

Magistrátu hlavního města Prahy
odboru stavebního řádu
Mariánské nám. 2/2 , 110 01 Praha 1
ID DS: 48ia97h

MHMP 563143/2024

S-MHMP 1825954/2023/STR

V Praze dne 2.4.2024

Vyjádření účastníka řízení k závaznému stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj ve věci rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům Rilská“

Účastník řízení:

Společenství vlastníků Angelovova 3166-3171, IČO 75107961, Angelovova 3169/7, 14300 Praha 4-Modřany,

zastoupen: **Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem**, se sídlem Na Poříčí 1041/12, 11000 Praha 1, reg. u ČAK pod č. 13258

I.

Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 (dále též „SVJ“ či „SVJ Angelovova“), je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu Modřany, č.p. 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, byt. dům, na pozemcích p.č. 4359/45, 4359/46, 4359/47, 4359/48, 4359/49, 4359/50 a uvedených pozemků, v k.ú. Modřany, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a dále vlastníkem pozemku p.č.: 4400/224, k.ú. Modřany.

Dne 17.5.2023 vydal Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako stavební úřadu příslušného podle § 13 odst. 1, písm. c) stavebního zákona, rozhodnutí zn. OVY/37620/2019/Št Čj: P12 3625/2023 OVY, kterým rozhodl o umístění stavby nazvané „Bytový dům Rilská“ na pozemcích parc.č. 4359/51 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), 4359/52 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), 4359/53 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), 4400/98 (druh pozemku ostatní plocha), 4400/210 (druh pozemku ostatní plocha), 4400/166 (druh pozemku ostatní plocha), 4400/236 (druh pozemku ostatní plocha), 4400/227 (druh pozemku ostatní plocha), 4400/228 (druh pozemku ostatní plocha), 4400/234 (druh pozemku ostatní plocha), 4400/238 (druh pozemku ostatní plocha) v katastrálním území Modřany mezi ulicemi Rilská, Angelovova a Poljanovova, na základě žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby a povolení ke kácení

dřevin ze dne 18.09.2019, kterou podala společnost Rilská Praha 12 s.r.o., IČO 05315328, Durychova 101/66, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411 (dále též "žadatel" či „navrhovatel“)

Proti uvedenému Rozhodnutí Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12, ze dne 17.5.2023, zn. OVY/37620/2019/Št, č.j: P12 3625/2023 OVY, podalo Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 odvolání, které směřovalo mimo jiné proti obsahu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 10. 6. 2022, č.j. MHMP 971917/2022 (sp.zn.: S-MHMP 847324/2020), vydaného pro daný záměr.

Podle § 149 odst. 7 správního řádu, jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.

Dne 20.3.2024 bylo právnímu zástupci odvolatele doručeno Magistrátem hl. m. Prahy v rámci seznámení s podklady pro rozhodnutí mimo jiné **závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR, ze dne 9.1.2024, č.j. MMR-83978/2023-81**, kterým Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (dále jen „ministerstvo“), jako správní orgán příslušný podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), § 118 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve věci žádosti Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 10. 6. 2022, č.j. MHMP 971917/2022 (sp.zn.: S-MHMP 847324/2020), k záměru označenému „Bytový dům RILSKÁ, Praha 12“ na pozemcích parc.č. 4359/51, 4359/52, 4359/53, 4400/98, 4400/210, 4400/166, 4400/236, 4400/227, 4400/228, 4400/234, 4400/238 a 4400/229 v k.ú. Modřany, rozhodlo tak, že z výčtu pozemků se vypouští pozemek parc.č. 4400/229 v k.ú. Modřany, dále v části odůvodnění se mění dle odůvodnění závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 10. 6. 2022, č.j. MHMP 971917/2022 (sp.zn.: S-MHMP 847324/2020), k záměru označenému „Bytový dům RILSKÁ, Praha 12“ na pozemcích parc.č. 4359/51, 4359/52, 4359/53, 4400/98, 4400/210, 4400/166, 4400/236, 4400/227, 4400/228, 4400/234, 4400/238 a 4400/229 v k.ú. Modřany, potvrzuje.

Účastník byl současně odvolacím orgánem vyzván k vyjádření se k zaslaným podkladům pro rozhodnutí včetně výše uvedeného závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ČR, ze dne 9.1.2024, č.j. MMR-83978/2023-81. (dále též jen jako „Závazné stanovisko“)

II.

Účastník řízení podává k výše uvedenému Závaznému stanovisku toto vyjádření:

1. Ministerstvo v úvodu závazného stanoviska uvádí, že v případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „PÚR ČR“), předmětný záměr respektuje podmínky a úkoly náležící této oblasti a neznemožňuje umístění záměrů republikového významu, které PÚR ČR vymezila a není v rozporu s PÚR ČR.

Ministerstvo však nespecifikuje, jaké jsou konkrétní východiska, podmínky, a úkoly stanovené PÚR ČR.

Z veřejně dostupného dokumentu Zásady urbánní politiky 2023, vydaného ministerstvem, přitom plyne, že východisky uvedených zásad je mimo jiné skutečnost, že městské prostředí s hustou zástavbou umocňuje důsledky globálního oteplování, například v podobě vzniku tepelných ostrovů, kdy přehřívání zastavěných ploch vede ke snížení komfortu každodenního života s důsledky pro zdraví, zejména zranitelné populace. Dále Zásady urbánní politiky 2023 zmiňují problematiku degradace životního prostředí, kdy v městském prostředí je řada těchto negativních vlivů umocněna mimořádnou koncentrací lidských aktivit na omezeném prostoru. O to důležitější je ochrana ovzduší, vod, půdy, biotopů a ekosystémů a hledání trvale udržitelných řešení rozvojových priorit. Z dokumentu Zásady urbánní politiky 2023 dále plyne, že důsledkem pokročilosti urbanizačních procesů je narůstající podíl obyvatel suburbánních zázemí měst a z toho vyplývající důsledky spojené s růstem mobility a přetížeností dopravní infrastruktury, nedostatečnými kapacitami infrastruktury služeb pro obyvatelstvo v suburbánních a dopady na přírodní složky příměstské krajiny vč. přírodních zdrojů a přírodních stanovišť. Zásadní je pak podpora udržitelné spotřeby omezených zdrojů, snižování energetické náročnosti a zvyšování energetické účinnosti. Ministerstvo se v předmětném závazném stanovisku k uvedené problematice nevyjadřuje, není zřejmé, zdali předmětný stavební záměr respektuje požadavky na předcházení a omezování důsledků výše uvedených negativních vlivů.

Stejně tak, pokud ministerstvo uvádí, že stavební záměr Rilská neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR HMP, aniž by současně specifikovalo, o jaké záměry se má v dané lokalitě jednat, je závazné stanovisko v tomto obtížně přezkoumatelné.

2. Posuzovaný záměr má být dle navrhovatele umístěn převážně v ploše SV – všeobecně smíšené, kdy hlavním využitím plochy SV jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Právě toto zachování polyfunkčnosti území však dle názoru odvolatele závazné stanovisko nerespektuje, když je nepochybné, že primárním a zcela převažujícím účelem zamýšleného objektu je bydlení, na rozdíl od objektu stávajícího, který lze charakterizovat jako lokální centrum střední části sídliště, který zahrnuje provozovny služeb, obchodů a restaurací, současně je místem setkávání obyvatel sídliště, místem trávení volného času, v letním období pak místem venkovního posezení v rámci zahrádek restaurací, včetně pořádání kulturních akcí (živá hudba, apod.) Realizací stavebního záměru navrhovatele by uvedené místo tento charakter ztratilo. Pokud je dle územně plánovací dokumentace daná plocha vymezena jako „SV – všeobecně smíšené“, pak umístění bytového domu není dle názoru odvolatele plně v souladu s tímto vymezením.
3. Posouzení napojení záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v ploše OV (OV-C) a OB je též nedostatečné, když ministerstvo konstatuje pouze tolik, že záměr je v souladu s přípustným využitím těchto ploch, aniž by specifikovalo, jaká dopravní a technická infrastruktura se v místě nachází, a jaký bude mít stavební záměr dopad zejména na možnosti parkování v lokalitě.
4. Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně. Podle „Metodického pokynu 2019“, který je přílohou č. 1 usnesení Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23. 4. 2019 jsou územím se zvýšenou ochranou zeleně

„stávající obytné soubory sídlištní zástavby se začleněnými areály mateřských a základních škol a drobnými zdravotnickými zařízeními, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitér a skupin kvalitních a perspektivních dřevin v doplňkové funkci, které jsou převážně parkově upraveny. Dále území se zvýšenou ochranou zeleně vymezuje zastavěné pásmo se stabilizovaným či zvýšeným podílem zeleně v kontaktu s lesními porosty, hodnotnými přírodními lokalitami, vegetačními doprovody vodotečí, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin, které obohacují celoměstský systém zeleně a systém ÚSES.“

Pokud ministerstvo v této souvislosti uvádí, že není orgánem odborně způsobilým k tomu, aby uvedenou problematiku komplexně hodnotil, pak odvolatel poukazuje na ust. § 11, odst. 2 stavebního zákona, podle kterého Ministerstvo zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků územního plánování, urbanismu, architektury a poznatků stavebně technických, jakož i veřejných zájmů ve výstavbě a stavebnictví, zejména v ochraně životů a zdraví, v péči o životní prostředí a v ochraně kulturního, archeologického a přírodního dědictví. Skutečnost, že posouzením kácení jednotlivých dřevin, které stavební záměr předpokládá, je příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, na výše uvedeném nic nemění.

Odvolatel nesouhlasí s tvrzení ministerstva o tom, že doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována. Z předloženého záměru je zřejmé, že v místě má dojít k výrazné redukci stávajících dřevin z důvodu navrhované stavby, a to již jen z toho důvodu, že záměr zamýšlí využít významně vyšší plochu parcel, než je tomu doposud, tj. tvrzení ministerstva, že doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována, je v rozporu s obsahem spisového materiálu.

Argument ministerstva, že v území se zvýšenou ochrannou zeleně jsou umístěny i stavby, na jejichž pozemcích nemá zeleň nijak dominantní podíl, např. objekty mj. na pozemcích parc.č. 4359/12, 4359/62, 4130/48 a 4359/49 v k.ú. Modřany, je dle názoru odvolatele irelevantní, neboť skutečnost, že v území se zvýšenou ochranou zeleně se nacházejí jednotlivé pozemkové parcely, na kterých nemá zeleň dominantní podíl, nikterak nevyklučuje nutnost ochrany území jako celku, která by byla v důsledku stavebního záměru negativně ovlivněna, ne-li znemožněna.

5. Za významnou považuje odvolatel skutečnost, že předmětné území je územím stabilizovaným, kde z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, a kde přípustné řešení se stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“. Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.“ Okolnost, kterou zmiňuje ministerstvo, a to že dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ) na výše uvedených zásadách týkajících se stabilizovaného území nic nemění.

Dle názoru odvolatele by výstavba bytového domu na místě stávajícího objektu Sázava byla zcela nepochybně výrazným negativním zásahem do tohoto stabilizovaného území, kdy záměr nereaguje na okolní zástavbu a nelze jej považovat za dotvoření a

rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území dle požadavku ustanovení oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění, když realizací stavebního záměru by došlo k znehodnocení urbanistické struktury sídliště Modřany. V případě objektu Sázava je tak dle odvolatele dán důležitý veřejný zájem na tom, aby stávající poměry byly zachovány.

Poukaz ministerstva na to, že z regulativů pro stabilizované území nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“, je irelevantní, neboť odvolatel v podaném odvolání nenamítal, že by stavebním záměrem mělo dojít k porušení stavební uzávěry.

6. Ministerstvo dále uvádí, že výškové řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká výškovým parametrům stávající zástavby a že se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost.

Odvolatel k tomuto namítá, že struktura sídliště Modřany je pravidelně tvořena tak, aby bytové domy ve vymezených blocích obklopovaly objekty občanské nebo veřejné vybavenosti, tak je určena základní kompozice posuzovaného sídlištního celku. Urbanistická struktura sídliště, hierarchizace a typizace prostoru a jejich kompozice, včetně hmotového určení zástavby ve stávajících kapacitách a funkčního určení jsou přitom potvrzeny platnou územně plánovací dokumentací. Navrhovatelem zamýšlená stavební činnost, spočívající v novostavbě bytového domu na místě stávajícího objektu občanské vybavenosti je v rozporu s urbanistickou strukturou sídliště.

Žadatelem navrhovaná stavba zejména výrazně překračuje stávající podlažnost v místě, zastavěnost plochy, a též nerespektuje zachování současného charakteru jednopodlažního objektu, který obsahuje mimo větší množství provozoven služeb též volný prostor (korzo) pro setkávání obyvatel městské části, naproti tomu navrhované hmoty nadzemních podlaží nekorespondují s okolní zástavbou, kterou tvoří sídliště, kdy struktura území je sice charakterizována typickou podlažností 8 - 12, avšak tato podlažnost je pouze ve stávajících bytových domech, nikoliv v zařízeních a objektech služeb, které jsou koncepčně umístěny v pravidelných odstupech (sofijské náměstí v západní části sídliště, areál Sázava ve střední části a nakonec areál Vazovova ve východní části sídliště), kdy podlažnost těchto objektů je cca. 1-2 NP a jejichž hmota je proporcionálně významně menší, než je hmota objektů určených k bydlení, a to z toho důvodu, že tyto objekty jsou určeny nejenom k umístění provozoven služeb, ale též k setkávání obyvatel, viz korzo v areálu Sázava, které by realizací stavebního záměru nevratně zaniklo. Stavební záměr je excesem ze stávající struktury sídliště, záměr svým tvarem, situováním i podlažností neodpovídajícím urbanistické struktuře a charakteru dané lokality, navržený objem zástavby odporuje zachování či dotvoření stávající urbanistické struktury a svým rozsahem překračuje míru využití stávajícího území včetně hustoty bydlení v dané lokalitě.

Dle věty první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, je „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové č.j. MMR-83978/2023-81 str. 7 / 11 parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým „limitem“ z hlediska jeho prostorových parametrů.

7. Pokud ministerstvo poukazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) č.j. 5 As 122/2014-89 a konstatuje, že závěry orgánu územního plánování

údajně nejsou v kolizi obsahem daného rozsudku, pak se dopouští chybné interpretace uvedeného rozsudku, neboť podle něj je urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn, a právě toho hodnocení vyznívá v případě posuzovaného záměru negativně.

Ministerstvo navíc problematiku nesprávně zužuje na hodnocení výškové úrovně budov a pomíjí významnou okolnost, že stávající nízkopodlažní objekt Sázava, který má být novým stavebním záměrem nahrazen, byl v rámci urbanistické struktury sídliště koncipován výlučně k zajišťování zákl. potřeb obyvatelů sídliště v rámci sídlištní struktury původního založení modernistického města, kde vymezené plochy pro veřejné a smíšené funkce s občanskou vybaveností jsou obklopeny sídlištní bytovou zástavbou. Objekt Sázava je jediný svého druhu v centrální části sídliště, se supermarketem, zajišťujícím nákup potravin a smíšeného zboží pro několik tisíc obyvatel sídliště. Objekt Sázava tak má svoji nezastupitelnou funkci pro život obyvatelů sídliště. Jeho případným nahrazením stavbou primárně bytového domu by došlo k negativnímu ovlivnění životních podmínek obyvatel v širším okolí objektu a k nevratné změně a poškození stávajícího manistického charakteru lokality.

Pokud ministerstvo uvádí, že je toho názoru, že se záměr ani jako celek svými výškovými a objemovými parametry nevymyká stávajícím stavbám v daném území, pak pomíjí, že takový záměr by mohl platit výlučně v případě, pokud by byl záměr porovnáván pouze s výlučně obytnými domy, a to navíc jen s domy vyšší výškové úrovně (pro dané sídliště je přitom charakteristické, že se v něm nachází i panelové domy o netradičně nízké podlažnosti), nikoliv v případě, pokud by byl záměr porovnán s objekty občanské vybavenosti, které jsou v rámci sídliště Modřany typicky přízemní, či pouze dvoupodlažní.

8. K námitce ministerstva, že stávající území by nemělo být „zakonzervováno“, odvolatel uvádí, že požadavkem odvolatele není zamezení stavební činnosti v lokalitě, ale pouze a výlučně pouze respektování stávající urbanistické struktury sídliště v rámci této stavební činnosti. Podle názoru odvolatele žadateli nic nebránilo tyto požadavky respektovat a v jejich rámci navrhnout citlivou stavební rekonstrukci objektu, či jeho nahrazení objektem podobného objemu a účelu, namísto toho byl předložen návrh na násobné navýšení objemu stavby, čímž by došlo k narušení stabilizovaného území sídliště, pro které jsou v dané lokalitě typické nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti uprostřed zástavby vyšších obytných domů. Jelikož dle názoru odvolatele může stavební záměr vzhledem ke svým parametrům, transformovat stávající urbanistickou strukturu sídliště, ani ji negativně ovlivnit, je nutno jej z pohledu orgánu územního plánování hodnotit negativně.
9. Objekt Sázava je jednopodlažní stavba občanské vybavenosti, umístěná v centru sídliště Modřany, vzniklého v 80. letech minulého století. V současné době objekt slouží svému účelu, nachází se v něm větší množství provozoven. Charakter objektu Sázava reflektuje i platný územní plán hl. m. Prahy, který dané území klasifikuje jako plochu „SV“, tj. území všeobecně smíšené, s využitím pro osm provozoven obč. vybavenosti, konkrétně supermarket (t.č. Albert), dále bar, pivnice s venkovním posezením (vč. pořádání kulturních akcí, živá hudba, apod.), pizzerie s venkovním posezením, bar č. 2 s venkovním posezením a dětským koutkem, kadeřnictví, provozovna rychlého občerstvení (Kebab), prodejna smíšeného zboží (večerka). Nyní se v objektu nachází osm provozoven obč. vybavenosti, Uvedené provozovny v současné době slouží k zajišťování zákl. potřeb vlastníků bytových domů, tato funkce bude v případě odstranění stávající stavby a výstavby novostavby významně zredukována.

10. Ministerstvo dále zpochybňuje samotnou urbanistickou koncepci sídliště Modřany, když uvádí, že objekty občanské a veřejné vybavenosti jsou umístěny nahodile. Toto tvrzení však ničím nedokládá, ani neuvádí, na základě jakých skutkových zjištění k takovému závěru dospělo, když ze samotné územně plánovací dokumentace a mapových podkladů, které jsou součástí spisu, je zřejmé, že je tomu právě naopak, kdy sídliště, jehož součástí je i objekt Sázava, je koncipováno jako ucelené sídlo, zajišťující nejenom bytové potřeby obyvatel, ale i veškerou potřebnou občanskou vybavenost, zejm. obchody, školky a školy, které jsou rozmístěny nikoliv nahodile, ale naopak s pravidelnými odstupy, aby objekty občanské vybavenosti pokrývaly celou plochu sídliště s ohledem na pěší docházkovou vzdálenost. Objekt Sázava přitom tvoří přirozené centrum střední části sídliště. Uvedené přitom vynikne tím více, pokud tuto koncepci srovnáme s aktuální výstavbou v plochách, které původně nebyly určeny k bydlení, která naopak koncepčnost v mnohých případech postrádá. Tím více by měla být tato hodnota, spočívající v promyšlené urbanistické koncepci sídliště předmětem ochrany, a to tím spíše, pokud jde o lokalitu stabilizovaného územní, ve kterém se nepředpokládá významnější stavební rozvoj, např. právě ve formě nahrazení nízkopodlažních objektů občanské vybavenosti nadrozměrnými stavbami určenými pro bydlení.
11. Ministerstvo svůj závěr o tom, že záměr nenarušuje stávající urbanistickou strukturu sídliště odůvodňuje tím, že na sídlišti Modřany mezi bytovými domy nejsou umístěny výlučně stavby občanské a veřejné vybavenosti, ale údajně i bytové domy na pozemcích parc.č. 4400/652, 4400/119 a 4410/16.

S tímto tvrzením ministerstva odvolatel zásadně nesouhlasí. Sídliště Modřany má tři přirozená centra, vzniklá promyšlenou urbanistickou koncepcí sídliště. Za hlavní centrum je možno považovat Sofijské náměstí v západní části sídliště, dalším centrem je areál Sázava v centrální části sídliště, a následně objekt Vazovova ve východní části Sídliště.

- pokud jde o bytové domy na pozemcích p.č. 4400/119 a a p.č. 4410/16, zmiňované ministerstvem, tyto domy jsou objekty bytové zástavby obklopující přirozené centrum východní části sídliště, kdy toto centrum je tvořeno jednopodlažním objektem (podobně jako v případě objektu Sázava), umístěným na pozemku p.č. 4400/129 (ul. Vazovova – Městská knihovna, restaurace se zahrádkou, dříve supermarket, a dále mateřskou školou nacházející se hned na vedlejším pozemku p.č. 4400/41). V místě domů na pozemcích 4400/119,4410/16 žádné přirozené centrum (jako Sázava) plánováno nebylo, tvrzení ministerstva je v tomto ohledu zcela mylné.
- pokud jde o bytový dům na p.č. 4400/652 zde je situace obdobná, jedná se o jeden z bytových domů, přiléhající k sofijskému náměstí, které je centrem západní části sídliště. Tj. ani pozemek p.č. 4400/652 není místem, podobným jako areál Sázava / Sofijské náměstí / Vazovova.

Uvedené příklady, kterými ministerstvo argumentuje ve svých tvrzeních, jsou tak v rozporu se skutečností, a dokládají pouze to, že ministerstvo evidentně není s urbanistickou koncepcí a strukturou sídliště Modřany obeznámeno, když není schopno identifikovat ani jednotlivá místní centra sídliště Modřany, sloužící jako místa pro setkávání občanů, relaxaci, nákupy, využití služeb, apod. Tvrzení ministerstva, že záměrem zastavění této plochy (na níž se nachází pouze nízkopodlažní objekt, jako je tomu v případě i ostatních podobných center jednotlivých částí sídliště Modřany) nadrozměrným objektem nebude dotčen urbanistický charakter sídliště, je podobné,

jako kdyby ministerstvo tvrdilo, že kompletním zastavěním náměstí obce nadrozměrným bytovým domem nebude dotčen její urbanistický charakter.

Přestože ministerstvo mělo k dispozici územní plán a mapové podklady, ze kterých je patrné, kde se v rámci sídliště Modřany nacházejí objekty služeb, včetně objektu Sázava, ministerstvo ve svém závazném stanovisku dospělo ohledně urbanistické struktury sídliště ke nesprávným závěrům, které jsou v rozporu se skutečností, což lze dokladovat právě výše uvedenou částí odůvodnění týkající se pozemků parc.č. 4400/652, 4400/119 a 4410/16.

12. Tvrzení ministerstva o tom, že o objekt Sázava údajně sám o sobě neutváří charakter lokality ani urbanistickou strukturu sídliště, je dle názoru odvolatele zavádějící. Odvolatel totiž netvrdí, že urbanistický charakter sídliště utváří pouze objekt Sázava, ale namítá, že realizací záměru, který by nízkopodlažní objekt Sázava, tvořící jedno ze tří urbanistických center sídliště, nahradil nadrozměrným obytným domem o více než desetinásobně větší podlažnosti, než stávající objekt Sázava, přestože všechna tři uvedená urbanistická centra sídliště Modřany jsou tvořena právě nízkopodlažními objekty (vyjma objektu bývalého obchodního domu PRIOR v dolní části Sofijského náměstí) by byl urbanistický koncept stabilizovaného územní sídliště Modřany nevratně poškozen a znehodnocen.
13. Dle názoru odvolatele by veřejnoprávní orgán neměl podporovat stavební záměr, který povede ke znehodnocení urbanistického celku sídliště umístěním nadrozměrné stavby bytového domu na pozemek namísto stávajícího přízemního objektu služeb.
14. Ministerstvo se též nevyjádřilo k námitce odvolatele, týkající se možného zneužití vlastnictví, kdy odvolatel namítal, že žadatel není v daném případě oprávněn nakládat se svým vlastnickým právem libovolně. Veřejný zájem na určitém způsobu nakládání s vlastnickým právem by měl převažovat nad soukromým zájmem vlastníka, stejně tak, jako je tomu např. v případě vlastnictví pozemku, na kterém se nachází veřejná cesta, není vlastník takového pozemku oprávněn cestu znepřístupnit, či odstranit a je povinen respektovat charakter a veřejné užívání takového pozemku. V tomto případě odvolatel znovu poukazuje na ust. čl. 11, odst. 3 Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, podle kterého vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Je nepřípustné užívat vlastní věc nebo s ní nakládat takovým způsobem, který narušuje nebo ohrožuje oprávněné zájmy jiných osob nebo veřejný zájem.

III.

Odvolatel si je vědom toho, že obyvatelé v městské zástavbě nemohou spoléhat na neměnnost způsobu využití území v okolí svých nemovitostí, nicméně každá taková změna má být v souladu se zákonem a právními předpisy a nesmí omezovat práva a zájmy soukromých osob nad přípustnou míru. V případě navrhované stavby by však došlo k takové změně charakteru území a urbanistické charakteristiky sídliště, která by nad míru přiměřenou poměrům negativně ovlivnila nejenom pohodu bydlení vlastníků bytů v lokalitě, ale i samotné užívání těchto nemovitostí.

Navíc v případě objektu Sázava nejde o nezastavěné území, ale nachází se zde objekt služeb, zcela záměrně koncipovaný jako přízemní, s ohledem na podlažnost

kolemstojících bytových domů. Navrhovaný stavební záměr tak není přirozeným pokračováním urbanistického vývoje lokality, ale jejím znehodnocením a degradací.

Odvolatel tak trvá na tom, že navrhovaný stavební záměr by byl právě takovým nepřijatelným výkonem vlastnického práva, kdy navrhovaným umístěním stavby včetně kácení vzrostlých dřevin by došlo ke znehodnocení urbanisticky cenné lokality sídliště Modřany, k degradaci promyšlené koncepce sídliště, kde nízkopodlažnost areálů občanského vybavení nebyla zvolena nikoliv náhodně, ale s cílem vytvořit v rámci masy bytových domů přirozená centra v jednotlivých částech sídliště, určená pro umístění provozoven obchodů, služeb, a setkávání osob. Tento urbanistický záměr by byl realizací navrhované stavby nevratně znehodnocen.

V zastoupení odvolatele,

Mgr. Štěpán Janáč
advokát