



■
dle rozdělovníku
■

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 620805/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1825954/2023/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Lucie Kováčová

236 00 4844

Počet listů/příloh: **31/0**

Datum:

6.5.2024

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

RNDr. Jiří Libus, Ph.D., nar. 26.1.1977, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00,

Šárka Lipovská, nar. 15.12.1982, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00,

Městská část Praha 12, IČO 00231151, Generála Šišky 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00

a

Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, IČO 75107961, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00,

kteřé je zastoupeno Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem, IČO 71445897, Na poříčí 1041/12, 110 00, Praha 1

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti společnosti Rilská Praha 12 s.r.o., IČO 05315328, Durychova 101/66, Praha 4-Lhotka, 142 00, kterou zastupuje Karla Polydorová, IČO 47107278, Běchorská 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00, Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, pod č.j. P12 3625/2023 OVY, spis.zn. OVY/37620/2019/Št, dne 17. 5. 2023, kterým byla umístěna stavba

"Bytový dům Rilská"

na pozemku parc. č. 4359/51, 4359/52, 4359/53, 4400/98, 4400/166, 4400/210, 4400/227, 4400/228, 4400/234, 4400/236, 4400/238 v katastrálním území Modřany

a stanoveny podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby,

rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se

m ě n í

tak, že

I. do výrokové části se za slova „v katastrálním území Modřany“ doplňuje text

„a podle ust. § 8 odst. 6 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a ust. § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, se povoluje kácení dřevin a určuje se náhradní výsadba dle podmínek uvedených v podmínce č. 14 výroku tohoto rozhodnutí.“

II. do podmínky č. 14 pro povolení kácení dřevin se do části ozn. I. doplňuje text „*Kácení lze provést v období vegetačního klidu, tj. pouze v období od 1. 11. do 31. 3.*“

Ve zbytku se rozhodnutí č.j. P12 3625/2023 OVY, spis.zn. OVY/37620/2019/Št, ze dne 17. 5. 2023, potvrzuje.

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

Rilská Praha 12 s.r.o., Durychova 101/66, Praha 4-Lhotka, 142 00

Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2,
110 00 Praha 1-Staré Město

Property Mall a.s., IDDS: r9sdgbw, Antala Staška č.p. 1670/80, 140 00 Praha 4-Krč

O d ů v o d n ě n í :

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 17.5.2023 pod č.j. P12 3625/2023 OVY, spis.zn. OVY/37620/2019/Št, rozhodnutí, kterým byla umístěna stavba "Bytový dům Rilská" na pozemku parc. č. 4359/51, 4359/52, 4359/53, 4400/98,

4400/166, 4400/210, 4400/227, 4400/228, 4400/234, 4400/236, 4400/238 v katastrálním území Modřany a stanoveny podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby (dále jen „napadené rozhodnutí“).

Proti tomuto rozhodnutí podali RNDr. Jiří Libus, Ph.D., nar. 26.1.1977, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00, Šárka Lipovská, nar. 15.12.1982, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00, Městská část Praha 12, IČO 00231151, Generála Šišky 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 a Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, IČO 75107961, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00, které je zastoupeno Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem, IČO 71445897, Na poříčí 1041/12, 110 00, Praha 1 (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.

Dne 4. 7. 2023 se k podaným odvoláním vyjádřila společnost Rilská Praha 12 s.r.o., IČO 05315328, Durychova 101/66, Praha 4-Lhotka, 142 00, kterou zastupuje Karla Polydorová, IČO 47107278, Běchorská 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 (dále jen „stavebník“), která mj. uvedla, že odvolací námitky jsou shodné jako námitky uplatněné v řízení, ke kterým se již stavebník vyjádřil a jeho vyjádření zůstává beze změny.

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 (dále jen „odvolací správní orgán“).

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 vyvěšeno na úřední desce ÚMČ P12 dne 22. 5. 2023. Rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno dne 6. 6. 2023. Šárka Lipovská podala odvolání dne 18. 6. 2023, SVJ Angelovova 3166 – 3171 podalo odvolání dne 15. 6. 2023, Městská část Praha 12 podala odvolání dne 21. 6. 2023, RNDr. Jiří Libus, Ph.D. podal odvolání dne 21. 6. 2023. Odvolání byla podána včas a jsou přípustná.

Z předloženého spisového materiálu odvolací správní orgán zjistil, že dne 18. 9. 2019 podal stavebník žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Dne 23. 10. 2019, pod č.j. P12 42251/2019 OVY, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, stavební úřad rozhodnutím žádost zamítl z důvodu, že záměr není v souladu s požadavky uvedenými v ust. § 90 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

Proti rozhodnutí o zamítnutí žádosti ze dne 23. 10. 2019 podal stavebník odvolání.

Odvolací správní orgán dne 5. 8. 2020, pod č.j. MHMP 1214411/2020, spis. zn. S-MHMP 2321583/2019/STR, usnesením odvolací řízení přerušil do 31. 12. 2020.

Dne 10. 5. 2021, pod č.j. MHMP 595194/2021, spis. zn. S-MHMP 2321583/2019/STR, odvolací správní orgán rozhodnutí o zamítnutí žádosti ze dne 23. 10. 2019 zrušil a vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Dne 29. 7. 2021, pod č.j. P12 29109/2021 OVY, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění podkladů žádosti.

Stavebník žádost doplnil dne 20. 12. 2021.

Dne 5. 1. 2022, pod č.j. P12 608/2022 OVY, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, stavební úřad usnesením A. zamítl žádost o prodloužení lhůty k doplnění žádosti o vydání územního rozhodnutí pro výše uvedenou stavbu, B. zastavil územní řízení ve věci předmětné stavby. Proti usnesení ze dne 5. 1. 2022 podal stavebník odvolání.

Odvolací správní orgán dne 28. 2. 2022, pod č.j. MHMP 346819/2022, spis. zn. S-MHMP 230550/2022/STR, usnesení ze dne 5. 1. 2022 zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavební úřad dne 21. 3. 2022, pod č.j. P12 12837/2022 OVY, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, usnesením prodloužil lhůtu k doplnění podkladů žádosti do 30. 9. 2022.

Stavebník žádost doplnil dne 27. 9. 2022 a 30. 9. 2022.

Stavební úřad dne 12. 10. 2022, pod č.j. P12 42230/2022 OVY, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, prodloužil lhůtu k doplnění podkladů žádosti do 30. 10. 2022.

Stavebník žádost doplnil dne 19. 10. 2022.

Dne 30. 11. 2022, pod č.j. P12 46086/2022 OVY, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, oznámil stavební úřad zahájení územního řízení známým účastníkům řízení.

Dne 13. 4. 2023, pod č.j. P12 19856/2023 OVY, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, stavební úřad vyzval účastníky řízení, aby se seznámili s podklady pro vydání rozhodnutí.

Dne 17. 5. 2023 bylo vydáno napadené rozhodnutí.

Předmětný záměr je polyfunkční objekt s převládající bytovou funkcí, který nahrazuje stávající objekt občanské vybavenosti. Záměr tvoří skupina bloků A, B, C a D na společné suterénní podnoží o dvou podzemních podlažích. Blok A je podél komunikace Angelovova, blok B je podél ulice Rilská a je společnou podnoží pro blok C a D. Blok C je na jihovýchodní straně půdorysu záměru orientovaný k nároží ulice Rilská a slepého konce Rilské, blok D je na jihozápadní straně půdorysu záměru orientovaný k nároží ulic Rilská a Poljanovova. 1. NP bloku A i B je vyhrazeno pro komerční plochy kromě nezbytných ploch pro vstupy do obytných bloků. 1. NP má vzhledem k plánovanému komerčnímu využití vyšší konstrukční výšku. Od 2. NP výše v bloku A, C a D jsou bytové jednotky (celkem 146 bytů). Blok A má 4 NP a výškovou úroveň střechy +15,0 m od ±0,000 = 254,40 m n. m. (úroveň podlahy 1. NP), blok B má 1 NP a výškovou úroveň střechy +6,2 m, blok C má 7 NP a výškovou úroveň střechy +24,0 m a blok D má 11 NP a výškovou úroveň střechy +36,0 m. Maximální půdorysný rozměr

záměru na styku s terénem je 70,12 x 61,05 m, půdorysné rozměry jednotlivých bloků od úrovně 2. NP výše jsou: blok A 60,47 x 15,52 m, blok C 16,85 x 33,67 m a blok D 19,47 x 24,54 m. Půdorysné rozměry jsou uvedeny bez předsazených částí – uvedený maximální půdorysný rozměr přesahuje balkóny bloku D směrem na jih a na západ shodně o 1,1 m. Střechy jsou ploché, střecha bloku B bude zčásti využita pro terasy bytů ve 2. NP bloků C a D, byty ve vyšších patrech mají balkóny. Ve dvou podzemních podlažích je umístěno zázemí záměru a parkovací stání. Dopravní napojení (vjezd do podzemních garáží) bude z jihu z ulice Rilská. Doprava v klidu je navržena v celkovém počtu 190 parkovacích stání, z toho v hromadných garážích bude 187 stání a 3 stání budou na terénu severně od bloku A, zde budou další 4 stání pro veřejnost. V hromadných garážích bude plocha parkovacích stání pro komerční funkci a plocha parkovacích stání pro bytovou funkci oddělena závorami. Napojení na technickou infrastrukturu je stávajícími přípojkami na stávající síť (voda, plyn v kolektoru – přípojky budou zkráceny, připojení na elektro v kolektoru, splašková a dešťová kanalizace v přilehlých komunikacích), součástí záměru je přeložka části stávajících sítí, stavba bude napojena na síť SEK. Likvidace dešťové vody je svedením do dvou retenčních nádrží o užitém objemu 30 m³ a 45 m³ s bezpečnostními přepady do dešťové kanalizace s odtokem 2,5 l/s.

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 přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

K námitkám RNDr. Jiřího Libuse, Ph.D. a Šárky Lipovské (jedná se o totožná odvolání) uvádí odvolací správní orgán následující:

„1. *Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OF, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.“ Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“.

(59) Výškovou hladinou převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou: ... f) hladina VI 16 m - 26 m, s) hladina VII 21 m - 40 m, h) hladina VIII nad 40 m. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažnosti, uvedených v ÚAP hl. m. Prahy.“

Odvolatel tvrdí, že umísťovaná stavba nesplňuje regulativy pro stabilizované území a nelze ji proto do území umístit z následujících konkrétních důvodů.

A) Neodůvodněné vymezení území a lokality

Intenzita využití stabilizovaného území není dána konkrétním koeficientem, ale vztahem k dané lokalitě (viz výšková hladina) či charakteru území (viz odst. 3 míry využití ploch). Závazná stanoviska a rozhodnutí tak musí jednoznačně stanovit a zdůvodnit výběr území či lokality, ke kterému se vztahují.

Příloha A odůvodnění Metodická příloha k územnímu plánu uvádí: Přípustnost záměru ve stabilizovaném území posoudí stavební úřad vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný záměr nachází. (viz https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/up/opp_55_z_2832_2018_web.pdf).

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vůbec nevymezuje území a lokalitu, ze kterého jsou vyvozovány charakteristiky pro stabilizované území.

Napadené rozhodnutí na str. 37 k této námitce uvádí: „Stavební úřad v odůvodnění souladu s ustanovením § 20 pražských stavebních předpisů uvedl, že se dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020 jedná o lokalitu 540 Sídliště Modřany jih, s typickou podlažností 12 nadzemních podlaží a maximální podlažností 19 nadzemních podlaží.“

Napadené rozhodnutí tak přebírá vymezení lokality z Územně analytických podkladů, bez jejího užšího vymezení. Takto vymezená plocha nemá jednotnou charakteristiku struktury a výšky, a je proto v rozporu s výše citovanou metodikou.

Odvolatel tvrdí, že závazné stanovisko bez bližšího zdůvodnění nedefinují území a lokalitu, od které je odvozována přípustnost záměru.“

Odvolací správní orgán k této části námitky odvolatelů uvádí, že lokalita vymezená v ÚAP, kterou uvádí stavební úřad jako vymezené území, zahrnuje část sídliště Modřany, která obsahuje zástavbu stávajícími objekty tvořenou bytovými domy o 4, 8 a 12 NP a občanskou vybaveností (komerční prostory, obchody, služby, školy, školky, aj.) o 1-4 NP. Vymezení vyplývá z příslušného mapového podkladu a není nezbytné jeho vymezení vyjmenováním komunikací či přírodních prvků, které toto území ohraničují. Zástavba a urbanistická struktura tohoto území je natolik rozmanitá (půdorysně tvarem i rozměry, výškově, orientací vůči světovým stranám) a nemá žádnou jednotnou strukturu ani pravidelnost, že i při vymezení menšího území budou závěry pro posouzení vhodnosti záměru do území stejné. Vymezení území shodně s podklady z ÚAP nepůsobí zmatečnost či nezákonnost rozhodnutí. Námitka odvolatelů směřuje proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování, Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního

rozvoje (dále jen „MHMP UZR“) a v dalších námitkách požadují jeho přezkum. Odvolací správní orgán dne 6. 9. 2023, pod č.j. MHMP 1869769/2023, spis. zn. S-MHMP 1825954/2023/STR, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MHMP UZR. MMR dne 9. 1. 2024, pod č.j. MMR-83978/2023-81 závazné stanovisko MHMP UZR změnilo tak, že vypustilo pozemek parc.č. 4400/229 v k. ú. Modřany a ve zbytku jej potvrdilo. V textu tohoto závazného stanoviska pak MMR posuzuje soulad záměru s územním plánem podle funkčních ploch územního plánu, které nemají s vymezením území pro účely posouzení souladu s § 20 PSP nic společného, výškové poměry jsou pak odvozeny z okolní zástavby ve stejném území jako vymezil stavební úřad, tedy v lokalitě vymezené v ÚAP. Závazná stanoviska a rozhodnutí musí být dostatečně odůvodněna, nikde však není stanoveno, že by se musel být zdůvodněn výběr posuzovaného území, zejména když je využito členění podle ÚAP. Umístění záměru do stabilizovaného území, soulad záměru s výškovou regulací aj. jsou posouzeny v odůvodnění námitek uvedeném níže.

Tato část námítky odvolatelů není důvodná.

„B) Porušení urbanistické struktury

„Od 15. 10. 2018 účinná změna Z 2832 Regulativů funkčního a prostorového uspořádání hl. m. Prahy v oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání 7a) Míra využití ploch stanoví: „(3) Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

Odvolatel tvrdí, že umísťovaná stavba nerespektuje urbanistický charakter zástavby sídliště.

Umísťovaná stavba porušuje urbanistickou strukturu sídliště, když umísťuje bytovou funkci mimo bloky bytových domů, do prostranství mezi nimi. Tato prostranství jsou typická umístěním staveb občanské, veřejné a komerční vybavenosti (ZŠ, MŠ, obchody, stanice metra).

Tuto urbanistickou strukturu potvrzuje a chrání návrh Metropolitního územního plánu: „Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a doplnění sítě veřejných prostranství o nové náměstí.“

Obdobně stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy ze dne 27.12.2022 pod č.j. 53891/2022 uvádí: „Jedná se o území stávající sídlištní struktury původního založení modernistického města, kde vymezené plochy pro veřejné a smíšené funkce s občanskou vybaveností jsou obklopeny sídlištní zástavbou. Struktura sídliště v tomto místě je pravidelně tvořena tak, aby bytové domy ve vymezených blocích obklopovaly objekty občanské nebo

veřejné vybavenosti. Tak je určena základní kompozice posuzovaného sídlištního celku. Tuto strukturu a kompozici sídliště požadujeme zachovat.“

Urbanistická struktura sídliště je tedy typická vysokými obytnými budovami v blocích, které jsou uvnitř a vně bloků doplněny nízkými stavbami občanské vybavenosti. Umísťovaná stavba urbanistickou strukturu porušuje, když umísťuje nejvyšší stavbu v okolí vně obytných bloků mezi nízkopodlažní stavby.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Struktura území je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020 (dále jen ÚAP) charakterizována popisem lokality 540 Sídlíště Modřany jih, s typickou podlažností 12 nadzemních podlaží a maximální podlažností 19 nadzemních podlaží. Nejedná se o ... ale o modernistickou strukturu, pro kterou je typické volné uspořádání středně a vysoko podlažních objektů organizovaných ve větších celcích. Do modernistické struktury lze zařadit všechny typy sídlišť. Záměr tuto strukturu naplňuje. ... Svoji výškou navržený záměr nepřekračuje typickou podlažnost 12 NP uvedenou ÚAP.“

Napadené rozhodnutí se tedy s podstatou námitky (porušení urbanistické struktury, kdy vysokopodlažní bytové domy obklopují nízkopodlažní občanskou a komerční vybavenost a nyní je nízkopodlažní objekt vybavenosti nahrazován vysokopodlažním bytovým objektem) odvolatele vůbec nevypořádává.

Urbanistická struktura je tvořena také krajinně-ekologickou strukturou, tj. vzrostlou sídlištní zelení. Sídlíště Modřany jih bylo postaveno tak, aby zastavitelnost ploch bytovými domy byla cca 30 % a zbytek tvořily volné klidové plochy určené pro odpočinek, hry a sportovní využití obyvatel. Jednotlivé domy byly postaveny tak, aby nebylo vidět z jednoho bytu do druhého. Navržený výškový dům tyto podmínky nesplňuje, neboť zastavitelnost betonových ploch je až na hranu stavebních parcel, nejsou navrženy téměř žádné volné plochy na rostlém terénu kolem domů a svoji blízkostí k domům v Angelovově, Poljanovově a Rílské ulici naruší dosavadní soukromí stávajících obyvatel.

Napadené rozhodnutí k tomu na str. 38 uvádí: „Záměr zachovává vnější půdorysné ohraničení původní stavby, s tím, že je zároveň zachováno veřejné prostranství uvnitř záměru a prostupnost území. Zastavěnost pozemku se zvyšuje o plochu občanské vybavenosti, která se proti původnímu obchodnímu centru zvětšuje.“

Tvrzení, že záměr zachovává vnější půdorysné ohraničení původní stavby je nepravdivé. Umísťovaná stavba zasahuje i mimo půdorys stávající stavby, a to do sídlištní zeleně. Obdobně nepravdivé je tvrzení o zachování prostupnosti území. Záměr sice umožňuje prostupnost z východu na západ, ale omezuje prostupnost ve směru sever-jih, kterou současná stavba ve své polovině umožňuje. Plocha občanské vybavenosti se sice mírně zvyšuje (nyní je 2165 m² navrhovaná plocha občanské vybavenosti je 2364,2 m²), ale zastavěná plocha umísťované stavby je o mnoho větší. Nárůst zastavěnosti tak nelze vysvětlovat zvýšením plochy občanské vybavenosti. Pokud by bylo záměrem stavebníka navýšit plochu občanské vybavenosti, mohl tak snad učinit nástavbou na jedné ze stávajících budov bez zvyšování zastavěnosti pozemku, likvidace kvalitní sídlištní zeleně atd.

Dokumentace pro územní řízení - A. Průvodní zpráva a B. Souhrnná technická zpráva opakovaně uvádí, že stávající stavba má nedostatky (typologie, absence parkovacích míst). Odvolatel tvrdí, že uvedené problémy lze řešit i jinými způsoby, které jsou architektonicky a urbanisticky vhodnější než kompletním zastavěním zcela naddimenzovanou zástavbou, tj. stavbou neodpovídající okolní zástavbě a neodpovídající ani centru měst, která bude navíc své okolí ovlivňovat pouze negativně.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „K části námitky, kde je zmíněno, že nedostatky stávající stavby lze řešit jiným způsobem, než jejím odstraněním a nahrazením novou stavbou, stavební úřad uvádí, že je vázán návrhem, kterém musí rozhodnout.“ Odvolatel vázanost stavebního úřadu žádostí nezpochybňuje, odvolatel pouze trvá na tom, aby stavební úřad bez řádné správné úvahy nepřebíral jednostranná tvrzení stavebníka.“

Odvolací správní orgán uvádí, že předmětný záměr je umístován do lokality 540 Sídliště Modřany jih, která je v územním plánu členěna na funkční plochy OB, OV, VV, SV, SMJ a další. Záměr se umístuje do plochy SV – všeobecně smíšené, která má hlavní využití: „Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území“. Předmětná plocha obsahuje v současné době jednu stavbu občanského vybavení o 1 NP (která bude odstraněna), která zahrnuje funkce restaurace, obchody a služby a navazující plochy pěších komunikací a zeleně. Funkční využití ploch neurčuje rozměrové parametry staveb ani podlažnost. Stavba, která se navrhuje, musí být 1) v souladu s územním plánem z hlediska funkčního využití a 2) musí odpovídat urbanistické struktuře okolní zástavby. Není žádné pravidlo, že by musela výškově odpovídat stavbě odstraňované. Odvolatelé uvádí, že „urbanistická struktura sídliště je tedy typická vysokými obytnými budovami v blocích, které jsou uvnitř a vně bloků doplněny nízkými stavbami občanské vybavenosti.“

MMR v závazném stanovisku ze dne 9. 1. 2024 k této části námitky odvolatelů uvedlo, že „Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území i se zohledněním širších územních souvislostí, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

„K charakteru zástavby ministerstvo uvádí, že dle ÚAP HMP se jedná o lokalitu Sídliště Modřany jih s modernistickou strukturou zástavby, s plochými střechami a typickou podlažností 12, přičemž ke změně územního plánu v souvislosti se záměrem nebyl důvod. Na stavby v daném území nejsou kladeny nějaké zvláštní „sjednocující“ požadavky, záměr svým charakterem odpovídá zástavbě dané lokality, tudíž ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně. Ministerstvo též zohlednilo, že stavby v daném území nejsou dle ÚAP HMP identifikovány jako urbanisticky a architektonicky cenné či hodnotné.“

„Negativní stanovisko Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy k záměru nebylo (závazným) podkladem pro posuzování záměru z hlediska územního plánování, proto k němu orgán územního plánování nemohl přihlížet. Přihlížet nebylo možno ani k návrhu Metropolitního

územního plánu, neboť ten dosud nebyl předepsaným způsobem vydán, tudíž není závazným podkladem pro rozhodování v území.

K námitce, že oproti stávajícímu stavu dojde k násobnému navýšení objemu stavby, čímž dojde k narušení modernistické zástavby sídliště, pro kterou jsou typické nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti uprostřed zástavby vysokých obytných domů, ministerstvo sděluje, že zahrnutí daného území do stabilizovaného území neznamená, že má být toto území „zakonzervováno“, resp. že stávající stavby musí zůstat neměnné, neboť regulace ÚP SÚ HMP není takto nastavena a nelze ani bránit přirozenému stavebnímu vývoji urbanizovaného městského prostředí. Daný záměr nemůže, vzhledem ke svým parametrům, transformovat stávající urbanistickou strukturu sídliště, ani ji negativně ovlivnit, proto z pohledu orgánu územního plánování nelze záměr hodnotit negativně.“

„K námitce, že záměr s odkazem na ÚAP HMP porušuje stávající urbanistickou strukturu sídliště, když bytovou funkci umisťuje do prostranství mezi bytovými domy, která jsou typická umístěním staveb občanské, veřejné a komerční vybavenosti, ministerstvo uvádí, že ÚAP HMP nejsou závazné, proto ani nemohou obsahovat závaznou regulaci či mít větší „váhu“ než regulace v ÚP SÚ HMP. Záměr se dle ÚAP HMP nachází v lokalitě Sídlíště Modřany jih s modernistickou strukturou zástavby, přičemž samotný ÚP SÚ HMP žádnou regulaci týkající se „modernistické struktury“ neobsahuje. Současný stav využití území a budov je graficky znázorněn v ÚAP HMP, přičemž se jedná o databázi, která se průběžně aktualizuje a zohledňuje změny v území. Nejedná se však o závaznou regulaci území. Skutečnost, že se na místě záměru v současnosti nachází stavby občanské vybavenosti, neznamená, že v budoucnu nemůže dojít ke změně, pokud ÚP SÚ HMP tuto možnost nevyklučuje. Mezi stávajícími bytovými domy jsou rovněž umístěny objekty občanské a veřejné vybavenosti, přičemž spíše než o jejich ucelené koncepční uspořádání se jedná o nahodilé umístění. Že mezi bytovými domy nejsou umístěny výlučně stavby občanské a veřejné vybavenosti, ale i bytové domy, dokládá např. existence bytových domů na pozemcích parc.č. 4400/652, 4400/119 a 4410/16 v k.ú. Modřany, proto nelze dospět k závěru, že by záměr narušil stávající urbanistickou strukturu sídliště.

K námitce, že záměr překračuje maximální hodnotu podlažnosti pro objekt služeb, je třeba zopakovat, že pro jednotlivé druhy staveb není ÚP SÚ HMP stanovena maximální podlažnost. Záměr je hodnocen jako polyfunkční objekt pro bydlení (s hlavním využitím od 2. nadzemního podlaží výše), proto jej není možno porovnávat s objektem, který nahrazuje (objekt občanské vybavenosti „Sázava“), neboť ten sám o sobě neutváří charakter lokality ani urbanistickou strukturu sídliště.

K další námitce, že urbanistická struktura je porušena tím, že umisťuje „nejvyšší stavbu v okolí vně obytných bloků mezi nízkopodlažní stavby“ ministerstvo uvádí, že záměr nahradí stávající nízkopodlažní stavby občanské vybavenosti č.p. 3173, 3172 a 3174 k.ú. Modřany, které jsou pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu určeny k demolici. Záměr s max. podlažností 11 NP bude obklopen bytovými domy s podlažností 7 – 12 NP o zastavěné ploše cca 900 m² – 1 500 m², které není možno označit za nízkopodlažní stavby. Nejbližší nízkopodlažní stavbou je přízemní stavba technické vybavenosti na pozemku parc.č. 4736/4 v k.ú. Modřany o zastavěné ploše 37 m², která rovněž charakter a urbanistickou strukturu daného sídliště neutváří. Záměr se nestane ani nejvyšším objektem v území, neboť např. na pozemku parc. č. 4400/652

v k.ú. Modřany se nachází objekt bytového domu s podlažností 18 NP + ustoupené podlaží a max. výškou obvodových linií střech 59,3 m.

K námitce, že sídliště bylo vystavěno tak, aby zastavitelnost plochy bytovými domy činila cca 30 % a zbytek tvořily volné klidové plochy pro odpočinek a sportovní využití obyvatel, což záměr nesplňuje, je třeba uvést, že regulativy ÚP SÚ HMP v tomto směru žádné požadavky nestanoví. Zmiňované klidové plochy pro odpočinek jsou z valné části umístěny na obecních pozemcích, na pozemcích bytových domů se vyskytují v minimálním rozsahu, proto ani z tohoto pohledu urbanistická struktura sídliště narušena nebude. Ministerstvo k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že pozemky záměru jsou dle závazné regulace ÚP SÚ HMP určeny k zastavění, a pokud by měly sloužit jako nezastavitelné pozemky k odpočinku a sportovnímu využití obyvatel, byly by v ÚP SÚ HMP zahrnuty do některé z nezastavitelných ploch zeleně, což se nestalo.

Záměr nemusel kopírovat půdorysné ohraničení stávajících staveb určených k demolici, neboť ÚP SÚ HMP v tomto směru žádné požadavky nestanovuje. Co se týká námítky zásahu do sídlištní zeleně, k té se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje orgán ochrany přírody a krajiny, neboť orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby posuzoval kvalitu a případné zásahy do sídlištní zeleně.

K námitce, že bylo možno zvolit architektonicky a urbanisticky vhodnější návrh ministerstvo sděluje, že orgán územního plánování byl vázán předloženým návrhem a nepříslušelo mu do něj jakkoliv zasahovat, nepříslušelo mu ani hodnotit, zda je navrženo kácení hodnotné dřeviny, zda je navržena tomu odpovídající náhradní výsadba nebo zda nemůže mít záměr nepřiměřený negativní vliv na okolní zeleň, když toto posouzení je plně v kompetenci orgánu ochrany přírody a krajiny.

Ministerstvo k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že zeleň na zastavitelných pozemcích rodinných či bytových domů má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území se zvýšenou ochrannou zeleně.“

Odvolací správní orgán dále doplňuje, že podle posouzení mapových podkladů z různých veřejných zdrojů (mapy.cz, google.com/maps, cuzk.cz apod.) byla výše popsána lokalita 540 Sídlíště Modřany jih v době svého vzniku zastavěna většinou monofunkčními objekty bytových domů o 4, 8 a 12 NP, které mají občas nebytové prostory (bývalé kočárkárny ap.) využity pro drobné provozovny (služby či obchůdky) a objekty občanské vybavenosti (komerční prostory, obchody, služby, školy, školky, zdravotnická zařízení, aj.) o 1-4 NP. Později vzniklá zástavba v okolí Sofijského náměstí je polyfunkční – kombinace supermarketu v přízemí a bytové funkce ve vyšších podlažích a využití parteru pro kulturní centrum, ve vyšších patrech je funkce bydlení. Zástavba je z hmotového hlediska rozmanitá (půdorysně tvarem i rozměry, výškově, orientací vůči světovým stranám i rozmístěním v posuzované lokalitě), nemá žádnou jednotnou urbanistickou strukturu ani pravidelnost ani sjednocující prvky. Zde je stavba občanské vybavenosti nahrazována stavbou polyfunkční, která zahrnuje jak funkci občanské vybavenosti – pro kterou je typická nízkopodlažnost, tak funkci bydlení, pro kterou je typický

vyšší počet podlaží, převážně 12 NP. Z těchto hledisek nelze považovat záměr za stavbu, která by se vymykala charakteru stávající zástavby a porušovala stávající urbanistickou strukturu.

Tato část námitky odvolatelů není důvodná.

„C) Výška stavby

Předložená projektová dokumentace uvádí, že výška staveb na východ a západ je více než 37 metrů. Toto tvrzení je však v rozporu se skutečným stavem, který vyplývá z územně analytických podkladů, podle kterých je výška těchto staveb max. 35,6 m.

Napadené rozhodnutí tuto námitku vypořádá odkazem na jinou část souhrnné technické dokumentace, která uvádí jinou výšku sousedních staveb. Napadené rozhodnutí tak vůbec neřeší vzájemný rozpor v předložené projektové dokumentaci.“

Odvolací správní orgán uvádí, že ani souhrnná technická zpráva (viz str. 30, kde se konstatuje, že domy výškově navazují na okolní bytovou zástavbu a výškové hladiny jsou odvozeny z okolní zástavby) ani napadené rozhodnutí (kromě konstatování, že záměr svou výškou odpovídá výškové hladině VII) neobsahují podrobné odůvodnění souladu s § 25-27 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“), které by mělo stanovit konkrétní výškovou hladinu (jednu či více) v posuzovaném území a podle kterých objektů a zhodnotit, zda navržený záměr svou regulovanou výškou těmto hladinám odpovídá. V napadeném rozhodnutí na str. 18 stavební úřad uvádí, že „výška je stanovena s přihlédnutím k okolní zástavbě“ (...). „Vazby na okolní zástavbu jsou zobrazeny v řezech i pohledech, které jsou součástí dokumentace pro územní rozhodnutí.“ Doplnujeme tedy, že výškou okolní zástavby se zabývalo též MMR v přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování, výšky jsou zjišťovány z evidence územně analytických podkladů (ÚAP).

Podle ÚAP údajů má okolní zástavba bytových panelových domů o 12 NP např. čp. 3241, 3159, 3181, 3182, 3201 výšku 35,1-36,7 m (podle umístění v mírně svažitém terénu), domy o 8. NP např. č.p. 3175-3180 výšku 19,3-20,3 m a č.p. 3166-3171 výšku 23,6-25 m. Z těchto hodnot lze určit podle ust. § 25 odst. 2 PSP výškovou hladinu VI 16 – 26 m a výškovou hladinu VII 21 – 40 m. Záměr se svou maximální výškou 36 m odpovídá výškové hladině VII 21 – 40 m a je tedy v souladu s požadavky na výškovou regulaci podle PSP. Obě výšky uváděné odvolateli (37 a 35,6 m) jsou menší, než je horní hranice hladiny VII tj. 40 m a obě spadají do téže hladiny. rozpor v jejich hodnotě tedy není podstatný pro posouzení souladu s PSP.

MMR v závazném stanovisku ze dne 9. 1. 2024 uvedlo, že „K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje

o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území i se zohledněním širších územních souvislostí ...“

Tato část námítky odvolatelů není důvodná.

„D) Funkční využití území

Umísťované stavby mají převážně bytovou funkci (71 %). Je přitom umísťována v ploše SV, tedy ploše smíšené.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydal k záměru kladné závazné stanovisko č.j. MHMP 971917/2022, sp. zn. S- MHMP 847324/2022 ze dne 10.06.2022 odbor územního rozvoje MHMP. Z hlediska funkčního využití sdělil, že se jedná o přípustné využití plochy SV (polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení (obchodní zařízení do 8000 m² HPP a zařízení veřejného stravování) v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše. Uvedenou námítku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou.“

Napadené rozhodnutí tedy konstatuje přípustnost, ale nehodnotí vhodnost navyšování obytné zástavby bez dostatečné občanské a komerční vybavenosti.“

Odvolací správní orgán uvádí, že tato část námítky směřuje do oblasti územního plánu, k posouzení souladu záměru s územním plánem je příslušný orgán územního plánování. K záměru bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování, které posoudilo záměr se závěrem, že je v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy. Závazné stanovisko MHMP UZR bylo přezkoumáno MMR (viz výše). MMR v závazném stanovisku ze dne 9. 1. 2024 uvedlo, že „K námitce zániku stávajících služeb a „zvýšenému tlaku“ na stávající občanskou a komerční vybavenost ministerstvo uvádí, že stavby občanského vybavení se v rámci ÚP SÚ HMP umísťují primárně do plochy VV – veřejného vybavení, nikoliv do plochy SV. V rámci plochy SV je přípustné umísťovat některé stavby občanského vybavení, jako jsou např. obchodní a stravovací zařízení, školská a zdravotnická zařízení apod. Pokud by bylo nutné na pozemcích záměru umístit konkrétní typ občanského vybavení, resp. zachovat stávající rozsah služeb poskytovaných objektem „Sázava“, bylo by nutné tuto potřebu vyjádřit v ÚP SÚ HMP např. vymezením pevné značky VV na pozemku záměru či vymezením veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti na pozemku záměru, což se nestalo.

Předmětný záměr je navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP, jak bylo prokázáno výše, proto z pohledu orgánu územního plánování nelze dospět k závěru, že by záměr mohl mít

neprůměrné nároky na stávající občanskou vybavenost. Pokud by měla být v daném území vyloučena výstavba bytových domů, resp. polyfunkčních objektů, mohla být takto nastavena regulace v ÚP SÚ HMP, případně mohl být v tomto smyslu pořízen regulační plán, což se nestalo. “

Tato část námitky odvolatelů není důvodná.

„E) Zneužití správního uvážení při posuzování přípustnosti umístění stavby ve stabilizovaném území

Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší, než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.

Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných rozvojových zastavitelných územích.

Umísťovaná stavba nerespektuje koeficient zeleně, velikost hrubé podlažní plochy a zastavěnosti vzhledem k dotčenému pozemku.

Kód míry využití plochy sice není ve stabilizovaném území stanoven, to však neznamená, že jej projektant může stanovit libovolně. Při stanovení míry využití plochy a jí odpovídajícímu koeficientu je třeba vycházet z míry využití plochy v bezprostředním okolí záměru. Index využití lokality je přitom podle Územně analytických podkladů 0.66521. Umísťovaná stavba má koeficient podlažních ploch cca 3,9 (hrubá podlažní plocha je 22 150 m² a velikost pozemku je 0.5628 ha). Umísťovanou stavbu by tak nebylo možné umístit ani v tom nejintenzivněji používaném rozvojovém území.

Odvolatel poukazuje na rozsudek NSS č.j. 5 As 122/2014 - 89, který stanoví: „Při záměru umístit do již stabilizovaného území novou ... se tak při posouzení souladu záměru žadatele s vydanou územně plánovací dokumentací posuzuje otázka, zda se předmětnou Stavbou bytového domu nebude struktura zastavění podstatně měnit. Skutečnost, že v daném případě Územní plán konkrétní limity prostorového využití území pro novou stavbu ve stabilizovaném území nestanoví, tedy neznamená, že pro nové stavby umísťované do již stabilizovaného území vůbec žádné limity prostorového využití (mimo obecného koncepčního východiska) neexistují. Lze tedy konstatovat, že nestanovuje-li územní plán pro stabilizované území ... konkrétní limity prostorového využití území, je při umísťování nové stavby do stabilizovaného území nutné brát ohled na souvislosti a charakter okolní zástavby a regulaci odvozovat od ní. Limity využití území je přitom třeba vykládat v souladu s cíli a úkoly územního plánování. “

Odvolací správní orgán uvádí, že i tato námitka se týká oblasti územního plánu, přičemž MMR v závazném stanovisku ze dne 9. 1. 2024 uvedlo, že „Záměr je navržen ve stabilizovaném území, kde se výpočet koeficientů KPP a KZ dle ÚP SÚ HNMP neprovádí, tudíž jakékoliv propočty odvolatelů v tomto směru učiněné jsou bezpředmětné. Pokud by měl být orientační výpočet koeficientů ve stabilizovaném území prováděn, musel by být tento požadavek upraven

regulativy ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Polemika o popření smyslu vymezení stabilizovaného a rozvojového území a ploch přestavby rovněž postrádá význam, neboť záměr se nachází ve stabilizovaném území v ploše SV a regulativy stanovené územním plánem pro danou plochu splňuje. Z hlediska regulativů stanovených pro plochu OV-C byla hodnocena pouze veřejná dopravní a technická infrastruktura, která zčásti do dané zastavitelné plochy zasahuje.“

Odvolací správní orgán dále uvádí, že v případě stabilizovaného území, tj. plochy bez stanoveného kódu míry využití území, je nutno posoudit nový záměr zejména z hlediska obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby, které upravují na území hl. m. Prahy v souladu s ust. § 194 písm. e) zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, PSP.

K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování MMR dále uvedlo, že „*obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.*“

Tato část námitky odvolatelů není důvodná.

„F) Rozsáhlá stavební činnost

Podle oddílu 8 odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“

Odvolatelé tvrdí, že se o rozsáhlou stavební činnost jedná. Ve vymezeném území není možné provést žádnou rozsáhlejší stavební činnost (i s ohledem na vlastnické vztahy a závazné technické požadavky - odstupové úhly, proslunění, osvětlení).

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí, že všechny zmiňované limity (odstupy, proslunění) jsou splněny. Napadené rozhodnutí se už vůbec nezabývá tím, zda tato výstavba není v souladu s limity nejintenzivnější možná, tedy bezpochyby rozsáhlá ve smyslu územního plánu.

G) Změna stanovené míry využití ploch bez změny územního plánu

Územní plán hl. m. Prahy v oddílu 7 odst. 15 uvádí: „...odchylka od stávající míry využití ploch ve stabilizovaném území, vyjádřené charakterem území s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy, je možná pouze změnou územního plánu vydanou formou opatření obecné povahy.“

Územní plán hl. m. Prahy v oddílu 3b) měřítko plánu, vymezení a zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití, podměrečné plochy odst. 3 uvádí: „Hranice ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny ve výkresu č. 4 územního plánu čarou o tloušťce 0,25 mm v měřítku 1:10000.“

Plochou se tedy zcela zřejmě myslí plocha SV, v této ploše se nachází 1 jednopodlažní objekt o výšce do 6 metrů.

Pro tuto konkrétní plochu (SV) ve stabilizovaném území sídliště Modřany jih je tak míra využití ploch ještě mnohem nižší. Umísťovaná stavba představuje takové zvýšení, které podléhá změně územního plánu, ke které ovšem nedošlo.

Napadené rozhodnutí k tomu odkazuje na souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Rozsudek NSS č.j. 5 As 122/2014 - 89 stanoví: „Při záměru umístit do již stabilizovaného území novou ... se tak při posouzení souladu záměru žadatele s vydanou územně plánovací dokumentací posuzuje otázka, zda se předmětnou Stavbou bytového domu nebude struktura zastavění podstatně měnit. Skutečnost, že v daném případě Územní plán konkrétní limity prostorového využití území pro novou stavbu ve stabilizovaném území nestanoví, tedy neznamena, že pro nové stavby umísťované do již stabilizovaného území vůbec žádné limity prostorového využití (mimo obecného koncepčního východiska) neexistují. Lze tedy konstatovat, že nestanovuje-li územní plán pro stabilizované území ... konkrétní limity prostorového využití území, je při umísťování nové stavby do stabilizovaného území nutné brát ohled na souvislosti a charakter okolní zástavby a regulaci odvozovat od ní. Limity využití území je přitom třeba vykládat v souladu s cíli a úkoly územního plánování.“

Odvolatelé tvrdí, že záměr tak nelze do stabilizovaného území v souladu s územním plánem umístit.

Odvolatelé požadují přezkum věcné správnosti a zákonnosti závazného stanoviska orgánu územního plánování.“

Odvolací správní orgán k těmto námitkám odvolatelů uvádí, že i tyto dvě námitky směřují do souladu předmětného záměru s územním plánem. MMR v závazném stanovisku ze dne 9. 1. 2024 uvedlo, že „K námitce týkající se umístění záměru do stabilizovaného území ministerstvo uvádí, že soulad záměru byl z tohoto hlediska podrobně posouzen výše a ministerstvo shodně jako MHMP OÚR dospělo k závěru, že je záměr navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP.

Z regulativů ÚP SÚ HMP vyplývá, že stabilizované území je shodně jako transformační či rozvojové území zahrnuto do zastavitelného území. V transformačních a rozvojových územích bývá dle pododdílu 7a) odst. 1 a 2 ÚP SÚ HMP „zpravidla“ či „obvykle“ stanoven kód míry využití plochy, ale nemusí být stanoven vždy. Ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, proto se při umísťování stavebních záměrů do stabilizované plochy neprokazuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy KPP a zeleně KZ.

Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

K větě první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, ministerstvo uvádí, že dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové 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.

K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území i se zohledněním širších územních souvislostí, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

Ministerstvo tedy shrnuje, že ve stabilizovaném území jsou nepřípustné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry vymykají parametrům stávajících staveb, což není posuzovaný případ.

Co se týká obsahu rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) č.j. 5 As 122/2014-89 ministerstvo konstatuje, že závěry orgánu územního plánování nejsou v kolizi obsahem daného rozsudku. K námitce, že v případě záměru se jedná o takovou odchylku od stávající míry využití ploch ve stabilizovaném území (plocha SV s jednopodlažním objektem o výšce do 6 m), která vyžaduje změnu územního plánu ministerstvo uvádí, že konstantní judikatura soudů zpřesnila limity rozvoje ve stabilizovaném území, např. v rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022 -62 NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již

existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Ministerstvo k tomu připomíná, že podzemní podlaží využita jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy, sklady apod. se dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP do rozsahu stavební činnosti v rozvojových územích nezahrnují, proto se takto využití prostory v podzemních podlaží analogicky nezahrnují ani do rozsahu stavební činnosti ve stabilizovaném území. Ministerstvo s ohledem na výše uvedené dále zanedbalo 1. PP a 2. PP záměru, protože se s ohledem na své navržené využití (garáže, sklepy, kolárna, kočárkárna a technické zázemí objektu) do rozsahu stavební činnosti nezahrnuje. Obdobně ministerstvo dále zanedbalo podzemní podlaží u stávajících staveb.

Předmětný objekt „A“ má podlažnost 4 NP a zastavěnou plochu nadzemní části cca 938 m², z podnože o podlažnosti 1 NP a zastavěné ploše cca 1 317 m² vystupuje objekt „C“ s podlažností 7 NP a zastavěnou plochu cca 570 m² a objekt „D“ s podlažností 11 NP a zastavěnou plochu cca 479 m². Pro srovnání v daném území jsou situovány např. bytové domy (hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc.č. 4359/7, 4359/8, 4359/9, 4359/10 a 4359/11 v k.ú. Modřany s podlažností 12 NP a zastavěnou plochou dle katastru nemovitostí 1 555 m²; bytový dům na pozemku parc.č. 4359/54 v k.ú. Modřany s podlažností 12 NP a zastavěnou plochou 922 m²; bytový dům na pozemku parc.č. 4359/49 v k.ú. Modřany s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou 1 573 m²; nebo objekt občanské vybavenosti na pozemku parc.č. 4137/195 v k.ú. Modřany s max. podlažností 19 NP + ustupující podlaží a zastavěnou plochou 2 105 m².

Vzhledem k výše uvedenému nelze předmětný záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území.

Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.“

Námítky odvolatelů nejsou důvodné.

„2. Rozpor s charakterem území

Ustanovení § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“

Lokalita Sídliště Modřany jih má volnou ortogonální kompozici zástavby, deskové obytné domy jsou formovány do řad či skupin v závislosti na členitost terénu. Areály školních a předškolních zařízení jsou rozmístěny uvnitř klidných ploch sídliště, bez přímého kontaktu s významnějšími

komunikacemi. Výšková hladina je různorodá, v kontrastu k panelovým domům je nízkopodlažní zástavba občanské a komerční vybavenosti.

Index využití lokality je přitom podle Územně analytických podkladů 0.66521. Umísťovaná stavba má koeficient podlažních ploch cca 3,9 (hrubá podlažní plocha je 22 150 m² a velikost pozemku je 0.5628 ha). Umísťovanou stavbu by tak nebylo možné umístit ani v tom nejintenzivněji používaném rozvojovém území. Návrh nepřihlíží ani k půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Napadené rozhodnutí se tedy s podstatou námitky (porušení urbanistické struktury, kdy vysokopodlažní bytové domy obklopují nízkopodlažní občanskou a komerční vybavenost) odvolatele vůbec nevypořádává.

Odvolatelé tvrdí, že umísťovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů a není ji proto možné umístit. “

Odvolací správní orgán uvádí, že textová část dokumentace uvádí, že při návrhu záměru bylo přihlédnuto k charakteru prostředí, zejména k rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Napadené rozhodnutí na straně 17 popisuje soulad s ust. § 20 PSP a je zde rovněž uvedeno, jakými úvahami se stavební úřad řídil, podle jakých objektů hodnotil přiměřenost záměru z hlediska podlažnosti, výšek a funkčnosti i prostupnosti pro pěší. Stavební úřad při posouzení souladu s ust. § 20 PSP rovněž čerpal i ze souhlasného závazného stanoviska MHMP UZR. Odvolací správní orgán se ztotožňuje s odůvodněním stavebního úřadu uvedeném v napadeném rozhodnutí.

Textová část ÚAP v kapitole 3.2.3 „Míra využití území“ k indexu využití lokalit uvádí: „*Míra využití území, tedy intenzita zastavěnosti, je součástí popisu charakteru území. Pro popis stavu území, který přísluší územně plánovacímu podkladu ÚAP obce, IPR využívá výpočet indexu využití lokalit (is). Hodnota indexu se počítá jako poměr součtu hrubých podlažních ploch (HPP) všech budov lokality vůči celkové rozloze dané lokality. Důležitým aspektem této metody je, že analyzování míry využití území pomocí číselného koeficientu není přenositelné napříč měřítky – hodnota spočítaná pro jednotku lokalit tedy není aplikovatelná na jednotky nižšího měřítka, jako jsou bloky či pozemky, a naopak (§ 7 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy – pražské stavební předpisy (PSP). Pro měření míry efektivity využití pozemků se v rámci ČR i mimo ni používá koeficient podlažních ploch (KPP), který udává poměr mezi HPP objektu a plochou pozemku, na kterém je umístěna. Koeficient podlažních ploch (KPP) se využívá jako regulativ územního plánování v ČR, např. v aktuálně platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (oddíl 7 Přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018), a v zahraničí, kde jsou využívány jeho obdoby Floor Area Ratio (FAR) či Geschossflächenzahl (GFZ).“ V podstatě se jedná o statistický údaj, který se mění v závislosti na nové výstavbě či odstraňování objektů.*

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že se jedná o území bez stanoveného kódu míry využití, se záměr posuzuje podle jiných kritérií a nebyl shledán rozpor s požadavky dotčených právních předpisů.

K rozporu s charakterem území odvolací správní orgán dále odkazuje na odůvodnění námitek níže.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„3. *Kácení dřevin rostoucích mimo les*

Úřad městské části Prahy 12, odbor životního prostředí svým závazným stanoviskem ze dne 12. 10. 2022 povolil kácení téměř všech dřevin na pozemku (s výjimkou 4 dřevin, z nichž jedna bude přesazena).

Ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny stanoví: „Povolení lze vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin.“

Dle ustálené judikatury (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 9. 2011, č. j. 5 As 22/2011-100) správný postup při aplikaci § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny spočívá v následující:

- (i) v hodnocení estetického a funkčního významu dotčených dřevin, s čímž je spojená i úvaha o ekologické újmě, ke které dojde v důsledku jejich pokácení, tedy zjednodušeně řečeno úvaha nad otázkou, kde a k jaké újmě dojde v důsledku ztráty toho, co zajišťovaly dřeviny svou funkcí,*
- (ii) hodnocení závažnosti důvodů pro kácení,*
- (iii) poměření obou zájmů uvedených v předchozích bodech.*

Závazné stanovisko nehodnotí závažnost důvodů pro kácení s výjimkou jediné věty: „Výše uvedená Stavba je proto hodnocena jako závažný důvod pro kácení předmětných dřevin.“

Jedním ze způsobů definice veřejného zájmu v území je územní plán. Takto rozsáhlou výstavbu a s tímto účelem přitom na daném pozemku nepředpokládá ani současný územní plán (viz k tomu samostatný bod námitek) ani připravovaný metropolitní plán.

Odvolatelé proto tvrdí, že hlavním důvodem výstavby je ekonomický zisk stavebníka, který nemůže převážet nad funkčním a estetickým významem dřevin.

Závazné stanovisko při posouzení funkčního a estetického významu dřevin uvádí: „Funkční a estetický význam dřevin č. 24, 42, 43 je v dané hustě zastavěné lokalitě hodnocen jako vysoký.“ Při poměření důvodů kácení a významu dřevin však uvádí, že tyto stejné dřeviny (č. 24, 42, 43) jsou málo kvalitní, nebo méně významné a není účelné je chránit při stavební činnosti a naopak je vhodné je v rámci sadových úprav nahradit. Závazné stanovisko je tak vnitřně rozporné a nedostatečně zdůvodňuje povolení kácet dřeviny rostoucí mimo les.

V závěru závazné stanovisko uvádí: „Za předpokladu provedení náhradní výsadby tyto důvody pro pokácení dřevin převažují nad funkčním a estetickým významem dřevin č. ...“. Ve výčtu dřevin přitom zcela opomíjí dřeviny č. 22.

Předchozí závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 12, odboru životního prostředí ze dne 14. 5. 2019, č.j.: P12 13276/2019 OŽP/HI navíc nesouhlasí s kácením dřevin č. 22, 23, 27, které rostou v okrajových zelených páslech řešeného pozemku. Závazné stanovisko označuje tyto stromy za perspektivní a vhodné k zachování. Jediným důvodem jejich kácení je expanze umísťované stavby za hranice stávajících budov směrem k okrajům zájmového území, které zabírá téměř celé. Dochází k masivnímu nárůstu hmoty budov na úkor zelených ploch, které jsou v blízké lokalitě výrazně potlačené a nevhodné k výsadbě dřevin. Závazné stanovisko dále uvádí, že není pochyb o oprávněnosti stavět na daném území, není však zřetelný důvod pro stavbu ve stabilizovaném území se zvýšenou ochranou zeleně rozšiřovat k hranicím stavebního pozemku na úkol zeleně a maximalizovat zastavěnost pozemku. Stavba se jeví jako naddimenzovaná, z hlediska sadových úprav dochází k přetvoření kompozice, nikoliv k jejímu zachování, dotvoření a rehabilitaci. Pokud by byla navržená stavby zredukována do půdorysné linie stávajících staveb, lze tyto dřeviny zachovat.

K posuzování přiměřenosti náhradní výsadby rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případě lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“

Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:

- a) *charakter kácených dřevin*
- b) *charakter náhradní výsadby*
- c) *přiměřenost výše uvedeného*

Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízením.

Odvolatelé tvrdí, že předložené závazné stanovisko výše uvedené požadavky nenaplnuje, když neposuzuje budoucí prosperitu náhradní výsadby, která nebude umístěna na rostlém terénu.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazného stanoviska odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 12, sp. zn. P12 20817/2022 OŽP/Hl, č.j. PÍ2 41600/2022/OŽP/Hl ze dne 12.10.2022 a došel k závěru, že předložené stanovisko splňuje co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Podle §149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného podle zvláštních zákonů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Uvedenou námitku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou.“

Odvolatelé požadují přezkum věcné správnosti a zákonnosti závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny. “

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo vydáno souhrnné stanovisko OŽP ÚMČ P12, ze dne 12. 10. 2022, č.j. P12 41600/2022 OŽP/Hl, spis. zn. P12 20817/2022 OŽP/Hl. Odvolací správní orgán dne 6. 9. 2023, pod č.j. MHMP 1868675/2023, spis. zn. S-MHMP 1825954/2023, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (dále jen „MHMP OCP“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska OŽP ÚMČ P12.

MHMP OCP dne 25. 1. 2024, pod č.j. MHMP 141997/2024, v přezkumu závazného stanoviska OŽP ÚMČ P12 uvedlo, že „mění závazné stanovisko vydané dle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění účinném do 31. 12. 2023, Odborem životního prostředí Úřadu městské části Praha 12, ke kácení dřevin kolidujících se stavebním záměrem Bytový dům Rilská obsažené v bodě 1.1 souhrnného stanoviska č.j. P12 41600/2022 OŽP/Hl ze dne 12.10.2022, takto:

1. Na úvod bodu I. závazné části stanoviska se za slovo „souhlasíme“ vkládají slova „dle § 8 odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny“.

2. Na konci bodu I. závazné části stanoviska se vkládá nová podmínka: „b) Kácení lze provést v období vegetačního klidu, tj. pouze v období od 1. 11. do 31. 3.“

3. Na začátku bodu II. závazné části stanoviska se slova „žadatelé se“ nahrazují slovy „stavebníkoví společnosti Rilská Praha 12, s.r.o., IČO: 05315328, se sídlem Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4, se jako podmínka provedení kácení“.

V ostatním zůstává text závazného stanoviska nedotčen. “

K námitce týkající se kácení dřevin uvedl MHMP OCP, že „K odvolací námitce, že závazné stanovisko nehodnotí závažnost důvodů - OCP MHMP uvádí, že pojem závažný důvod není zákonem definován. Zpravidla se ale jako jeden ze závažných důvodů pro povolení kácení dřevin vedle špatného zdravotního stavu dřeviny považuje právě stavební záměr, na rozdíl od jiných důvodů, např. jako je opad listí či jehličí, stínění, alergie apod. Existence či pouhé konstatování tohoto závažného důvodu samo o sobě bez další správní úvahy, by ale nemohlo být automaticky důvodem k povolení kácení dřeviny. Orgán ochrany přírody musí provést vyhodnocení a poměřit vzájemně konkurující si zájmy, tj. zájem na zachování dřevin na straně jedné a zájem na výstavbě předmětné stavby. Z odůvodnění závazného stanoviska je patrné, že OŽP MČ Praha 12 se tímto vyhodnocením zabýval a učinil si rámcovou správní úvahu. OŽP MČ Praha 12 popisuje kolizi jednotlivých dřevin a porostů s konkrétními prvky umisťovaného stavebního záměru. Spíše než absenci samotného zhodnocení existence závažného důvodu pro kácení (kolize dřevin se stavbou), tak OCP MHMP v odůvodnění stanoviska postrádá podrobnější porovnání významu dřevin a významu navržené stavby. OCP MHMP proto výše úvahu OŽP MČ Praha 12 podstatně rozvedl, když především vyhodnotil přínosy navrženého záměru spočívající v realizaci nové bytové funkce (záměr počítá s celkem 146 bytovými jednotkami) při zachování stávající funkce služeb a obchodu. Pochopitelně nová bytová funkce s sebou přináší i nároky na dopravní obslužnost. Záměr tedy počítá s vybudováním patřičného počtu parkovacích stání, které řeší poměrně standardním způsobem – tedy parkováním v podzemních podlažích. Realizace společné podzemní podnože bytových objektů bohužel vylučuje zachování stávajících dřevin v centrálním prostoru řešeného území. Dílčí redukce hmot záměru pak umožnily naplnit požadavky vyjádřené OŽP MČ Praha 12 již ve stanovisku ze dne 1. 3. 2021, tedy vytvoření ploch pro náhradní výsadbu v severní a východní části řešeného území, zajištění náhradní výsadby v centrálním prostoru (byť nad konstrukcí podzemních podlaží) i zachování stávajících dřevin č. 38, 39 a 45 bez rizika škodlivého zásahu do těchto dřevin při samotných stavebních pracích. I pozměněnému návrhu stavby musí ustoupit celkem 14 dřevin a přes 100m² zapojených porostů. Jak však bylo popsáno výše, jedná se o dřeviny maximálně průměrné hodnoty, dlouhodobě se zanedbanou péčí, které jsou z hlediska plnění svých funkcí v území nahraditelné novou výsadbou. Proto OCP MHMP dospěl ke shodnému závěru jako OŽP MČ Praha 12, tedy že s kácením těchto dřevin lze vyslovit souhlas.

K odvolací námitce, že takto rozsáhlou výstavbu a s tímto účelem přitom na daném pozemku nepředpokládá ani současný územní plán ani připravovaný metropolitní plán - dle územního plánu se jedná o plochu SV- všeobecně smíšené (bez koeficientu – stabilizované území). Podle Regulativu funkčního a prostorového uspořádání území HMP v tomto polyfunkčním území smíšeném žádná z funkcí nemá přesáhnout 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Odbor územního rozvoje MHMP vydal k záměru kladné závazné stanovisko čj. MHMP 971917/2022 ze dne 10.6.2022, kde podrobně vyhodnotil soulad záměru s Politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a s Územním plánem sídelního útvaru

hl. m. Prahy a konstatoval, že záměr je se všemi dokumenty v souladu. OCP MHMP jako orgánu ochrany přírody hodnotit soulad s územním plánem přímo nepřisluší. Stejně tak není při rozhodování orgánu ochrany přírody podstatné, že daná plocha je územním plánem zařazena do území se zvýšenou ochranou zeleně. Jedná se o kritérium dopadající výhradně na posuzování souladu záměru s územním plánem, nikoliv o kritérium, ke kterému by měl přihlížet orgán ochrany přírody. OCP MHMP při své úvaze vycházel z popisu navrženého záměru, který doplňuje území o nových 146 bytů, a přitom zachovává určitý prostor pro doplňkovou zeleň (zachování části zeleně stávající a výsadba 17 nových dřevin) a dále z významu dřevin, které mají tomuto záměru ustoupit.

K odvolací námitce, kdy odvolatel tvrdí, že hlavním důvodem výstavby je ekonomický zisk stavebníka, který nemůže převážet na funkčním a estetickým významem dřevin – OCP MHMP uvádí, že OŽP MČ Praha 12 se v odůvodnění závazného stanoviska vedle vyhodnocení funkčního a estetického významu jednotlivých dřevin zabýval i závažností důvodů pro jejich pokácení. Jako jeden ze závažných důvodů pro povolení kácení dřevin je např. vedle špatného zdravotního stavu dřeviny brán běžně i kolidující stavební záměr, jehož realizace může být jak z důvodů veřejných zájmů, tak i z důvodů čistě soukromých. OŽPMČ Praha 12 vyhodnotil, že realizace předmětného stavebního záměru „Bytový dům Rilská“ převažuje právě nad zájmem na ochraně daných dřevin, a proto souhlasil s jejich pokácením. S tímto závěrem se OCP MHP ztotožňuje. Skutečnost, že záměr připravuje soukromý subjekt, který logicky počítá se ziskovostí svého projektu, neznamená, že takový záměr nemůže přinášet funkci, jež je v rámci rozvoje městského prostředí potřebná – zde funkci bytovou.

K odvolací námitce, že ve výčtu dřevin zcela opomíjejí dřevinu č. 22. Předchozí závazné stanovisko ze dne 14.5.2019 čj. P12 13276/2019 OŽP/HI navíc nesouhlasí s kácením dřevin č. 22, 23, 27, které rostou v okrajových zelených pásích řešeného pozemku. Závazné stanovisko označuje tyto stromy za perspektivní a vhodné k zachování – OCP MHMP konstatuje, že v předmětném stanovisku je dřevina č. 22 řešena, v závazné části stanoviska je uvedena a je vydán souhlas s jejím pokácením. Rovněž tak v odůvodnění se touto dřevinou OŽP MČ Praha 12 zabýval. Skutečně v předchozím závazném stanovisku OŽP MČ Praha 12 nesouhlasil s pokácením dřevin č. 22, 23 a 27, následně však již v roce 2021 vymezil požadavky na úpravu projektu, zejména z hlediska vytvoření ploch pro náhradní výsadbu v místě stavby a odstranění možných konfliktů stavby s dřevinami č. 38, 39 a 45, které mají být v místě ponechány. Upravený projekt tak OCP MHMP vnímá jako určitý kompromis mezi požadavky OŽP MČ Praha 12 na ochranu dřevin a zajištění odpovídající kompenzace za kácené dřeviny a zájmem stavebníka zachovat podstatné prvky jím navržené přestavby území. Je tedy zjevné, že nedošlo k bezdůvodnému přehodnocení původního postoje OŽP MČ Praha 12, ale že přezkoumávané souhlasné stanovisko je výsledkem určitého procesu projednávání záměru s dotčeným orgánem ochrany přírody, který postupně vydávané akty OŽP MČ Praha 12 zachycují.

K odvolací námitce, že u náhradní výsadby musí být posouzen charakter kácených dřevin, charakter náhradní výsadby, přiměřenost výše uvedeného, náhradní výsadba nebude umístěna na rostlém terénu – OŽP MČ Praha 12 provedl správní úvahu o přiměřenosti náhradní výsadby, tuto úvahu o přiměřenosti náhradní výsadby a její přiměřenosti vůči ekologické újmě

vzniklé kácením, OCP MHMP ještě výrazně doplnil a rozvedl. Pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet regule citované v podmínkách souhlasu. Náhradní výsadbou se ukládají k vysazení kvalitní sazenice, které by měly při řádné péči nahradit funkce kácených dřevin.

Část nově vysazených dřevin (javor amurský) skutečně nebude umístěna na rostlém terénu, ale bude na konstrukci s tím, že bude zachována dostatečná mocnost zeminy, aby mohly dřeviny prosperovat.

Závěr: Vzhledem k výše uvedenému OCP MHMP považuje předmětné závazné stanovisko za věcně správné. OCP MHMP proto přistoupil pouze k dílčí změně závazné části stanoviska a rozvedl odůvodnění ve vztahu k závažnému důvodu pro kácení, jeho převaze nad funkčním a estetickým významem dřevin a ekologické újmě a její kompenzaci. “

MHMP OCP podrobně odůvodnil a zhodnotil důvody pro kácení ve vztahu k estetickému významu, jakož i ekologické újmě, která bude kácením dřevin způsobena a rovněž řádně zhodnotil náhradní výsadbu dřevin ve vztahu ke kácením způsobené ekologické újmě.

Vzhledem k výše uvedenému není námitka odvolatelů důvodná. V návaznosti na změnu závazného stanoviska bylo do podmínky č. 14. napadeného rozhodnutí doplněno období, kdy lze kácení provést.

„4. Území se zvýšenou ochranou zeleně

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkcí zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.

Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 12, odboru životního prostředí ze dne 14. 5. 2019, č.j.: P12 13276/2019 OŽP/HI navíc nesouhlasí s kácením dřevin č. 22, 23, 27, které rostou v okrajových zelených pásech řešeného pozemku. Závazné stanovisko označuje tyto stromy za perspektivní a vhodné k zachování. Jediným důvodem jejich kácení je expanze umístované stavby za hranice stávajících budov směrem k okrajům zájmového území, které zabírá téměř celé. Dochází k masivnímu nárůstu hmoty budov na úkor zelených ploch, které jsou v blízké lokalitě výrazně potlačené a nevhodné k výsadbě dřevin. Závazné stanovisko dále uvádí, že není pochyb o oprávněnosti stavět na daném území, není však zřetelný důvod pro stavbu ve stabilizovaném území se zvýšenou ochranou zeleně rozšiřovat k hranicím stavebního pozemku na úkor zeleně a maximalizovat zastavěnost pozemku. Stavba se jeví jako naddimenzovaná, z hlediska sadových úprav dochází k přetvoření kompozice, nikoliv k jejímu zachování, dotvoření a rehabilitaci. Pokud by byla navržená stavby zredukována do půdorysné linie stávajících staveb, lze tyto dřeviny zachovat.

Stavebník přitom s výjimkou několika málo stromů kácí veškerou zeleň na pozemku. Navrhovaná náhradní výsadba bude v naprosté většině nikoliv na rostlém terénu, tj. její budoucí prosperita je vzhledem k extrémním podmínkám ve městech a vzrůstajícímu suchu nejistá.

Projektová dokumentace neobsahuje posouzení vlivu prašnosti na okolní zeleň, zvláště pak v oblasti lesoparku Kamýk, Pišovický les a oblast retenční nádrže v ulici Rakovského, kde byl zaznamenán výskyt chráněných druhů živočichů, například otakárka ovocného, čmeláka Bombus sp. a veverky obecné.

Odvolatel požadoval posoudit vliv prašnosti na výše uvedenou zeleň.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „K ochraně zeleně, jak je uvedeno výše, vydali závazná stanoviska příslušné dotčené orgány, které chrání zájmy přírody a krajiny. ... Konkrétní posouzení vlivu prašnosti na zeleň neukládá žádný předpis.“

Napadené rozhodnutí se tedy nevypořádává s podstatou námitky, tj. likvidací kvalitní sídlištní zeleně v území s její zvýšenou ochranou, a to jen z důvodu co největší plochy stavby, kterou je možné s obdobnými funkcemi zachovat i ve stávajícím půdorysu.“

Odvolací správní orgán uvádí, že námitka týkající se kácení dřevin je vypořádána výše, proto na její vypořádání odvolací správní orgán odkazuje. Námitka týkající se umístění záměru v území se zvýšenou ochranou zeleně je námitkou směřující do územního plánu. MMR v závazném stanovisku ze dne 9. 1. 2024 mj. uvedlo, že „Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně a dle ÚP SÚ HMP se jedná o informativní prvek (pozn.: informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné). 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.“

Ministerstvo k tomu uvádí, že ÚP SÚ HMP pouze vymezuje území se zvýšenou ochranou zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. Zahrnutí řešené plochy do území se zvýšenou ochranou zeleně neznámá, že by v této ploše nebyla umožněna nová výstavba, ale pouze to, že se má při umisťování záměru zohlednit „ochrana“ stávající zeleně, zejména kvalitních a perspektivních dřevin. K posouzení problematiky ochrany zeleně se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje orgán ochrany přírody a krajiny, neboť orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby tuto problematiku takto komplexně hodnotil, např. aby hodnotil, zda je navrženo kácení hodnotné dřeviny, zda je navržena tomu odpovídající náhradní výsadba nebo zda nemůže mít záměr nepřiměřený negativní vliv na okolní zeleň, a toto posouzení je tedy plně v kompetenci orgánu ochrany přírody a krajiny. Ministerstvo

k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že zeleň na zastavitelných pozemcích rodinných či bytových domů má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území se zvýšenou ochrannou zeleně.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že z pouhého náhledu do katastru nemovitostí s ortofotomapou vyplývá, 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, proto záměr z tohoto hlediska nelze hodnotit negativně.“

Odvolací správní orgán dále uvádí, že k předmětnému záměru bylo vydáno souhrnné stanovisko OŽP ÚMČ P12, ze dne 12. 10. 2022, č.j. P12 41600/2022 OŽP/Hl, spis. zn. P12 20817/2022 OŽP/Hl, které bylo přezkoumáno nadřízeným dotčeným správním orgánem (viz výše).

Součástí souhrnného závazného stanoviska OŽP ÚMČ P12 ze dne 12. 10. 2022 je doporučení pro zmírnění vlivu stavebních činností na kvalitu ovzduší aplikací vhodných opatření k omezení prašnosti, přičemž tato opatření jsou v uvedeném stanovisku vyjmenována. Odvolací správní orgán dále uvádí, že posouzení vlivu prašnosti na okolní zeleň neukládá žádný právní předpis.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že v rámci předmětné stavby se neumísťuje žádný stacionární zdroj znečišťování ovzduší neuvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Odvolatelé rovněž nekonkretizují, jak by dle jejich názoru měl předmětný záměr prašností ovlivnit okolní zeleň. Pakliže odvolatelé mají na mysli prašnosti při provádění stavby, je toto otázkou stavebního řízení, nikoliv územního řízení.

Rovněž není zřejmé, jak se může vliv prašnosti na okolní zeleň konkrétně dotknout vlastnických práv odvolatelů.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že se ztotožňuje s vypořádáním námítky stavebním úřadem na str. 44 napadeného rozhodnutí a nad rámec uvádí, že opatřením k omezení prašnosti se zabývá i textová část dokumentace na str. 120 STZ.

Tyto části námitek odvolatelů nejsou důvodné.

K namítanému výskytu chráněných druhů odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání námitek níže.

„5. Závazné stanovisko silničního správního orgánu

Parkovací stání na povrchu navíc nesplňují ustanovení § 33 odst. 8 Pražských stavebních předpisů: „Povrchová parkoviště se doplňují stromy; nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být doplněny v minimálním počtu 1 strom na 8 stání v ploše parkoviště. Nelze-li stromy z technických důvodů vysadit v ploše parkoviště, lze je vysadit jinde na stavebním pozemku nebo v rámci společně řešeného celku.“, když je budováno nové povrchové parkoviště, ale to není doplněno žádným stromem ani nejsou uvedeny technické důvody, proč by to nebylo možné.

Technické důvody bez konkrétní specifikace uvádí až napadené rozhodnutí na str. 45. “

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo doloženo povolení kácení stávajících dřevin ze dne 12. 10. 2022, č.j. P12 41600/2022 OŽP/HI, spis. zn. P12 20817/2022 OŽP/HI, kterým byla též nařízena náhradní výsadba v celkovém počtu 17 ks dřevin (7 ks javoru amurského v centrální promenádě, 5 ks jinanu dvoulaločného v zeleném pásu východně od objektu C a 5 ks stromů z výběru druhů hlohu jednosemenného nebo třešně Schmittovy v zeleném pásu podél severní stěny objektu A). Z výkresu C.3 Koordinační situace a z výkresu D.7.001 Situace sadových úprav je zřejmé, že v zeleném pásu severně od objektu A je umístěno o 1 ks stromu více, než je počet nařízené náhradní výsadby. Tento 1 strom navíc je vysazen v souladu s požadavkem ust. § 33 odst. 8 PSP na jiném místě na stavebním pozemku, neboť ho nelze vysadit v ploše zřizovaných parkovacích stání. Stavební úřad se totožnou námitkou uplatněnou v průběhu řízení vypořádal dostatečně na str. 45 rozhodnutí. Technickým důvodem je, že navržená parkovací místa jsou umístěna v původním prostoru pro zásobování původního objektu, vedle něhož je východně zelená plocha se stávajícím stromem (bude zachován), západně navazuje místo pro nádoby na tříděného komunálního odpadu, vstup na chodník podél severní strany objektu A a další zelená plocha, na níž budou vysazeny dřeviny náhradní výsadby (5 ks) a 1 strom, který není možné umístit do plochy parkoviště k parkovacím místům. Tím je splněn požadavek ust. § 33 odst. 8 PSP.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„6. Nakládání s dešťovými vodami

Ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona uvádí: „Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby. “

Technická zpráva D.6 profesní část - dopravní řešení v bodu 3.9 Odvodnění uvádí: „Všechny zpevněné plochy budou mít příčné a podélné sklony umožňující odtok srážkové vody na nejbližší vozovku. Srážková voda ze středového prostoru parteru bude svedena do odvodňovacích žlabů s mříží a z nich dále do kanalizace. Odvodňovací žlaby jsou umístěny i na vjezdu do garáží, u plochy pro zásobování je umístěna jedna uliční vpust. “

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Z tohoto popisu v souhrnné technické zprávě je jasné, že srážkové vody nebudou odváděny na komunikaci nýbrž přes retenční nádrže do dešťové kanalizace.“

Předložená projektová dokumentace je tak nejasná a vnitřně rozporná.

Umísťovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona.“

Odvolací správní orgán uvádí, že podkladem pro napadené rozhodnutí bylo mj. závazné stanovisko odboru dopravy ÚMČ Praha 12, sp. zn. P12 20770/2022 ODO, č. j. P12 4038/2022 ze dne 25. 1. 2023, ve kterém jsou stanoveny podmínky pro vypracování projektové dokumentace pro stavební povolení, mj. podmínka č. 6, aby dešťové srážky z objektů a zpevněných ploch nebyly svedeny na veřejné komunikace. Tato podmínka kromě jiných byla převzata do napadeného rozhodnutí (viz str. 6 podmínka č. 6). Tuto podmínku je povinen stavebník splnit v dokumentaci pro stavební povolení. Dokumentace pro územní řízení (souhrnná zpráva) obsahuje popis systému likvidace dešťových vod svedením do dvou retenčních nádrží, jedna z nich je umístěna severně od objektu A pod plochou navrhovaných 7 parkovacích stání, druhá je umístěna u severozápadního nároží objektu D. Dále je popsáno, že dešťové vody z objektu A a parteru budou odváděny přes retenční nádrž, prostor parteru bude odvodněn pomocí systémových žlabů. Součástí dokumentace je mj. výkres ZTI č. D.4.1 Situace kanalizace, voda, plyn v měřítku 1:500. Výkres takovému měřítku neobsahuje takové podrobnosti, jako je umístění odvodňovacích žlabů k zamezení stékání vody na sousední pozemky a jejich napojení na systém likvidace dešťových vod. Vzhledem k poloze retenční nádrže pod parkovacími místy je napojení odvodňovacího žlabu do retenční nádrže umožněno a bude podrobně řešeno v PD pro stavební povolení dle podmínky č. 6 napadeného rozhodnutí. Odvodnění (domovní rozvody i přípojky) bude řešeno primárně v části ZTI, nikoli v části Dopravní řešení.

Vzhledem k výše uvedenému tak budou podmínky ust. § 5 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodního zákona) splněny.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„7. Stanovisko Povodí Vltavy, s.p.

Stanovisko Povodí Vltavy, ze dne 25.04.2023 č.j. 30092/2023-263 uvádí: „Pro závlahu hřiště bude využívána dešťová voda z retenčních nádrží. V období sucha bude nádrž ... doplňována vodou z vrtů nebo z veřejného vodovodu. “

Stanovisko se tedy zcela zřejmě nevyjadřuje k povolované stavbě. “

Odvolací správní orgán uvádí, že totožná námitka byla uplatněna v průběhu řízení.

Stavební úřad ji vypořádal na str. 46 napadeného rozhodnutí. Do řízení bylo doloženo stanovisko Povodí Vltavy s. p., č. j. 25383/2018-263 ze dne 15.05.2018 s platností 2 roky ode dne vydání. Dne 20. 5. 2022 bylo vydáno nové stanovisko č. j. 35937/2022-20-63, které odkazovalo na původní stanovisko, avšak obsahovalo zjevné nesprávnosti - text citovaný odvolateli a podmínku týkající se vrtů (předložená dokumentace neobsahuje žádné vrty). Dále bylo doplněno nové stanovisko č. j. 30092/2023-263 ze dne 25. 4. 2023, které se vztahuje k předmětnému záměru. Stanovisko ze dne 25. 4. 2023 odvolateli citovaná tvrzení „Pro závlahu hřiště bude využívána dešťová voda z retenčních nádrží. V období sucha bude nádrž ... doplňována vodou z vrtů nebo z veřejného vodovodu “ neobsahuje.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„8. *Doprava po dobu výstavby*

Při stavebních pracích nepochybně dojde k dočasnému zákazu parkování. Odvolatel požaduje podrobnější studii dopravy v klidu a náhradu všech dočasně zrušených parkovacích míst v dochozí vzdálenosti.

Z projektové dokumentace nevyplývá, kde bude zřízeno parkoviště pro staveništní dopravu. Odvolatel požaduje tuto informaci doplnit.

Odvolatel požaduje podrobnější zpracování řešení dopravní situace a situace chodců, hlavně dětí při odchodu ze školy Angelovova. V projektové dokumentaci není posouzení vlivu staveništní dopravy na přechody a není zde proveden rozbor situace chodců po uzavření celého areálu Sázavy, kterým nyní vede hlavní tah pěší zóny celé oblasti, pokračující pěší zónou K Vltavě.

Odvolatel požaduje zajištění bezpečného koridoru pro průchod lidí včetně přechodu pro chodce především pro děti, které opouštějí školu Angelovova. Je zde totiž předpoklad, že děti, mířící směrem k pěší zóně K Vltavě budou používat k průchodu ulici Angelovova, a poté přebíhat přes křižovatku ulic Nikoly Vapcarova a Angelovova.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Námítka se týká dopravy v době provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení, kde může být tato námítka uplatněna. Uvedenou námítku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou. “

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb přitom již v Příloze č. 1 o dokumentaci pro územní řízení uvádí jako požadavek:

„B.8 Zásady organizace výstavby

- a) *nápojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu,*
- b) *ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin,*
- c) *maximální dočasné a trvalé zábory pro staveniště,*
- d) *požadavky na bezbariérové obchozí trasy,*
- e) *balance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin. “*

Odvolatelem namítané otázky se tak řeší již v územním řízení. “

Odvolací správní orgán uvádí, že napadené rozhodnutí obsahuje na str. 6 podmínku č. 6 s požadavky na obsah projektové dokumentace pro stavební povolení na základě požadavků závazného stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 12 sp. zn. P12 20770/2022 ODO, č. j. P12 4038/2022 ze dne 25. 1. 2023 (viz odůvodnění námitek výše). Bod B.8 v textové části předložené dokumentace je řešen v rozsahu odpovídajícím stupni dokumentace pro územní

řízení. Odvolateli uváděné náležitosti budou řešeny až v projektové dokumentaci pro stavební povolení. Stavební úřad obsahově totožnou námitku odvolatelů vypořádal správně.

Námitka odvolatelů není důvodná, resp. směřuje do stavebního řízení.

„9. Chybějící výjimka pro staveništní dopravu

Jedná se o oblast se zákazem vjezdu nákladních vozidel nad 3,5 tuny. V projektové dokumentaci chybí požadovaná výjimka pro vozidla staveništní dopravy nad 3,5 tuny.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Námitka se týká dopravy v době provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení, kde může být tato námitka uplatněna. Uvedenou námitku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou. “

Doprava v době provádění stavby je do určité míry předmětem již územního řízení (viz k tomu Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb). “

Odvolací správní orgán uvádí, že stavební úřad obsahově totožnou námitku odvolatelů vypořádal na str. 47 napadeného rozhodnutí se závěrem, že tato problematika bude předmětem stavebního řízení. Odvolací správní orgán se ztotožňuje s názorem stavebního úřadu a nad rámec uvádí, že případné řešení staveništní dopravy je věcí samostatného řízení vedeného v souladu s ust. § 38 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Případné udělení výjimek z místní úpravy provozu je taktéž věcí samostatného řízení vedeného v souladu s ust. § 77 odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění.

Námitka odvolatelů není důvodná, resp. směřuje do stavebního řízení.

„10. Chybějící kumulativní hodnocení s výstavbou a demolicí

Současně s řízením o umístění bytového domu Rilská běží řízení o umístění bytového domu v ulici Levského. Tento objekt je od Sázavy vzdálen 300 m a pro příjezd staveništní dopravy je v plánu použít z části stejné pozemní komunikace. Vozovku v ulici Nikoly Vapcarova a Poljanovova.

Odvolatel požadoval zpracování studie hodnotící vliv těchto záměrů kumulativně jak z hlediska staveništní dopravy a bezpečnosti chodců, tak z hlediska zatížení prostředí hlukem a prachem.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Námitka se týká dopravy v době provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení, kde může být tato námitka uplatněna. Uvedenou námitku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou. “

Námitka se netýká pouze zatížení dopravou v době provádění stavby. Navíc i doprava v době provádění stavby je do určité míry předmětem již územního řízení (viz k tomu Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb). “

Odvolací správní orgán uvádí, že V textové části dokumentace je v STZ v bodě B.8 pod písm. c) řešeno napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a jsou

zde vyznačeny trasy staveništní dopravy, které jsou v sídlišti vedeny komunikací Poljanovova. Ulice Levského se tato staveništní doprava netýká. Dopravní opatření budou řešena až ve stavebním řízení, případně v samostatných řízeních uvedených v předchozí námitce. Pro účely územního řízení je navržené řešení dostatečné a stavební úřad námitku vypořádal správně.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„11. *Nezákonné upuštění od veřejného ústního jednání*

Stavební úřad nezákonně upustil od ohledání místa a (veřejného) ústního jednání, neboť v rozhodnutí o upuštění od ústního jednání své tvrzení, že mu jsou dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, nijak nezduvodnil.

Jedná se navíc o velmi rozsáhlou stavbu uprostřed hustě obydleného sídliště. Okolní obyvatelé mají o projednání této stavby zájem, o čemž svědčí o množství podaných připomínek.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Stavební úřad jednal plně v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad oznámil zahájení řízení o umístění stavby a současně upustil od ohledání na místě a ústního jednání, neboť mu jsou dobře známy poměry v území z jeho minulé rozhodovací činnosti a žádost po doplnění poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru. Na toto byli účastníci upozorněni v oznámení o zahájení řízení. Namítající neuvádí, jaké zákonné důvody pro upuštění od ústního jednání nejsou splněny. Uvedenou námitku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou. “

Odvolatel opakuje, že za pochybení považuje nedostatečné odůvodnění splnění podmínek pro upuštění od veřejného ústního jednání.“

Odvolací správní orgán uvádí, že ust. § 87 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona stanoví, že „Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska, tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.“

V oznámení o zahájení územního řízení ze dne 30. 11. 2022, č.j. P12 46086/2022 OVV, spis. zn. OVY/37620/2019/Št, stavební úřad uvedl, že jsou mu dobře známy poměry v území, žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a proto upouští od ústního jednání ve smyslu ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona. Zároveň uvedl, že účastníci mohou uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska do 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení územního řízení.

„V případě běžných záměrů, pro které neprobíhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí a nachází se na území obce s územním plánem, stavební úřad obvykle oznámí zahájení řízení a současně účastníky a dotčené orgány vyrozumí o ústním jednání, a to nejméně 15 dnů před jeho konáním. Ohledání na místě musí provést pouze pokud je to účelné. Půjde zejména o případy, kdy pro budoucí bezkonfliktní průběh řízení bude vhodné seznámit účastníky řízení na místě samém se "zasazením" záměru v území. Jestliže jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatek informací pro jeho posouzení, může upustit

od konání ústního jednání. Účastníkům řízení a dotčeným orgánům pak v oznámení o zahájení řízení stanoví lhůtu, jež nesmí být kratší než 15 dnů, ve které mohou uplatnit své připomínky a závazná stanoviska. Současně by je měl vyrozumět, že ústní jednání ani ohledání na místě neproběhne a alespoň stručně tento postup odůvodnit, aby dostal principu legitimního očekávání (§ 2 odst. 4 správního řádu)“ [GREGOROVÁ, Jana. § 87 Zahájení územního řízení. In: PRŮCHA, Petr, Jana GREGOROVÁ aj. Stavební zákon: Praktický komentář [Systém ASPI]. Nakladatelství Leges [cit. 2024-4-10]. ASPI_ID KO18312006CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.].

Stavební úřad splnil výše uvedené zákonné podmínky, když poučil účastníky řízení o možnosti uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska do 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení územního řízení a zároveň uvedl, že poměry v území jsou mu známy z předchozí rozhodovací činnosti a žádost poskytuje po doplnění dostatečný podklad pro rozhodnutí.

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, neukládá stavebnímu úřadu další podmínky pro upuštění od ústního jednání a stavební úřad tak mohl od ústního jednání upustit i v případě, že se jedná o rozsáhlou stavbu, o jejíž projednání mají okolní obyvatelé zájem, jak uvedli odvolatelé.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„12. Chybějící výjimka k zásahu do zvláště chráněných druhů

Podle ustanovení § 50 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny platí: „Zvláště chránění živočichové jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. Vybrané živočichy, kteří jsou chráněni i uhynulí, stanoví ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem. “

Odvolatel tvrdil, že umístěním objektu dojde ke škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů, tedy k rušení, ničení či poškozování hnízd, nebo usmrcování jedinců. Odvolatel proto požaduje předložení výjimky podle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny.

*V oblasti retenční nádrže v ulici Rakovského byl zaznamenán výskyt chráněných druhů živočichů (otakárka ovocného, čmeláka *Bombus sp.* a veverky obecné). Přímo v areálu obchodního centra je hnízdo čmeláků. Odvolatel požadoval doplnění průzkumu výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů v oblasti a posouzení vlivu stavebních prací a užívání stavby na ně.*

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny se kladně vyjádřil MHMP odbor ochrany prostředí č.j. MHMP 1094568/2022, Sp.zn. S-MHMP 0846430/2022 OCP ze dne 14.06.2022. Dle jeho vyjádření je záměr navrhován do urbanizovaného prostředí, které nemá charakteristický reliéf a nelze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty. Záměr je navrhován jako náhrada stávající stavby, která je situována uvnitř sídlištní zástavby a od zmiňované retenční nádrže v ulici Rakovského je vzdálena min. 150 m vzdušnou čarou přes stavbu panelových bytových domů. Uvedenou námitku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou. “

Odvolatel požaduje přezkum zákonnosti a věcné správnosti závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny. “

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo vydáno souhrnné stanovisko MHMP OCP čj. MHMP 1094568/2022, sp.zn. S-MHMP 0846430/2022 OCP, ze dne 14. 6. 2022, jehož součástí je vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kde dotčený orgán uvedl, že *„záměr nevyžaduje vydání závazného stanoviska OCP MHMP, jako orgánu ochrany přírody, pro umístění stavby.“* Odvolací správní orgán dne 6. 9. 2023, pod č.j. MHMP 1870027/2023, spis. zn. S-MHMP 1825954/2023/STR, požádal MHMP OCP o součinnost ve smyslu ust. § 8 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu.

MHMP OCP dne 14. 2. 2024, pod č.j. MHMP 291237/2024, odvolacímu správnímu orgánu sdělil, že *„Předně je nutno říci, že odvolatelka svá tvrzení o výskytu ZChDŽ ničím nedokládá a ani neuvádí z jakých zdrojů informace o jejich výskytu čerpá. V takovém případě je takovéto tvrzení velmi těžké ověřit. Odvolatelka bohužel nijak neupřesňuje kolik jedinců bylo v místě zaznamenáno, zda opakovaně a po jakou dobu. Nijak neupřesňuje, jaký vztah je mezi cca 150 m vzdušnou čarou vzdálenou lokalitou u retenční nádrže Dolní na Lhoteckém potoce při ul. Rakovského a místem stavebního záměru z hlediska výskytu ZChDŽ a jejich záměrem možného ovlivnění. Jedná se z přírodního hlediska o dvě naprosto odlišná stanoviště. Což má bezesporu vliv na rozšíření a výskyt druhů živočichů a rostlin. Stavební záměrem dotčené stanoviště při ul. Rilská má dle Vegetační mapy Prahy charakter sídlištní zeleně. Jedná se zeleň typickou pro volná prostranství v sídlištní zástavbě sestávající z výsadeb dřevin, buď na plochách kulturních trávníků nebo na volných plochách bez osevu.“*

Naproti tomu v okolí retenční nádrže Dolní na Lhoteckém potoce jsou ve vegetační mapě popsány tato stanoviště:

- *Druhotné lesní porosty a umělé lesní výsadby listnaté včetně spontánních náletů na neudržovaných plochách.*
- *Druhotné lesní porosty jehličnaté.*
- *Mezofilní louky nížin, luční porosty ovlivňované pravidelnou sečí a výjimečně i extenzivní pastvou, Jde o antropicky podmíněnou vegetaci na stanovištích původních tvrdých luhů, dubohabřin až bučin, případně i acidofilních doubrav. Louky jsou dlouhodobě závislé na pravidelném obhospodařování, zejména seči, extenzivní pastvě.*
- *Lužní les představující primární vegetaci zaplavovaných a podmáčených poloh.*
- *Květnaté mezofilní až slabě hydrofilní dubohabrové a dubolipové háje.*

Z výše uvedeného je patrné, že výše popsané lokality budou z pohledu biodiverzity naprosto odlišné a z hlediska životních nároků druhů živočichů a rostlin poskytují naprosto odlišné životní podmínky.

OCP MHMP není zřejmé, jak může posuzovaný stavební záměr ovlivnit výskyt ZChDŽ v okolí retenční nádrže, když tento do jejího prostoru nijak nezasahuje. Ostatně ani sama odvolatelka

neuvádí jakou konkrétní činností budou porušeny podmínky ochrany konkrétních ZChDŽ. Stejně tak nijak nekonkretizuje vztah mezi těmito dvěma lokalitami.

Odvolatelkou uváděné druhy z okolí retenční nádrže Dolní jsou ohroženy zejména:

- *Veverka obecná (Sciurus vulgaris)* je nejvíce ohrožena ztrátou lesů, jejího přirozeného prostředí, a v některých zemích konkurencí zavlečené veverky popelavé. Přirozeným prostředím veverky obecné jsou všechny typy lesních porostů, od listnatých po jehličnaté, i lesu podobná stanoviště s odpovídající velikostí (zahrady, parky, hřbitovy apod.).
- *Otakárek ovocný* je ohrožen zejména intenzifikací sadarství, zarůstáním jeho typických biotopů, případně jejich přeměnou na zemědělské nebo lesní pozemky. Pro jeho udržení je nutné ponechat lesostepní charakter jeho stanovišť, tj. omezovat nálet a zarůstání dřevin s ponecháním dostatku živých rostlin – různé druhy hlohů (*Crataegus*) a slivoní (*Prunus*). Tento druh je schopen osídlit druhotná stanoviště, jako jsou pozdější sukcesní stadia v lomech a povrchových dolech – zde je však třeba omezovat přerůstání dřevinami.
- *Ohrožení čmeláků (Bombus spp.)* -Existuje mnoho příčin ohrožení čmeláků. Jednou z nich je snižování mozaikovitosti krajiny v důsledku změn v jejím využívání. Toto je hlavní příčinou úbytku čmeláků, zaznamenaného v Evropě a Severní Americe od 50. let. Přejít k monokulturám a velkým osevním plochám znamená pro čmeláky ztrátu potravních zdrojů. Přílišná kultivace krajiny omezuje možnosti hnízdění a zimování čmeláčích matek. Další příčinou je nevhodná chemizace v zemědělství. Negativní vliv má na čmeláky také eutrofizace krajiny a také příliš intenzivní včelaření.

Z výše uvedených příčin ohrožení populací odvolatelkou uváděných druhů, je naprosto zřejmé, že posuzovaný záměr na ně nemůže mít v území okolo retenční nádrže Dolní žádný vliv. Tato skutečnost plyne z povahy záměru a jeho umístění. Posuzovaný stavební záměr je navrhován do místa původní stavby občanské vybavenosti do prostoru obklopeného panelovou zástavbou, kde se na nezastavěných plochách nachází sídlištní zeleň.

Ohledně výskytu možného hnízda čmeláků v areálu obchodního centra, tento údaj nelze žádným způsobem ověřit. Tato skutečnost je dána životním cyklem čmeláků. Životní cyklus čmeláků má svá specifika a dost zásadně se liší od včel. U čmeláků vše začíná jarem a končí zimou. Během několika měsíců matka-královna založí hnízdo, zaslouží se o vznik několika generací dělnic a pak pohlavních jedinců – nových matek a samců. Matka-královna později umírá, stejně jako dělnice a samci – hnízdo zanikne. Zimu přežijí jen oplozené matky-královny, které na jaře založí nové hnízdo (na jiném místě) a vznikne nové pokolení. Pro životní cyklus čmeláků je určující potravní nabídka, optimální vlastnosti prostředí jsou až na druhém místě. Nejdůležitější podmínkou pro vývoj a růst populací čmeláků je dostatek kvetoucích živých rostlin v průběhu celého vegetačního období. Pouze plochy sídlištní zeleně, které jsou druhově chudé s velmi malými plochami lučních porostů na dotčeném území nemůžou zajistit dostatek potravy po celý vývojový cyklus čmeláků. Čmeláci rodu *Bombus* jsou obecně rozšířeni prakticky po celé Evropě, vyskytují se od nížin do podhůří na lučních, polních a hájových stanovištích. Čmeláci žijí ve velkých koloniích, ve střední a severní Evropě však pouze v jednoletém společenství. Hnízda si v závislosti na druhu budují na povrchu, či pod zemí. Využívají meze, příkopy, nory

po drobných hlodavcích apod. Většina zástupců tohoto rodu jsou adaptabilnější druhy se širokou ekologickou valencí a velkou radiací, které jsou schopné osídlit i druhotná, dobře regenerovaná stanoviště.

*Výskyt čmeláků v zájmovém území nelze vyloučit. Početná skupina druhů tohoto rodu se vyskytuje v podstatě plošně. Možný výskyt druhů rodu *Bombus* spp. byl ověřen také v informačním systému ochrany přírody (§ 72d odst. 3 zákona), jehož součástí je nálezová databáze ochrany přírody (dále jen „NDOP“), který spravuje Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky (dále jen „Agentura“). V NDOP jsou tři záznamy výskytu druhu rodu *Bombus*, a to výskyt čmeláka skalního (*Bombus lapidarius*), čmelák rolního (*Bombus pascuorum*) a čmeláka zemního (*Bombus terrestris*). Všechny tři druhy byly zaznamenány v předzahrádkách domů v ul. Angelovova při sběru potravy v červenci roku 2020. Uvedené druhy patří k nejhojnějším druhům čmeláků. U žádného záznamu není uvedeno, že by se jednalo o hnízdo.*

Výskyt konkrétního druhu v určitém území neznámá, že toto území je biotopem druhu. Byť pojem biotop je definován v zákoně poměrně široce, lze hovořit o biotopu konkrétního druhu pouze v případě, pokud existuje mezi takovým druhem a určitým územím užší specifická vazba. Nestačí tedy, že lokalita splňuje ekologické nároky onoho druhu, společenstva či populace, důležité jsou i komplexní využití takovým druhem (zákon hovoří o životním prostředí určitého druhu, populace, společenstva) a konkrétnost takového místa (zákon hovoří o místním prostředí). Přelety, nahodilé návštěvy, ale i náhodný sběr potravy nemohou být konkrétně prostorově vymezeny, a pokud dále chybí plnohodnotné využití daného prostoru (tedy i k rozmnožování), nelze místo pozorování označit jako "místní prostředí", ani jako plnohodnotné „životní prostředí“, tedy prostředí, kde je realizován životní cyklus, či jeho podstatná část. V takových případech se nemůže jednat o biotop konkrétního druhu.

OCP MHMP zastává dlouhodobě názor, že nahodilý výskyt jedinců zvláště chráněných druhů na konkrétním pozemku neznámá, že by činnosti na takovém pozemku realizované měly mít povahu negativního zásahu do biotopu jedinců zvláště chráněného druhu živočicha v místě se nepravidelně vyskytujících. Musí být naopak prokázána určitá intenzita výskytu svědčící o přímé vázanosti jedinců zvláště chráněných druhů na pozemky přímo dotčené stavebním záměrem, ať již by se zde nacházela přímo hnízda či úkryty těchto jedinců nebo by pozemky z hlediska životních potřeb těchto jedinců tvořily jádrovou oblast jejich biotopu. V tomto případě nemůže dojít k negativnímu ovlivnění jedinců zvláště chráněných druhů v místě stavebního záměru, a nemůže se tak jednat o škodlivý zásah do jejich přirozeného vývoje. Z výše uvedených důvodů záměr nevyžaduje vydání výjimky dle § 56 zákona.“

MHMP OCP podrobně odůvodnil, proč předmětný záměr nevyžaduje vydání výjimky dle ust. § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny, jelikož se nejedná o takový zásah do biotopu jedinců zvláště chráněných druhů, který by měl na tyto druhy negativní dopad. Odvolací správní orgán opětovně zdůrazňuje, že v místě předmětné stavby již byla v minulosti realizována stavba občanské vybavenosti.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„13. Nedostatečně odůvodněná stanoviska

Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ze dne 22. 9. 2022, č.j.: HSAA-9411-3/2022 je bez bližšího zdůvodnění.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy vydal souhlasné koordinované závazné stanovisko č.j. HSAA-9411-3/2022 ze dne 22.09.2022. Na úseku požární ochrany Bylo vydáno bez podmínek. V odůvodnění závazného stanoviska uvedl, že vycházel z předložené dokumentace záměru a požárně bezpečnostního řešení zpracovaného 03/2022, rev. 08/2022 Janem Drahošem, ČKAIT 0009528. Dotčený orgán uvedl, že požárně bezpečnostní řešení splňuje požadavky § 41 vyhlášky o požární prevenci a z jeho obsahu vyplývá, že jsou splněny podmínky požární ochrany kladené na předmětnou stavbu vyhláškou Č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. Stavební úřad došel k závěru, že předložené stanovisko splňuje co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 správního řádu. Uvedenou námitku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou.“

Odvolatel požaduje přezkum zákonnosti a věcné správnosti závazného stanoviska orgánu požární bezpečnosti.“

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo vydáno koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Hlavního města Prahy č.j. HSAA-9411-3/2022, ze dne 22. 9. 2022. Odvolací správní orgán dne 6. 9. 2023, pod č.j. MHMP 1869985/2023, spis. zn. S-MHMP 1825954/2023, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Ministerstvo vnitra Generální ředitelství hasičského záchranného sboru ČR (dále jen „MV GŘ HZS ČR“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska ze dne 22. 9. 2022.

MV GŘ HZS ČR dne 26. 9. 2023, pod č.j. MV-154796-2/PO-PRE-2023, usnesením postoupilo žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska HZS HMP řediteli Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, jelikož předmětná stavba je stavbou kategorie II podle vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva.

Dne 9. 10. 2023, pod č.j. MV-154796-3/PO-OKR-2023, vydalo MV GŘ HZS ČR nové souhlasné závazné stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva v souladu s ust. § 6 odst. 4 zák. č. 320/2015 Sb., o hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů a kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko ze dne 22. 9. 2022.

MV GŘ HZS ČR mj. uvedlo, že „MV-GŘ HZS ČR posoudilo předloženou dokumentaci a koordinované závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy, č. j. HSAA- 9411-3/2022 ze dne 22. 9. 2022 (dále jen „závazné stanovisko“) z pohledu ochrany obyvatelstva. Uvedené závazné stanovisko bylo vydáno jako stanovisko dotčeného správního orgánu mj. na úseku ochrany obyvatelstva podle § 10 odst. 6 zákona o IZS a v souladu s § 149 odst. 1 správního řádu.

Napadené závazné stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva obsahuje veškeré náležitosti podle správního řádu. Závazná část je dostatečně určitá a zcela jednoznačná, jasně definuje, které

stavby, stavebníka a předložené dokumentace se týká. Jsou zde uvedena ustanovení právních předpisů, kterými se HZS hl. m. Prahy řídil při vydání závazného stanoviska. Dále je zde obsaženo i vlastní právní jednoznačné řešení otázky, že se jedná o souhlasné závazné stanovisko s podmínkou.

Předložená projektová dokumentace byla posouzena v souladu s ustanovením § 10 odst. 6 zákona o IZS, kde je HZS hl. m. Prahy dotčeným orgánem v územním a stavebním řízení a ve společném územním a stavebním řízení z hlediska ochrany obyvatelstva a v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Stavba splňuje požadavky na ochranu zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí z pohledu § 2 písm. e) zákona o IZS.

HZS hl. m. Prahy uvedlo ve svém závazném stanovisku podmínku, aby v dalším stupni PD dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 8 odst. 1 písm. c), bylo v samostatné složce doplněno podrobné řešení improvizovaného úkrytu včetně situačního výkresu, textové části a půdorysů prostor pro uvažovaný IU.

Z hlediska ochrany obyvatelstva nelze v současnosti tuto podmínku uplatňovat, protože z aktuálně platného zákona o IZS a jeho prováděcí vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, taková povinnost nevyplyvá. Z tohoto důvodu nemůžeme potvrdit předmětné závazné stanovisko s podmínkou a vydáváme z hlediska ochrany obyvatelstva souhlasné závazné stanovisko.

Předmětné závazné stanovisko nebylo z hlediska ochrany obyvatelstva napadeno žádnou námitkou, a proto se k vzneseným námitkám nevyjadřujeme.

Po posouzení výše uvedených podkladů MV-GR HZS ČR v tomto odvolacím řízení v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu, s přihlédnutím k zákonu o IZS jako věcně a místně příslušný orgán na úseku ochrany obyvatelstva podle ustanovení § 6 odst. 4 zákona o hasičském záchranném sboru vydává toto souhlasné závazné stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva. “

Dne 20. 10. 2023, pod č.j. HSAA-9245-3/2023 vydal Ředitel Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy nové souhlasné závazné stanovisko na úseku požární bezpečnosti, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko ze dne 22. 9. 2022.

Ředitel Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy v závazném stanovisku ze dne 20. 10. 2023 mj. uvedl, že „Podle ustanovení § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů závazné stanovisko dotčeného orgánu obsahuje závaznou část a odůvodnění.

V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které ho zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Předmětné závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. Výrok je dostatečně určitý a zcela jednoznačný, jelikož je v něm jednoznačně vydefinováno, které stavby, jakého stavebníka a jaké předložené dokumentace se závazné stanovisko týká. Jsou zde uvedena ustanovení právních předpisů, kterými se HZS hl. m. Prahy řídil při vydání závazného stanoviska. Dále je zde obsaženo i vlastní právní jednoznačné řešení otázky, a to, že se jedná o souhlasné závazné stanovisko.

Napadené závazné stanovisko obsahuje i odůvodnění, v němž jsou popsány důvody, na jejichž základě bylo toto závazné stanovisko vydáno. Odůvodnění závazného stanoviska obsahuje specifikaci dokumentace, která byla předmětem výkonu státního požárního dozoru provedeného dle ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona o požární ochraně, dále úvahy, kterými se správní orgán při vydání závazného stanoviska řídil, neboť ustanovení § 46 odst. 1 a odst. 2 vyhlášky č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního dozoru, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o požární prevenci“) vymezuje, co vše je nutné v rámci výkonu státního požárního dozoru posoudit a zohlednit.

V odůvodnění je konstatováno, že posuzovaná stavba představuje vyšší nebezpečí, věcné zdůvodnění zařazení posuzované stavby do kategorie II je uvedeno výše v tomto dokumentu. Závazné stanovisko na úseku požární ochrany bylo vydáno v souladu s ustanovením § 31 odst. 1 písm. b) v návaznosti na § 40 zákona o požární ochraně.

V odůvodnění je dále konstatováno, že PBŘ, které je předmětem výkonu státního požárního dozoru, splňuje obsahové náležitosti dle ustanovení § 41 vyhlášky o požární prevenci a je tak dostatečným podkladem pro posouzení podmínek požární bezpečnosti navrhované stavby.

V odůvodnění je dále konstatováno, že PBŘ, které je předmětem výkonu státního požárního dozoru, splňuje obsahové náležitosti podle ustanovení § 41 vyhlášky o požární prevenci a je tak dostatečným podkladem pro posouzení podmínek požární bezpečnosti navrhované stavby. Z obsahu odůvodnění závazného stanoviska rovněž vyplývá, jaké důvody vedly správní orgán k vydání souhlasného závazného stanoviska, jelikož splnění podmínek požární bezpečnosti je samo o sobě důvodem k vydání souhlasného závazného stanoviska. Tyto technické podmínky požární ochrany, které má předmětná stavba splňovat, jsou právě uvedeny ve vyhlášce č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o technických podmínkách požární ochrany staveb“). Hodnocení požadavků právních a technických předpisů je provedeno v PBŘ jeho zpracovatelem a toto je následně posouzeno z hlediska zákonnosti a věcné správnosti v rámci výkonu státního požárního dozoru.

Z výše uvedených důvodů považuje nadřízený správní orgán závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany za dostatečně odůvodněné, zákonné, věcně správné a odpovídající požadavkům správního řádu.

Ostatní námitky se nevztahují k požární bezpečnosti stavby ani ke koordinovanému závaznému stanovisku HZS hl. m. Prahy.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem jsou odvolateli uváděné námitky v rámci odvolání vůči rozhodnutí stavebního úřadu považovány za nedůvodné.

Nad rámec námítky odvolatelů nadřízený správní orgán posoudil předložené PBŘ v celém rozsahu.

V odvolacím a přezkumném řízení je dotčeným orgánem nadřízený správní orgán, který je dle ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), svým stanoviskem vázán. Vydané stanovisko nadřízeného správního orgánu musí dle ustanovení § 2 správního řádu zajistit soulad se zákony a ostatními právními předpisy a musí nestranně hájit veřejný zájem. Vydané stanovisko nadřízeného správního orgánu se vztahuje k posuzované stavbě a z toho důvodu je třeba posoudit PBŘ v celém rozsahu, a to i v případě, že důvody odvolání nebo přezkumu směřují jen proti některé jeho části. Dle ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona případná navazující stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, z čehož vyplývá, že v případě nově vznesené námítky ve stejné věci nelze vydat nové stanovisko.

K věcnému obsahu předloženého PBŘ nadřízený správní orgán sděluje, že hodnocené PBŘ lze považovat podle ustanovení § 41 odst. 4 vyhlášky o požární prevenci za dostatečný podklad pro posouzení požární bezpečnosti navrhované stavby. Navrhovaná stavba splňuje veškeré technické podmínky požární ochrany na ni kladené vyhláškou o technických podmínkách požární ochrany staveb, které musí být při povolení této stavby dodrženy. Z toho plyne, že podmínky požární bezpečnosti navrhované stavby nazvané „Bytový dům Rilská“ byly HZS hl. m. Prahy posouzeny v souladu s právními a technickými předpisy na úseku požární ochrany.“

Odvolací správní orgán nad rámec výše uvedeného konstatuje, že odvolatelé námítku řádně neodůvodnili, resp. neuvedli, v čem spatřují nesprávnost závazného stanoviska HZS HMP ze dne 22. 9. 2022 a omezili se pouze na konstatování, že toto závazné stanovisko nebylo dle jejich názoru dostatečně zdůvodněno.

Vzhledem k výše uvedenému není námítka odvolatelů důvodná.

„Nedodržení podmínek vyjádření správců sítí

Pražská plynárenská ve svém vyjádření ze dne 9. 5. 2022, č.j. DAM/1879/2022 uvádí: „K dokumentaci máme následující připomínky: v popisu dodávky teplé vody (TV) je uvedeno, že... což je v rozporu s technickým řešením Pražské teplárenské. “

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Pražská plynárenská Distribuce a.s. vydala souhlasné vyjádření zn. 2022/OSDS/03337 ze dne 17.06.2022. Ve svém vyjádření se dodávkou teplé vody vůbec nezabývá. Pražská teplárenská a.s. vydala vyjádření zn. DAM/1879/2022 ze dne 19.07.2022. Ve svém vyjádření uvádí připomínky, které požaduje zohlednit v příštím stupni dokumentace. Stavební úřad proto ve výroku rozhodnutí stanovil podmínku č. 13, kterou ukládá zpracování dokumentace pro stavební povolení dle Technického řešení Pražské teplárenské a.s. a v souladu s „Technologickými standardy RTZ“ Pražské teplárenské a.s. Uvedenou námítku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou. “

Odvolatelé tvrdí, že nedostatky v aktuální projektové dokumentaci není možné řešit podmínkami pro úpravu budoucí dokumentace. Stavební úřad je povinen posuzovat úplnost a věcnou správnost předložené projektové dokumentace.“

Odvolací správní orgán uvádí, že námitka je zmatečná. Pražská plynárenská distribuce a.s. vydala vyjádření dne 17. 6. 2022, zn. 2022/OSDS/03337, přičemž toto vyjádření se vůbec nezabývá dodávkou teplé vody, jak uvádí odvolatelé a jak správně uvedl stavební úřad na str. 48 napadeného rozhodnutí.

Pražská teplárenská a.s. vydala vyjádření dne 19. 7. 2022, zn. DAM/1879/2022, ve kterém uvádí připomínky, které požaduje zohlednit v dalším stupni dokumentace, z tohoto důvodu je v podmínce č. 13 napadeného rozhodnutí stanoveno, že zpracování dokumentace pro stavební povolení bude dle Technického řešení Pražské teplárenské a.s. a v souladu s „Technologickými standardy RTZ“ Pražské teplárenské a.s., jak správně uvedl stavební úřad v napadeném rozhodnutí.

Odvolací správní orgán doplňuje, že připomínka Pražské teplárenské, a. s. se týká části stavby, která se neumísťuje – jedná se o zásobníky teplé vody a způsob regulace teploty a nároky na místnost předávací stanice vše uvnitř záměru – tyto záležitosti budou řešeny až v projektové dokumentaci a podkladech pro stavební řízení.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„Ochrana kvality podzemních vod

Projektová dokumentace uvádí, že před vjezdem na veřejné komunikace musí dojít k očištění vozidel. Neuvádí však, kde bude stanoviště pro čištění vozidel. Dále není řešena ochrana podzemních vod při mytí vozidel v této lokalitě.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Námitka se týká očištění vozidel před vjezdem na veřejné komunikace v době provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení, kde může být tato námitka uplatněna. Uvedenou námitku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou.“

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb přitom již v Příloze č. 1 o dokumentaci pro územní řízení uvádí jako požadavek:

„B.8 Zásady organizace výstavby

- a) napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu,*
- b) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin,*
- c) maximální dočasné a trvalé záборы pro staveniště,*
- d) požadavky na bezbariérové obchozí trasy,*

e) *balance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin. “*

Odvolatelem namítané otázky se tak řeší již v územním řízení. “

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s vypořádáním námítky stavebním úřadem na str. 48 napadeného rozhodnutí, kde stavební úřad správně uvedl, že se námitka týká očištění vozidel před vjezdem na veřejné komunikace v době provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení.

Nad rámec uvedeného odvolací správní orgán k tvrzení odvolatelů týkající se odkazovaných „Zásad organizace výstavby“ konstatuje, že v textové části dokumentace v STZ v bodě B.8 jsou uvedené oblasti řešeny v dostatečné podrobnosti pro územní řízení, detailněji budou tyto záležitosti řešeny až v projektové dokumentaci pro stavební řízení.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„Nedostatečné posouzení vlivů stavebních prací na lidské zdraví a životní prostředí - ZŠ a MŠ

Odvolatel také požadoval podrobné posouzení vlivu stavebních prací - hluku a prašnosti na přilehlou školu Angel a Školku Angelka, zvláště pak na zahradu, kde si hrají děti ze školky a školní družiny.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Námitka se týká provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení, kde může být tato námitka uplatněna. “

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb přitom již v Příloze č. 1 o dokumentaci pro územní řízení uvádí jako požadavek:

„B.8 Zásady organizace výstavby

- a) *napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu,*
- b) *ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin*
- c) *maximální dočasné a trvalé zábory pro staveniště,*
- d) *požadavky na bezbariérové obchozí trasy,*
- e) *balance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin. “*

Odvolatelem namítané otázky se tak řeší již v územním řízení. “

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s vypořádáním námítky stavebním úřadem na str. 48 napadeného rozhodnutí, kde stavební úřad správně uvedl, že se námitka týká provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení.

Odvolací správní orgán uvádí, že v textové části dokumentace v STZ v bodě B.8 jsou uvedené oblasti řešeny v dostatečné podrobnosti pro územní řízení, detailněji budou tyto záležitosti řešeny až v projektové dokumentaci a podkladech pro stavební řízení.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„Nedostatečné posouzení vlivů stavebních prací na lidské zdraví a životní prostředí - ovzduší

V průběhu provádění stavebních prací bude docházet k průběžnému zhoršení kvality ovzduší v lokalitě. Vzhledem k charakteru oblasti, hustotě a blízkosti bytových domů a školy a školky Angel odvolatel proto požadoval vybudování pětimetrové stěny proti prašnosti po celém obvodu plotu staveniště.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Námítka se týká provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení, kde může být tato námítka uplatněna. Uvedenou námítku stavební úřad posoudil jako nedůvodnou. “

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb přitom již v Příloze č. 1 o dokumentaci pro územní řízení uvádí jako požadavek:

„B.8 Zásady organizace výstavby

- a) napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu,*
- b) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin,*
- c) maximální dočasné a trvalé zábory pro staveniště,*
- d) požadavky na bezbariérové obchozí trasy,*
- e) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin. “*

Odvolatelem namítané otázky se tak řeší již v územním řízení. “

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s vypořádáním námítky stavebním úřadem na str. 48 - 49 napadeného rozhodnutí, kde stavební úřad správně uvedl, že se námítka týká provádění stavby. Toto bude předmětem zkoumání ve stavebním řízení.

Odvolací správní orgán uvádí, že v textové části dokumentace v STZ v bodě B.8 jsou uvedené oblasti řešeny v dostatečné podrobnosti pro územní řízení, detailněji budou tyto záležitosti řešeny až v projektové dokumentaci a podkladech pro stavební řízení.

Námítka odvolatelů není důvodná.

K námítkám MČ Praha 12, starosty MČ, uvádí odvolací správní orgán následující:

„Nesprávné posouzení souladu s územním plánem

Odvolatel tvrdí, že orgán územního plánování nesprávně posoudil soulad s územním plánem, když dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Tento názor není v jeho stanovisku nijak odůvodněn, odkazuje se pouze na zachování pěší prostupnosti územím a stanoveným typickým počtem podlaží uvedeným v Územně analytických podkladech. Zcela však pomíjí vlastní umístěnou hmotu stavby. Hrubá podlažní plocha nadzemní části stavby je 14.229 m², plocha pozemků stavebníka

je 5.309 m². Koeficient podlažních ploch KPP je tedy cca 2,68, tj. odpovídá kódu míry využití K. Takový kód se v městské části Praha 12 vůbec nevyskytuje. Tento kód je typický pro kompaktní až velmi kompaktní zástavbu městského typu, která je tvořena převážně polootevřenými či uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou. Charakter takové zástavby je zcela v rozporu s modernistickou strukturou okolního sídliště, na níž je v rozhodnutí často odkazováno.

Navrhované více než 6,5 násobné zvětšení nadzemní části stavby (zvětšení hrubé podlažní plochy stavby z 2.160 m² na 14.229 m², tj. navýšení o 12.069 m²) je stavebním úřadem i orgánem územního plánování ve stabilizovaném území bez jakýchkoli připomínek akceptováno. Přitom přímo na sousedních pozemcích je územním plánem předpokládán rozvoj celého území - plocha OV-C o výměře 3.316 m² umožňuje realizaci pouhých 1.658 m² nových hrubých podlažních ploch. Napadeným rozhodnutím je tedy zcela popírán smysl územního plánu, resp. smysl vymezení stabilizovaných a rozvojových ploch, neboť umožňuje výrazně větší zástavbu ve stabilizovaném území, než jaká je předpokládána v území rozvojovém. S navrhovanou velikostí stavby nesouhlasil i Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, který ve svých námitkách požadoval snížení výšky stavby na maximálně 7 NP.

Vzhledem k výše uvedenému žádá městská část Praha 12 o přezkum závazného stanoviska odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy č.j.: MHMP 971917/2022 ze dne 10. 6. 2022 z důvodu jeho neúplnosti a věcné nesprávnosti. “

Jak již odvolací správní orgán uvedl ve vypořádání námitek výše - odvolací správní orgán dne 6. 9. 2023, pod č.j. MHMP 1869769/2023, spis. zn. S-MHMP 1825954/2023/STR, požádal MMR o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MHMP UZR, ze dne 10. 6. 2022, č.j. MHMP 971917/2022. MMR dne 9. 1. 2024, pod č.j. MMR-83978/2023-81 závazné stanovisko MHMP UZR změnilo tak, že vypustilo pozemek parc.č. 4400/229 v k. ú. Modřany a ve zbytku jej potvrdilo.

MMR k této části námítky odvolatele uvedlo, že „K charakteru zástavby ministerstvo uvádí, že dle ÚAP HMP se jedná o lokalitu Sídliště Modřany jih s modernistickou strukturou zástavby, s plochými střechami a typickou podlažností 12, přičemž ke změně územního plánu v souvislosti se záměrem nebyl důvod. Na stavby v daném území nejsou kladeny nějaké zvláštní „sjednocující“ požadavky, záměr svým charakterem odpovídá zástavbě dané lokality, tudíž ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně. Ministerstvo též zohlednilo, že stavby v daném území nejsou dle ÚAP HMP identifikovány jako urbanisticky a architektonicky cenné či hodnotné.“

„Záměr je navržen ve stabilizovaném území, kde se výpočet koeficientů KPP a KZ dle ÚP SÚ HNMP neprovádí, tudíž jakékoliv propočty odvolatelů v tomto směru učiněné jsou bezpředmětné. Pokud by měl být orientační výpočet koeficientů ve stabilizovaném území prováděn, musel by být tento požadavek upraven regulativy ÚP SÚ HMP, což se nestalo.“

„Negativní stanovisko Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy k záměru nebylo (závazným) podkladem pro posuzování záměru z hlediska územního plánování, proto k němu orgán územního plánování nemohl přihlížet.“

„K námitce, že oproti stávajícímu stavu dojde k násobnému navýšení objemu stavby, čímž dojde k narušení modernistické zástavby sídliště, pro kterou jsou typické nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti uprostřed zástavby vysokých obytných domů, ministerstvo sděluje, že zahrnutí daného území do stabilizovaného území neznamená, že má být toto území „zakonzervováno“, resp. že stávající stavby musí zůstat neměnné, neboť regulace ÚP SÚ HMP není takto nastavena a nelze ani bránit přirozenému stavebnímu vývoji urbanizovaného městského prostředí. Daný záměr nemůže, vzhledem ke svým parametrům, transformovat stávající urbanistickou strukturu sídliště, ani ji negativně ovlivnit, proto z pohledu orgánu územního plánování nelze záměr hodnotit negativně.“

Odvolací správní orgán dále k této námitce odkazuje na odůvodnění výše.

Námitka odvolatele není důvodná.

„Nerespektování urbanistické struktury

Odvolatel tvrdí, že umísťovaná stavba vůbec nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Není respektován charakter modernistické zástavby sídliště, který je typický nízkopodlažními objekty (areály) občanské vybavenosti uprostřed okolních vysokých obytných domů obklopených parkově upravenou zelení. Není uchován charakter sídliště - střídání nízkých budov v lidském měřítku s převahou občanské vybavenosti se stavbami vyššími, s funkcí bydlení.

Napadené rozhodnutí k tomu odkazuje na posouzení souladu s ustanovením § 20 PSP, které vyjmenovává okolní objekty s jejich výškou. Napadené rozhodnutí tak opomíjí podstatu námitky, tj. že vysoké obytné domy jsou doplněny nízkou občanskou vybaveností s parkově upravenou zelení. Umísťovaná stavba tento urbanistický princip porušuje, když na místo nízké občanské vybavenosti umísťuje vysoký obytný dům. Záměr stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje. Odvolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí nemělo záměr umístit.“

Odvolací správní orgán uvádí, že otázky charakteru zástavby a urbanistické struktury byly vypořádány v odůvodnění námitek výše, proto na jejich vypořádání odvolací správní orgán odkazuje.

Námitka odvolatele není důvodná.

„Pohoda bydlení

Nejvyšší správní soud (NSS) ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby

a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.

Odvolaatel tvrdí, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Celé sídliště vytváří jednu ze zdařilých urbanistických koncepcí v Praze. Záměr novým i stávajícím obyvatelům zmenšuje parkový prostor pro trávení volného času, odpočinek a prostor pro setkávání. Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava.

Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v srdci lidnatého sídliště, která bude trvat několik let. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemoci u exponovaných obyvatel.

Odvolaací správní orgán předně uvádí, že „Pohodou bydlení“ lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (viz Marek Hanák, Pohoda bydlení, Právní rádce - internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>). 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 neodůvodněné 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 [...]“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 zveřejněný Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 850/2006 Sb.).

Odvolaací právní orgán ve smyslu výše citovaného rozsudku uvádí, že 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 nepřipustně snižuje pohodu bydlení, není otázkou obsahu

závažných stanovisek, nýbrž je věcí autonomního posouzení stavebním úřadem po zhodnocení všech relevantních okolností.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí jednotlivé činitele pohody bydlení (ochranu ovzduší, ochranu přírody a krajiny, hluk, proslunění, odstupové vzdálenosti aj.), resp. jejich případné dotčení, řádně vypořádal v napadeném rozhodnutí (mj. na str. 16 – 21).

Odvolací správní orgán dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 17. 9. 2015, č.j. 4 As 134/2015 – 50, ve kterém Nejvyšší správní soud konstatoval, že *„požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnicích okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům.“*

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25.4.2019, č.j. 5 As 166/2018, Nejvyšší správní soud uvedl, že *„určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umísťovaného 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. zastavení 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, přičemž po vlastnicích 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.*

Rovněž tak 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 (viz např. Rozsudek NSS ze dne 17.9.2015, č.j. 4 As 134/2015)“

Odvolací správní orgán dále uvádí, že součástí dokumentace je výkres Odstupy od okolních budov, kterým je prokázáno, že odstupové úhly od nejbližších sousedních objektů (resp. od stávajících oken obytných místností) jsou dodrženy v plné výši 130° s rezervou. Záměr je od sousedních objektů vzdálen 40,15 m západním směrem (mezi 11 NP záměru a 12 NP stávající), 26,35 m severním směrem (mezi 4 NP záměru a 8 NP stávající), 30,8 m východním směrem (mezi 7 NP záměru a 12 NP stávající) a 58,65 m jižním směrem (mezi 11 a 7 NP záměru a 8 NP stávající). Stávající vzdálenosti mezi domy (mezi stěnami s okny obytných místností) jsou nejméně 26 m (mezi dvěma domy o 4 NP), většinou 30-40 m mezi domy vyššími. Nejmenší navržená vzdálenost je tady přibližně stejná, jako nejmenší stávající vzdálenost. Nelze tedy stavbu posoudit jako zástavbu v nepřiměřených vzdálenostech. K záměru byla doložena Studie oslunění a denního osvětlení zpracovaná společností Dalea s. r. o. v březnu 2018, kterou bylo výpočtem prokázáno, že ve všech kontrolních bodech okolních stávajících budou hodnoty činitele denního osvětlení D_w min. 32 % (tj. nad normovou hodnotou stanovenou pro kategorii 2 Prostory s trvalým pobytem lidí dle ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov – základní požadavky) a doba oslunění s rezervou min. 90 minut, Vlivem navrhovaného

záměru nedojde u sousedních objektů ke snížení doby oslunění a činitele denního osvětlení po normové hodnoty. V souvislosti s výše uvedeným je přiměřený i úbytek oblohové složky.

K námitce narušení soukromí lze dále uvést, že pokud jsou dodrženy odstupové vzdálenosti mezi stavbami, jedná se o stavbu nenarušující charakter zástavby svou funkcí a jedná se o stavbu přiměřenou okolní zástavbě, lze považovat případné narušení soukromí za narušení v míře obvyklé. Jedná se o městskou zástavbu sídlištního typu, kde zajištění soukromí v podstatě nelze dosáhnout.

Okolí stavby může být obtěžováno realizací záměru, pro zmírnění dopadu byly v napadeném rozhodnutí stanoveny podmínky pro provádění stavby a podmínky pro ochranu veřejných zájmů, jejich dodržení je pro stavebníka závazné. Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům (viz výše). I normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení „nad míru přiměřenou poměrům“ (dle ust. § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů). Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umístěvaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo být odvolateli dostatečně konkrétním způsobem prokázáno (viz výše rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.9.2015, č.j. 4 As 134/2015 – 50).

Odvolací správní orgán dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 23.1.2019, 6 As 174/2018, kde Nejvyšší správní soud konstatoval, že „*vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrvával i do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 – 145).*“

Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek č.j. 7 As 23/2014-57, ze dne 11. 6. 2014 a č.j. 5 As 31/2014-49, ze dne 28. 1. 2016), vyplývá, že obyvatelé v městské zástavbě nemohou spoléhat na neměnnost okolního území a že pokud je záměr v souladu s platnými předpisy, má se rovněž za to, že neomezuje práva a zájmy soukromých osob nad přípustnou míru.

Nelze tak oprávněně požadovat neměnnost a zakonzervovanost území.

Odvolací správní orgán uvádí, že k záměru byla vydána závazná stanoviska dotčených orgánů a v řízení bylo dostatečně prokázáno, že nedojde k narušení jednotlivých činitelů pohody bydlení nad míru přiměřenou poměrům (viz výše).

Námitka odvolatele není důvodná.

„Neaktuální závazná stanoviska a vyjádření

Podle napadeného rozhodnutí (str. 13) byly dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a její jednotlivé části zpracovány 12/2017, 03/2018, 11/2018, 03/2019, 09/2019, 01/2021, revize 03/2021, 03/2022, 04/2022, 08/2022. Závazná stanoviska a stanoviska rady dotčených orgánů byla však vydána ještě před poslední revizí dokumentace. Nejsou tedy aktuální a nevyjadřují se k verzi projektové dokumentace, o které je skutečně rozhodováno. Například se jedná o tato stanoviska: Magistrát hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti, č.j. MHMP 1040102/2022, sp. zn. S-MHMP 815206/2022 ze dne 08.06.2022, Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, č.j. MHMP 1094568/2022, sp. zn. S-MHMP 0846430/2022 OCP ze dne 14.06.2022, Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 971917/2022, sp. zn. S-MHMP, 847324/2022 ze dne 10.06.2022, Policie ČR č.j. KRPA-158856-2/ČJ-2022-0000DŽ ze dne 10.06.2022 či Hygienická stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 27095/2022/Her, sp. zn. S-HSHMP 27095/2022 ze dne 09.05.2022). Stavebník ani stavební úřad nejsou oprávněni posuzovat, zda provedené změny mají vliv na jiný obsah závazného stanoviska dotčeného orgánu statní správy. K posouzení případného zásahu do veřejného zájmu chráněného zvláštními právními předpisy je oprávněn pouze příslušný dotčený orgán statní správy.

Obdobně v době vydání napadeného rozhodnutí již nebyla platná vyjádření některých vlastníků nebo správců staveb a zařízení (např. ČEZ ICT Services, a.s. apod.).“

Odvolací správní orgán uvádí, že datum 08/2022 je uvedeno pouze na listu s obsahem dokumentace vlepěném na vnitřní straně desek, do kterých je svázána projednávaná dokumentace. Na titulním listu těchto desek je otisk razítka z podatelny s datem 27.9.2022. Jednotlivé části dokumentace mají různá data vzniku, většina z nich má poslední revizi 03/2021, textová část STZ je datována 04/2022. Posledním dokumentem doplněným do spisu je smlouva s PRE ze dne 23.8.2022 a tato smlouva nemůže mít vliv na jakékoli závazné stanovisko. Závazná stanoviska a stanoviska vyjmenovaná odvolatelem jsou vydána po datu 04/2022. Postupná aktualizace dokumentace vzniká například zapracováním podmínek dotčených orgánů. Stavební úřad je oprávněn hodnotit, zda doplněné části dokumentace a jejich změny jsou takového charakteru, že by vyžadovaly nové závazné stanovisko. Stavební úřad má ze své úřední činnosti přehled o území a věděl, že ve stavu sítě nedošlo ke změnám, a proto nepožadoval aktualizaci nekolizních vyjádření vlastníků a správců sítě, která již případně pozbyla platnosti. Tato skutečnost nemá vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

Odvolací správní orgán uvádí, že závazná stanoviska k předmětnému záměru jsou aktuální (k přezkumům stanovisek odkazuje odvolací správní orgán na odůvodnění námitek uvedené výše).

Námítka odvolatele není důvodná.

K námitkám Společenství vlastníků Angelovova 3166 – 3171, které zastupuje Mgr. Štěpán Janáč, uvádí odvolací správní orgán následující:

„Stávající 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, pizzerie s venkovním posezením, bar č. 2 s venkovním posezením a dětským koutkem, kadeřnictví, provozovna rychlého občerstvení (Kebab), prodejna smíšeného zboží (večerka). Uvedené provozovny slouží k zajišťování zákl. potřeb vlastníků bytových domů umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Jedná se o území stávající 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, kteří by byli nuceni zajišťovat si denní nákupy ve vzdálených nákupních střediscích.

Stavební úřad námitku posoudil jako nedůvodnou s tím, že provozovny, které jsou v námitce popisovány (supermarket a provozovny stravování) jsou v návrhu v I.NP v obdobné velikosti opět navrženy.

Uvedené tvrzení Stavebního úřadu však není v souladu s předloženou projektovou dokumentací, ze které je patrné, že nebude zachován stávající rozsah provozoven (nyní se v objektu nachází osm provozoven obč. vybavenosti, konkrétně supermarket (t.č. Albert), dále bar, pivnice s venkovním posezením, pizzerie s venkovním posezením, bar č. 2 s venkovním posezením a dětským koutkem, kadeřnictví, provozovna rychlého občerstvení (Kebab), prodejna smíšeného zboží (večerka).

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. Odvolatel proto s uvedeným vypořádáním námitky nesouhlasí.“

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 služeb, obchodů a občanské vybavenosti je nad rámec v zákona, neboť žádný právní předpis nestanoví povinnost zajistit (resp. zachovat) v území určitý počet obchodů, resp. např. minimální rozsah občanské vybavenosti, ani neukládá povinnost vlastníku stavby provozovat ve stavbě daný typ podnikatelské činnosti.

Stavební úřad námitku na str. 30 napadeného rozhodnutí vypořádal tak, že uvedl „Provozovny, které jsou v námitce popisovány (supermarket a provozovny stravování) jsou v návrhu v I. NP v obdobné velikosti opět navrženy. Návrh počítá v I. NP s umístěním supermarketu o velikosti cca 1447 m², provozovny rychlého občerstvení, kavárny, restaurace a další provozovny rychlého občerstvení.“

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s odůvodněním stavebního úřadu a uvádí, že většina obchodů a provozoven je v obdobném rozsahu obsažena v návrhu záměru, přičemž podotýká, že k záměru bylo vydáno souhlasné stanovisko MHMP UZR, které bylo přezkoumáno MMR (viz odůvodnění námitek uvedené výše).

Omezení či zrušení služeb a obchodů bude po dobu výstavby, neboť v místě stavby není možné zřídit provizorní řešení. Stejný případ by mohl nastat i v případě dočasného uzavření prodejny či dalších provozoven např. pro stavební úpravy prostor či při změně provozovatele/nájemce, kdy by obyvatelé sídliště taktéž museli využít vzdálenější obchody a služby.

Námítka odvolatele není důvodná.

„(narušení stabilizovaného území a urbanistické struktury)

Sídliště Modřany je stabilizovaným územím, tvořeným souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá žádný významný rozvoj ani změny [(oddíl 16 odst. 37) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění] Jedná se o území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nemají zásadně měnit. Z hlediska limitů rozvoje je zde možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy] Výstavba bytového domu na místě stávajícího objektu Sázava by přitom bylo výrazným negativním zásahem do tohoto stabilizovaného území, žádost o umístění stavby je tak v rozporu s výše uvedenými požadavky. V územním řízení vedeném ohl. staveb ve stabilizovaném území musí být jednoznačně prokázáno a odůvodněno, že navržený záměr vhodným způsobem reaguje na okolní zástavbu a lze 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. Podání žadatele takové odůvodnění neobsahuje, případné nahrazení objektu Sázava novostavbou bytového domu by vedlo k znehodnocení urbanistické struktury sídliště Modřany. V případě objektu Sázava je zde dán důležitý veřejný zájem na tom, aby stávající poměry byly zachovány.

Odvolatel dále namítal, 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 platným územním plánem. Stavební činnost, spočívající v novostavbě bytového domu na místě stávajícího objektu Sázava, se uvedenému vymyká a nemá v územním plánu oporu. Na předmětných pozemcích je tak žadatel povinen respektovat stávající stav, a objekt zde se nacházející zachovat, eventuálně jej vhodně dotvořit, či rehabilitovat, se zachováním jeho původního účelu, ve formě, kapacitě a využití jako v současnosti.

Navržený záměr překračuje maximální hodnotu podlažností určenou pro objekt služeb, záměr je excesem ze stávající struktury sídliště, záměr svým tvarem, situováním i podlažností neodpovídá 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“ (zkráceno).

Odvolací správní orgán uvádí, že námitka totožného obsahu byla vypořádána výše, a proto na toto vypořádání odvolací správní orgán odkazuje.

Námitka odvolatele není důvodná.

„(znehodnocení urbanistického celku)

Odvolatel v průběhu řízení namítal, že veřejnoprávní orgán by dle názoru odvolatele neměl podporovat vývoj prostředí, který by vedl k znehodnocení urbanistického celku sídliště umístěním nadrozměrné stavby bytového domu na pozemek namísto stávajícího přízemního objektu služeb, navíc převyšující úroveň okolní zástavby, tj. stavbu o několikanásobku objemu stávajícího objektu.

Stavební úřad námitku odmítl s tím, že účastník nespecifikuje veřejnoprávní orgán, kterého se námitka týká. Z námítky však bylo zřejmé, že veřejnoprávním orgánem, kterého se námitka týkala byl stavební úřad. Odvolatel má proto za to, že stavební úřad se s uvedenou námitkou řádně nevypořádal.“

Odvolací správní orgán uvádí, že námitka totožného obsahu byla vypořádána výše, a proto na toto vypořádání odvolací správní orgán odkazuje.

„(poddimenzování parkovacích míst)

Odvolatel namítnul, že z technické zprávy přiložené k žádosti je patrné, že žadatel výrazně poddimenzoval počet parkovacích míst.

Stavební úřad námitku vypořádal poukazem na souhrnnou technickou zprávu, ze které vyplývá, že je navrženo celkem 187 stání v garážích a 7 venkovních stání, což stavební úřad považuje za dostatečný počet.

Dle názoru odvolatele však stavební úřad nevzal v úvahu poměry v místě, kde již v současné době je kritický nedostatek parkovacích míst, přičemž dle stavebního záměru má objekt obsahovat cca. 146 bytových jednotek, a dále komerční prostory. Při běžném průměrném počtu 1-2 automobilů na domácnost/jednotku je pak počet plánovaných parkovacích míst nedostatečný, nehledě k tomu, že stavební úřad nevzal v úvahu zánik stávajících parkovacích míst v ulici Angelovova. Stavební záměr tak dle názoru odvolatele požadavky na dopravu v klidu nesplňuje.“

Odvolací správní orgán uvádí, že stavební úřad počet navržených stání odůvodnil na str. 18 – 19 napadeného rozhodnutí, a to při posouzení souladu s ust. § 32 PSP.

Stavební úřad k souladu s ust. § 32 PSP uvedl, že „Doprava v klidu byla navržena dle hrubých podlažních ploch účelu užívání takto:

Záměr se nachází v zóně 6, kde je pro vázaná stání bydlení stanoven minimální počet 100 % základního počtu stání a pro návštěvnická stání bydlení stanoven minimální počet 80 % a maximální 110 % ze základního počtu stání.

Bydlení celkem hrubé podlažní plochy = 11865 m²
základní počet stání = 11865 / 85 = 139,5 stání
minimum vázaných stání 139,5 x 0,9 x 1 = 125,62 ÷ 126 stání
min. návštěvnických stání 139,5 x 0,1 x 0,8 = 11,16 ÷ 11 stání
max. návštěvnických stání 139,5 x 0,1 x 1,1 = 15,3 ÷ 15 stání

Komerční plochy (supermarket, provozovny stravování):

celkem hrubé podlažní plochy = 2364,2 m²
základní počet stání = 2364,2 / 40 = 59,1 stání
minimum vázaných stání 59,1 x 0,1 x 0,8 = 4,7 ÷ 5 stání
maximum vázaných stání 59,1 x 0,1 x 1,1 = 6,5 ÷ 7 stání
min. návštěvnických stání 59,1 x 0,9 x 0,8 = 42,5 ÷ 43 stání
max. návštěvnických 59,1 x 0,9 x 1,1 = 58,5 ÷ 59 stání

Celkem je nutné vybudovat pro bydlení minimálně 126 vázaných a 11 až 15 návštěvnických stání. Pro komerční plochy je nutné vybudovat minimálně 5 a maximálně 7 vázaných stání, Dále pro komerční plochy minimálně 43 a maximálně 59 návštěvnických stání.

V rámci záměru je navrženo celkem 187 stání v garážích a 7 venkovních stání.

Navržený počet stání v garážích pokrývá jak minimální počet vázaných stání, tak celkový minimální počet stání. Návštěvnická stání budou umístěna na terénu severně od objektu (3 stání) a v garážích v 1. PP zbývající počet stání.

Návštěvnická zóna bude od rezidenční části oddělena závorami a bude zajištěna přístupnost veřejnosti do návštěvnické zóny.

Z celkového počtu 190 stání je 12 stání navrženo bezbariérových, z toho 6 stání v 1. PP (3 stání pro komerci a 3 stání pro rezidenty) a 6 stání v 2. PP. Dále je navrženo 1 stání pro osoby doprovázející dítě v kočárku.

Na terénu severně od objektu při ulici Angelovova jsou kromě 3 stání, navržených pro návštěvníky, navržena další 4 stání, která mají sloužit k vylepšení stávající situace dopravy v klidu pro obyvatele okolních domů.

Záměr splňuje požadavky na dopravu v klidu. “

Odvolací správní orgán uvádí, že ve dvou podzemních podlažích je umístěno zázemí záměru a parkovací stání. Dopravní napojení (vjezd do podzemních garáží) bude z jihu z ulice Rilská. Doprava v klidu je navržena v celkovém počtu 190 parkovacích stání, z toho v hromadných garážích bude 187 stání a 3 stání budou na terénu severně od bloku A, zde budou další 4 stání pro veřejnost. V hromadných garážích bude plocha parkovacích stání pro komerční funkci a plocha parkovacích stání pro bytovou funkci oddělena závorami.

Navržený počet parkovacích stání je v souladu s požadavky ust. § 32 PSP, dle dokumentace je navrženo více stání než vypočtený minimální počet, ale není překročen maximální počet. Stávající zástavba neměla řešenou dopravu v klidu - parkování pro rezidenty ani návštěvníky, v této lokalitě je několik povrchových parkovišť a pro parkování jsou využívány též stávající komunikace. Později vzniklá zástavba v okolí Sofijského náměstí je polyfunkční – kombinace supermarketu v přízemí a bytové funkce ve vyšších podlažích, případně využití parteru pro kulturní centrum, ve vyšších patrech je funkce bydlení – u těchto staveb je doprava v klidu řešena v podzemních garážích v budovách.

Po stavebníkovi není možné oprávněně požadovat řešení nad rámec zákonných požadavků.

Námítka odvolatele není důvodná.

„(nevyjasněnost geologických poměrů)

Odvolatel dále namítnul, že technická zpráva nebere v potaz nestabilní podloží v lokalitě, což může mít negativní vliv nejenom na stavbu samotnou, ale i na okolní zástavbu. Žadatel neprovedl potřebný geologický průzkum.

Stavební úřad námitku vypořádal poukazem na Inženýrskogeologickou a hydrogeologickou rešerši, zpracovanou společností K+K průzkum s.r.o. v lednu 2018, která má obsahovat hodnocení základových poměrů a vyhodnocení podmínek pro založení bytového domu.

Odvolatel namítá, že zmíněnou zprávu nelze považovat za řádný geologický průzkum, zpráva je pro svoji stručnost a obecnost nedostatečným podkladem pro rozhodnutí v územním řízení.“

Odvolací správní orgán uvádí, že součástí podkladů pro rozhodnutí je Inženýrskogeologická rešerše z ledna 2018, kterou zpracovala společnost K+K průzkum s. r. o. autorizovaná Mgr. Martinem Schreiberem (Odborná způsobilost v inženýrské geologii, hydrogeologii č. 2136/2011. Jsou zde popsány geomorfologické a geologické poměry v zájmové oblasti, hydrogeologické poměry, je posouzena možnost likvidace srážkových vod vsakováním, zhodnoceny inženýrskogeologické základové poměry a předpokládané zemní práce a doporučení k zajištění stavební jámy. Rešerše je provedena na základě archivních podkladů k vrtům provedeným při průzkumu před výstavbou v místě stávajícího odstraňovaného objektu. Odvolací správní orgán se ztotožňuje s názorem stavebního úřadu na str. 32 napadeného rozhodnutí, že pro umístění záměru je tento podklad postačující. Podrobnější řešení bude dále projednáno ve stavebním řízení.

Námítka odvolatele není důvodná.

„(zastínění stávajících objektů)

Odvolatel namítal, že v důsledku nadměrných rozměrů stavby též dojde k zastínění stávajících objektů, a to zejména domu č.p. 3166 — 3171.

Stavební úřad námitku zamítl, odvolal se přitom na studii oslunění a denního osvětlení zpracovanou společností Dalea s.r.o. dne 26.03.2018.

Dle názoru Odvolatele uvedená studie dostatečně neprokazuje, že u stávajících bytových domů nedojde vlivem navrhované výstavby ke snížení doby oslunění dotčených fasád pod normové hodnoty.“

Jak již odvolací správní orgán uvedl výše - Součástí dokumentace je výkres Odstupy od okolních budov (bez čísla), kterým je prokázáno, že odstupové úhly od nejbližších sousedních objektů (resp. od stávajících oken obytných místností) jsou dodrženy v plné výši 130° s rezervou. Záměr je od sousedních objektů vzdálen 40,15 m západním směrem (mezi 11 NP záměru a 12 NP stávající), 26,35 m severním směrem (mezi 4 NP záměru a 8 NP stávající), 30,8 m východním směrem (mezi 7 NP záměru a 12 NP stávající) a 58,65 m jižním směrem (mezi 11 a 7 NP záměru a 8 NP stávající). Stávající vzdálenosti mezi domy (mezi stěnami s okny obytných místností) jsou nejméně 26 m (mezi dvěma domy o 4 NP), většinou 30-40 m mezi domy vyššími. Nejmenší navržená vzdálenost je tady přibližně stejná, jako nejmenší stávající vzdálenost. Nelze tedy stavbu posoudit jako zástavbu v nepřiměřených vzdálenostech. K záměru byla doložena Studie oslunění a denního osvětlení zpracovaná společností Dalea s. r. o. v březnu 2018, kterou bylo výpočtem prokázáno, že ve všech kontrolních bodech okolních stávajících budou hodnoty činitele denního osvětlení D_w min. 32 % (tj. nad normovou hodnotou stanovenou pro kategorii 2 Prostory s trvalým pobytem lidí dle ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov – základní požadavky) a doba oslunění s rezervou min. 90 minut, Vlivem navrhovaného záměru nedojde u sousedních objektů ke snížení doby oslunění a činitele denního osvětlení po normové hodnoty. V souvislosti s výše uvedeným je přiměřený i úbytek oblohové složky.

Námitka odvolatele není důvodná.

„(zneužití vlastnictví)

Odvolatel namítal, že není žadatel 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 zneprístupnit, či odstranit a je povinen respektovat charakter a veřejné užívání takového pozemku. V tomto případě lze poukázat 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.

Stavební úřad námitku zamítl s tím, že došel k závěru, že daná stavba nepřekračuje limity stanovené právními předpisy a splňuje požadavky pražských stavebních předpisů.

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.

Tvrzení stavebního úřadu, že zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území, je nepřiléhavé, neboť v místě budoucí výstavby není žádné nezastavěné území, ale nachází se zde objekt služeb, zcela záměrně koncipovaný jako přízemní objekt, s ohledem na podlažnost kolem stojících 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 nepřipustným výkonem vlastnického práva, kdy navrhovaným umístěním stavby včetně kácení vzrostlých dřevin by došlo ke značnému snížení pohody bydlení v místě, neboť pohoda bydlení je dána kvalitou jednotlivých složek životního prostředí.“

Odvolač správní orgán v otázce výkonu vlastnického práva odkazuje na Usnesení Ústavního soudu I. ÚS 3197/18 ze dne 15.1.2019, kde Ústavní soud konstatoval, 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 vlastníků 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].“

Odvolací správní orgán dále poukazuje na Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26.9.2012, č.j. 30 A 22/2011-67, Sbíрка rozhodnutí NSS 4/2013, č. 2793, kde je uvedeno, že „*Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, podle něhož každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 téhož zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.*“

K záměru byla vydána kladná závazná stanoviska dotčených orgánů, která byla přezkoumána (viz výše) a bylo prokázáno, že záměr nepřekračuje limity, které stanovují příslušné právní předpisy a je v souladu s PSP, jak správně uvedl stavební úřad v napadeném rozhodnutí.

Odvolací správní orgán dále doplňuje, že i prostupnost územím není nijak narušena, záměr zachovává páteřní pěší komunikaci mezi bloky A a B ve směru východ – západ. Námitky týkající se urbanistické struktury, pohody bydlení či kácení dřevin byly vypořádány výše a odvolací správní orgán na jejich vypořádání odkazuje.

Námitka odvolatele není důvodná.

„(upuštění od ústního jednání)

Odvolatel dále namítal postup správního orgánu spočívající v upuštění od ústního jednání.

Stavební úřad námitku vypořádal tak, že z hlediska ochrany přírody a krajiny bylo doloženo závazné stanovisko věcně příslušného dotčeného orgánu, odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 1094568/2022, sp. zn. S-MHMP 0846430/2022 OCP ze dne 14.06.2022, který se vyjádřil i z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, kdy uvedl, že na základě předložené dokumentace nebude záměr předmětem posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Odvolatel má za to, že i přes názor odboru ochrany prostředí MHMP, se jedná o stavební záměr, který může mít významný negativní vliv na životní prostředí právě s ohledem na významné zvýšení kapacity objektu. Proto měl stavební úřad postupovat tak, že ve věci nařídí ústní jednání. Navíc pokud stavební úřad uvádí, že jsou mu dobře známy poměry v území z jeho minulé rozhodovací činnosti, pak nespecifikuje, o jakou rozhodovací činnost se mělo jednat. Odůvodnění zamítnutí námítky je tak nepřezkoumatelné.“

Odvolací správní orgán v otázce upuštění od ústního jednání odkazuje na odůvodnění námitek výše.

Námitka není důvodná.

„(osoba žadatele)

Odvolatel dříve namítal, že z výpisu z obchodního rejstříku je patrné, že jediným společníkem žadatele je společnost Fisolta finance s.r.o., IC: 04846541. Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4. Účastník řízení v příloze přiložil exekuční příkaz ze dne 9.8.2022 č. j. 204 EX 21060/22-50, vydaný soudním exekutorem - Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, adresa: Kodaňská 1441/46 e-mail: eupraha8@eupraha8.cz Praha 10100, ze kterého bylo patrné, že je vedeno exekuční řízení proti společnosti Fisolta finance s.r.o. pro vymození částky ve výši 55.401.934,15 Kč, v rámci řízení bylo rozhodnuto o postižení obchodního podílu povinného ve společnosti Rilská Praha 12 s.r.o. Odvolatel měl za to, že tyto okolnosti mohou mít negativní vliv na plnění povinností žadatele.

Stavební úřad námitku vypořádal tak, že se údajně netýká umístění stavby.

Odvolatel s názorem stavebního úřadu nesouhlasí, má za to, že poměry samotného žadatele jsou okolností, která by měla být posouzena současně s věcí samotnou.

Součástí Napadeného rozhodnutí o umístění stavby je soubor požadavků, které je stavebník - právnická osoba Rilská Praha 12, s.r.o., IČO 05315328, povinna dodržet.

Z aktuálních údajů obchodního rejstříku vyplývá, že uvedená právnická osoba žadatele vykazuje v účetní závěrce za r. 2022 záporný vlastní kapitál a aktiva/pasiva v řádu pouhých desetitisíců Kč, s tím, že ze sbírky listin je patrné, že účetní závěrka za uplynulé zdaňovací období byla založena prostřednictvím správce daně. Správní orgán měl vzít tyto skutečnosti v potaz při hodnocení otázky, zdali bude stavebník schopen dostát výše zmíněným požadavkům, které by na něj byly v rámci stavby kladeny. Stavební úřad se však těmito otázkami nezabýval.“

Odvolací správní orgán uvádí, že není zřejmé, jak se odvolatelem uvedené skutečnosti mohou dotknout jeho práv. Námitka se netýká řízení o umístění stavby.

Otázka hospodaření žadatele či jeho společníků není předmětem tohoto řízení a odvolací správní orgán není oprávněn k tomu, aby činil závěry ve věcech soukromoprávního charakteru.

Tvrzení odvolatele, že není jisté, zda bude stavebník schopen dostát požadavkům, které na něj byly v rámci stavby kladeny odvolací správní orgán uvádí, že odvolatel nespecifikuje, co jsou „požadavky, které byly na stavebníka v rámci stavby kladeny“ a tvrzení je subjektivním tvrzením odvolatele.

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s názorem stavebního úřadu na str. 34 napadeného rozhodnutí, že předmětná žádost byla podána právnickou osobou Rilská Praha 12, s.r.o., IČO 05315328, jejímž jednatelem je Lubomír Hanzlík, který zmocnil k zastupování Karlu Polydorovou, IČO 47107278. Vlastníkem dotčených pozemků je společnost Property Mall a.s., IČO 27085414, která dala s umístěním stavby souhlas. Územní rozhodnutí je rozhodnutí „ad rem“, nikoli „ad personam“.

Námitka odvolatele není důvodná.

Odvolací správní orgán dne 20. 3. 2024, pod č.j. MHNP 563143/2024, spis. zn. S-MHMP 1825954/2023/STR, oznámil účastníkům řízení, že do spisového materiálu byly doplněny podklady:

- *Závazné stanovisko MV GŘ HZS ČR, č.j. MV-154796-3, PO-OKR-2023, ze dne 9. 10. 2023,*
- *Závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy, č.j. HSAA-9245-3/2023, ze dne 20. 10. 2023,*
- *Závazné stanovisko MMR, č.j. MMR-83978/2023-81, ze dne 9.1.2024,*
- *Závazné stanovisko MHMP OCP, č.j. 141997/2024, ze dne 25.1.2024,*
- *Sdělení MHMP OCP, č.j. MHMP 291237/2024, ze dne 14.2.2024*

a vyzval je, aby se s podklady pro vydání rozhodnutí seznámili a poučil je o možnosti vyjádřit se k nim, k čemuž jim stanovil lhůtu 10 dnů ode dne doručení seznámení s podklady pro vydání rozhodnutí.

Dne 2. 4. 2024 se k podkladům pro vydání rozhodnutí vyjádřilo Společenství vlastníků Angelovova 3166 – 3171, které zastupuje Mgr. Štěpán Janáč, které se vyjádřilo k závaznému stanovisku MMR a uvedlo mj., že se MMR nevypořádalo s otázkou, zda předmětný záměr respektuje požadavky Zásad urbánní politiky 2023. Dále uvedlo, že dle jeho názoru není předmětný záměr v souladu s plochou „SV-všeobecně smíšené“. Dále uvádí, že napojení záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v ploše OV (OV-C) a OB je nedostatečné. Odvolatel dále nesouhlasí s tvrzením MMR, že bude doplňková funkce zeleně na pozemcích záměru zachována a dále uvádí, že výstavba bytového domu v místě stávajícího objektu Sázava bude nepochybně významným negativním zásahem do stabilizovaného území. Odvolatel dále uvedl, že nesouhlasí s tvrzením, že s ohledem na urbanistickou strukturu daného území, se předmětný záměr nevymyká výškovým parametrům stávající zástavby a nejedná se o rozsáhlou stavební činnost. Odvolatel dále uvádí, že nesouhlasí s posouzením MMR, které konstatovalo, že záměr nenarušuje stávající urbanistickou strukturu sídliště. MMR se dále nevypořádalo s námitkou možného zneužití vlastnictví, kdy veřejný zájem má převažovat nad soukromým zájmem stavebníka.

Odvolací správní orgán k vyjádření stavebníka uvádí, že se ztotožňuje s názory uvedenými MMR a uvádí, že námitka týkající se možného zneužití vlastnického práva nesměřovala do obsahu závazného stanoviska MHMP UZR, resp. do posouzení souladu s územním plánem, a proto ji MMR nevypořádalo. Námitka byla odvolacím správním orgánem vypořádána v odůvodnění odvolání výše.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, a napadené rozhodnutí nebo jeho část změnil. Změna spočívala v doplnění výrokové části rozhodnutí o skutečnost, že spolu s povolením záměru se samostatně povoluje kácení dřevin a ukládá náhradní výsadba. Podmínky pro kácení i náhradní výsadbu byly částečně doplněny o období, v němž může dojít

ke kácení dřevin. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

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 odvolatelé

1. Karla Polydorová, IDDS: 25tirnj, Běchorská č.p. 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00
zastoupení pro:

- *Rilská Praha 12 s.r.o., IDDS: ntqzxi, Durychova č.p. 101/66, Praha 4-Lhotka, 142 00*

2. Jiří Libus, IDDS: vwi9pn2, Angelovova č.p. 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00

3. Mgr. Štěpán Janáč advokát, IDDS: fnpheg2, Na poříčí č.p. 1041/12, 110 00 Praha 1
zastoupení pro:

- *Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, IDDS: 6jfwu9v, Angelovova č.p. 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00*

4. Šárka Lipovská, IDDS: 4jp26xr, Angelovova č.p. 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00

5. Městská část Praha 12, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00

6. Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00
Praha 1-Staré Město

7. Property Mall a.s., IDDS: r9sdgbw, Antala Staška č.p. 1670/80, 140 00 Praha 4-Krč

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu

8. Československá obchodní banka, a. s., IDDS: 8qvdk3s, Radlická č.p. 333/150, 150 00,
Praha 5-Radlice

9. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu,
Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00

10. 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

11. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3, Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5

12. SITEL, spol. s r.o., IDDS: 69779z9, Baarova č.p. 957/15, 140 00 Praha 4-Michle

13. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i, Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4, 148 00

14. Úřad městské části Praha 12, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků
doručení, IDDS: ktcbbxd, Písková č.p. 830/25, Praha 4-Modřany, 143 00

15. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr, Vinohradská č.p. 3217/167, 100 00
Praha 10-Strašnice

III. ostatní

16. Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6,
Praha 4-Modřany, 143 00 + **SPIS**

na vědomí

MHMP STR/Kv