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

MHMPXPSB2W3Q

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1206869/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1494758/2024/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Klára Kayedová
236 00 4771
Počet listů/příloh: **9/0**
Datum:
19.11.2026

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 podal

Jaromír Kejda, nar. 7.4.1994, Pechlátova 2503/16, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ing. Vincenc Kolařík, nar. 27.4.1989, Hillebrantova 1339/1a, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
kterého zastupuje Mgr. Vít Veselý advokát, Revoluční 1082/8, 110 00 Praha 1-Nové Město,
Ing. arch. Tamara Kolaříková, nar. 1.12.1988, Hillebrantova 1339/1, Košíře, 158 00 Praha 58,
kterého zastupuje Mgr. Vít Veselý advokát, Revoluční 1082/8, 110 00 Praha 1-Nové Město,
Ing. Vojtěch Mikeš, nar. 6.2.1947, Hillebrantova 1076/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
JUDr. PhDr. Petr Mlsna, Ph.D., nar. 13.11.1978, Urbanova 1243/18, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
kterého zastupuje Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o., IČO 01825666, Příběnická 1908/12, 390 01 Tábor 1,
Mgr. Lucie Mlsnová Bryxová, nar. 23.9.1979, Urbanova 1243/18, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
kterého zastupuje Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o., IČO 01825666, Příběnická 1908/12, 390 01 Tábor 1,
Iva Mzyková, nar. 31.3.1971, Urbanova 1067/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
Hana Pochobradská, nar. 9.12.1944, Hillebrantova 1076/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
Mgr. Vítězslava Pokorná, nar. 23.2.1951, U kříže 612/5, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58,
MUDr Josef Pokorný, nar. 21.9.1949, Hillebrantova 1076/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
Ing. Pavel Svozil, nar. 16.2.1980, Hillebrantova 1076/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
JUDr. Jana Štěpánková, nar. 23.6.1961, Urbanova 1242/16, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,

Společenství vlastníků jednotek domu Hillebrantova 1076, Praha 5, IČO 04354885, Hillebrantova 1076/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58

(dále jen "odvolatelé")

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti

MUDr. Hany Olehlové, nar. 2.8.1951, Jenišovská 1161/6, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
Richarda Olehly, nar. 29.3.1976, Jenišovská 1161/6, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
Daniely Murckové, nar. 3.2.1980, Lukavského 1289/6, 150 00 Praha 5-Košíře,
Ing. Aleny Mrázkové, nar. 15.7.1972, Nuselská 1497/70, 140 00 Praha 4-Nusle,
Ing.Ph.D. Pavla Mrázka, nar. 2.3.1972, Nuselská 1497/70, 140 00 Praha 4-Nusle,
Jana Mikeše, nar. 12.10.1973, Černochova 1291/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,
Jarmily Drastíkové, nar. 14.4.1975, Voleníkova 1369/3, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515,
Ivo Drastíka, nar. 9.2.1972, Voleníkova 1369/3, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515,
které zastupuje ENGINEERS CZ s.r.o., IČO 24127663, V háji 1092/15, 170 00 Praha 7-Holešovice,

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen "stavební úřad") pod **č.j. MC05 66593/2024, spis.zn. MC05/OSU/340/2020/Kad/Koš.p.1475/204 ze dne 20.3.2024 a kterým byl schválen stavební záměr**

„Novostavba řadových bytových domů“, ul. Hillebrantova, Praha 5

na pozemcích parc. č. 1475/1, 1475/169, 1475/204, 1475/205, 1475/206, 1475/207, 1475/208, 1475/209, 1475/210, 1475/247, 1475/413, 1479/103 v katastrálním území Košíře,

rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 51 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 149 odst. 6 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se

m ě n í

tak, že za slovy „a na základě tohoto posouzení:“

se text výroku rozhodnutí nahrazuje slovy:

„podle ust. § 51 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 149 odst. 6 správního řádu **se žádost o vydání společného povolení stavby nazvané**

„Novostavba řadových bytových domů“, ul. Hillebrantova, Praha 5

na pozemcích parc. č. 1475/1, 1475/169, 1475/204, 1475/205, 1475/206, 1475/207, 1475/208, 1475/209, 1475/210, 1475/247, 1475/413, 1479/103 v katastrálním území Košíře

zamítá.“

Odůvodnění rozhodnutí č.j. MC05 66593/2024, spis.zn. MC05/OSU/340/2020/Kad/Koš.p.1475/204 ze dne 20.3.2024 se mění ve smyslu odůvodnění tohoto rozhodnutí.

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

Ivo Drastík, nar. 9.2.1972, Voleníkova 1369/3, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
Jarmila Drastíková, nar. 14.4.1975, Voleníkova 1369/3, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
Jan Mikeš, nar. 12.10.1973, Černochova 1291/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
Ing.Ph.D. Pavel Mrázek, nar. 2.3.1972, Nuselská 1497/70, 140 00 Praha 4-Nusle
Ing. Alena Mrázková, nar. 15.7.1972, Nuselská 1497/70, 140 00 Praha 4-Nusle
Daniela Murcková, nar. 3.2.1980, Lukavského 1289/6, 150 00 Praha 5-Košíře
Richard Olehla, nar. 29.3.1976, Jenišovská 1161/6, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
MUDr. Hana Olehlová, nar. 2.8.1951, Jenišovská 1161/6, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
Jan Hnátek, nar. 19.10.1976, Hornoměcholupská 633/37, Hostivař, 102 00 Praha 102
Mgr. Hana Hnátková, nar. 12.5.1953, Hornoměcholupská 633/37, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
Prof. Ing. Ivan Procházka, DrSc., nar. 13.9.1954, Jinonická 204/59, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
Tereza Zapletalová, nar. 24.11.1978, Herbenova 723/25, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

O d ů v o d n ě n í :

Stavební úřad vydal pod č.j. MC05 66593/2024, spis.zn. MC05/OSU/340/2020/Kad/Koš.p.1475/204 ze dne 20.3.2024 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolatelé odvolání.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává

u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že odvolání jsou včasná.

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.

Z předloženého spisu bylo zjištěno, že napadeným rozhodnutím byl ve společném řízení schválen stavební záměr, který obsahuje 7 bytových domů – staveb pro individuální bydlení a související dopravní a technickou infrastrukturu. Bytové domy jsou řešeny tak, že jeden dům značený „204“ bude samostatně stojící a šest domů značených „205“ až „210“ bude tvořit řadovou zástavbu. Dům „204“ na pozemku parc. č. 1475/204, k. ú. Košíře, bude mít půdorys obdélníku o max. rozměrech 9,1 x 11,6 m, 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží, plochou střechu a bude obsahovat 1 byt a garáž pro 2 vozidla, na pozemku budou 2 parkovací stání. Výška domu po střešní atiku bude 11 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně ±0,000 = 287,500 m n. m. Bpv, podlaha 1. PP bude na úrovni -5,6 m od ±0,000 m. Dům „205“ na pozemku parc. č. 1475/205, k. ú. Košíře, bude mít půdorys obdélníku o max. rozměrech 8,2 x 13,2 m, 3 nadzemní podlaží, plochou střechu a bude obsahovat 2 byty a garáž pro 1 vozidlo, na pozemku budou 2 parkovací stání. Výška domu po střešní atiku bude 8,2 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně ±0,000 = 288,500 m n. m. Bpv, podlaha 1. PP bude na úrovni -5,2 m od ±0,000 m. Domy „206“ až „210“ na pozemcích parc. č. 1475/206 až 1475/210, k. ú. Košíře, budou mít přibližně obdélníkový půdorys o max. rozměrech 7,5 x 15,4 m, 3 nadzemní podlaží, plochou střechu a budou obsahovat vždy 1 byt a garáž pro 1 vozidlo, na pozemku budou 2 parkovací stání. Výška domů „206“ až „209“ po střešní atiku bude 8,2 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od postupně stoupající úrovně ±0,000 = 289,000 až 290,500 m n. m. Bpv, podlaha 1. PP bude vždy na úrovni -3,0 m od ±0,000 m. Výška domu „210“ po střešní atiku bude 7,7 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně ±0,000 = 291,000 m n. m. Bpv, podlaha 1. PP bude na úrovni -3,05 m od ±0,000 m.

Dopravní napojení je řešeno novou veřejně přístupnou účelovou komunikací s jednosměrným provozem s vjezdem z ulice Hillebrantovy a výjezdem do ulice České, komunikace je na pozemcích parc. č. 1475/413 a 1475/247, k. ú. Košíře. Pro napojení domů na technickou infrastrukturu bude proveden nový vodovodní řad napojený na stávající vodovod v ul. Hillebrantově a České, nová stoka jednotné kanalizace napojená na stávající stoku vedoucí z ul. Hillebrantovy, nový plynovod napojený na stávající NTL plynovody v ul. Hillebrantově a České, nové kabelové vedení elektrické energie napojené ze stávajícího vedení NN při ul. České, nové kabelové vedení sítě elektronických komunikací a nové přípojky vody, kanalizace a plynu pro jednotlivé domy. Srážkové vody z domů budou svedeny do akumulačních nádrží a následně do vsakovacích objektů na pozemcích jednotlivých domů. Srážkové vody z komunikace budou rovněž svedeny do akumulační nádrže a poté do systému trojice vsakovacích objektů na pozemcích parc. č. 1475/205, 1475/206, 1475/207, k. ú. Košíře. Součástí záměru je osvětlení nové komunikace, oplocení pozemků bytových domů, opěrné zdi, venkovní schodiště, zpevněné plochy a dočasné objekty zařízení staveniště. V rámci záměru bude provedena přeložka stávajícího teplovodu a veřejného osvětlení. V souvislosti se stavebním záměrem je povoleno kácení dřevin a stanoveno provedení náhradní výsadby.

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 20.12.2019, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace zpracovaná v 09/2018 s revizí v 07/2023. Podle ust. § 85 odst. 4 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, se dokumentace a záměr posuzují podle tohoto nařízení, tj. podle pražských stavebních předpisů, dále též „PSP“.

Odvolatelé v odvoláních uvedli odvolací námitky směřující mimo jiné do obsahu mnoha závazných stanovisek. Odvolací správní orgán tato závazná stanoviska předložil v režimu ust. § 149 správního řádu ke změně nebo potvrzení nadřízeným dotčeným orgánům. Níže je rekapitulován výsledek tohoto procesu:

- **Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje**, č. j. MHMP 7893/2024 ze dne 5. 1. 2024 – přezkoumalo Ministerstvo pro místní rozvoj, pod č. j. MMR-74604/202584 ze dne 27. 11. 2025, bylo **změněno v odůvodnění, zůstává souhlasné**.
- **Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče** č. j. MHMP 468660/2019 ze dne 11. 3. 2019 – přezkoumalo Ministerstvo kultury, pod č. j. MK 45340/2025 OPI ze dne 20. 5. 2025, bylo **potvrzeno**.
- **Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy** č. j. HSHMP 62980/2019 ze dne 20. 1. 2020 – přezkoumalo Ministerstvo zdravotnictví, pod č. j. MZDR 23943/2024-4/OVZ ze dne 2. 9. 2024, bylo **potvrzeno**.
- **Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy** č. j. HSAA-12240-5/2019 ze dne 9. 10. 2019 – přezkoumal ředitel Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, pod č. j. HSAA- 8210-4/PRE4-2024 ze dne 4. 10. 2024, bylo **potvrzeno**.
- **Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru dopravy** č.j. MC05 23462/2020/ODP/Kov ze dne 5. 2. 2020 – přezkoumal Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikacích a drah, pod č. j. MHMP-1830105/2024/O4/Jv ze dne 11. 11. 2024, bylo **potvrzeno.**
- **Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru dopravy** č. j. MC05 91769/2023/ODP/Kov ze dne 4. 5. 2023 – přezkoumal Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikacích a drah, pod č. j. MHMP-811226/2026/O4/Jv ze dne 17. 8. 2026, bylo **potvrzeno**.
- **Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad jako speciálního silničního SÚ** č. j. MC05 166067/2022 ze dne 12. 8. 2022 – přezkoumal Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikacích a drah, pod č. j. MHMP-811226/2026/O4/Jv ze dne 17. 8. 2026 , bylo **potvrzeno**.
- **Stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policie**, č. j. KRPA-29768-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 9. 2. 2020 – přezkoumala Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policie, pod č. j. KRPA-282864-2/ČJ-2024-0000DŽ ze dne 19. 9. 2024, bylo **potvrzeno**.

- **Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru ochrany životního prostředí ke kácení dřevin č. j. MC05 112696/2020/OŽP/iva ze dne 10. 9. 2020 – přezkoumal Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, rozhodnutím č. j. MHMP 306420/2025 ze dne 22. 4. 2025 bylo zrušeno.**

Jedná se o závazné stanovisko vydané ÚMČ Praha 5 odborem ochrany životního prostředí podle § 8 odst. 6 ZOPK pro účely společného územního a stavebního řízení ke kácení dřevin rostoucích na pozemcích parc. č. 1475/204, 1475/205, 1475/206, 1475/207, 1478/208, 1475/209, 1475/210, 1475/1, 1475/413, 1475/247, 1475/169 a 1479/103 v k. ú. Košíře pro účely předmětného stavebního záměru.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí ve svém rozhodnutí uvedl zejména následující:

„Podle § 67 odst. 1 ZOPK je ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé, třetí a páté ZOPK (dále jen „investor"), je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto chráněné zájmy. Podle § 67 odst. 3 ZOPK je toto hodnocení součástí žádosti o vydání povolení, souhlasu či závazného stanoviska podle tohoto ZOPK. Z toho vyplývá, že je nezbytným podkladem rovněž pro závazné stanovisko podle § 8 odst. 6 ZOPK ke kácení dřevin pro účely předmětného záměru.

OCP MHMP proto konstatuje, že s ohledem na nezbytnost vypracování hodnocení ve smyslu ust. § 67 odst. 1 ZOPK, které v tomto případě investorem zajištěno nebylo, neboť předložený dendrologický posudek se zabývá pouze dřevinami, a nikoliv dalšími částmi přírody, podléhajícími ochraně podle částí druhé, třetí a páté ZOPK, přičemž jiné hodnocení z hlediska vlivu na zájmy chráněné ZOPK součástí projektové dokumentace není, nebyl dostatečně zjištěn stav věci ve smyslu ust. § 3 správního řádu, podle něhož nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, kde jsou vyjádřeny některé zásady správního řízení, konkrétně zásada zákonnosti (legality), zásada zákazu zneužití správního uvážení, zásada ochrany dobré víry, zásada účelnosti a souladu zvoleného řešení s veřejným zájmem a zásada předvídatelnosti veřejné správy. Tato vada způsobuje rozpor napadeného závazného stanoviska s právními předpisy.

Současně je OCP MHMP toho názoru, že skutečnost, zda předmětná lokalita tvoří biotop zvláště chráněných druhů či nikoliv, má význam též pro řádné vyhodnocení funkčního významu dřevin navržených ke kácení.

OCP MHMP zjistil, že napadené závazné stanovisko trpí i dalšími vadami.

OCP MHMP přisvědčuje námitce odvolatelů ad 3, že dle textu závazného stanoviska se náhradní výsadba ukládá i na pozemcích parc. č. 1475/169 a 1479/103 v k. ú. Košíře, které nejsou ve vlastnictví žadatelů a nachází se na nich pozemní komunikace. Z výkresů, které jsou připojeny k dendrologickému posudku, je

sice zřejmé, že se na nich žádné dřeviny kácet ani vysazovat nemají, ale k závaznému stanovisku žádná grafická příloha připojena není ani se na ni závazná část závazného stanoviska neodkazuje (což považuje OCP MHMP za dostačující v případech, kdy je situace kácení a situace náhradní výsadby součástí projektové dokumentace předložené stavebnímu úřadu). Závazná část závazného stanoviska proto není dostatečně určitá.

OCP MHMP dále zjistil, že dle výkresu kácení i tabulky porostů navržených ke kácení, jež jsou přílohou žádosti, má být kácena rovněž skupina dřevin č. 4 o rozloze 32 m2 keřového porostu, kterou tvoří jalovec viržinský. Tato skupina není v tabulce připojené k dendrologickému posudku oceněna, patrně z toho důvodu, že se jeho zpracovatel mylně domníval, že k jejímu kácení není třeba povolení, když její rozloha nedosahuje 40 m2. OCP MHMP upozorňuje, že podle § 3 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. je rozhodující celková plocha kácených zapojených porostů dřevin, a nikoliv plocha jednotlivých porostů…….. .....OCP MHMP tedy shrnuje, že v daném případě je nezbytným podkladem pro závazné stanovisko ke kácení dřevin hodnocení vlivů na zájmy chráněné podle částí druhé, třetí a páté ZOPK ve smyslu ust. § 67 odst. 1 ZOPK. Jelikož toto hodnocení provedeno nebylo, nemohl být dostatečně zjištěn stav věci ve smyslu ust. § 3 správního řádu pro jeho vydání (viz výše).

Vady posuzovaného závazného stanoviska nelze napravit postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, protože uvedené ustanovení umožňuje pouze potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Na základě předložené žádosti ani na základě projektové dokumentace, která je součástí spisu STR MHMP, však uvedené závazné stanovisko potvrdit nelze, když hodnocení podle § 67 odst. 1 ZOPK jejich součástí není. Závazné stanovisko nelze z téhož důvodu ani změnit. Nezákonnost závazného stanoviska lze v daném případě napravit pouze jeho zrušením.

Odvolací správní orgán tedy uzavírá, že záměr nedisponuje souhlasným závazným stanoviskem ke kácení dřevin, s nimiž je v kolizi.

Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru ochrany životního prostředí k ochraně ovzduší č. j. MC05 286644/2019/OŽP/iva ze dne 24. 1. 2020 – přezkoumal Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, pod č. j. MHMP 256586/2025 ze dne 14. 4.2025 a bylo změněno, část zůstává souhlasná, část je nyní nesouhlasná.

Závazné stanovisko ÚMČ Praha 5 vydané pod č. j. MC05 286644/2019/OŽP/iva ze dne 24. 1. 2020 z hlediska ochrany ovzduší bylo v jeho závazné části změněno tak, že byla změněna podmínka pro souhlas s umístěním stavby 4 stacionárních zdrojů – 4x plynový kondenzační kotel o jmenovitém tepelném výkonu 20 kW - neuvedených v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Závazné stanovisko zůstává v této části souhlasné za podmínky, že kotle budou splňovat požadavky na spalovací stacionární zdroj 5. nebo 6. emisní třídy Nox.

Zároveň byl závazným stanoviskem č. j. MHMP 256586/2025 ze dne 14. 4.2025 vysloven nesouhlas s umístěním a provedením stavby 5 stacionárních zdrojů – 5x krbová vložka - neuvedených v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

V řízení tedy bylo vydáno nesouhlasné závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět.

Dotčený orgán ve svém závazném stanovisku mimo jiné uvádí, že *„nesouhlasí s umístěním spalovacích zdrojů na pevná paliva (krby, krbová kamna) do dané oblasti, zastavěné rodinnými i bytovými domy, a to zejména s ohledem na emise pachových látek, které mohou negativně ovlivňovat (obtěžovat zápachem) obyvatele okolních objektů. Spalováním tuhých paliv dochází rovněž k neúměrnému navyšování prachových částic a benzo(a)pyrenu v ovzduší. Z uvedených důvodů je nutno umístění navrhovaných krbů či krbových kamen považovat za nevhodné, přestože imisní situace v daném území je z hlediska kvality ovzduší v současné době vyhovující. S ohledem na připravovanou změnu legislativy, v jejímž rámci má dojít dle návrhu WHO k výraznému zpřísnění imisních limitů pro suspendované prachové částice, lze v budoucnu očekávat, že imisní situace v území nevyhoví zpřísněným legislativním požadavkům. Orgány ochrany ovzduší by měly postupovat tak, aby byly vytvářeny předpoklady pro trvalou udržitelnost území, které nelze dosáhnout bez omezování lokálních zdrojů na pevná paliva.*

Dle Akčního plánu Programu zlepšování kvality ovzduší PZKO – 2020+ (kód opatření PZKO_2020_P1), který schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 2529 ze dne 19. 9. 2022 a jehož cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení, je možné na základě individuálního posouzení vydat nesouhlasné závazné stanovisko mimo jiné i v místech možného dopadu provozu spalovacího zdroje na pevná paliva na velký počet obyvatel (např. v lokalitách pro hromadné bydlení).

Hlavní město Praha se dlouhodobě zaměřuje na minimalizaci spotřeby pevných paliv, přičemž je podporován zejména přechod na bezemisní zdroje, případně na zemní plyn. V kontextu uvedených priorit hlavního města Prahy je navržený způsob vytápění nevhodný.“

Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru ochrany životního prostředí, vodoprávního úřadu č. j. MC05 286644/2019/OŽP/iva ze dne 24. 1. 2020 – přezkoumal Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, bylo rozhodnutím č. j. MHMP 248662/2025 ze dne 4. 4. 2025 zrušeno.

Předmětným rozhodnutím bylo zrušeno souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu ÚMČ Praha 5 vydaného v rámci souboru závazných stanovisek a vyjádření č. j. MC05 286644/2019/OŽP/iva ze dne 24. 1. 2020 podle § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění účinném do 31. 1. 2020, pro účely společného územního a stavebního řízení ke stavebnímu záměru „Novostavba řadových bytových domů“, ul. Hillebrantova, Česká, Praha 5 - Košíře, na pozemcích parc. č. 1475/204, 1475/205, 1475/206, 1475/207, 1478/208, 1475/209, 1475/210, 1475/1, 1475/413, 1475/247, 1475/169 a 1479/103.

Předmětné rozhodnutí uvádí zejména následující:

„Z projektové dokumentace vyplývá, že se jedná o novostavbu 7 domů určených pro bydlení, a to dle projektové dokumentace 6 řadových domů a jeden samostatně stojící, včetně nově zřízené přístupové komunikace – obytné zóny a rozšíření inženýrských sítí pro napojení domů. Jako zastřešení jsou navrženy ploché střechy. Domy jsou navrženy ve svahu.

Voda potřebná pro výstavbu bude zajištěna odběrem ze stávajícího vodovodního řadu v ulici Česká. Po vybudování prodloužení nového vodovodního řadu (z ulice Česká) bude voda potřebná pro výstavbu a provoz zařízení staveniště zajištěna odběrem z prodlouženého vodovodního řadu. Stavební buňky nebudou napojeny na splaškovou kanalizaci. Sanitární kontejner s WC a umývárnou bude osazen na fekální tank, ze kterého budou odpadní vody pravidelně vyváženy.

Odvodnění povrchových ploch staveniště bude zajištěno vsakem do nezpevněného terénu. V rámci půdorysu stavební jámy bude zřízena záchytná jímka, kam bude svedena povrchová voda ze stavební jámy. Z této jímky bude voda čerpána do usazovací (sedimentační) jímky umístěné mimo stavební jámu, ve které budou usazeny kaly. Z této jímky bude voda čerpána a vypouštěna do volného terénu na pozemek stavebníka.

Zásobování vodou bude zajištěno prodloužením stávajícího vodovodního řadu a novými vodovodními přípojkami jednotlivých domů na prodloužený vodovodní řad.

Splaškové vody budou odváděny do nově navržené jednotné kanalizační stoky (prodloužení stávajícího kanalizačního řadu) prostřednictvím samostatných gravitačních přípojek pro jednotlivé domy.

Srážkové vody ze střech jednotlivých domů budou odvedeny do jednotlivých akumulačních jímek umístěných na zahradách objektů. Z těchto jímek budou srážkové vody využívány k závlaze zeleně. Z jímek je navržen bezpečnostní přepad do vsakovacích galerií.

Srážkové vody z komunikace budou svedeny drenáží pod komunikací do akumulační jímky a následně zasakovány v dolní části pozemků, a to pomocí tří za sebou umístěných zasakovacích objektů.

OCP MHMP konstatuje, že zásobování pitnou vodou a odvádění splaškových vod je v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona zajištěno kanalizací k tomu určenou.

Z odvoláním napadeného rozhodnutí i z projektové dokumentace, která je součástí spisu STR MHMP sp. zn. S-MHMP 1494758/2024/STR, je zřejmé, že v mezidobí od vydání závazného stanoviska došlo ke zvětšení velikosti retenčních a vsakovacích objektů a zařízení, když v závazném stanovisku ÚMČ Praha 5 vydaném pod č. j. MC05 286644/2019/OŽP/iva ze dne 24. 1. 2020 je uvedeno, že jednotlivé akumulační jímky pro odvádění ze střech domů budou mít objem 3 m3, zatímco dle projektové dokumentace založené ve spisu STR MHMP i dle odvoláním napadeného rozhodnutí bude jejich objem 4 m3 (ale plocha jednotlivých zasakovacích objektů je shodná – 8 m2), akumulační jímka pro dešťové vody z komunikace měla mít dle uvedeného závazného stanoviska objem 5 m3, zatímco dle aktuální projektové dokumentace má mít objem 10 m3, a trojice na ni navazujících zasakovacích objektů měla mít dle závazného stanoviska celkem plochu 15 m2 (3x 5 m2), zatímco aktuální projektová dokumentace i odvoláním napadené rozhodnutí uvádí 16 m2.

OCP MHMP nahlédnutím do spisu vedeného STR MHMP pod sp. zn. S-MHMP 1494758/2024/STR dále zjistil, že součástí projektové dokumentace je Hydrogeologické posouzení možnosti likvidace srážkových vod, vypracované Hydrogeologickou společností, s.r.o., v říjnu 2011, zpracovatel Mgr. Jan Svoboda, odpovědný řešitel RNDr. Vojtěch Kněžek (dále jen „posudek"). OCP MHMP po jeho prostudování konstatuje, že jeho předmětem je posouzení možnosti likvidace srážkových vod vsakem, avšak pouze srážkových vod z komunikace, nikoliv ze střech a zpevněných ploch navržených domů.

V posudku je uvedeno, že prostředí je klasifikováno jako slabě až velmi slabě propustné, tj. nevhodné k vsakování. Hladina podzemní vody se pohybuje v hloubce okolo 4-6 m pod terénem a směrem k západu se přibližuje k povrchu (1-2 m p.t.), v prostoru zájmového území se úroveň hladiny pohybuje okolo 270 m n.m. (spodní okraje domů) až 285 m n.m. (prostor komunikace). Tyto závěry však pocházejí pouze z dat publikovaných v roce 1970.

Koeficient filtrace (publikováno 1993) se pohybuje v rozmezí 2,1.10-5 m/s až 7,0.10-8 m/s. Dále je konstatováno, že vybudováním komunikace (pouze komunikace, nikoliv dalších zpevněných ploch) dojde k navýšení povrchového odtoku o 422 %. Doporučuje se akumulace, využití vod na zálivku a plocha dna vsakovacího objektu alespoň 10-15 m2. Dle závěru posudku, který hodnotí pouze odvodňovanou plochu komunikace, je konečnou velikost zasakovacího objektu nutné ověřit v místě uvažovaného objektu pod dohledem oprávněné osoby (geolog, hydrogeolog).

Z výše uvedeného vyplývá, že už samotné vsakování srážkových vod z komunikace bude náročné. Posudek přitom vůbec nehodnotí další navrhovanou zástavbu (řadové domy) ani vliv vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch na vsakování z komunikace. Posudek rovněž nehodnotí, zda bude vůbec možné takové množství (součet plochy komunikace a další navrhované zástavby) v místě vsakovat, aniž by došlo k podmáčení pozemků. To je patrné i z přílohy posudku, kde se navrhuje umístění akumulace a vsaku pro komunikaci, ale akumulaci ani vsak pro navrhované domy výkres vůbec neobsahuje.

Další otázkou je využití akumulovaných vod. Posudek předpokládá, že vody z komunikace svedené do akumulační nádrže budou využívány na zálivku a až přebytek bude vsakován. Pokud ale budou i u každého navrhovaného domu vody ze střechy a zpevněných ploch akumulovány a také využívány na zálivku, je dle OCP MHMP otázkou, zda vůbec bude potřeba využít vody akumulované z komunikace a zda bez využití těchto vod bude navržený systém odvodnění komunikace funkční, tj. zda bude možné vsáknout 100 % srážkových vod.

Součástí spisu STR MHMP sp. zn. S-MHMP 1494758/2024/STR je mj. technická zpráva označená D.2.7 LDV („Likvidace odpadních dešťových vod"), projektant Ondřej Štambach, odpovědný projektant Ing. Petr Krejčí (autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství), datovaná na vrchní straně 02/2020 a uvnitř na 1. straně 07/2020, která rovněž hodnotí hydrogeologické poměry v dané lokalitě, ovšem evidentně vychází pouze z posudku z r. 2011. Jiné hydrogeologické posouzení ostatně ani součástí uvedeného spisu STR MHMP není, jak si OCP MHMP ověřil nahlédnutím do něj. Tato technická zpráva obsahuje hydrogeologické výpočty pro navržené objemy všech akumulačních a vsakovacích objektů a zařízení, tj. pro odvodnění jak navrhované komunikace, tak i jednotlivých navrhovaných domů, avšak tyto výpočty vycházejí z výše uvedeného neaktuálního posudku.

OCP MHMP proto uzavírá, že není vůbec prokázáno, zda navržené odvodnění domů pro bydlení a přilehlých zpevněných ploch bude funkční.

Na základě výše uvedeného OCP MHMP přisvědčuje námitkám odvolatelů, že posudek není aktuální, a to nejen s ohledem na rok zpracování (2011), ale i s ohledem na to, že se jedná jen o rešerši dat získaných již v 90. letech 20. století. Je zjevné, že pro účely vypracování posudku a ani později nebyla v místě navrhované stavby provedena žádná vsakovací zkouška.

Dle názoru OCP MHMP v současné době již nelze data použitá v posudku považovat za aktuální, resp. za dostatečná pro posouzení návrhu hospodaření se srážkovými vodami. Rovněž vzhledem k nepříznivým podmínkám pro vsakování je dle názoru OCP MHMP nutné provést aktuální hydrogeologický průzkum, zjistit aktuální úroveň hladiny podzemní vody, aktuálně stanovit koeficient vsaku a posoudit, zda je možné celkové množství srážkových vod ze všech navrhovaných staveb včetně komunikace v daném území vsakovat a za jakých podmínek.

Teprve na základě výsledků aktuálního hydrogeologického průzkumu bude možné stanovit ideální plochy k umístění vsakovacích těles a spočítat potřebnou plochu jejich dna i velikost předsazené akumulace, a to vše s ohledem na zjištěnou úroveň hladiny podzemní vody tak, aby byl současně splněn požadavek na umístění dna vsakovacích objektů minimálně 1 m nad úrovní hladiny podzemní vody, jak stanoví ČSN 75 9010 (tato technická norma sice není právně závazná, avšak je ji možno chápat jako nejlepší technické řešení; OCP MHMP k tomu odkazuje na metodickou pomůcku Ministerstva pro místní rozvoj nazvanou „Vsakování srážkových vod“ ze srpna 2019, která je dostupná pod odkazem https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/vsakovani-srazkovych-vod).

OCP MHMP proto shrnuje, že řešení hospodaření se srážkovými vodami, které je navrženo v projektové dokumentaci a které kombinuje akumulaci a následné využití srážkových vod s jejich vsakováním, je sice navrženo preferovaným způsobem dle hierarchie uvedené v ust. § 5 odst. 3 vodního zákona ve znění účinném od 1. 2. 2021, ale nemá oporu v předloženém hydrogeologickém posudku, který vůbec neuvažoval s odváděním srážkových vod z navrhovaných domů pro bydlení a ze s nimi souvisejících zpevněných ploch, ale pouze s odváděním srážkových vod z navrhované nové komunikace.

Závazné stanovisko tedy vychází z nedostatečně zjištěného stavu věci, když navržené vsakování srážkových vod není podloženo vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie, a proto je v rozporu s ust. § 3 správního řádu, podle něhož nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, kde jsou vyjádřeny některé zásady správního řízení, konkrétně zásada zákonnosti (legality), zásada zákazu zneužití správního uvážení, zásada ochrany dobré víry, zásada účelnosti a souladu zvoleného řešení s veřejným zájmem a zásada předvídatelnosti veřejné správy.

Současně je z posuzovaného závazného stanoviska zřejmé, že se vyjadřovalo k jiné verzi projektové dokumentace, jak je patrné nejen z odlišných rozměrů akumulačních jímek v závazném stanovisku a v aktuální projektové dokumentaci obsažené ve spisu vedeném STR MHMP ve věci odvolacího řízení (viz výše), ale též z označení projektové dokumentace v odvoláním napadeném rozhodnutí (kde je uvedena revize R2-072022) a současně dle data vydání uvedeného závazného stanoviska.

Vady posuzovaného závazného stanoviska nelze napravit postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, protože uvedené ustanovení umožňuje pouze potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Na základě

předložené projektové dokumentace však závazné stanovisko potvrdit nelze. Jelikož je navrženo vsakování srážkových vod, které nemá oporu v předloženém hydrogeologickém posudku, nelze závazné stanovisko ani změnit. Nezákonnost závazného stanoviska lze v daném případě napravit pouze jeho zrušením.“

Odvolací správní orgán konstatuje, že záměr nedisponuje závazným stanoviskem v oblasti ochrany vod a že navržené řešení neodpovídá podkladům, které žadatelé opatřili pro posouzení likvidace srážkových vod.

Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru ochrany životního prostředí, vodoprávního úřadu jako speciálního SÚ, č. j. MC05 127029/2023/OZP/Ni ze dne 14. 6. 2023 – přezkoumal Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, bylo rozhodnutím č. j. MHMP 256579/2025 ze dne 4. 4. 2025 zrušeno.

Předmětným rozhodnutím bylo zrušeno závazné stanovisko vodoprávního úřadu ÚMČ Praha 5 č. j. MC05 127029/2023/OZP/Ni ze dne 14. 6. 2023 (sp. zn. MC05-S 19319/2023/OZP/OVH), vydané podle § 94j odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ke stavbám vodních děl, a to 7 ks akumulačních jímek o objemu 4 m3, 7 ks vsakovacích těles o ploše 8 m2, 1 akumulační jímka o objemu 10 m3, 3 ks zasakovacích objektů o ploše 16 m2, dešťová kanalizace D1 KT DN 200 o délce 35,34 m a drenážní potrubí DN 150 o délce 61,3 m, pro účely společného územního a stavebního řízení ke stavebnímu záměru *„Novostavba řadových bytových domů“*, ul. Hillebrantova, Česká, Praha 5 - Košíře, na pozemcích parc. č. 1475/204, 1475/205, 1475/206, 1475/207, 1478/208, 1475/209, 1475/210, 1475/1, 1475/413, 1475/247, 1475/169 a 1479/103 v k. ú. Košíře.

Ke zrušení závazného stanoviska vodoprávního úřadu došlo ze stejných důvodů, jako u předchozího závazného stanoviska. Přesto odvolací správní orgán z předmětného rozhodnutí pro úplnost cituje:

„Vodní díla, která jsou předmětem závazného stanoviska MČ Praha 5 č. j. MC05 127029/2023/OZP/Ni ze dne 14. 6. 2023 (sp. zn. MC05-S 19319/2023/OZP/OVH), mají sloužit k likvidaci srážkových vod z uvedeného stavebního záměru. V závazné části tohoto závazného stanoviska je uvedeno, že k předmětné stavbě bylo vydáno závazné stanovisko vodoprávního úřadu pod č.j. MC05 58322/2021/OZP/Ni ze dne 29. 3. 2021 ke stavbě vodního díla „Vodovodní řad ‚V1‘ DN 100 litina, o celkové délce 88,53 m pro veřejnou potřebu a Jednotná kanalizační stoka ‚K1‘ DN 300 kamenina, o celkové délce 71,2 m pro veřejnou potřebu, umístěné na pozemcích parc. č. 1475/169, 1475/413, 1475/247, 1479/103 vše v k. ú. Košíře, Praha 5“, které zůstává i nadále v platnosti.

Dle projektové dokumentace budou srážkové vody ze střech jednotlivých domů odvedeny do jednotlivých akumulačních jímek umístěných na zahradách objektů. Z těchto jímek budou srážkové vody využívány k závlaze zeleně. Z jímek je navržen bezpečnostní přepad do vsakovacích galerií. Srážkové vody z komunikace budou svedeny drenáží pod komunikací do akumulační jímky a následně zasakovány v dolní části pozemků, a to pomocí tří za sebou umístěných zasakovacích objektů.

OCP MHMP po prostudování Hydrogeologického posouzení možnosti likvidace srážkových vod, vypracovaného Hydrogeologickou společností, s.r.o., v říjnu 2011, konstatuje, že jeho předmětem je posouzení možnosti likvidace srážkových vod vsakem, avšak pouze srážkových vod z komunikace, nikoliv ze střech a zpevněných ploch navržených domů.

V posudku je uvedeno, že prostředí je klasifikováno jako slabě až velmi slabě propustné, tj. nevhodné k vsakování. Hladina podzemní vody se pohybuje v hloubce okolo 4-6 m pod terénem a směrem k západu se přibližuje k povrchu (1-2 m p.t.), v prostoru zájmového území se úroveň hladiny pohybuje okolo 270 m n.m. (spodní okraje domů) až 285 m n.m. (prostor komunikace). Tyto závěry však pocházejí pouze z dat publikovaných v roce 1970.

Koeficient filtrace (publikováno 1993) se pohybuje v rozmezí 2,1.10-5 m/s až 7,0.10-8 m/s. Dále je konstatováno, že vybudováním komunikace (pouze komunikace, nikoliv dalších zpevněných ploch) dojde k navýšení povrchového odtoku o 422 %. Doporučuje se akumulace, využití vod na zálivku a plocha dna vsakovacího objektu alespoň 10-15 m2. Dle závěru posudku, který hodnotí pouze odvodňovanou plochu komunikace, je konečnou velikost zasakovacího objektu nutné ověřit v místě uvažovaného objektu pod dohledem oprávněné osoby (geolog, hydrogeolog).

Z výše uvedeného vyplývá, že už samotné vsakování srážkových vod z komunikace bude náročné. Posudek přitom vůbec nehodnotí další navrhovanou zástavbu (řadové domy) ani vliv vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch na vsakování z komunikace. Posudek rovněž nehodnotí, zda bude vůbec možné takové množství (součet plochy komunikace a další navrhované zástavby) v místě vsakovat, aniž by došlo k podmáčení pozemků. To je patrné i z přílohy posudku, kde se navrhuje umístění akumulace a vsaku pro komunikaci, ale akumulaci ani vsak pro navrhované domy výkres vůbec neobsahuje.

Další otázkou je využití akumulovaných vod. Posudek předpokládá, že vody z komunikace svedené do akumulační nádrže budou využívány na zálivku a až přebytek bude vsakován. Pokud ale budou i u každého řadového domu vody ze střechy a zpevněných ploch akumulovány a také využívány na zálivku, je dle OCP MHMP otázkou, zda vůbec bude potřeba využít vody akumulované z komunikace a zda bez využití těchto vod bude navržený systém odvodnění komunikace funkční, tj. zda bude možné vsáknout 100 % srážkových vod.

Součástí spisu STR MHMP sp. zn. S-MHMP 1494758/2024/STR je mj. technická zpráva označená D.2.7 LDV („Likvidace odpadních dešťových vod“), projektant Ondřej Štambach, odpovědný projektant Ing. Petr Krejčí (autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství), datovaná na vrchní straně 02/2020 a uvnitř na 1. straně 07/2020, která rovněž hodnotí hydrogeologické poměry v dané lokalitě, ovšem evidentně vychází pouze z posudku z r. 2011. Jiné hydrogeologické posouzení ostatně ani součástí uvedeného spisu STR MHMP není, jak si OCP MHMP ověřil nahlédnutím do něj. Tato technická zpráva obsahuje hydrogeologické výpočty pro navržené objemy všech akumulačních a vsakovacích objektů a zařízení, tj. pro odvodnění jak navrhované komunikace, tak i jednotlivých navrhovaných domů, avšak tyto výpočty vycházejí z výše uvedeného neaktuálního posudku.

OCP MHMP proto uzavírá, že není vůbec prokázáno, zda navržené odvodnění domů pro bydlení a přilehlých zpevněných ploch bude funkční, tj. zda takto navržené stavby vodních děl, konkrétně 7x vsakovací těleso, budou plnit svoji funkci, jsou dostatečně kapacitní, a tedy zda je možné tyto stavby povolit.

Na základě výše uvedeného OCP MHMP přisvědčuje námitkám odvolatelů, že posudek není aktuální, a to nejen s ohledem na rok zpracování (2011), ale i s ohledem na to, že se jedná jen o rešerši dat získaných již v 90. letech 20. století. Je zjevné, že pro účely vypracování posudku a ani později nebyla v místě navrhované stavby provedena žádná vsakovací zkouška.

Dle názoru OCP MHMP v současné době již nelze data použitá v posudku považovat za aktuální, resp. za dostatečná pro posouzení návrhu hospodaření se srážkovými vodami. Rovněž vzhledem k nepříznivým podmínkám pro vsakování je dle názoru OCP MHMP nutné provést aktuální hydrogeologický průzkum, zjistit aktuální úroveň hladiny podzemní vody, aktuálně stanovit koeficient vsaku a posoudit, zda je možné celkové množství srážkových vod ze všech navrhovaných staveb včetně komunikace v daném území vsakovat a za jakých podmínek.

Teprve na základě výsledků aktuálního hydrogeologického průzkumu bude možné stanovit ideální plochy k umístění vsakovacích těles a spočítat potřebnou plochu jejich dna i velikost předsazené akumulace, a to vše s ohledem na zjištěnou úroveň hladiny podzemní vody tak, aby byl současně splněn požadavek na umístění dna vsakovacích objektů minimálně 1 m nad úrovní hladiny podzemní vody, jak stanoví ČSN 75 9010 (tato technická norma sice není právně závazná, avšak je ji možno chápat jako nejlepší technické řešení; OCP MHMP k tomu odkazuje na metodickou pomůcku Ministerstva pro místní rozvoj nazvanou „Vsakování srážkových vod“ ze srpna 2019, která je dostupná pod odkazem https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/vsakovani-srazkovych-vod).

OCP MHMP proto shrnuje, že řešení hospodaření se srážkovými vodami, které je navrženo v projektové dokumentaci a které kombinuje akumulaci a následné využití srážkových vod s jejich vsakováním, je sice navrženo preferovaným způsobem dle hierarchie uvedené v ust. § 5 odst. 3 vodního zákona ve znění účinném od 1. 2. 2021, ale nemá oporu v předloženém hydrogeologickém posudku, který vůbec neuvažoval s odváděním srážkových vod z navrhovaných domů pro bydlení a ze s nimi souvisejících zpevněných ploch, ale pouze s odváděním srážkových vod z navrhované nové komunikace.

Závazné stanovisko tedy vychází z nedostatečně zjištěného stavu věci, když navržené vsakování srážkových vod není podloženo vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie, a proto je v rozporu s ust. § 3 správního řádu, podle něhož nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, kde jsou vyjádřeny některé zásady správního řízení, konkrétně zásada zákonnosti (legality), zásada zákazu zneužití správního uvážení, zásada ochrany dobré víry, zásada účelnosti a souladu zvoleného řešení s veřejným zájmem a zásada předvídatelnosti veřejné správy.

Vady posuzovaného závazného stanoviska nelze napravit postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, protože uvedené ustanovení umožňuje pouze potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Na základě předložené projektové dokumentace však závazné stanovisko potvrdit nelze. Jelikož je navrženo vsakování srážkových vod, které nemá oporu v předloženém hydrogeologickém posudku, nelze závazné stanovisko ani změnit. Nezákonnost závazného stanoviska lze v daném případě napravit pouze jeho zrušením.“

Odvolací správní orgán konstatuje, že záměr nedisponuje závazným stanoviskem pro povolení některých jeho částí.

Dále odvolací správní orgán poukazuje na vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí k výskytu zvláště chráněných druhů živočichů č. j. MHMP 263876/2025 ze dne 26. 3. 2025, Vyjádření bylo poskytnuto v rámci součinnosti s odvolacím orgánem pro účely vypořádání námitky, že nebylo provedeno biologické hodnocení podle § 67 ZOPK, ani vydána výjimka ze zákazů podle § 56 ZOPK.

V předmětné vyjádření se uvádí:

„ Řešené území se nachází mezi ulicemi Hillebrantova a Česká v městské části Praha 5 – Košíře. Jedná se o prudce svažitý pozemek s jihozápadní orientací, jehož nadmořská výška se pohybuje přibližně mezi 276 a 291 m n. m. Většina plochy je zarostlá hustou náletovou vegetací, která místy znemožňuje průchod. V severovýchodní části, v blízkosti bytového domu, se nachází několik okrasných keřů, pravděpodobně z výsadby.

Porost tvoří převážně pionýrské druhy, jako jsou špendlík, mahalebka, třešeň či vrba jíva. Ve spodní (jihozápadní) části území se vyskytují i dlouhověké dřeviny, např. jasan ztepilý, javor babyka a místy i dub letní. Tato část je porostlá starší a vyšší vegetací. Naproti tomu horní část pozemku je řidší a otevřenější, s výskytem světlomilných druhů. Bylinné patro je vyvinuto minimálně, mladé stromky a keře se vyskytují jen ojediněle.

*Podle údajů z veřejně přístupné **Nálezové databáze ochrany přírody (NDOP)**, kterou spravuje AOPK ČR (dostupná na portal.nature.cz), byl v blízkosti záměru zaznamenán výskyt **zvláště chráněných druhů živočichů**, konkrétně: rorýse obecného, veverky obecné, slepýše křehkého, slavíka obecného, nosorožíka kapucínka a čápa bílého (viz příloha).*

Znalecký posudek hodnotí výstavbu z hlediska dopadu na obratlovce, se zaměřením na zvláště chráněné druhy. Bylo identifikováno 19 druhů obratlovců, z nichž pět je zvláště chráněných podle vyhlášky č. 395/1992 Sb. Posudek konstatuje, že záměr významně negativně ovlivní dva zvláště chráněné druhy – veverku obecnou a slepýše křehkého.

Závěr:

*Na základě posudku a údajů z **NDOP vyvstávají důvodné pochybnosti**, zda stavební záměr **nezasahuje do ochranných podmínek zvláště chráněných druhů**. Vzhledem k těmto skutečnostem **OCP MHMP považuje za nezbytné, aby byl vliv záměru na přírodu řádně vyhodnocen**, a případné pochybnosti odstraněny.*

***Investora je proto třeba vyzvat k zajištění hodnocení podle § 67 ZOPK**, které musí být podkladem pro další rozhodnutí ve věci. Tento postup odpovídá závěrům rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2014, č. j. 9 As 89/2013–65, podle něhož je povinností stavebního úřadu zjistit stav věci bez důvodných pochybností.*

Zjištění přítomnosti zvláště chráněných druhů vyžaduje spolehlivé ověření skutečného stavu věci, a to právě prostřednictvím biologického hodnocení. Jiný postup by byl v rozporu se stavebním zákonem, který ukládá povinnost posuzovat záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, tedy i ochrany zvláště chráněných druhů podle § 50 ZOPK.“

Ustanovení § 51 odst. 3 správního řádu zní: *Je-li v souladu s požadavky § 3 zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne*.

Ustanovení § 149 odst. 6 správního řádu zní: *Jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.*

Odvolací správní orgán má za to, že již samotné zjištění existence nesouhlasného závazného stanoviska z hlediska ochrany ovzduší představuje skutečnost, která v souladu s § 51 odst. 3 a § 149 odst. 6 správního řádu znemožňuje žádosti vyhovět. Za této situace není namístě provádět další dokazování, neboť zákon pro případ existence závazného stanoviska, které znemožňuje žádosti vyhovět, výslovně stanoví povinnost žádost zamítnout. Proto odvolací správní orgán nevypořádává další odvolací námitky odvolatelů, jejichž posouzení by mohlo vyvolat potřebu dalšího dokazování.

S ohledem na uvedené skutečnosti odvolací správní orgán uzavírá, že původní rozhodnutí stavebního úřadu bylo vydáno na základě podkladů, které v průběhu odvolacího řízení neobstály, a že předmětný stavební záměr v současné době nesplňuje předpoklady pro povolení. Proto bylo nutné napadené rozhodnutí změnit tak, že se žádost o povolení stavebního záměru zamítá.

S podklady pro rozhodnutí byli účastníci řízení seznámeni před vydáním tohoto rozhodnutí, rozhodnutí tak pro ně nemůže být překvapivé.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je třeba změnit a napadené rozhodnutí nebo jeho část změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

P o u č e n í o o d v o l á n í :

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. ENGINEERS CZ s.r.o., IDDS: aw43v68
   sídlo: V háji č.p. 1092/15, 170 00 Praha 7-Holešovice
   zastoupení pro: Ivo Drastík, Voleníkova 1369/3, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
   zastoupení pro: Jarmila Drastíková, Voleníkova 1369/3, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
   zastoupení pro: Jan Mikeš, Černochova 1291/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
   zastoupení pro: Ing.Ph.D. Pavel Mrázek, Nuselská 1497/70, 140 00 Praha 4-Nusle
   zastoupení pro: Ing. Alena Mrázková, Nuselská 1497/70, 140 00 Praha 4-Nusle
   zastoupení pro: Daniela Murcková, Lukavského 1289/6, 150 00 Praha 5-Košíře
   zastoupení pro: Richard Olehla, Jenišovská 1161/6, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
   zastoupení pro: MUDr. Hana Olehlová, Jenišovská 1161/6, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
2. Jan Hnátek, Hornoměcholupská č.p. 633/37, Hostivař, 102 00 Praha 102
3. Mgr. Hana Hnátková, Hornoměcholupská č.p. 633/37, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
4. Prof. Ing. Ivan Procházka, DrSc., Jinonická č.p. 204/59, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
5. Tereza Zapletalová, IDDS: d2pqh2m
   trvalý pobyt: Herbenova č.p. 723/25, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
   sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
7. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
8. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
   sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
9. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
   sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
10. Jaromír Kejda, IDDS: vq5p9jm
    trvalý pobyt: Pechlátova č.p. 2503/16, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. Mgr. Vít Veselý advokát, IDDS: bnsfyyk
    místo podnikání: Revoluční č.p. 1082/8, 110 00 Praha 1-Nové Město
    zastoupení pro: Ing. Vincenc Kolařík, Hillebrantova 1339/1a, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
    zastoupení pro: Ing. arch. Tamara Kolaříková, Hillebrantova 1339/1, Košíře, 158 00 Praha 58
12. Ing. Vojtěch Mikeš, Hillebrantova č.p. 1076/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
13. Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o., IDDS: gasv6rj
    sídlo: Příběnická č.p. 1908/12, 390 01 Tábor 1
    zastoupení pro: JUDr. PhDr. Petr Mlsna, Ph.D., Urbanova 1243/18, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
    zastoupení pro: Mgr. Lucie Mlsnová Bryxová, Urbanova 1243/18, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58

14. Iva Mzyková, Urbanova č.p. 1067/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58
15. Hana Pochobradská, Hillebrantova č.p. 1076/4, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58

II. ostatní
16. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
    sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
17. 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
18. Městská část Praha 5, odbor kancelář starosty, IDDS: yctbyzq
    sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
19. Úřad městské části Praha 5, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

III. na vědomí
MHMP STR - spis