném stanovisku ze dne 14.6.2023 dostatečným způsobem zabývalo přípustností částečného umístění účelové komunikace do plochy ZMK z pohledu orgánu územního plánování, přičemž odvolatelé neuvádějí žádné relevantní skutečnosti, které by mohly toto posouzení ministerstva změnit. K námitce odvolatelů týkající se využití podmíněně přípustného koeficientu KPPP pro potřeby záměru ministerstvo uvádí, že obsahově shodná námitka byla již vypořádána v závazném stanovisku ministerstva ze dne 14.6.2023, č.j. MMR-44776/2023-81. Odvolatelé ve svých odvoláních neuvádějí žádné nové či relevantní skutečnosti, které by mohly vést ke změně závěrů ministerstva uvedených v závazném stanovisku ze dne 14. 6. 2023, č.j. MMR-44776/2023-81, z hlediska přípustnosti využití koeficientu KPPP pro potřeby záměru. Polemika odvolatelů ohledně koeficientů KPP a KPPP vychází z dezinterpretace obsahu závazného stanoviska ministerstva ze dne 14. 6. 2023 zřejmě z důvodu nepochopení regulace platného ÚP SÚ HMP. Ministerstvo se v závazném stanovisku ze dne 14. 6. 2023 podrobně zabývalo kritérii pro využití koeficientu KPPP v posuzovaném případu, není tedy pravdou, že by ministerstvo v závazném stanovisku tvrdilo, že koeficient KPPP je možné využít vždy. K námitce týkající se Územní studie Komořany (dále jen „ÚS Komořany“) ministerstvo uvádí, že obsahově shodná námitka byla již vypořádána v závazném stanovisku ministerstva ze dne 14. 6. 2023, č.j. MMR-44776/2023-81. Ministerstvo v závazném stanovisku ze dne 14. 6. 2023 k ÚS Komořany zejména uvedlo, že „ÚS Komořany byla pořízena a schválena jako podklad pro změnu platné územně plánovací dokumentace, přičemž dle výkresu „Schéma předpokládaných změn“ je záměrem řešené území označeno jako změna č. Z 16 (má dojít k úpravě hranic ploch OB-A a ZMK), proto v této části nemůže ÚS Komořany sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v území, neboť není v souladu s platným ÚP SÚ HMP.“ Ministerstvo ověřilo, že ÚS Komořany není ani v současné době v záměrem dotčené části v souladu s platným ÚP SÚ HMP. Co se týče práva obce na samosprávu, ministerstvo uvádí, že využití územní studie schvaluje dle stavebního zákona „pouze“ pořizovatel (MHMP OÚR), nikoliv zastupitelstvo obce. Pokud je vůlí obce, aby obsah ÚS Komořany byl v záměrem dotčeném území promítnut do závazné regulace ÚP SÚ HMP, je nutné v této věci pořídit změnu ÚP SÚ HMP. Ministerstvo tedy rozhodně závazným stanoviskem ze dne 14.6.2023 do práva obce na samosprávu nezasáhlo a tato námitka vychází z nepochopení institutu územní studie dle stavebního zákona.“.

Jak bylo již bylo uvedeno výše - řízení je vedeno podle stavebního zákona, ve znění účinném po 1.1.2018 (ve znění zákona č. 225/2017 Sb.), kdy soulad s územně plánovací dokumentací neposuzuje stavební úřad, ale úřad územního plánování, kterým je MHMP UZR. MMR jako nadřízený správní orgán závazným stanoviskem ze dne 14.6.2023 pod č.j. MMR-44776/2023-81 přezkoumalo závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 pod sp.zn. S-MHMP 237989/2019, č.j. MHMP 350106/2020 a změnilo ho pouze v odůvodnění, kdy *„mj. s ohledem na námitky odvolatelů z věcného hlediska upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP, přičemž vycházelo i ze stavebníkem doplněných aktualizovaných podkladů“. Podle odůvodnění závazného stanoviska MMR ze dne 14.6.2023 „Ministerstvo […] 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. […] nedospělo rovněž k závěru,*

že by bylo závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 13.3.2020 nezákonné.“ Podle závěru závazného stanoviska toto závazné stanovisko MMR ze dne 14.6.2023 tvoří se závazným stanoviskem MHMP UZR ze dne 13.3.2020 jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah. Uvedené závazné stanovisko MMR ze dne 14.6.2023 bylo přezkoumáno ministrem pro místní rozvoj a bylo vydáno sdělení ze dne 30.9.2024 pod č.j. MMR-64833/2024-31 o nezahájení přezkumného řízení ve smyslu ust. § 94 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v němž je mj. uvedeno *„Po pečlivém prostudování spisového materiálu tak nezbývá než konstatovat, že s ohledem na výše uvedené, nebyly shledány důvody k zahájení přezkumného řízení ve věci napadeného závazného stanoviska“;* uvedené sdělení ministra pro místní rozvoj je přílohou sdělení MMR ze dne 24.10.2025 pod č.j. MMR-40032/2025-81 k žádosti MHMP STR o součinnost.

Co se týká části námitky týkající se dělení pozemků nacházejících se v ploše ZMK, lze posoudit, že dělením a scelováním pozemků se nemění plochy vymezené v územním plánu; změna využití území, resp. změna druhu pozemku ve smyslu § 80 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (účinného v době podání žádosti), není předmětem řízení. Stavby rodinných domů jsou navrženy pouze v ploše OB-A čistě obytné s kódem využití míry plochy A, stavba oplocení není navrhována. V případě dělení a zcelování pozemků v zastavitelné ploše OB-A nedospělo MMR v závazném stanovisku ze dne 14.6.2023 pod č.j. MMR-44776/2023-81, kterým bylo přezkoumáno závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 pod č.j. MHMP 350106/2020, spis. zn. S-MHMP 237989/2019, k závěru, že by nově vzniklé pozemky v ploše OB-A nemohly svou velikostí sloužit k umístění předmětného záměru rodinných domů.

Záměr navrhuje zástavbu v malé samostatné ploše OB-A (o výměře pouze 0,357 ha) na samém okraji zastavitelného území, kde není předpoklad jejího dalšího rozšiřování, obslužnost navrhovaných rodinných domů bude řádně zajištěna i z neveřejné účelové komunikace a lze posoudit, že v tomto případě není třeba trvat na vymezení veřejného prostranství. Pozemky A až I vymezené pro stavbu dvou samostatných rodinných domů a osmi rodinných dvojdomů umožňují využití pro rodinné domy, i když jižní části pozemků C, D, E, F, G, H, CH, I zasahují do plochy ZMK – zeleň městská krajinná, dělením a scelováním pozemků se nemění plochy vymezené v územním plánu ani jejich způsob využití. Předmětná plocha ZMK není součástí vymezeného celoměstského systému zeleně, náhradní výsadba na pozemku parc.č. 3869 k.ú. Modřany je přípustným využitím v ploše ZMK – zeleň městská krajinná, kterým jsou skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin a bylin bez jakýchkoli podmínek.

Vzhledem k výše uvedenému není námitka odvolatele důvodná.

2. *Rozpor s Územní studií Komořany*

,,Účastník nadále poukazuje na skutečnost, že Záměr neodpovídá zpracované a schválené uzemní studii Komořany, která byla zpracována za široké účasti veřejnosti a stala se podkladem pro změnu územního plánu Prahy, a to jako změna č. Z16. Územní studie Komořany navrhuje výstavbu pouze v západní části pozemku parc. č. 3869/5 tak, aby byla možná dobrá dopravní obsluha budoucí zástavby a nedošlo k natolik významnému zásahu do plochy ZMK. Rozvoj Komořan počítá s využitím pásu předmětného území ve veřejném zájmu, tj. pro veřejnost, rekreaci a oddech. I když tato územní studie nebyla doposud implementována do platné územně plánovací dokumentace, je nezbytné zohlednit její obsah i v případě dotčeného Záměru, a to právě vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o územní studii, která byla veřejně

projednána a schválena. Naopak by měl být zohledněno budoucí využití daného území, na kterém se shodly orgány samosprávy a široká veřejnost. V tomto směru je navíc možné poukázat i na skutečnost, že i stavebník si musel být v době podání žádosti dobře vědom obsahu této územní studie, a přesto ji v rámci Záměru nijak nezohledňuje. V Rozhodnutí odkazuje stavební úřad pouze na Závazné stanovisko MMR s tím, aniž by se k dané námitce nějak blíže vyjádřil. Toto platí přitom i za situace, že účastník v rámci námitek poukázal v daném případě na rozpor Závazného stanoviska MMR s právem na samosprávu, když MMR v daném závazném stanovisku argumentuje nevhodností využití daného území dle územní studie s tím, že k tomuto argumentu tedy nepřihlédne. MMR k tomuto není oprávněno jako orgán státní správy, kdy o případném využití území obce je rozhodováno v rámci samostatné působnosti. Tímto způsobem byla v rámci Závazného stanoviska MMR překročena působnost MMR. Tuto skutečnost přitom stavební úřad v daném případě naprosto nezohlednil a nepostoupil věc k přezkumu ani MMR. Z tohoto pohledu považuje účastník předmětnou námitku opět za nedostatečně vypořádanou ze strany stavebního úřadu v rámci jeho Rozhodnutí.“

Jak již odvolací správní orgán uvedl výše - řízení je vedeno podle stavebního zákona, ve znění účinném po 1.1.2018 (ve znění zákona č. 225/2017 Sb.), kdy soulad s územně plánovací dokumentací neposuzuje stavební úřad, ale úřad územního plánování, kterým je MHMP UZR. Stavební úřad měl jako podklad pro vydání rozhodnutí souhlasné závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 pod spis. zn. S-MHMP 237989/2019, č.j. MHMP 350106/2020, dále všechna přezkumná závazná stanoviska, která MHMP STR obdržel v rámci předchozího odvolacího řízení vedeného na MHMP STR pod sp.zn. S-MHMP 2075330/2021/STR, v němž bylo vydáno rozhodnutí MHMP STR ze dne 13.2.2023 pod č.j. MHMP 2179742/2023, sp.zn. S-MHMP 2075330/2021/STR.

Obdobnou námitku odvolatel uplatnil v řízení opakovaně, naposledy v podání ze dne 28.8.2024, a stavební úřad ji vypořádal jako námitku č. 2 v části E v odůvodnění nyní odvoláním napadeného rozhodnutí na str. 66 a to zejména s odkazem na závazné stanovisko MMR ze dne 14.6.2023 pod č.j. MMR-44776/2023-81, kterým bylo závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 změněno v části odůvodnění a ve zbytku bylo potvrzeno (přičemž s ním tvoří jeden celek).

Vzhledem k tomu, že odvolací námitka stále směřuje do závazného stanoviska MHMP UZR sp.zn. S- MHMP 237989/2019, č.j. MHMP 350106/2020 ze dne 13.3.2020, které bylo které v předchozím odvolacím řízení na základě žádosti odvolacího správního orgánu o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska závazným stanoviskem MMR ze dne 14.6.2023, č.j. MMR-44776/2023-81, změněno v části odůvodnění, ve zbytku bylo potvrzeno, nebylo závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 znovu zasíláno s žádostí o změnu nebo potvrzení na MMR, ale v rámci součinnosti bylo MMR požádáno o vyjádření k nynějším odvolacím námitkám. Ve sdělení MMR ze dne 24.10.2025 pod č.j. MMR-40032/2025-81 k žádosti o součinnost MMR uvedlo, že závazné stanovisko ministerstva ze dne 14.6.2023, č.j. MMR-44776/2023-81, bylo v roce 2024 napadeno podnětem k přezkumu, který uplatnil pan Radek Truhlář, bytem Horkého 2211/8, 143 00 Praha 4, zastoupený Mgr. Janem Vydrželem, advokátem (ČAK 16450), se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2, a který se týkal převážně obsahově shodných námitek jako v nyní uplatněných odvoláních, že tento podnět posuzoval na základě § 95 odst. 6 správního řádu ministr, který ve sdělení ze dne 30.9.2024, č.j. MMR-64833/2024-31, neshledal důvody k zahájení přezkumného řízení ve věci závazného stanoviska ministerstva ze dne 14.6.2023,

č.j. MMR-44776/2023-81, což znamená, že ministr jako nadřízený orgán ministerstva nedospěl k závěru, že by závazné stanovisko ministerstva ze dne 14.6.2023, č.j. MMR-44776/2023-81, bylo nezákonné; přílohou sdělení MMR ze dne 24.10.2025 je sdělení PhDr. Ivana Bartoše, (t.č.) ministra pro místní rozvoj, ze dne 30.9.2024 pod č.j. MMR-64833/2024-31. Ve sdělení MMR ze dne 24.10.2025 se mimo jiné uvádí „K námitce odvolatelů týkající se Územní studie Komořany (dále jen „ÚS Komořany“) ministerstvo uvádí, že obsahově shodná námitka byla již vypořádána v závazném stanovisku ministerstva ze dne 14. 6. 2023, č.j. MMR-44776/2023-81. Ministerstvo v závazném stanovisku ze dne 14. 6. 2023 k ÚS Komořany zejména uvedlo, že *„ÚS Komořany byla pořízena a schválena jako podklad pro změnu platné územně plánovací dokumentace, přičemž dle výkresu „Schéma předpokládaných změn“ je záměrem řešené území označeno jako změna č. Z 16 (má dojít k úpravě hranic ploch OB-A a ZMK), proto v této části nemůže ÚS Komořany sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v území, neboť není v souladu s platným ÚP SÚ HMP.“ Ministerstvo ověřilo, že ÚS Komořany není ani v současné době v záměrem dotčené části v souladu s platným ÚP SÚ HMP. Co se týče práva obce na samosprávu, ministerstvo uvádí, že využití územní studie schvaluje dle stavebního zákona „pouze“ pořizovatel (MHMP OÚR), nikoliv zastupitelstvo obce. Pokud je vůlí obce, aby obsah ÚS Komořany byl v záměrem dotčeném území promítnut do závazné regulace ÚP SÚ HMP, je nutné v této věci pořídit změnu ÚP SÚ HMP. Ministerstvo tedy rozhodně závazným stanoviskem ze dne 14. 6. 2023 do práva obce na samosprávu nezasáhlo a tato námitka vychází z nepochopení institutu územní studie dle stavebního zákona.“. Pro úplnost lze ještě ocitovat další upřesňující text z odůvodnění závazného stanoviska MMR ze dne 14.6.2023 „ÚS Komořany navrhuje v záměrem řešené části zástavbu pouze v západní části plochy OB-A. Právě v této části má dojít dle ÚS Komořany k úpravě stávajících hranic ploch OB-A a ZMK, proto je např. volná stavební čára dle ÚS Komořany vymezena i v nezastavitelné ploše ZMK dle platného ÚP SÚ HMP. V ÚS Komořany je též střední a východní část stávající plochy OB-A ponechána dle výkresu „Schéma předpokládaných změn“ jako zastavitelná plocha se stejným funkčním využitím OB-A, ale zároveň je v rámci „Hlavního výkresu“ tato část plochy OB-A navržena pouze jako plocha zeleně, což nepůsobí logicky, neboť pokud chce ÚS Komořany navrhnout tuto část pouze jako nezastavitelnou plochu zeleně, není zřejmé, proč zároveň nenavrhuje změnu funkčního využití této části plochy OB-A na plochu ZMK. Vzhledem k tomu, že ÚS Komořany nenavrhuje změnu funkčního využití plochy OB-A na ZMK v části, kde je v rámci „Hlavního výkresu“ v ÚS Komořany navržena pouze zeleň, nepovažuje ministerstvo za opodstatněné ponechání podstatné části zastavitelné plochy OB-A nezastavěné, resp. pouze se zelení dle ÚS Komořany a z tohoto důvodu k tomuto řešení nepřihlédlo.“,* což ve vypořádání námitky uvedl i stavební úřad.

Jak již odvolací správní orgán uvedl výše – řízení je vedeno podle stavebního zákona, ve znění účinném po 1.1.2018 (ve znění zákona č. 225/2017 Sb.), kdy soulad s územně plánovací dokumentací neposuzuje stavební úřad, ale úřad územního plánování, kterým je MHMP UZR. MMR jako nadřízený správní orgán závazným stanoviskem ze dne 14.6.2023 pod č.j. MMR-44776/2023-81 přezkoumalo závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 pod sp.zn. S-MHMP 237989/2019, č.j. MHMP 350106/2020 a změnilo ho pouze v odůvodnění, kdy *„mj. s ohledem na námitky odvolatelů z věcného hlediska upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP, přičemž vycházelo i ze stavebníkem doplněných aktualizovaných podkladů“. Podle odůvodnění závazného stanoviska MMR ze dne 14.6.2023 „Ministerstvo […] 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. […] nedospělo rovněž k závěru, že by bylo závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 13.3.2020 nezákonné.“;* podle závěru

závazného stanoviska toto závazné stanovisko MMR ze dne 14.6.2023 tvoří se závazným stanoviskem MHMP UZR ze dne 13.3.2020 jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah. Podle závěru závazného stanoviska toto závazné stanovisko MMR ze dne 14.6.2023 tvoří se závazným stanoviskem MHMP UZR ze dne 13.3.2020 jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah. Uvedené závazné stanovisko MMR ze dne 14.6.2023 bylo přezkoumáno ministrem pro místní rozvoj a bylo vydáno sdělení ze dne 30.9.2024 pod č.j. MMR-64833/2024-31 o nezahájení přezkumného řízení ve smyslu ust. § 94 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v němž je mj. uvedeno *„Po pečlivém prostudování spisového materiálu tak nezbývá než konstatovat, že s ohledem na výše uvedené, nebyly shledány důvody k zahájení přezkumného řízení ve věci napadeného závazného stanoviska“;* uvedené sdělení ministra pro místní rozvoj je přílohou sdělení MMR ze dne 24.10.2025 pod č.j. MMR-40032/2025-81 k žádosti MHMP STR o součinnost.

Vzhledem k výše uvedenému není námitka odvolatele důvodná.

3. *Omezení prostupnosti území*

,,Účastník dále nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu ohledně prostupnosti území, kterou měl stavební úřad nově posoudit, a to s ohledem na důvody uvedené v Rozhodnutí MHMP - HMP v tomto směru mimo jiné uváděl i nezbytnost důsledného odůvodnění pro vytvoření neveřejné účelové komunikace. Účastník má za to, že stavební úřad (a ostatně ani stavebník) nijak neodůvodňuje, proč je navrhovaná účelová komunikace v rámci Záměru vedena jako neveřejná, tedy kromě důvodu, že dle názoru stavebního úřadu a stavebníka v takové případě nemusí splňovat některé podmínky dle pro Záměr jinak platných PSP. Dále účastník poukazuje na argumentaci uvedenou v námitkách, že předmětný Záměr dále omezuje prostupnost daného území, když umístěním rodinných domů dojde k omezení stávajícího přístupu k blízkým lesním pozemkům, kdy doposud bylo možné využít přístupy skrze pozemky parc. č. 3867/168 a 3867/155 a následně přes pozemek parc. č. 3869/5, který je již v podstatě součástí blízkého lesa, neboť se na něm nachází propojený lesní porost (byť se nejedná o pozemek dle evidence plnící funkce lesa). Změna Záměru s průchodností skrze pozemky parc. č. 3867/168 a 3867/155 v tomto směru v podstatě nic nemění, neboť není právě zajištěna další prostupnost území skrze pozemek parc. č. 3869/5, kdy zároveň je zamezen přístup do další plochy ZMK, a to z důvodu výše popsaných živých plotů a využití této plochy jako soukromých zahrad k rodinným domům. S touto skutečností se přitom stavební úřad v rámci Rozhodnutí nijak nezabýval - naopak uvádí, že prostupnost schodišti je v dané lokalitě běžným jevem. Argumentace stavebního úřadu je tak v daném případě zjevně vnitřně rozporná. I nadále tak účastník trvá na to, že přes změnu Záměru je tento v rozporu s ust. § 11 odst. 3 PSP z roku 2022 (dále jen „PSP 2022“) a také novými PSP z roku 2024, konkrétně s ust. § 5. Toto přitom není způsobeno omezením prostupnosti z ulice Horkého, ale také vymezením soukromých zahrad v ploše ZMK.“

Odvolací správní orgán uvádí, že obdobnou námitku odvolatel uplatnil v řízení opakovaně, naposledy v podání ze dne 28.8.2024, a stavební úřad ji vypořádal jako námitku č. 3 v části E odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 66, kde uvádí *„V rámci záměru je navržena nová komunikace v severní části řešeného území (lze ji zařadit jako součást bloku v rámci záměru). Tato komunikace bude propojena schodišti na pozemcích parc.č. 3867/168 a 3867/155 v k.ú. Modřany s ulicí Horkého (dostavba stávajícího schodiště a stavební úpravy stávajícího schodiště). Dojde tak propojení nové lokality s lokalitou stávající*

a k zajištění prostupnosti území ve vazbě ke stávajícím zeleným plochám jižně od záměru. Obdobné prostupy tvořené částečně schodišti se v místě nacházejí, proto je navržené řešené zcela obvyklé. Na pozemku parc.č. 3867/168 v k.ú. Modřany se nachází stávající schodiště, stejně jako na pozemku parc.č. 3867/155 v k.ú. Modřany. Prostup územím bez schodů je navržen na pozemku parc.č. 3867/144 a částečně na pozemku parc.č. 3867/20 v k.ú. Modřany. Ve všech případech se však nejedná o přístup splňující požadavky bezbariérovosti a stavební úřad není oprávněn vyžadovat, aby stavebník v rámci záměru sanoval zajištění bezbariérového přístupu územím. Podle ustanovení § 11 odst. 3 pražských stavebních předpisů, platí: „Veřejná prostranství se vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizuálně spojitý systém. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují.“ Záměr tento požadavek jednoznačně naplňuje, i když nevymezuje účelovou komunikaci s veřejným provozem a při vymezování tohoto prostranství je zajištěno jak prostorové, tak vizuální propojení se stávajícím veřejným prostranstvím a přístup do části parku je tak jednoznačně zajištěn. Požadavek na zajištění prostupnosti formou bezbariérových cest z požadavku nevyplývá, nejedná se o veřejná prostranství, proto může být prostupnost řešeno i formou schodišť, jak je navrženo. Navíc přístup bez schodiště je zajištěn primárně přes pozemek parc.č. 3867/144 v k.ú. Modřany. Dále je zajištěna dostupnost a obsluha navrženého území a již zmiňovaná prostupnost pro pěší pohyb. Cesty jsou propojeny se stávajícím systémem cest. S ohledem na nutnost zajištění prostupnosti územím byla stavebníkem uzavřena s Městskou částí Praha 12 smlouva o spolupráci, ze které vyplývá, že stavebník se zavazuje vybudovat schodiště na pozemcích parc.č. 3867/168 a 3867/155 v k.ú. Modřany, a to nejpozději do doby vydání kolaudačního rozhodnutí nového záměru. Smlouva o spolupráci uzavřená je doložena stavebnímu úřadu a je součástí spisu.“.

V poslední aktualizované dokumentaci s revizí 03/2024 byla mimo jiné v rámci záměru navrhovaná betonová zeď pro popínavou zeleň podél severní strany navrhované neveřejné účelové komunikace upravena tak, že v ní na hranicích s pozemky 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany byly doplněny průchody, dále bylo drátěné oplocení ve východní části pozemku parc.č. 3869/5 k.ú. Modřany doplněno vrátky bez zámku. Tato dokumentace s revizí 03/2024 obsahuje i vyznačení návrhu řešení zajišťujícího výškovou návaznost stávajících komunikací pro pěší na pozemcích parc.č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany s navrhovanou neveřejnou účelovou komunikací na pozemcích parc.č. 3868/5 a 3869/5 k.ú. Modřany spolu se stavebními úpravami těchto komunikací („dostavbou stávajícího schodiště a stavební úpravou stávajícího schodiště“), přičemž tyto stavební úpravy však nejsou předmětem napadeného rozhodnutí a jejich vyznačení v PD je tak třeba brát pouze jako informativní (správně tak měly být tyto zakreslené úpravy komunikací na pozemcích parc. č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany popsány jako informativní, které nejsou předmětem společného řízení). Odvolací správní orgán uvádí, že pozemky parc.č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany, nejsou uvedeny ve výroku napadeného rozhodnutí jako dotčené pozemky a stavební úřad na str. 14 napadeného rozhodnutí uvedl, že *,,Změna stavby schodišť není předmětem tohoto rozhodnutí (…)“* Městská část Praha 12, která je vlastníkem pozemků parc.č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany, uzavřela dne 3.5.2024 se stavebníkem smlouvu o spolupráci ozn. č. SML2024/306, jejíž předmětem je závazek stavebníka vybudovat na své náklady na pozemcích parc.č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany dvě venkovní schodiště zajišťující průchod mezi záměrem stavebníka a stávající veřejnou komunikací Horkého, přičemž schodiště se stavebník zavázal vybudovat nejpozději *„do vydání pravomocného kolaudačního souhlasu, resp. obdobného rozhodnutí, na jehož základě bude Projekt povolen k užívání…“.*

Odvolací správní orgán v rozhodnutí ze dne 13. 12. 2023 na str. 15 uvedl, že ,,*Navržené změny v dokumentaci doplněné v odvolacím řízení je třeba posoudit a projednat v prvoinstančním řízení. Pokud stavební úřad posoudí, že soulad s požadavky ust. § 11 odst. 3 PSP a ust. § 20 odst. 1 PSP bude nově navrhovanými průchody zídkou v dokumentaci z 05/2023 zajištěn, vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné infrastruktury ve smyslu ust. § 88 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.“*

Tato skutečnost však neznamená, že stavebník předloží soukromoprávní smlouvu s vlastníkem pozemků parc. č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany, jejichž vlastníkem je Hlavní město Praha, kdy svěřenou správu vykonává Městská část Praha 12, a tato soukromoprávní smlouva bez dalšího nahradí rozhodnutí správního orgánu a rovněž nahradí souhlas vlastníka dle ust. § 184a zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Jak stavebník, tak stavební úřad usoudili, že soukromoprávní smlouva nahrazuje veřejnoprávní rozhodnutí správního orgánu, přičemž stavební úřad se otázkou stavby schodišť v napadeném rozhodnutí vůbec nezabýval, pozemky, na kterých mají být schodiště realizována nejsou v napadeném rozhodnutí vůbec označeny a stavební úřad na str. 14 napadeného rozhodnutí dokonce uvedl, že *,,Změna stavby schodišť není předmětem tohoto rozhodnutí a konstatování zde uvedené je pouze v obecné rovině.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že soukromoprávní smlouva nemůže nahradit veřejnoprávní rozhodnutí správního orgánu a v této souvislosti dále uvádí, že *,,v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, stavební úřad současně s přerušením územního řízení vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné infrastruktury. Následně po vyřešení potřebných požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu ve smlouvě s jednotlivými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury musí dojít k umístění potřebné infrastruktury, pokud bude budována nová. Až poté může proběhnout územní řízení o umístění záměru, o který žadatel žádal a který váže na danou infrastrukturu“* (VÁVROVÁ, E., DOLEŽALOVÁ, V., KNECHT, M., ZAHUMENSKÁ, V., KONEČNÁ, D., HUMLÍČKOVÁ, P., ČERNÍN, K., STRAKOŠ, J. [Zrušeno] Stavební zákon: Praktický komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2026-2-18]. ASPI_ID KO183_p12006CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.)

Odvolací správní orgán dále uvádí, že i kdyby předmětné stavby schodišť nevyžadovaly povolení dle nyní účinného zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (pozn. odvolacího správního orgánu – z předložené PD však tato skutečnost nevyplývá), musí být zahrnuty v rozhodnutí stavebního úřadu.

K vytvoření neveřejné účelové komunikace odvolací správní orgán uvádí, že záměr navrhuje zástavbu v malé samostatné ploše OB-A (o výměře pouze 0,357 ha) na okraji zastavitelného území, kde není předpoklad jejího dalšího rozšiřování, obslužnost navrhovaných rodinných domů bude řádně zajištěna i z neveřejné účelové komunikace a lze posoudit, že v tomto případě není třeba trvat na vymezení veřejného prostranství a řešení obslužnosti navrhovaných rodinných domů veřejnou účelovou komunikací.

Doplněním průchodů v zídce na hranicích s pozemky 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany a doplněním vrátek v oplocení ve východní části pozemku parc.č. 3869/5 k.ú. Modřany u obratiště se prostupnost územím pro pěší zlepšuje, přístup z ulice Horkého do ploch zeleně jižně od zástavby bude podle dokumentace s revizí 03/2024 zajištěn nejen ulicemi Boženy Jandlové, Pacholíkova a ulicí Revoluce až na samotné rozhraní lesa, kde je přímo napojena na stávající komunikaci vedenou mezi lesními

pozemky směr Točná, ale pro pěší bude zajištěn i přes novou účelovou komunikaci a to buď západním směrem opět do ulice Revoluce, anebo i východním směrem, kde bude možno vrátky v oplocení, která nebudou mít zámek, projít přímo do plochy zeleně. Vzhledem k uvedenému lze posoudit že i když je navržena neveřejná účelová komunikace, která není veřejným prostranstvím, bude pro pěší dostatečným způsobem zajištěna prostupnost územím v ploše nově navrhované zástavby; lze tak nyní posoudit soulad i s požadavky ustanovení § 11 odst. 3 PSP, podle něhož platí, *že „Veřejná prostranství se vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizuálně spojitý systém. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují.“*

K otázce zajištění bezbariérovosti přístupu územím se odvolací správní orgán uvádí, že výše uvedené ust. § 11 odst. 3 PSP požadavek na bezbariérovost přístupu územím nestanoví a dále odkazuje na odůvodnění stavebního úřadu na str. 66 napadeného rozhodnutí, kde stavební úřad uvedl, že je přístup bez schodiště zajištěn primárně přes pozemek parc. č. 3867/144 v k.ú. Modřany.

Pro úplnost lze dále uvést, že k prostupnosti území se vyjádřilo i MMR v odůvodnění závazného stanoviska ze dne 14.6.2023 pod MMR-44776/2023-81, kterým změnilo závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 13.3.2020 pod č.j. MHMP 350106/2020, spis. zn. S-MHMP 237989/2019, kde mimo jiné *uvedlo „Co se týče prostupnosti území, ministerstvo uvádí, že záměr dle názoru ministerstva nemá podstatný vliv na prostupnost daného území. Pěší propojení ulice Horkého s lesními pozemky je zachováno přes pozemek parc.č. 3867/144 v k.ú. Modřany, a pěší propojení ulice Horkého s ulicí Revoluce je zachováno přes ulici Boženy Jandlové a Pacholíkova. Dle aktualizované verze projektové dokumentace předložené ministerstvu je též umožněn pěší průchod přes pozemky parc.č. 3867/168 a 3867/155 v k.ú. Modřany.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že prokázání souladu záměru s ust. § 11 odst. 3 PSP nemění nic na skutečnosti, že navrhovaná schodiště přes parc. č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany, nebyla v napadeném rozhodnutí vůbec řešena a stavební úřad pouze odkázal na soukromoprávní smlouvu (viz odůvodnění výše).

Odvolací správní orgán uvádí, že dne 20. 3. 2026 mu bylo stavebníkem doručeno sdělení stavebního úřadu ze dne 17. 3. 2026 č.j. P12 50318/2026 OVY, spis. zn. OVY/47166/2026/Šj, ve kterém stavební úřad uvádí, že *,,Opravu a zrevidování stávajících průchodů na pozemcích č. parc. 3867/155 a 3867/168 v k. ú. Modřany ve výše uvedeném rozsahu, stavební úřad posoudil jako udržovací práce nebo stavební úpravy pozemních komunikací, a to stavební úpravy vozovek a krajnic v rozsahu běžné a souvislé údržby, která dle přílohy č. 1 stavebního zákona je drobnou stavbou, která v souladu s ustanovením § 171 nevyžaduje stavební povolení.*

Jedná se o udržovací práce, jak je uvedeno v předchozím odstavci, kterými nedojde ke změně půdorysných rozměrů ani trasy průchodu, nezvětší se plocha ani výška schodišťových stupňů zásadním způsobem, nezmění se způsob odvodnění a nebude se zasahovat do inženýrských sítí.

Pro úplnost stavební úřad dále uvádí, že udržovací práce budou prováděny na pozemcích parc. č. 3867/155 (druh pozemku - ostatní plocha) a 3867/168 (druh pozemku - ostatní plocha) v k. ú. Modřany, LV č. 2336, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pro které svěřenou správu

nemovitostí ve vlastnictví obce vykonává Městská část Praha 12, zastoupená Úřadem městské části Praha 12, odborem investic a správy majetku, a k jejich provedení je třeba souhlasu vlastníka dotčených pozemků.“

Dne 21. 7. 2026 bylo odvolacímu správnímu orgánu stavebníkem doručeno sdělení ÚMČ P12, odboru životního prostředí ze dne 14. 7. 2026 č.j. P12 138613/2026 OŽP, spis. zn. P12 136022/2026 OŽP, ve kterém ÚMČ P12 OŽP uvádí, že ,,úprava a doplnění venkovního schodiště na pozemcích parc. č. 3867/155, 3867/168, 3868/5 v k.ú. Modřany“ nevyžaduje vydání jednotného environmentálního stanoviska.

Odvolací správní orgán uvádí, že z projektové dokumentace, jak byla předložena odvolacímu správnímu orgánu, nevyplývá, že by předmětné stavby schodišť nevyžadovaly povolení dle nyní účinného zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Jak již odvolací správní orgán uvedl výše - navrhovaná schodiště přes parc. č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany, nebyla v napadeném rozhodnutí vůbec řešena a stavební úřad pouze odkázal na soukromoprávní smlouvu. Na uvedené nemá vliv ani sdělení stavebního úřadu ze dne 17. 3. 2026 či sdělení ÚMČ P12, odboru životního prostředí ze dne 14. 7. 2026.

Námitky odvolatele jsou částečně důvodné.

4. *Negativní dopady na životní prostředí*

,,Účastník nadále nesouhlasí se závěry vyslovenými v Rozhodnutí, resp. v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody a krajiny, na které stavební úřad v Rozhodnutí pouze odkazuje. V tomto směru účastník nadále namítá, že navržená náhradní výsadba pro kompenzaci ekologické újmy, která bude způsobena kácením dřevin rostoucích mimo les (konkrétně je navrhováno pokácení 1 ks ořešáku královského, 1 ks vrby jívy jako samostatných dřevin a dále pokácení významné plochy zapojeného porostu o celkové ploše 8.443 m^2- habr, bříza, slivoň, růže atd.) není dostatečná. Tato ekologická újma má být nahrazena výsadbou 6 ks dubu letního a zejména 300 ks habru obecného v podobě živého plotu mezi zahrádkami rodinných domů. V tomto směruje nezbytné namítnout, že navrhovaná náhradní výsadba nemůže kompenzovat způsobenou ekologickou újmu, a to zejména s ohledem na skutečnost, že převážnou část náhradní výsadby bude tvořit živý plot, který z logiky věci bude udržován v podobě, která rozhodně neodpovídá přírodní podobě těchto dřevin - navíc tímto dochází k faktickému záboru plochy ZMK, kam bude mít omezený přístup veřejnost. Rovněž je zřejmé, že dojde k úbytku biodiverzity, a to nejen vzhledem k omezení druhové skladby na pozemcích rostoucích dřevin, ale také s ohledem na omezenou vhodnost zahrad pro život dalších živočichů (toto ostatně potvrzuje i přírodovědný průzkum předložený stavebníkem, ve kterém je opakovaně uváděno, že druhová skladba je v oblasti omezena právě z důvodu zahrad). Předmětná plocha ZMK má přitom podle územního plánu Prahy sloužit především jako plocha pro zeleň, nikoliv jako zahrady pro soukromé účely. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že navrhovaná náhradní výsadba je nedostatečná a nekompenzuje dostatečně Záměrem způsobenou ekologickou újmu. I dle závazných stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny (např. dle závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy ze den 28.6.2022, č.j. MHMP 1108766/2022) patří mezi ekologické funkce současného porostu zejména formování příznivějšího klimatu, zdravotně-hygienické funkce, vodohospodářská funkce a architektonicky-estetická funkce. Z předložených závazných stanovisek přitom není zřejmé, na základě čeho orgány ochrany přírody dovozují, že výše uvedené ekologické funkce budou dostatečně

kompenzovány navrhovanou náhradní výsadbou. V tomto směru je nezbytné poukázat na skutečnost, že je navrhována pouze 3letá následná péče o nově vysazené dřeviny. Tuto rozhodně není možné považovat za dostatečnou, a to i s ohledem na klimatické podmínky v oblasti a skutečnost, že má oblast sloužit pro zásak dešťových srážek (navíc ve svahu). Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen ,,ZOPK“) je přitom možné uložit následnou péči až na dobu 5 let. V daném případě přitom orgán ochrany přírody a krajiny nijak nevyargumentoval, proč zvolil kratší následnou péči, a to přes výše uvedené negativní faktory. S ohledem na tyto skutečnosti je nezbytné považovat závazná stanoviska orgánů ochrany přírody a krajiny za nepřezkoumatelná co do nedostatku důvodů. Stejně tak je účastník nadále nucen namítat, že v souvislosti s kácením dřevin zejména na pozemku parc. č. 3869/5 se již jedná o faktický les, a nikoliv pouze o dřeviny rostoucí mimo les. Je tomu tak i když se tento porost nachází na pozemku, kterých je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Zde je nezbytné poukázat na absurdnost argumentu orgánu ochrany přírody, že předmětný porost je na daném pozemku nežádoucí, a to právě s ohledem na to, že se jedná o ornou půdu. Je přitom zřejmé, že tato skutečnost je pochybením vlastníka pozemku (stavebníka), který zjevně neudržoval pozemek v souladu s jeho využitím uvedeným v katastru nemovitostí. S ohledem na tuto skutečnost je nezbytné odmítnout i argumentaci obsaženou v závazném stanovisku Ministerstva zemědělství ze dne 03.05.2022, č. j.: MZE-26482/2022-16231 (dále jen „Závazné stanovisko MZE“), podle které brání posouzení existenci lesa z materiálního pohledu právě skutečnost, že se les nachází na orné půdě a skutečný stav je tak protiprávním stavem. Tento stav ovšem vznikl na základě zanedbání povinností vlastníka a tento z tohoto protiprávního stavu nyní těží. Samotný porost na pozemku parc. č. 3869/5 přitom i dle Závazného stanoviska MZE funkce lesa plní. Zároveň se jedná o přirozené rozpínání lesa z pozemků, které pozemek parc. č. 3869/5 obklopují a na nichž se les nachází i dle katastru nemovitostí. Stejně tak nelze souhlasit se závěrem vysloveným v Závazném stanovisku MZE, že není problematické umístění Záměru do ochranného pásma lesa, neboť nedojde k ohrožení plánovaných rodinných domů případným pádem stromů. V Závazném stanovisku MZE ovšem není nijak zohledněno, že na rodinné domy budou navazovat zahrady umístěné v ZMK, které budou bezpochyby také užívány obyvateli rodinných domů. Nebezpečí pádu vzrostlých stromů do zahrad přitom nebylo zohledněno. Toto by přitom mohlo vést i k riziku pokácení těchto stromů v důsledku ust. § 22 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. S ohledem na výše uvedené je tak nezbytné považovat i Závazné stanovisko MZE za nezákonné a nepřezkoumatelná, co do důvodů. Žádným z těchto důvodů se přitom stavební úřad nezabýval a nepředal toto ani příslušným dotčeným orgánům. Naopak pouze formálně odkázal ohledně důvodů na výše uvedená závazná stanoviska. Účastník rovněž namítá, že celý Záměr je umísťován do území, kde se prokazatelně nachází zvláště chráněné druhy (navíc se jedná o území v blízkosti lesa, ÚSESu a přírodní rezervace), kdy se touto skutečností orgány ochrany přírody a krajiny nedostatečně zabývají a k výstavbě daného záměru nebyla doposud vydána výjimka ze zákazu dle ust. § 50 ZOPK. Tuto námitku vznášeli účastníci i v rámci předchozího řízení. Ohledně výjimky z ochrany zvláště chráněných živočichů dle ZOPK uvedl Magistrát hl. m. Prahy ve svém závazném stanovisku ze dne 01.03.2022, č. j.: MHMP 368163/2022 (Poznámka odvolacího správního orgánu - odvolatel má na mysli sdělení, nikoli závazné stanovisko, MHMP OCP ze dne 10. 6. 2022, č.j. MHMP 1028779/2022, spis. zn. S-MHMP 2075330/2021/STR, odvolatelem uvedené datum a č.j. se vztahuje k žádosti odvolacího správního orgánu o vyjádření MHMP OCP v rámci součinnosti) a uvádí, *že zde nejsou žádné relevantní podklady, ze kterých by vyplývalo, že se na předmětných pozemcích nacházejí některé ze zvláště chráněných živočichů. V tomto směru účastník namítá, že do spisu byly doloženy fotografie zvláště chráněných druhů (rozpoznání těchto druhů by nemělo být*

pro orgán ochrany přírody a krajiny problémem). Navíc i sami účastníci označili zvláště chráněné druhy jako slepýš křehký, ropucha obecná (tyto jsou zmiňovány i v přírodovědeckém průzkumu doloženém stavebníkem) či skokan hnědý. Přírodovědný průzkum provedený Ing. Štěpánem Kubíkem, Ph.D. a RNDr. Milanem Skalickým, Ph.D. a jeho závěry v tomto směru nelze považovat za relevantní, a to mimo jiné také s ohledem na skutečnost, že předloženého posudku není zřejmé, kdy probíhal průzkum v dané lokalitě (pokud tento probíhal pouze jediný den v srpnu 2023, jak je v posudku uvedeno, tak tento posudek nemá žádnou vypovídací hodnotu). Zároveň je tímto způsobem nepřípustně přenášena odpovědnost za ochranu zvláště chráněných druhů z odpovědných orgánů na další účastníky řízení, stejně tak je tomu v případě, pokud je jako podklad pro rozhodnutí v řízení přijímám přírodovědný průzkum bez adekvátní výpovědní hodnoty, který navíc i uvádí, že výskyt jednoho ze zvláště chráněných druhů je na dotčených pozemcích více než pravděpodobný. Tímto způsobem orgán ochrany přírody a krajiny naprosto rezignoval na plnění svých povinností dle příslušných právních předpisů a výše uvedené závazné stanovisko je tak nezbytné považovat za nezákonné. Touto skutečností se stavební úřad v Rozhodnutí opět nezabýval, a to i když byl ze strany stavebníka předložen výše uvedený přírodovědecký průzkum, který by přitom měl být podkladem pro rozhodování především dotčených orgánů.“

Odvolací správní orgán uvádí, že obdobnou námitku odvolatel uplatnil v průběhu řízení a stavební úřad ji vypořádal jako námitku č. 4 části E odůvodnění napadeného rozhodnutí na stranách 68 až 71 (již dříve odvolatelé uplatňovali námitky týkající se problematiky náhradní výsadby, umístění stavby v ochranném pásmu lesa, odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, ochrany přírody a krajiny a výskytu zvláště chráněných druhů volně žijících živočichů, tyto námitky stavební úřad vypořádal jako námitky č. 7, 10, 16 v části C odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 38, 39, 45, 46 až 51), kde odkázal zejména na odůvodnění závazného stanoviska MHMP OCP ze dne 28. 6. 2022, č.j. MHMP 1108766/2022, sp.zn. S-MHMP 519924/2022, kterým bylo v části změněno a ve zbytku potvrzeno závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 ze dne 1.4.2020 pod spis. zn. P12 3293/2020 OŽP/Hl a č.j. P12 13057/2020 OŽP/Hl, kterým tento dotčený orgán vydal souhlas s kácením dřevin a předepsal následnou náhradní výsadbu. Námitkou týkající se výskytem zvlášť chráněných druhů živočichů a existencí lesa se stavební úřad zabýval ve vypořádání námitky č. 16 v části C odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 47 až 49.

Vzhledem k tomu, že odvolací námitka opakovaně směřuje do závazného stanoviska o povolení kácení dřevin odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 ze dne 1.4.2020 pod č.j. P12 13057/2020 OŽP/Hl, sp.zn. P12 3293/2020 OŽP/Hl, které bylo v předchozím odvolacím řízení na základě žádosti odvolacího správního orgánu o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska závazným stanoviskem MHMP OCP ze dne 28.6.2022 pod č.j. MHMP 1108766/2022, sp.zn. S-MHMP 519924/2022 v části výroku I. a II změněno, ve zbytku zůstalo nedotčeno, dále do uvedeného závazného stanoviska MHMP OCP ze dne 28.6.2022 pod č.j. MHMP 1108766/2022, sp.zn. S-MHMP 519924/2022, nebylo závazné stanovisko odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 ze dne 1.4.2020 znovu zasíláno s žádostí o změnu nebo potvrzení na MHMP OCP, ale v rámci součinnosti byl MHMP OCP požádáno o vyjádření k nynějším odvolacím námitkám. MHMP OCP v odpovědi na žádost o součinnost ze dne 20.6.2025 pod č.j. MHMP 697310/2025, sp.zn. S-MHMP 430553/2025 uvedl *„V uvedené věci vydal závazné stanovisko ke kácení dřevin OŽP ÚMČ Praha 12 dne 1. 4. 2020 pod č. j. P12 13057/2020 OŽP/Hl. OCP MHMP toto závazné stanovisko již v rámci předchozího odvolacího řízení posuzoval a ve svém*

stanovisku č. j. MHMP 1108766/2022 ze dne 28. 6. 2022 uvedené stanovisko OŽP ÚMČ Praha 12 posoudil postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, v části jej změnil a ve zbytku potvrdil. V odůvodnění OCP MHMP uvedl podklady, ze kterých vycházel, a popsal úvahy, kterými dospěl k tomuto závěru. Vypořádal též námitky, které odvolatelé ve svém odvolání vznesli. OCP MHMP nespatřuje v odvolacích námitkách žádné nové skutečnosti. Přiměřenost náhradní výsadby byla v závazném stanovisku přezkoumatelným způsobem odůvodněna, a to včetně způsobu stanovení hodnot dřevin pomocí metodiky oceňování dřevin. Tato metodika je Ministerstvem životního prostředí doporučována pro oceňování dřevin v mimolesním prostředí k výpočtu kompenzace za vzniklou ekologickou či společenskou újmu vzniklou při kácení dřevin a souvztažně ke stanovení náhrad, které vzniklou újmu kompenzují. Současně v závěru svého vyjádření OCP MHMP konstatoval, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitě kompenzovány. To vyplývá z přírodních zákonitostí, kdy vzrostlou dřevinu nelze logicky nahradit stejně vzrostlou, ale je nutné počítat s tím, že postupem času dřevina poroste a i její význam též poroste. Povýsadbovou péči stanovil OŽP ÚMČ Praha 12 v délce 3 let. Na stanovišti lze předpokládat kvalitní půdu, kde by mělo dojít k dobrému ujmutí výsadeb. V posuzovaném případě se jedná o záměr stavby rodinných domů, kdy nově vysazované dřeviny budou součástí pozemků u rodinných domů a je nanejvýš pravděpodobné, že o dřeviny jako součást pozemku se budou jejich vlastníci starat i nadále (po uplynutí tří let). K problematice územního plánu (plocha ZMK) není OCP MHMP příslušný. V otázce orné půdy souhlasí OCP MHMP s tvrzením odvolatele, že současný stav, kdy na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako orná půda rostou dřeviny, je důsledkem nečinnosti vlastníka pozemku, který neudržoval pozemek v souladu s jeho využitím uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek parc. č. 3869/5, k.ú. Modřany, je veden v katastru nemovitostí jako orná půda s BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 2.26.11, patří do III. třídy ochrany, dle informací na https://bpej.vumop.cz/22611 je nevhodná k zalesnění. Porost na tomto pozemku není lesem a nepožívá ochrany ve smyslu významného krajinného prvku dle zákona o ochraně přírody a krajiny.“

MHMP OCP v závazném stanovisku ze dne 28.6.2022 uvedl, že *„Ke kácení dřevin rostoucích mimo les je v souladu s ustanovením § 8 zákona o ochraně přírody a krajiny nezbytné povolení orgánu ochrany přírody, není-li dále stanoveno jinak. Povolení lze vydat jen ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Správní orgány rozhodující na úseku ochrany přírody a krajiny jsou povinny především střežit veřejný zájem na ochraně životního prostředí a vyvažovat jiné zájmy, které mohou být protichůdné k tomuto veřejnému zájmu. V případě rozhodování o povolení kácení dřevin orgán ochrany přírody musí objektivně posoudit a náležitě odůvodnit, zda zájem na pokácení dřevin převyšuje konkurující veřejný zájem na jejich zachování. Správní orgán přitom váží estetický a funkční význam dřevin na straně jedné a závažnost důvodů pro jejich pokácení na straně druhé, aby mohl rozhodnout, jestli pokácení dřevin povolí, případně i rozhodnout o uložení náhradní výsadby a následné péči o ni, je-li to vzhledem k místním poměrům možné, s cílem dosáhnout přiměřené kompenzace vzniklé ekologické újmy. Zda důvody uvedené v žádosti o povolení kácení jsou závažné, je nutno vždy vztahovat k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů. Vyhodnocení vztahu ochrany dřevin a ochrany těchto jiných zájmů je pak nutno provést v rámci rozhodovací činnosti. Stejné požadavky je nutno vztáhnout i na případy, kdy není vydáváno orgánem ochrany přírody samostatné rozhodnutí ve smyslu ust. § 67 an. správního řádu, ale je vydáváno závazné stanovisko dle ust. § 149 správního řádu. Důvodem kácení je kolize se stavebním záměrem „Novostavba rodinného domu – 10x, zpevněné plochy, komunikace, přípojky ing. sítí. stavba vodovodního*

a kanalizačního řadu, rozšíření distribuční sítě NN a plynu“. Záměr obsahuje 2 samostatně stojící RD, 4 dvojdomy, neveřejnou účelovou komunikaci, stoku splaškové kanalizace včetně kanalizačních přípojek, stoku dešťové kanalizace, vodovodní řad včetně vodovodních přípojek, plynovodní řad včetně plynovodních přípojek, rozšíření distribuční sítě NN, zeď pro popínavou zeleň, zařízení staveniště. Nová komunikace bude navazovat na ulici Revoluce, 2 RD budou umístěny severně od ní, komunikace se poté stáčí severním směrem a dále směrem na východ a 4 dvojdomky jsou umístěny na jih od této komunikace, u rodinných domů jsou navrženy upravené zahrady. Účelová komunikace je zakončena na východě obratištěm, dále na ni navazuje plánovaná volná plocha pro upravenou zeleň. Jednotlivé domy jsou navrženy jako funkční celky s trávníky a živými ploty, OŽP ÚMČ Praha 12 uvádí, že ani částečné zachování neprostupného porostu nedává v tomto kontextu smysl. OŽP ÚMČ Praha 12 v závazném stanovisku popsal kácené dřeviny, přičemž se jedná o zapojený porost habru a břízy s příměsí růží a slivoní, jehož součástí jsou i dvě dřeviny (vrba, ořešák), které dle svých parametrů vyžadují samostatné posouzení. Jde o mladý porost náletového původu. V souladu se zákonem popsal orgán ochrany přírody funkční a estetický význam dřevin. Dále orgán ochrany přírody hodnotil závažnost důvodu ke kácení (tj. samotného stavebního záměru) a jeho porovnání se zájmem na zachování dřevin. Jedním z aspektů při posuzování byl fakt, že porost roste na pozemku, který je dle katastru nemovitostí ornou půdou. Na takovém pozemku nejsou dřeviny vůbec žádoucí. Rodinné domy se zahradami tvoří funkční celky a v zapojeném porostu dřevin nelze vybrat žádnou hodnotnou dřevinu, jejíž zachování by jako ozelenění budoucích zahrad bylo smysluplné. Přestože tedy v přímé kolizi se stavebními objekty nejsou všechny dřeviny (část je v kolizi přímo se stavbami, část je v kolizi s navrženými sadovými úpravami), shledal OŽP ÚMČ Praha 12 zájem na pokácení dřevin jako převažující. Ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin uložil OŽP ÚMČ Praha 12 náhradní výsadbu v rozsahu 6 ks dubu letního a 300 ks habru obecného. Duby budou vysazeny na upravené ploše zeleně ve východní části pozemku parc. č. 3869, k. ú. Modřany, a habry budou vysazeny při jižním okraji uvedeného pozemku. Při stanovení náhradní výsadby vycházel orgán ochrany přírody též z návrhu sadových úprav v rámci stavebního záměru a z ocenění dřevin dle metodiky AOPK ke stanovení ekologické újmy a kompenzačních opatření. Žadatelem plánované sadové úpravy obsahují navíc vysazení dalších cca 390 ks zeravu západního. Ten má tvořit živé ploty mezi zahradami rodinných domů. OCP MHMP považuje stanovenou náhradní výsadbu za přiměřenou, detailněji se její přiměřenosti věnuje níže při vypořádání odvolací námitky. OŽP ÚMČ Praha 12 v odůvodnění závazného stanoviska zdůvodnil podmínky, které uložil. Vzhledem k tomu, že důvodem ke kácení je kolize se stavebním záměrem, je povolení kácení svázáno s povolením stavebního záměru (tj. nabytí právní moci stavebního povolení), aby ke kácení došlo pouze v případě, že bude realizována předmětná stavba. Podle ustanovení § 5 vyhlášky o ochraně dřevin se kácení dřevin provádí zpravidla v období jejich vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny, obvykle od 1.11. do 31.3. následujícího kalendářního roku. Ve výjimečných případech může orgán ochrany přírody povolit kácení i mimo toto období, v takovém případě však musí s ohledem na zásadu ochrany veřejného zájmu přesvědčivě vymezit, jaké důvody ho k tomu vedly. Takovou úvahu OCP MHMP ve vydaném závazném stanovisku nenalezl, ani ze spisu taková potřeba nevyplývá, proto doplnil podmínku kácení dřevin v období vegetačního klidu do výrokové části závazného stanoviska. Odvolatelé v odvolání uvádí, že je nutné provést při rozhodování úvahu, při které budou posouzeny charakter kácených dřevin, charakter náhradní výsadby a přiměřenost výše uvedeného. Jak je řečeno výše, OŽP ÚMČ Praha 12 v závazném stanovisku dostatečně popsal dřeviny i jejich funkční a estetický význam. Co se týče náhradní výsadby, jde o zákonem předpokládaný způsob kompenzace ekologické újmy

vzniklé kácením dřevin rostoucích mimo les. Podle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny orgán ochrany přírody může ve svém rozhodnutí o povolení ke kácení dřevin uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Je tedy nutné nejprve popsat ekologickou újmu, která pokácením dřevin vznikne. Dřeviny určené k pokácení jsou součástí urbánního ekosystému. Dle Katalogu biotopů České republiky [Chytrý, Kučera, Kočí, Praha 2010] se jedná o biotop označený X12 Nálety pionýrských dřevin - spontánně vzniklé lesíky s převládajícími druhy Betula pendula, B. pubescens, Picea abies. Firms sylvestris, Populm tremula a Salix caprea. Jde nejčastěji o spontánní nálety pionýrských stromových dřevin na nelesních plochách mimo sídla. Porost dřevin se nachází mezi objekty bydlení (sídliště) a lesem. Dřeviny jako takové se spolupodílí na plnění funkcí zeleně, tj. spolu s dalšími dřevinami v okolí formují příznivější porostní klima (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně-hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek) a mají vodohospodářskou a ekologickou funkci. Do určité míry plní též funkci architektonicko-estetickou (spíše doplňkově, jelikož opticky splývají s lesem zasahujícím z jihu). Odstraňované dřeviny mají tedy ekologickou hodnotu vyplývající z výše uvedeného, jsou součástí souvislého porostu dřevin, který navazuje na lesní porosty. Náhradní výsadba je ukládána na pozemky s kvalitní půdou, lze tedy předpokládat, že uložená následná péče po dobu 3 let bude k ujmutí dřevin dostatečná. OŽP UMC Praha 12 pro účely stanovení přiměřené náhradní výsadby využila metodiku oceňování dřevin, kterou vytvořila Agentura ochrany přírody a krajiny ČR a kterou doporučuje k těmto účelům i Ministerstvo životního prostředí ve svém metodickém pokynu. AOPK ČR vytvořilo rovněž internetovou verzi metodiky, tzv. kalkulačku oceňování dřevin, která je dostupná na www.ocenovanidrevin.nature.cz. Mezi podklady ve spisovém materiálu k vydání napadeného závazného stanoviska jsou založeny též podkladové hodnoty, které byly při výpočtu podle této metodiky použity, proto je možné úvahu OŽP UMČ Praha 12 ověřit. Z těchto podkladů vyplývá, že finanční hodnota náhradní výsadby je vyšší než finanční hodnota dřevin kácených. Svou roli hraje i fakt, že porost dřevin je na pozemku náležejícímu do zemědělského půdního fondu spíše nežádoucí. Dále byl při stanovení náhradní výsadby zohledněn návrh výsadeb předložený přímo žadatelem v rámci sadových úprav. OŽP ÚMČ Praha 12 uložil jako podmínku realizace náhradní výsadby „do dvou let od pokácení dřevin“. Vzhledem k tomu, že nelze předem odhadovat délku provádění stavebního záměru, změnil OCP MHMP tuto podmínku tak, že realizaci náhradní výsadby navázal na dokončení stavby, tj. na kolaudaci stavby. Závěrem OCP MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitě kompenzovány. Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v délce 3 let, má být zajištěno dobré ujmutí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. Pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet postupy citované v podmínkách souhlasu. Náhradní výsadbou se ukládají k vysazení kvalitní sazenice, které by měly při řádné péči v brzké době kvalitativně předčit hodnotu kácených dřevin. V území se nachází dostatek další zeleně, která plní svoji funkci (zejména les přiléhající k zájmovému území z jihu) a nedojde tak k výraznému oslabení ekologických funkcí ekosystému ani funkčních a estetických hodnot zeleně v daném místě a jeho blízkém okolí. Závěr: OCP MHMP podle ust. § 149 odst. 7 jako nadřízený správní orgán přezkoumal zákonnost i správnost závazného stanoviska. Po prostudování spisu neshledal zásadní rozpory správními předpisy, některé vady však bylo nutné napravit, což OCP MHMP postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu učinil.“

Co se týká části námitky týkající se náhradní výsadby způsobem zamezujícím veřejnou přístupnost plochy ZMK, k tomu odvolací správní orgán uvádí, že MHMP OCP ani MMR nebylo shledáno, že by navržený způsob náhradní výsadby zeleně činil záměr z hlediska souladu s ÚPn nepřijatelným, který by bylo možno označit, že je v rozporu s využitím dle platného ÚPn.

Část odvolací námitky se týká výskytu zvláště chráněných druhů živočichů v předmětné lokalitě, tato problematika byla v předchozím odvolacím řízení řešena v rámci součinnosti s MHMP OCP, orgánem ochrany přírody a krajiny, který se k této problematice a námitkám odvolatelů vyjádřil dne 10.6.2022 pod č.j. MHMP 1028779/2022, sp.zn. S-MHMP 2075330/2021/STR. I předmětném odvolacím řízení byl tento orgán ochrany přírody a krajiny požádán v rámci součinnosti o vyjádření k odvolacím námitkám týkajícím se této problematiky. MHMP OCP v odpovědi na žádost o součinnost dne 24.6.2025 pod č.j. MHMP 699035/2025, sp.zn. S-MHMP 430599/2025 mimo jiné uvedlo, že ,,*V rámci odvolacího řízení* (Pozn. odvolacího správního orgánu - jedná se o předchozí odvolací řízení) *byl předložen do spisu stavebního úřadu „Přírodovědný průzkum mimo režim § 67zákona OPK na pozemcích parc. č. 3868, 3869, 3878 v k. ú. Modřany – pro záměr ´Rodinné domy u modřanského lesa´ při ul. Revoluce“, který vypracoval Ing. Štěpán Kubík, Ph.D., ve spolupráci s RNDr. Milanem Skalickým, Ph.D. dne 18. srpna 2023. OCP MHMP tedy vychází z tohoto přírodovědného průzkumu, fotografických záznamů slepýše křehkého (Anguis fragilis) a ropuchy obecné (Bufo bufo) doložených účastníky řízení v roce 2021, obsahu odvolání účastníků řízení a dokumentů v odvolacím spise. Z přírodovědného průzkumu vyplývá, že v lokalitě záměru nebyl při průzkumu výskyt zvláště chráněných druhů živočichů přímo potvrzen. Přesto u druhu slepýš křehký přírodovědný průzkum jeho výskyt výslovně nevylučuje, naopak jej vzhledem k charakteru stanoviště označuje za pravděpodobný, a u druhu ropucha obecná autoři průzkumu uvádějí, že v okolí lokality se nenachází žádné vodní plochy vhodné k rozmnožování, a tedy výskyt ropuchy vázaný na lokalitu není pravděpodobný. Na základě těchto podkladů nelze s dostatečnou mírou jistoty ani potvrdit ani vyloučit aktuální výskyt zvláště chráněných druhů v místě plánovaného zásahu a nelze ani jednoznačně určit, zda stavební záměr může negativně zasáhnout do přirozeného vývoje nebo biotopů těchto druhů ve smyslu § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny. OCP MHMP tedy konstatuje, že na základě předložených podkladů nelze jednoznačně rozhodnout o dotčení zvláště chráněných druhů živočichů posuzovaným záměrem. Pro potvrzení nebo vyloučení vlivu by bylo třeba provést cílený biologický průzkum s ohledem na pravděpodobný výskyt slepýše křehkého. Pro jednoznačné posouzení vlivu záměru na zvláště chráněné druhy tedy OCP MHMP doporučuje, aby žadatel nechal provést podrobný doplňující biologický průzkum zaměřený především na zjištění aktuální přítomnosti druhu slepýš křehký, případně dalších druhů herpetofauny, s důrazem na mozaikovité stanoviště s náletovými dřevinami, úkrytové prvky (opad, dřevní hmota, kameny), přechodné migrační trasy v rámci širšího území. Současně aby bylo posouzeno, zda záměr může negativně ovlivnit stanoviště, vývojová stádia nebo životní cyklus těchto druhů. V případě potvrzení výskytu některého ze zvláště chráněných druhů, a pokud by nebylo možné negativní zásah vyloučit, by měl stavebník požádat orgán ochrany přírody o výjimku dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny.“*

Stavebník v průběhu odvolacího řízení doplnil „Biologický průzkum v rámci akce „Rodinné domy u modřanského lesa“ při ulici Revoluce s důrazem na výskyt zvláště chráněných druhů dle zákona OPK se zaměřením na zjištění aktuální přítomnosti druhu slepýš křehký, případně dalších druhů herpetofauny“, který dne 7. 10. 2025 vypracoval RNDr. Milan Skalický, Ph.D. Odvolací správní orgán zaslal tento druhý

doplněný biologický průzkum na MHMP OCP a v rámci součinnosti jej požádal o vyjádření, zda na základě tohoto nového biologického průzkumu ze dne 7. 10. 2025 lze s dostatečnou mírou jistoty vyloučit aktuální výskyt zvláště chráněných druhů v místě plánovaného zásahu a zda lze jednoznačně určit, že stavební záměr nemůže negativně zasáhnout do přirozeného vývoje nebo biotopů těchto druhů ve smyslu ust. § 49 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny, a záměr tak nevyžaduje povolení výjimky dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny. V odpovědi ze dne 1. 12. 2025, pod č.j. MHMP 1266412/2025, sp.zn. S-MHMP 1128010/2025 MHMP OCP uvedl, že *„OCP MHMP k průzkumu uvádí, že autor je autorizovanou osobou pro hodnocení vlivů závažných zásahů na zájmy chráněné podle části první, druhé, třetí a páté zákona ve smyslu § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Při průzkumu byly použity standartní metody výzkumu – monitoring v terénu a vizuální metoda. Aktuální výskyt zvláště chráněných druhů nebyl potvrzen. Ke zpracování biologického průzkumu nemáme připomínky. Zvláště chráněné druhy nebyly v lokalitě nalezeny, není tedy dán důvod k řízení o povolení výjimky dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny.“*

Z uvedeného vyplývá, že povolení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není pro vydání společného povolení předmětného záměru zapotřebí.

Část odvolací námitky se týká faktické existence lesa na pozemku parc.č. 3869/5 k.ú. Modřany. V předchozím odvolacím řízení bylo na základě žádosti odvolacího správního orgánu o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska MHMP OCP zasláno na Ministerstvo zemědělství, odbor státní správy lesů, myslivosti a rybářství (dále jen „MZE“). Dne 3.5.2022 pod č.j. MZE-26482/2022-16231, sp.zn. MZE-13021/2022 bylo potvrzeno stanovisko/vyjádření ze dne 27.1.2021 sp.zn. S-MHMP 1903263/2020 OCP, č.j. MHMP 110236/2021, a změněno závazné stanovisko ze dne 13.1.2020 pod sp.zn. S-MHMP 2317339/2019 OCP, č.j. MHMP 76598/2020, tak, že byly zrušeny podmínky č. 2 a 3 a stanovené podmínky č. 4 až 6 byly nově označeny jako podmínky č. 2 až 4. Vzhledem k tomu, že lze usuzovat, že odvolací námitka stále směřuje do závazného stanoviska MHMP OCP z hlediska lesů ze dne 13.1.2020, které bylo již v předchozím odvolacím řízení MZE přezkoumáno, a dále do uvedeného závazného stanoviska MZE, nebylo toto závazné stanovisko MHMP OCP znovu zasíláno s žádostí o změnu nebo potvrzení na MZE, ale v rámci součinnosti bylo MZE požádáno o vyjádření k nynějším odvolacím námitkám. MZE v odpovědi na žádost o součinnost ze dne 16.6.2025 pod č.j. MZE-45943/2025-16211, sp.zn. MZE-33102/2025 mimo jiné uvedlo, že *„Na základě stávajícího stavu pozemku p.č. 3869/5 (orná půda) a p.č. 3868/5 (neplodná půda) v k.ú. Modřany podle ortofoto snímku ze serveru MAPY.CZ lze usuzovat, že jde o zapojený lesní porost splňující definici pozemku určeného k plnění funkcí lesa ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona. Skutečnost, že nelze z hlediska orgánů státní správy lesů posoudit otázku toho, zda jde o lesní pozemek podle § 3 odst. 3 lesního zákona, vyplývá ze skutečnosti, že jde v případě pozemku p.č. 3869/5 v k.ú. Modřany o ornou půdu se způsobem ochrany zemědělský půdní fond a orgán státní správy lesů nemůže rozhodovat o tom, zda pozemek je či není součástí zemědělského půdního fondu. K posouzení této otázky je příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Toliko orgán ochrany zemědělského půdního fondu je tedy příslušný k posouzení toho, jak má být řešen zcela evidentní rozpor stavu skutečného se stavem evidenčním pozemku p.č. 3869/5 v k.ú. Modřany. Přičemž orgán státní správy lesů není ani příslušný ke konstatování toho, zda jde o stav protiprávní. Ministerstvo zemědělství upozorňuje, že v případě, že jde o zjevný nesoulad stavu evidenčního a stavu faktického, tento stav je správní orgán - Magistrát Hlavního města Prahy, Odbor stavebního řádu*

(dále „magistrát“) povinen vyjasnit, protože je povinen rozhodovat na základě stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu § 3 správního řádu. Bez vyjasnění této záležitosti přetrvává pochybnost o tom, zda je pozemek p.č. 3869/5 v k.ú. Modřany součástí zemědělského půdního fondu a stav na něm je protizákonný (k posouzení čehož je příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu). V případě, že by orgán ochrany zemědělského půdního fondu rozhodl v pochybnosti, že se o zemědělský půdní fond nejedná, šlo by s ohledem na stav na místě o lesní pozemek (pozemek určený k plnění funkcí lesa ze zákona dle § 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona). Bez objasnění stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti by pak mohlo být rozhodnutí v případě soudního přezkumu považováno za vadné/protizákonné z toho důvodu, že nebylo vydáno na základě stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti. […] Pokud by se po vyjasnění rozporu stavu skutečného a stavu evidenčního dospělo k závěru, že jde v případě pozemku p.č. 3869/5 v k.ú. Modřany o lesní pozemek, pak by záměr výstavby rodinných domků nebyl realizovatelný. Pokud by se po vyjasnění rozporu stavu skutečného a stavu evidenčního dospělo k závěru, že jde v případě pozemku p.č. 3869/5 v k.ú. Modřany o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu, pak by záměr výstavby rodinných domků byl realizovatelný za stanovené podmínky minimální vzdálenosti domků od lesa 18 m.“

Lze posoudit, že požadovaná vzdálenost 18 m vlastních rodinných domů od okraje nejbližšího lesního pozemku parc.č. 561/1 k.ú. Cholupice je splněna, stejně jako další požadavky na vzdálenosti dalších stavebních objektů od okraje tohoto lesního pozemku dle závazného stanoviska MHMP OCP ze dne 13.1.2020, které platí ve znění změn provedených závazným stanoviskem MZE ze dne 3.5.2022. S ohledem na výše uvedené ve stanovisku MZE ze dne 16.6.2025 a s ohledem na ust. § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, požádal odvolací správní orgán v rámci součinnosti MHMP OCP jako nadřízený správní orgán orgánu ochrany zemědělského půdního fondu odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 o vyjasnění zjevného nesouladu stavu evidenčního a faktického nyní u pozemku parc.č. 3869/5 k.ú. Modřany, dále o jednoznačné posouzení, zda je tento pozemek součástí zemědělského půdního fondu, nebo jde s ohledem na stav na místě o lesní pozemek (pozemek určený k plnění funkcí lesa ze zákona dle § 3 odst. 1 písm. a) 289/1995 Sb., Zákona o lesích a o změně některých zákonů - lesního zákona. MHMP OCP v odpovědi na žádost o součinnost ze dne 10.7.2025 pod č.j. MHMP 753227/2025, sp.zn. S-MHMP 716743/2025, uvedl, že *„OCP MHMP konstatuje, že předložený záměr posuzoval již v minulosti (2022) z hlediska kácení dřevin rostoucích mimo les, z hlediska ochrany vod, z hlediska odnětí ZPF i z hlediska lesů. Z našeho pohledu nedošlo ke změnám, které by měly za následek nutnost změny vyjádření a stanovisek vydaných OCP MHMP. OCP MHMP neměl pochybnosti o tom, že se u předmětného pozemku jedná o ZPF. OŽP ÚMČ Praha 12 jako orgán ochrany ZPF vydal v květnu 2020 souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF a OCP MHMP jako nadřízený orgán tento souhlas v části změnil a ve zbytku potvrdil. Vydání souhlasu s odnětím půdy ze ZPF jednoznačně potvrzuje, že orgán ochrany ZPF nemá pochybnosti o tom, že se jedná o zemědělskou půdu. Ve svém vyjádření z června 2025 OCP MHMP uvedl (v dopise č. j. MHMP 697310/2025), že současný stav, kdy na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako orná půda rostou dřeviny, je důsledkem nečinnosti vlastníka pozemku, který neudržoval pozemek v souladu s jeho využitím uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek parc. č. 3869/5, k. ú. Modřany, je veden v katastru nemovitostí jako orná půda s BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 2.26.11, patří do III. třídy ochrany, dle informací na https://bpej.vumop.cz/22611 je nevhodná k zalesnění. Porost na tomto pozemku není lesem a nepožívá ochrany ve smyslu významného krajinného prvku dle zákona o ochraně přírody a krajiny. OCP MHMP*

konstatuje, že uvedený stav není v praxi neobvyklý. Skutečný stav pozemku v terénu v některých případech nemusí plně odpovídat evidovanému způsobu využití v katastru nemovitostí, a to zejména v případech jeho dlouhodobého neobhospodařování. Zarůstání orné půdy sukcesní vegetací, včetně náletových dřevin, je poměrně častým jevem, který sám o sobě nemění právní charakter pozemku ani jeho příslušnost k zemědělskému půdnímu fondu. V počátečních fázích může sukcesní porost přispět k mírnému zvýšení obsahu organické hmoty a podpořit biologickou aktivitu v povrchové vrstvě půdy. Naopak dlouhodobé, husté a nekontrolované zarůstání dřevinnou vegetací může vést k degradaci půdních vlastností, které jsou podstatné pro zemědělské využití, jako je utužení půdního profilu, snížení propustnosti či úbytek půdních organismů citlivých na změny mikroklimatu. Půda nicméně zpravidla zůstává způsobilá k zemědělské produkci, byť její obnovení vyžaduje komplexní agrotechnické zásahy. Tyto zásahy mohou být časově i finančně náročné a zahrnují zejména mechanické odstranění dřevin a pařezů, přípravu půdy k opětovnému využití pro zemědělské účely a následnou dlouhodobou regeneraci půdní struktury a biologické aktivity. Pokud by STR MHMP přesto požadoval vydání tzv. rozhodnutí v pochybnostech, podle § 1 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, rozhoduje o tom, že jde o součást zemědělského půdního fondu, v pochybnostech orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Tímto orgánem je v podmínkách hlavního města Prahy nikoliv OCP MHMP, ale Úřad městské části Praha 12 (viz Statut hl. m. Prahy).“

Na základě uvedeného ve stanoviscích MZE ze dne 16.6.2025 a MHMP OCP ze dne 10.7.2025 a s ohledem na ust. § 3 zákona č.500/2004Sb., správního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů, odvolací správní orgán požádal odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12, jako příslušný orgán ochrany ZPF, o vydání rozhodnutí podle § 1 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, že pozemek parc.č. 3869/5 v k.ú. Modřany je součástí zemědělského půdního fondu. Na základě uvedené žádosti odvolací správní orgán obdržel sdělení odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 ze dne 22.8.2025 pod č.j. P12 245728/2025 OŽP/Kn, sp.zn. P12 231906/2025 OŽP/Kn, v němž tento příslušný orgán ochrany ZPF uvedl, že *„neshledal důvod k zahájení řízení z moci úřední o tom, zda pozemek parc.č. 3869/5 v k.ú. Modřany, ve vlastnictví společnosti PROINVEX s.r.o., Havanská 450/4, Praha 7 – Bubeneč, je součástí zemědělského půdního fondu“* a dále *„OŽP dne 28.5.2020 pod č.j. P12 17003/2020 OŽP/Kn závazným stanoviskem souhlasil s odnětím zemědělské půdy ze ZPF na předmětném pozemku (tehdy parc.č. 3869, k.ú. Modřany), z čehož jednoznačně vyplývá, že neměl pochybnosti o tom, že pozemek byl součástí ZPF. Toto závazné stanovisko posuzoval i nadřízený orgán Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl.m. Prahy, který ho dne 26.7.2022 pod č.j. MHMP 1367037/2022 změnil v podmínce č. 2, kdy nahradil odstavec „O všech činnostech souvisejících se skrývkou a využitím kulturních vrstev půdy bude veden ve smyslu ust. § 10 odst. 2 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, přehledný deník, který bude k dispozici pro kontrolní orgány ZPF.“ odstavcem „O činnostech souvisejících se skrývkou bude veden ve smyslu ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, protokol, do kterého se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy, který bude k dispozici orgánu ochrany ZPF pro případ kontroly plnění této podmínky.“, a ve zbytku závazné stanovisko potvrdil. Dle názoru OŽP od té doby nedošlo ke změnám, které by vyvolávaly pochybnosti o tom, že se jedná o zemědělskou půdu. Součástí ZPF je dle § 1 odst. 2 zákona i zemědělská půda dočasně neobdělávaná, která však byla*

a má být nadále zemědělsky obhospodařována. Zarůstání orné půdy sukcesní vegetací, včetně náletových dřevin, je poměrně častým jevem, který sám o sobě nemění právní charakter pozemku ani jeho příslušnost k zemědělskému půdnímu fondu, a půda zpravidla zůstává způsobilá k zemědělské produkci.“.

S ohledem na výše uvedené a na závěry, které z písemností MHMP OCP ze dne 10.7.2025 a odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 ze dne 22.8.2025 vyplynuly, považuje odvolací správní orgán za postavené na jisto, že pozemek parc.č. 3869/5 v k.ú. Modřany je součástí zemědělského půdního fondu v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí na LV 9214 v k.ú. Modřany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Vzhledem k výše uvedenému nejsou námitky odvolatele důvodné.

5. *Vsak dešťových vod*

,,Účastník nadále namítá, že ze strany vodoprávního úřadu nedošlo k dostatečnému posouzení možnosti vsaku srážkových vod, a to vzhledem ke skutečnosti, že území dotčené Záměrem se nachází pod svahem, kdy výše zmíněny porost ie v podstatě poslední bariérou pro splach a sesuv půdy způsobeny srážkami do zastavěného území. Výstavbou Záměru a odstraněním lesního porostu dojde k porušení této bariéry, V rámci svého závazného stanoviska ze dne 18.07.2022, č. j.: MHMP 1288617/2022, se Magistrát hl. m. Prahy v podstatě nijak fakticky nezabýval touto problematikou a čistě formalisticky tuto námitku účastníků odmítl. Toto přitom činí předmětné závazné stanovisko nepřezkoumatelným. Zároveň nebylo nijak posouzeno, zda navrhovaná opatření k zásaku případných přívalových srážek jsou dostatečné, a to nejen z důvodu ohrožení stávajících rodinných domů, ale zejména těch Záměrem plánovaných. Tímto se přitom vodoprávní úřad nezabýval i když se významně změní poměry v daném území, a to nejen v důsledku zvýšení zpevněných ploch, ale zejména v důsledku odstranění porostů, které případnému splachu a sesuvu půdy v území brání. Plánovaná náhradní výsadba tyto funkce nebude schopna plnit, a to nejen z důvodu své velikosti, ale také z důvodu, že se bude jednat především o zahradní zeleň, nikoliv přírodní porost. Výše uvedené skutečnosti přitom nelze ze strany stavebního úřadu pouze formalisticky odmítnout s odůvodněním, že o těchto skutečnost již jednou dotčený orgán v rámci závazného stanoviska rozhodoval.“

Odvolací správní orgán uvádí, že obdobnou námitku odvolatel uplatnil v průběhu řízení a stavební úřad ji vypořádal jako námitku č. 5 části E napadeného rozhodnutí na straně 69 s odkazem na vypořádání námitky v rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 13.12.2023 (pozn. odvolacího správního orgánu **-** již dříve odvolatelé uplatňovali námitky týkající se problematiky vsaku dešťových vod, tuto námitku stavební úřad zcela konkrétně vypořádal jako námitku č. 11 společně s námitkou č. 12 týkající se kapacity vsakovacího zařízení v části C odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 43).

Vzhledem k tomu, že odvolací námitka opakovaně směřuje do závazného stanoviska vodoprávního úřadu odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12, ze dne 27.1.2021, sp.zn. P12 47375/2020/OŽP/Hl, č.j. P12 47375/2020 OŽP/Hl, které bylo v předchozím odvolacím řízení na základě žádosti odvolacího správního orgánu o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska závazným stanoviskem MHMP OCP ze dne 18. 7. 2022, č.j. MHMP 1288617/2022, spis. zn. S-MHMP 2075330/2021/STR, potvrzeno a dále do uvedeného závazného stanoviska MHMP OCP ze dne 18. 7. 2022, nebylo závazné stanovisko odboru

životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 ze dne 27.1.2021 znovu zasíláno s žádostí o změnu nebo potvrzení na MHMP OCP, ale v rámci součinnosti bylo MHMP OCP požádáno o vyjádření k nynějším odvolacím námitkám. MHMP OCP v odpovědi na žádost o součinnost ze dne 20.6.2025, č.j. MHMP 698534/2025, sp.zn. S-MHMP 430634/2025 uvedl, že *„V uvedené věci vydal závazné stanovisko vodoprávní úřad ÚMČ Praha 12 dne 27. 1. 2021 v bodě 5 písemnosti č. j. P12 47375/2020 OŽP/Hl. OCP MHMP toto závazné stanovisko již v rámci předchozího odvolacího řízení posuzoval a ve svém stanovisku č. j. MHMP 1288617/2022 ze dne 18. 7. 2022 uvedené stanovisko vodoprávního úřadu ÚMČ Praha 12 posoudil postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu a potvrdil jej. V odůvodnění OCP MHMP uvedl podklady, ze kterých vycházel, a popsal úvahy, kterými dospěl k tomuto závěru. Vypořádal též námitky, které odvolatelé ve svém odvolání vznesli. OCP MHMP nespatřuje v odvolacích námitkách žádné nové skutečnosti. Vodoprávní úřad posoudil soulad navrhované stavby s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, tedy zajištění zásobování objektu vodou a odváděním odpadních vod kanalizací a zabezpečení odtoku srážkových vod. Při tom vycházel z vyjádření osoby s odbornou způsobilostí – hydrogeologického posouzení. Hydrogeolog posoudil možnosti vsakování srážkových vod a návrh stavby je v souladu s jeho zjištěními a doporučeními. Na toto posouzení nemá vliv, zda je nyní na pozemku vegetace či nikoliv, množství spadlých srážek je stále stejné. Opatření k zásaku či akumulaci srážek byla posouzena odborně způsobilou osobou a OCP MHMP nemá důvod tento názor zpochybňovat. Koneckonců to nečiní ani odvolatel. OCP MHMP se tedy i nadále ztotožňuje s provedeným posouzením závazného stanoviska vodoprávního úřadu a považuje podané námitky týkající se navrženého způsobu likvidace srážkových vod za nedůvodné.“* Již v závazném stanovisku ze dne 28. 6. 2022 MHMP OCP uvedl, že *„Tuto námitku považuje OCP MHMP za nedůvodnou, vodoprávní úřad ve svém závazném stanovisku posoudil vše, co mu dle vodního zákona posuzovat náleží. Stavebník je povinen při provádění staveb 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. Tato podmínka byla splněna (podrobněji viz níže). Není možné podmínit stavbu na konkrétním pozemku zajištěním likvidace srážkových vod z pozemku sousedního (pozemku, který není předmětem řízení).“*

Vzhledem k výše uvedenému není námitka odvolatele důvodná.

6. *Rozpor s PSP 2022*

,,V rámci předchozího řízení namítali účastníci, že Záměr je v rozporu s ust. § 14 PSP 2022, neboť nesplňuje minimální šířku (8 m) uličního prostranství u přístupové ulice, kdy má šířku pouze 5 m či dokonce pouze 3,5 m. Tato námitka účastníků přitom byla odmítnuta s odůvodněním, že se bude jednat o neveřejnou účelovou komunikaci, na kterou ust. § 14 PSP 2022 nedopadá. Účastník v rámci jím uplatněných námitek v daném řízení tuto námitku upravil, a to s ohledem na změnu Záměru, zejména na novou přístupnost plánované účelové komunikace pro pěší. Účastník v tomto směru namítal, že plánovanou účelovou komunikaci nelze považovat za neveřejnou účelovou komunikaci, která by nebyla součástí veřejného prostranství, a to i s ohledem na změnu Záměru, kdy dojde k propojení účelové komunikace s průchody se schodištěm z ul. Horkého. Tímto se stane dotčená účelová komunikace přístupná široké veřejnosti a stane se i součástí veřejného prostranství dle ust. § 34 zákona č. 34/128/2000

Sb., o obcích: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ Předmětná účelová komunikace bude touto změnou záměru v podstatě přístupná všem bez omezení a stane se tak součástí veřejného prostranství. S ohledem na tuto skutečnost není možné dotčenou účelovou komunikaci nadále považovat za neveřejnou a je nezbytné, aby tato plnila veškeré parametry, které jsou na ni kladeny právními předpisy, a to včetně PSP 2022. Tato námitka se přitom nevztahuje pouze na rozpor Záměru, respektive účelové komunikace s ust. § 14 PSP, ale také na chybějící veřejné osvětlení dle ust. § 16 odst. 4 PSP 2022. Tato námitka byla v předchozí řízení přitom rovněž odmítnuta z důvodu, že se nejedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, která by byla součástí veřejného prostranství. Stavební úřad přitom tuto námitku účastníka v Rozhodnutí odmítá pouze s odůvodněním, že na obsahu plánované účelové komunikace se nic nemění, neboť i přístup na veřejné prostranství může být v určitém časovém úseku omezen. Tento argument stavebního úřadu je ovšem naprosto absurdní a pro daný případ nepřiléhavý, neboť Záměr nijak nepočítá s možností časově omezovat přístup pěších skrze schodiště na plánovanou účelovou komunikaci. S ohledem na tuto skutečnost, se tak bude jednat o komunikaci, která je součástí veřejného prostranství a nemůže se tak jednat o neveřejnou účelovou komunikaci, která nemusí plnit výše uvedené podmínky dle PSP.“

Odvolací správní orgán uvádí, že obdobnou námitku odvolatel uplatnil v průběhu řízení a stavební úřad ji vypořádal jako námitku č. 6 části E odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 72 (Poznámka odvolacího správního orgánu - již dříve odvolatelé uplatňovali námitky týkající se šířkových parametrů navrhované účelové komunikace i chybějícího veřejného osvětlení, tyto námitky stavební úřad vypořádal jako námitky č. 6 a 5 v části C odůvodnění nyní odvoláním napadeného rozhodnutí na str. 37 a 38 odkazem na vypořádání obdobných námitek č. 4 a 6 v části B odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 30 až 33).

Navrhovaný soubor rodinných domů bude na stávající dopravní infrastrukturu napojen novou, neveřejnou účelovou komunikací na pozemcích parc. č. 3868/5, 3869/5 a 3878 k.ú. Modřany připojenou na stávající místní komunikaci Revoluce na pozemku parc. č. 3878 k.ú. Modřany, která bude v místě připojení stavebně upravena. Nová neveřejná obousměrná komunikace délky cca 230 m, šířky 3,50 až 5,00 m, zúžená na 3,00 m v místě 5 parkovacích stání a v místě připojení na stávající komunikaci Revoluce rozšířená na 6,80 m bude součástí uzavřené obytné zóny kam bude omezený přístup, a to pouze pro dopravní obsluhu a rezidenty. Oproti původnímu návrhu byly v poslední aktualizované dokumentaci s revizí 03/2024 mimo jiné v betonové zdi pro popínavou zeleň podél severní strany neveřejné účelové komunikace (na hranicích s pozemky parc.č. 3867/168 a 3867/155 v k.ú. Modřany) vytvořeny prostupy/stavební mezery pro zajištění prostupnosti územím umožňující pěším průchod z navrhované účelové komunikace na schodiště na pozemcích parc.č. 3867/168 a 3867/155 v k.ú. Modřany (k otázce zajištění průchodu odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění výše) a odtud dále na komunikaci ul. Horkého (pozn. odvolacího správního orgánu - z přílohy, která byla zaslána spolu se závazným stanoviskem MMR ze dne 14.6.2023 a kterou tvořila část dokumentace s revizí z 05/2023 vyplývá, že úprava zdi s průchody byla provedena již v upravené dokumentaci, z níž při posuzování záměru vycházelo MMR).

O posouzení charakteru navrhované účelové komunikace po doplnění prostupů pro pěší navrhovanou zdí pro popínavou zeleň podél severní strany navrhované komunikace (propojení navrhované účelové komunikace s komunikacemi pro pěší na pozemcích parc.č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany) požádal

odvolací správní orgán v rámci součinnosti odbor pozemních komunikací a drah MHMP (dále jen „MHMP PKD“). MHMP PKD v písemnosti ze dne 27.5.2025 pod č.j. MHMP-604666/2025/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 430654/2025 uvedl, že „*Na nově navržené účelové komunikaci bude částečně omezen přístup. Vjezd vozidel bude upraven dopravním značením B1 (Zákaz vjezdu všech vozidel v obou směrech. Značka zakazuje vjezd všem druhům vozidel), který bude doplněn dodatkovou tabulkou č. E13 (Dodatková tabulka s textem MIMO DOPRAVNÍ OBSLUHU A REZIDENTY). Z předložené projektové dokumentace jiné omezení není zřejmé. Dále zůstávají dva stávající průchody, které jsou schodištěm napojeny na tuto novou komunikaci.“*. Na základě žádosti odvolacího správního orgánu o doplnění/upřesnění tohoto sdělení ze dne 27.5.2025 dále MHMP PKD dne 7.7.2025, pod č.j. MHMP 706414/2025, sp.zn. S-MHMP 430654/2025, doplnil, že *„Dle přiložené dokumentace se bude jednat o účelovou komunikaci s omezeným přístupem, která bude sloužit především potřebám vlastníka a nebude určena pro veřejný provoz. Vlastník má právo rozhodnout, kdo a jakým způsobem může tuto komunikaci využívat – například může povolit průchod chodcům. Používání této komunikace se bude řídit ustanovením § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997 Sb.), který stanovuje, že o zpřístupnění nebo omezení přístupu na předmětnou účelovou komunikaci rozhoduje vlastník, a to po projednání s příslušným orgánem Policie ČR.“*

Z výše uvedeného vyplývá, že v případě navrhované účelové komunikace se i po doplnění prostupů navrhovanou zdí pro popínavou zeleň podél severní strany navrhované komunikace, které pro pěší zpřístupní tuto navrhovanou účelovou komunikaci z ul. Horkého komunikacemi na pozemcích parc.č. 3867/168 a 3867/155 k.ú. Modřany, nejedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, ale o neveřejnou účelovou komunikaci, která nebude součástí veřejného prostranství, které by bylo přístupné každému bez omezení a nejde tedy ani o uliční prostranství.

Jak bylo již výše uvedeno, záměr navrhuje zástavbu v malé samostatné ploše OB-A (o výměře pouze 0,357 ha) na samém okraji zastavitelného území, kde není předpoklad jejího dalšího rozšiřování, obslužnost navrhovaných rodinných domů bude řádně zajištěna i z neveřejné účelové komunikace a lze posoudit, že v tomto případě není třeba trvat na vymezení veřejného prostranství.

Požadavky ust. § 14 odst. 1 PSP na minimální šířky uličního prostranství se vztahují pouze k ulicím (stejně tak jako požadavky ustanovení § 16 odst. 4 PSP). Pokud jsou uliční čarou vymezovány prostory, které nemají charakter ulice (např. průchody mezi zástavbou), mohou být vymezeny jako užší. Podle ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, i podle ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) platí, *že „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“* Vzhledem k tomu, že je navrhována neveřejná účelová komunikace, nepůjde o veřejné prostranství, které by bylo přístupné každému bez omezením, a nemůže jít ani o uliční prostranství; proto se na navrhovanou neveřejnou účelovou komunikaci požadavky ustanovení § 14 ani § 16 odst. 4 PSP nevztahují.

Námitka odvolatele není důvodná.

7. *Snížení pohody bydlení*

,,Ohledně posouzení pohody bydlení uvádí stavební úřad ve svém Rozhodnutí především to, že jsou u daného Záměru dodrženy PSP, další složkové právní předpisy, respektuje stávající charakter území a nepřekračuje výškovou hladinu v oblasti. Již s tvrzením stavebního úřadu ohledně dodržení PSP a další právních předpisů nelze souhlasit. V tomto směru odkazuje účastník na výše uvedené důvody, které dokládají rozpor Záměru s těmito předpisy. Dále má účastník za to, že stavební úřad v dané případě nedostatečně zhodnotil, že Záměr nepřináší novým ani stávajícím obyvatelům žádnou novou zeleň (naopak dochází k jejímu významnému úbytku a také k záboru ZMK), žádný parkový prostor pro trávení volného času, žádná hřiště, lavičky. Naopak z důvodu realizace Záměru dojde ke zvýšení požadavků na již nyní nedostatečné kapacity infrastruktury, a to včetně zvýšeného tlaku pro poštu, lékaře, nedostatečné kapacity míst ve školách a školkách. Zahustí se lokalitě nejen počet obyvatel, ale také doprava. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí. Účastník přijde o výhled do zeleně a také přístupovou cestu přímo do lesa. V těsném sousedství účastníkovi zahrady budou projíždět automobily, což vedle hlukové a imisní zátěže znamená i případné ohrožení osob pohybujících se po zahradě (v případě nehody na nepřehledné přístupové komunikaci).“

Odvolací správní orgán uvádí, že obdobnou námitku uplatnil odvolatel v průběhu řízení a stavební úřad ji vypořádal jako námitku č. 7 části E napadeného rozhodnutí na stranách 72 a 73 (Poznámka odvolacího správního orgánu - již dříve odvolatelé uplatňovali námitky týkající se pohody bydlení, tyto námitky stavební úřad vypořádal jako námitku č. 18 v části C odůvodnění nyní odvoláním napadeného rozhodnutí na str. 52 a 53), přičemž uvedl, že *„Stavební úřad posoudil záměr z hlediska ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, kdy má být záměr navržen tak, aby byl šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb, a aby vlivem na okolí nepřekračoval míru přiměřenou poměrům a nebyla tak ovlivněna pohoda bydlení nad míru přiměřenou poměrům. Stavební úřad vyhodnotil soulad záměru s pražskými stavebními předpisy, jak je uvedeno výše v části hodnocení záměru dle ustanovení § 94o stavebního zákona. Záměr respektuje stávající charakter území, nepřekračuje stávající výškovou hladinu v území a ve vazbě k okolním stávajícím stavbám nepůsobí nijak negativně, detailně jsou tyto parametry rozebrány v části odůvodnění souladu s § 20 pražských stavebních předpisů. Z výše uvedeného vyplývá, že umístění navrženého záměru a jeho hmot neodporuje stávajícímu charakteru území, je vzhledem k okolním stavbám šetrné a nepřekračuje míru přiměřenou poměrům. Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona souvisí s kvalitou prostředí a vlivem záměru na ni. Lze v tomto případě odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 18 A 49/2022-175 ze dne 29.09.2022, kde soud uvádí: „Soud v této souvislosti připomíná závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007 - 76, nebo v rozsudku dne 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008 - 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.“. Stavební úřad uvádí, že záměr splňuje veškeré normy o obecných technických požadavcích na výstavbu, jak je uvedeno výše v předchozím odůvodnění, a je prokázán jednoznačně soulad s veřejným zájmem, který je stanoven zvláštními právními předpisy. Záměr je navržen v souladu s požadavky zvláštních*

právních předpisů, jak je podrobně odůvodněno výše (zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně přírody a krajiny a dalších) a kvalita prostředí tak nemůže být takto navrženým záměrem narušena. Při posuzování záměru s ohledem na pohodu bydlení a okolní zástavbu, je také nutné brát v úvahu „míru přiměřenou místním poměrům“. Ačkoliv tato míra není definována, jedná se o běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Jaké imise jsou přiměřené místním poměrům, se určuje podle objektivně zjištěných místních zvyklostí odpovídajících dané lokalitě, případně lokalitě obdobné. Intenzita a frekvence imisí se tedy vždy poměřuje s tím, co je v daném místě považováno za běžné. Navržený záměr 10 rodinných domů v ploše OB – čistě obytné nemůže ovlivňovat území nad míru přiměřenou poměrům. Záměr navazuje na stávající zástavbu realizovanou severně od pozemků záměru, která se nachází v ploše OB stejně jako předmětný záměr. Z hlediska hmotového řešení jsou stavby rodinných domů navrženy obdobně jako stávající stavby, a to jak z hlediska výšky, tak z hlediska půdorysných rozměrů. Pokud Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy předpokládá v daném území zástavbu stavbami pro bydlení, což je z plochy OB – čistě obytné patrné, pak se nelze domnívat, že zůstane toto místo bez zástavby. Navržený záměr generuje celkovou dopravy v klidu max. 20 stání, což ve vztahu ke stávajícím komunikacím, které slouží k zajištění dopravní obslužnosti v území, neznamená nárůst, který by neodpovídal míře přiměřené poměrům, když stávající stavby v území jsou stavbami rodinných domů, u nichž jsou minimálně dvě stání vyžadována. Navržení stavby v tomto konkrétním případě nepředstavuje ono mimořádné obtěžování, jež by převyšovalo přípustnou míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě, neboť se jedná o objekty odpovídající hmotově okolní zástavbě a nijak stávající zástavbu nepřekračují. Vlastníci staveb si nemohou uzurpovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku doposud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří uživatelé viděli na sousední lesní pozemek, či využívali přístup přes pozemek, který není v jejich vlastnictví, nezakládá právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna. Vlastníci vůči sousednímu pozemku „nevydrželi“ žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územně plánovací dokumentaci. Platné podmínky územně plánovací dokumentace musí respektovat všichni vlastníci pozemků v daném území. Pokud je sousední pozemek určen k zastavění, nelze jeho zastavění zamezit jen proto, že byl díky jeho současnému nezastavění zajištěn výhled do zeleně. Stejně tak nelze vyčítat záměru napojení na dopravní infrastrukturu, když navýšení o cca 20 vozidel (každá rodinný dům má 2 stání) je ve vazbě k okolní zástavbě zcela relevantní a odpovídající. Obdobné ve vztahu k hl. m. Praze a zástavbě na jejím území konstatoval i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 17.9.2015, čj. 4 As 134/2015, když uvedl, že v husté zástavbě hlavního města je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že i určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní. V neposlední řadě se v tomto smyslu vyjádřil i Ústavní soud pod sp.zn. I. ÚS 3197/18 ze dne 15.1.2019 tak, že z hlediska ústavně zaručených hmotných práv, zde zejména ochrany vlastnického práva a ochrany legitimního očekávání, jde ve své podstatě o střet vlastnických práv – vlastnického práva souseda, který si chce užívat nerušený výkon svého práva k pozemku a stavbě a vlastnického práva souseda – stavebníka, který chce také realizovat své vlastnické právo k pozemku tím, že si na něm postaví stavbu podle platné územně plánovací dokumentace. Tato práva, pokud by byla vykonávána absolutně, se vzájemně vylučují. Navržený záměr tedy respektuje požadavek uvedený v § 76 odst. 2 stavebního zákona a je navržen tak, že je maximálně šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb. Kvalita prostředí, ani pohoda bydlení nemůže být záměrem narušena.“

Odvolací správní orgán uvádí, že dle ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona, platí, že *,,každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je mimo jiné povinen být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb.“*

Odvolací správní orgán dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 25.4.2019, č.j. 5 As 166/2018, kde Nejvyšší správní soud judikoval, že *,,Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umisťovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by stěžovatelé museli dostatečně konkrétně namítat. Vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.). Jak opakovaně uvedl stavební úřad i žalovaný, určité zatížení okolí způsobuje každá stavba (narušení pohody bydlení může spočívat např. i ve snížení odstupové vzdálenosti, omezení výhledu, narušení soukromí, zvýšeném pohybu osob, apod.), přičemž po vlastnících okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.“ Odvolací správní orgán dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 17.9.2015, čj. 4 As 134/2015, kde Nejvyšší správní soud judikoval, že ,,je třeba vzít v úvahu, že se jedná o zástavbu rodinných domů v hl. Praze a v husté zástavbě hlavního města je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že i určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní.“*

Z výše uvedeného vyplývá, že vlastníci okolních pozemků nemají právo na neměnnost toho kterého pozemku, avšak v rámci každé stavby je nutné individuálně posoudit, zda nedojde k zatížení okolních pozemků nad míru přiměřenou poměrům, a tyto závěry také řádně zdůvodnit, což ostatně vyplývá i z ustálené judikatury, např. z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 zveřejněný Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 850/2006 Sb., kde Nejvyšší správní soud judikoval, že *,,Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ rozumět 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 je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „pohoda bydlení“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněně nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práv a svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat.“*

Z citovaného rozsudku dále vyplývá, že ani skutečnost, že jsou dodrženy limity zdravého životního prostředí, neznamená, že jsou automaticky splněny požadavky na pohodu bydlení. Povinností správních orgánů je se řádně vypořádat s konkrétními tvrzeními účastníků o porušení pohody bydlení, a to i přes fakt, že stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Posouzení, zda stavba nepřípustně snižuje pohodu bydlení, není otázkou obsahu závazných stanovisek, nýbrž je věcí autonomního posouzení stavebním úřadem po zhodnocení všech relevantních okolností.

Odvolací správní orgán konstatuje, že stavební úřad sice na str. 72 napadeného rozhodnutí zmiňuje šetrnost k sousedství, vlivem záměru na pohodu bydlení ve stavbách ve vlastnictví odvolatelů se však zabýval pouze v rozsahu dotčení některých činitelů pohody bydlení, resp. pouze uvedl, že záměr respektuje stávající charakter území a ve vztahu k okolním stavbám nepřekračuje výškovou hladinu. Stavební úřad dále uvedl, že intenzita a frekvence imisí se vždy poměřuje s tím, co je v daném místě považováno za běžné, přičemž blíže nespecifikoval, o jaké imise se jedná. Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí nehodnotil dostatečně konkrétně intenzitu narušení jednotlivých činitelů a nevyhodnotil je ve vzájemných souvislostech. V odůvodnění napadeného rozhodnutí dále chybí jednoznačný závěr posouzení z hlediska vlivu navrhované stavby na pohodu bydlení v okolních stavbách. Vliv záměru na pohodu bydlení v okolní zástavbě musí posoudit a řádně odůvodnit stavební úřad, odvolací orgán toto posouzení nemůže suplovat, jelikož při rozhodování vychází ze zjištění učiněných stavebním úřadem.

Lze konstatovat, že přestože námitka odvolatele je spíše obecného charakteru, kdy odvolatel jednotlivé složky pohody bydlení nevyjmenovává, odůvodnění stavebního úřadu je nedostatečné. Je povinností stavebního úřadu posoudit možné narušení jednotlivých složek pohody bydlení. Pro úplnost odvolací správní orgán uvádí, že již v rozhodnutí č.j. MHMP 2179742/2023, spis. zn. S-MHMP 2075330/2021/STR, ze dne 13.12.2023, na str. 61 uvedl, že „*Stavební úřad se v napadeném rozhodnutí omezil pouze na konstatování, že ,,Jedná se o území, jehož funkční využití dle platného územního plánu hl. m. Prahy je označeno jako OB-čistě obytné, které je určeno pro bydlení, tedy ke stavbě rodinných domů. Jednopodlažní rodinné domy, se zastavěnou plochou 89 m^2, splňují podmínky stavebních předpisů a budou užívány k bydlení stejným způsobem jako rodinné domy ostatních účastníků řízení.“ Stavební úřad zcela rezignoval na posouzení vlivu předmětné stavby na jednotlivé činitele pohody bydlení účastníků řízení v souladu s ustálenou judikaturou NSS týkající se této problematiky. Posouzení musí primárně provést stavební úřad, odvolací orgán v tomto případě nemůže „suplovat“ posouzení stavebního úřadu v odůvodnění rozhodnutí.“*

Stavební úřad závěry odvolacího správního orgánu vyslovené ve výše citovaném rozhodnutí nereflektoval a možné narušení jednotlivých složek pohody bydlení předmětnou stavbou opětovně neposoudil.

Tato část námitky odvolatele je důvodná.

K požadavku odvolatele na prostor pro trávení volného času, hřiště, lavičky a navýšení ,,tlaku“ na poštu, lékaře, kapacity ve školách a školách odvolací správní orgán uvádí, že stavební úřad je vázán rozsahem žádosti stavebníka, na něhož může v rámci řízení klást požadavky pouze v mezích zákona a nemůže proto vyhovět požadavkům (ostatních účastníků řízení), které jdou nad rámec zákona. Námitka týkající se prohloubení deficitu občanské vybavenosti, jakož i absence prostoru pro trávení volného času, laviček

atd., je nad rámec v zákona, neboť žádný právní předpis nestanoví povinnost zajistit (resp. zachovat) v území minimální rozsah občanské vybavenosti.

Navrhovaný soubor rodinných domů, a to dva samostatně stojící a čtyři dvojdomy, každý s jednou bytovou jednotkou (Poznámka odvolacího správního orgánu - hypoteticky lze počítat s nárůstem přibližně 40 obyvatel), však nelze považovat za rozsáhlou výstavbu, která by nárůstem obyvatel mohla sama o sobě způsobit nedostatečnost stávající občanské vybavenosti ani nepřiměřený nárůst dopravy.

Tato část námitky odvolatele není důvodná.

K části námitky týkající se poklesu cen sousedních nemovitostí odvolací správní orgán odkazuje na usnesení Ústavního soudu I. ÚS 3197/18 ze dne 15.1.2019, kde Ústavní soud judikoval, že *,,Z hlediska ústavně zaručených hmotných práv, zde zejména ochrany vlastnického práva a ochrany legitimního očekávání, jde ve své podstatě o střet vlastnických práv – vlastnického práva stěžovatele, který si chce užívat nerušený výkon svého práva k pozemku a stavbě a vlastnického práva souseda – stavebníka, který chce také realizovat své vlastnické právo k pozemku tím, že si na něm něco postaví. Tato práva, pokud by byla vykonávána absolutně, se vzájemně vylučují.*

Z hlediska systematiky čl. 11 Listiny je pro věc významné, že záruka vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 věta první) zahrnuje i právo věc užívat a nakládat s ní (zejména úplatně převést), že vlastníkům nesmí být poskytnuta různá intenzita ochrany různých forem vlastnictví (čl. 11 odst. 1 věta druhá) a že vlastnictví není neomezeným panstvím nad věcí, ale právním panstvím v rámci prostoru vymezeného právní úpravou a podle jejích podmínek (srov. odst. 54–56 nálezu sp. zn. Pl. ÚS 27/16 ze dne 18. 12. 2018). Proto není možné k věci přistupovat tak, že vlastnická práva sousedů zůstanou absolutně nedotčena, tzn. v případě stěžovatele tak, že se faktické poměry jeho nemovité věci nezmění. Vlastnické právo stěžovatele s vlastnickým právem stavebníka na sebe vzájemně působí a v moci práva je pouze zamezit vzniku extrémní nevyváženosti práv vlastníků sousedních pozemků (srov. usnesení sp. zn. I. ÚS 3610/16 ze dne 28. 6. 2017). Obecná společenská potřeba na úpravě vzájemných vztahů vlastníků pozemků proto vyžaduje právní úpravu (srov. odst. 86 nálezu sp. zn. Pl. ÚS 27/16), kterou v poměrech souzené věci představuje zejména stavební řád, resp. ty jeho části, které obsahově upravují sousedské právo veřejnoprávní metodou. Základem této úpravy je rozhodování o využití území: územně plánovací dokumentace v zásadě představuje společenskou dohodou o využití území lidmi, kteří v něm žijí [nálezy sp. zn. III. ÚS 1669/11 ze dne 7. 5. 2013 (N 76/69 SbNU 291) a sp. zn. I. ÚS 655/17 ze dne 9. 11. 2017].

Pokles ceny věci daný sousední zástavbou v mezích územního plánu (tj. změnou skutečností významných pro trh s nemovitými věcmi v mezích předem daných pravidel území) zásah do vlastnického práva zjevně nepředstavuje a trvající hodnotu věci čl. 11 Listiny nezaručuje. Z hlediska tvrzeného legitimního očekávání pak lze odkázat na výše uvedené – předpoklad stěžovatele, že sousední pozemek nebude zastavěn rodinnými domy, nevycházel z právních poměrů daného území. Stěží tak může být právem chráněn.“

Tato část námitky odvolatelů není důvodná.

Ke ztrátě výhledu do zeleně odvolací správní orgán uvádí, že právo výhledu, potažmo výhledu do zeleně, není v českém právním řádu upraveno a nelze si jej osobovat. V této souvislosti odvolací správní orgán

odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25.4.2019, č.j. 5 As 166/2018, kde Nejvyšší správní soud judikoval, že *,,Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umisťovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by stěžovatelé museli dostatečně konkrétně namítat. Vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.).*

Tato část námitky odvolatelů není důvodná.

Odvolací správní orgán závěrem uvádí, že dne 28. 1. 2026, pod č.j. MHMP 79302/2026, spis. zn. S-MHMP 20274/2025/STR, seznámil účastníky řízení s doplněnými podklady pro vydání rozhodnutí a vyzval je, aby se k nim vyjádřili, k čemuž jim stanovil lhůtu 15 dnů.

Do spisu bylo konkrétně doplněno:

- *Odpověď na žádost o součinnost MHMP PKD, ze dne 27. 5. 2025, č.j. MHMP-604666/2025/O4/Ku, spis. zn. S-MHMP 430654/2025*
- *Odpověď na žádost o součinnost MZE, ze dne 16. 6. 2025, č.j. MZE-45943/2025-16211, spis. zn. MZE-33102/2025*
- *Odpověď na žádost o součinnost MHMP OCP, ze dne 20. 6. 2025, č.j. MHMP 698534/2025, spis. zn. S-MHMP 430634/2025*
- *Odpověď na žádost o součinnost MHMP OCP, ze dne 20. 6. 2025, č.j. MHMP 697310/2025, spis. zn. S-MHMP 430553/2025*
- *Odpověď na žádost o součinnost MHMP PKD, ze dne 7. 7. 2025, č.j. MHMP-739217/2025/O4/Ku, spis. zn. S-MHMP 430654/2025*
- *Odpověď na žádost o součinnost MHMP OCP, ze dne 10. 7. 2025, č.j. MHMP 753227/2025, spis. zn. S-MHMP 716743/2025*
- *Odpověď na žádost o součinnost MHMP OCP, ze dne 24. 6. 2025, č.j. MHMP 699035/2025, spis. zn. S-MHMP 430599/2025*
- *Sdělení ÚMČ P12 OŽP, ze dne 22. 8. 2025, č.j. P12 245728/2025 OŽP/Kn, spis. zn. P12 231906/2025 OŽP/Kn*
- *Odpověď MHMP OCP, ze dne 14. 10. 2025, spis. zn. S-MHMP 994896/2025, č.j. MHMP 1022568/2025*
- *Sdělení k žádosti o součinnost MMR, ze dne 24. 10. 2025, č.j. MMR-40032/2025-81*
- *Biologický průzkum pozemku pro stavbu ,,Rodinné domy u Modřanského lesa“*
- *Odpověď na žádost o součinnost MHMP OCP, ze dne 1. 12. 2025, č.j. MHMP 1266412/2025, spis. zn. S-MMP 1128010/2025*

K doplněným podkladům se dne 11. 2. 2026 vyjádřil prostřednictvím svého právního zástupce pan Radek Truhlář, který mj. uvedl, že i nadále lze pochybovat o tom, zda se na dotčeném pozemku parc. č. 3869/5 v k.ú. Modřany nachází les či nikoliv. Dále uvádí, že ÚMČ P12 nevydal rozhodnutí dle ust. § 1 odst. 4 ZZPF, ale pouze sdělení, čímž došlo k omezení práv účastníka řízení. Pokud by se na pozemku parc. č. 3869/5 v k.ú. Modřany nacházel les, nebylo by možné záměr povolit (viz sdělení MZE).

Dále uvedl, že nesouhlasí se sdělením MMR ze dne 24. 10. 2025, č.j. MMR-40032/2028-81, neboť i umístění živého plotu do plochy ZMK (a zahrad plánovaných rodinných domů) odporuje funkční regulaci plochy ZMK.

Odvolatel dále uvedl, že ve sdělení ze dne 27. 5. 2025 MHMP PKD nezohlednil nové trvalé přístupy chodců na komunikaci, které jsou podmínkou pro povolení záměru s ohledem na přípustnost krajiny. Není zohledněn obsah PD k záměru, kde je uvedeno, že soulad s § 11 odst. 3 PSP je zajištěn právě dotčenou komunikací a veřejným prostranstvím. Rovněž záměr nezohledňuje bezbariérovou prostupnost území.

Odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání námitek výše.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem. Při novém projednání stavební úřad řádně zhodnotí možné narušení jednotlivých složek pohody bydlení a znovu posoudí otázku prostupnosti území, resp. stavby schodišť ve smyslu výše uvedeného.

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 odvolatelé jednotlivě
1. Michal Bártík, IDDS: nngzr5b, Jaurisova č.p. 515/4, 140 00 Praha 4-Michle
- zastoupení pro: PROINVEX s.r.o., IDDS: cueu5us, Nad štolou č.p. 950/12, 170 00 Praha 7
2. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkové agendy, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
3. Šárka Horňáková, Sinkulova č.p. 78/33, Praha 4-Podolí, 147 00
4. Pavel Kořenář, Rakovského č.p. 3164/12, Praha 4-Modřany, 143 00
5. Tomáš Kotlár, IDDS: djcchhs, Horkého č.p. 2210/6, Praha 4-Modřany, 143 00
6. Stanislav Matoušek, Horkého č.p. 2208/2, Praha 4-Modřany, 143 00
7. Dagmar Plevačová, Horkého č.p. 2300/18, Praha 4-Modřany, 143 00
8. Ivana Samcová, Horkého č.p. 2301/20, Praha 4-Modřany, 143 00
9. Pavel Samec, Zelená č.p. 1606/12, 160 00 Praha 6-Dejvice
10. Renáta Šudřichová Skořepová, IDDS: iirkycm, U Cihelny č.p. 869, 252 43 Průhonice
11. Jan Vydržel, IDDS: tue7a8q, Blanická č.p. 1008/28, 120 00 Praha 2-Vinohrady
zastoupení pro:
- Radek Truhlář, IDDS: stfie65, Horkého č.p. 2211/8, Praha 4-Modřany, 143 00
12. Martin Šabo, Na Úbočí č.p. 420/11, 790 01 Jeseník 1
13. Šárka Šabová, Horkého č.p. 2305/28, Praha 4-Modřany, 143 00
14. Vít Pejčoch, Horkého č.p. 2300/18, Praha 12-Modřany, 143 00
15. Zuzana Pejčochová, IDDS: 39d39qz, Horkého č.p. 2302/22, 143 00
16. Tomáš Kubát, IDDS: 8jqnv2g, Horkého č.p. 2299/16, Praha 4-Modřany, 143 00

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu
17. CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
18. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3, Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5
19. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt, U Plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
20. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji, Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7
21. Městská část Praha 12, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00
22. Městská část Praha 12, odbor investic a správy majetku ÚMČ Praha 12, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00
23. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu, Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00
24. 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
25. Úřad městské části Praha 12, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00

III. ostatní
26. Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00
+ SPIS

na vědomí
MHMP STR/Kv