



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

---

Č. j.:

**MHMP 908706/2024**

Sp. zn.:

**S-MHMP 2095317/2023/STR**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Lucie Kováčová**

**236 00 4844**

Počet listů/příloh: **23/0**

Datum:

**24.6.2024**

## 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 podaly

**Olga Mullen, nar. 29.8.1977, K dolům 944/6, Praha 4-Modřany, 143 00**

**a**

**Bytové družstvo Doly, IČO 25601288, K dolům 937/10, Praha 4-Modřany, 143 00,**

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 3. 10. 2022 podala společnost Modřany development s.r.o., IČO 09731920, Vyskočilova 1326/5, 140 00, Praha 4-Michle, zastoupena společností FETTERS management, s.r.o., IČO: 01405471, se sídlem Jinonická 1327/76a, Košíře, tč. zastoupena společností LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., zaměstnancem Ing. Davidem Luňákem, nar. 22. 6. 1974, Kaňkovského 1235/14, Praha 8-Kobylisy, 182 00, Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, pod č.j. P12 24333/2023 OVY, spis.zn. OVY/40912/2022/Ve, dne 29. 5. 2023, kterým bylo

**I) vydáno rozhodnutí o umístění stavby pro stavbu**

**„Modřanské břehy, při ul. Komořanská a Generála Šišky“**

na pozemku parc. č. 112/1, 112/2, 128/1, 128/2, 130, 144/1, 144/2, 146, 2877/10, 3232, 3235/1, 3235/2, 3237, 3238, 4084, 4085 v katastrálním území Modřany,

**II) stanoveny podmínky pro umístění 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 na str. 8 se text

*„Na základě požadavků závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 1.7.2022 pod č.j. P12 22507szs/2022/OŽP/Str, sp. zn. P12 225241/2022 OŽP ze dne 1.7.2022 bude v dalším stupni projektové dokumentace splněno následující:*

- *„Při provádění záměru bude zamezeno znečištění povrchových a podzemních vod; tato skutečnost může být uvedena v dokumentaci pro povolení stavby.*
- *Při provádění prací budou mechanismy používané ke stavbě zabezpečeny proti úniku látek nebezpečných vodám; tato skutečnost může být uvedena v dokumentaci pro povolení stavby.*
- *Při provádění stavby bude zamezeno podmačování okolních pozemků i zamezeno odvádění vod na okolní pozemky - vyjma pozemků a staveb k tomu určených.*
- *Řešení garáží musí vyloučit jejich odvodnění do srážkové kanalizace a v prostorách garáží nesmí být prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami.*
- *Projektová dokumentace pro povolení stavby musí zajistit, aby šachty potrubí, která nebudou vodními díly a budou spojena s Libušským potokem (i nepřímou, např. srážkovou kanalizací), byly v úsecích možného vzduší vod Vltavy opatřeny poklopy zajištěnými proti průniku vody na povrch terénu.*
- *Projektová dokumentace bude předložena k vyjádření správci povodí a správci drobného vodního toku.*
- *Při provádění stavby bude zajištěno neškodné převedení vod protékajících vodním tokem po dobu stavby, k tomu bude předložena příslušná dokumentace pro povolení stavby z hlediska zásad organizace výstavby jednotlivých částí stavby.*
- *Pro provádění stavby bude zpracován povodňový plán projednaný s vodoprávním úřadem, správcem povodí a tento bude předložen stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.*
- *K odvádění dešťových vod ze staveniště bude nutno získat povolení k nakládání s vodami.“*

nahrazuje textem

*„Na základě požadavků závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 1.7.2022 pod č.j. P12 22507szs/2022/OŽP/Str, sp. zn. P12 225241/2022 OŽP ze dne 1.7.2022, ve znění změněného závazného stanoviska ze dne 4. 3. 2024, č.j. MHMP 380302/2024, bude v dalším stupni projektové dokumentace splněno následující:*

- 1. „Součástí zásad organizace výstavby v dokumentaci pro stavební povolení budou opatření k zamezení znečištění podzemních a povrchových vod“*
- 2. Součástí zásad organizace výstavby v dokumentaci pro stavební povolení budou opatření k zabezpečení mechanismů při provádění stavby.“.*
- 3. Projektová dokumentace pro povolení stavby musí zajistit, aby šachty potrubí, která nebudou vodními díly a budou spojena s Libušským potokem (i nepřímo, např. srážkovou kanalizací), byly v úsecích možného vzduší vod Vltavy opatřeny poklopy zajištěnými proti průniku vody na povrch terénu.*
- 4. Projektová dokumentace pro povolení stavby bude předložena k vyjádření správci povodí a správci drobného vodního toku.*
- 5. V rámci projektové dokumentace pro stavební povolení bude zajištěno neškodné převedení vod protékajících vodním tokem po dobu stavby.“*

a text na str. 8:

*„Na základě požadavků závazného stanoviska odboru dopravy UMČ Praha 12 č.j. P12 1347/2022 ODO/Ře, sp. zn. P12 1347/2022/ODO ze dne 31.1.2022 bude v dalším stupni projektové dokumentace splněno následující:*

*V rozhledových trojúhelnících vjezdů, případných přechodů pro chodce a míst pro přecházení nebude umístěna žádná vzrostlá zeleň ani překážka, která by mohla zhoršovat rozhledové poměry.*

*Parkovací místa budou provedena v souladu s ČSN 73 6056 a 73 6058.*

*Při realizaci je nutno zachovat přístup ke stávajícím objektům, zajistit vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům.*

*Dešťové srážky z objektů a zpevněných ploch nebudou svedeny na veřejné komunikace. Všechny vlečné křivky musí být v souladu s TP 171.*

*Staveništní doprava bude napojena nejkratší možnou cestou na komunikaci Generála Šišky, aby co nejméně zatěžovala okolí.*

*V rámci ukončení stavebních prací bude provedeno definitivní dopravní značení dle stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích, o jehož vydání v dostatečném předstihu stavebník požádá příslušný silniční správní úřad.“*

se nahrazuje textem

*„Na základě požadavků závazného stanoviska odboru dopravy UMČ Praha 12 č.j. P12 1347/2022 ODO/Ře, sp. zn. P12 1347/2022/ODO ze dne 31.1.2022 ve znění změněného závazného stanoviska ze dne 3. 11. 2023, č.j. MHMP-2313977/2023/O4, Kol, spis. zn. S-MHMP 2231257/2023, bude v dalším stupni projektové dokumentace splněno následující:*

*1) Po celou dobu realizace stavby, kterou má být dotčena také místní komunikace III. třídy Komořanská, správní obvod Praha 12, k. ú. Modřany:*

- bude zachován přístup k přilehlým objektům a zastávkám MHD*
- nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu*
- budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby*
- bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí*
- budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě*

*2) V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopové práce, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.*

*3) K územnímu řízení bude příslušnému stavebnímu úřadu doloženo rozhodnutí o povolení připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci, úpravám takového připojení nebo jeho zrušení ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích.*

*4) Minimálně 75 dní před plánovaným uvedením nového/změněného úseku komunikace do provozu bude příslušnému správnímu úřadu předložen návrh situace s umístěním definitivního dopravního značení, jestliže dojde ke změnám v dopravním značení oproti stávajícímu stavu.“*

a text na str. 6 v bodě 11.

*„Do přeložené kanalizace budou napojeny uliční vpusti ze stávajících komunikací.“*

se nahrazuje textem

*„Obě uliční vpusti ze stávající komunikace budou nově provedenými úseky přípojek připojeny na stávající potrubí přípojek DN 200, které jsou připojeny na dešťovou kanalizaci.“*

Ve zbytku se rozhodnutí č.j.: P12 24333/2023 OVY, spis.zn.: OVY/40912/2022/Ve, ze dne 29. 5. 2023, **potvrzuje.**

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

Modřany development s.r.o., Vyskočilova 1326/5, 140 00, Praha 4-Michle  
Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2,  
110 00 Praha 1-Staré Město

### **Odůvodnění:**

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 29. 5. 2023 pod č.j. P12 24333/2023 OVY, spis.zn. OVY/40912/2022/Ve, rozhodnutí , kterým bylo I) vydáno rozhodnutí o umístění stavby pro stavbu „Modřanské břehy, při ul. Komořanská a Generála Šišky“, na pozemku parc. č. 112/1, 112/2, 128/1, 128/2, 130, 144/1, 146, 144/2, 2877/10, 3232, 3235/1, 3235/2, 3237, 3238, 4084, 4085 v katastrálním území Modřany, II) stanoveny podmínky pro umístění stavby (dále jen „napadené rozhodnutí“). Proti napadenému rozhodnutí podaly Olga Mullen, nar. 29.8.1977, K dolům 944/6, Praha 4-Modřany, 143 00 a Bytové družstvo Doly, IČO 25601288, K dolům 937/10, Praha 4-Modřany, 143 00 (společně dále též „odvolatelé“) odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili.

K podaným odvoláním se dne 27. 9. 2023 vyjádřila společnost FETTERS management, s.r.o., IČO: 01405471, se sídlem Jinonická 1327/76a, Košíře, 150 00, Praha 5, kterou zastupuje Ing. Vojtěch Dyk, nar. 2. 5. 1964, bytem Pražská 7, Dobřichovice, jakožto zástupce stavebníka, kterým je společnost Modřany development s.r.o., IČO 09731920, Vyskočilova 1326/5, 140 00, Praha 4-Michle (dále jen „stavebník“). Zástupce stavebníka se vyjádřil k jednotlivým odvolacím námitkám, přičemž je označil za nedůvodné.

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 dne 30. 5. 2023. Podle ust. § 25 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu, se patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou. Napadené rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno dne 14. 6. 2023. Bytové družstvo Doly podalo odvolání dne 23. 6. 2023. Olga Mullen podala odvolání dne 28. 6. 2023. Odvolání byla podána včas a jsou přípustná.

Z předloženého spisového materiálu odvolací správní orgán zjistil, že dne 3. 10. 2022 podala společnost Modřany development s.r.o., IČO 09731920, Vyskočilova 1326/5, 140 00, Praha 4-Michle, zastoupena společností FETTERS management, s.r.o., IČO: 01405471,

se sídlem Jinonická 1327/76a, Košíře, tč. zastoupena společností LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., zaměstnancem Ing. Davidem Luňákem, nar. 22. 6. 1974, Kaňkovského 1235/14, Praha 8-Kobylisy, 182 00, žádost o vydání rozhodnutí o umístění výše uvedené stavby.

Dne 21. 12. 2022, pod č.j. P12 48812/2022 OVY, spis. zn. OVY/40912/2022/Ve, oznámil stavební úřad zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a nařídil veřejné ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 7. 2. 2023 od 11:00 hod., o jehož průběhu byl sepsán protokol.

Dne 28. 3. 2023, pod č.j. P12 17272/2023 OVY, spis. zn. OVY/40912/2022/Ve, seznámil stavební úřad účastníky řízení s podklady pro vydání rozhodnutí a poučil je o možnosti vyjádřit se k nim.

Dne 29. 5. 2023 bylo vydáno napadené rozhodnutí.

Předmětem záměru je polyfunkční objekt s obchodními prostory v 1. nadzemním podlaží a bytovými jednotkami v 1. až 12. NP včetně potřebné dopravní a technické infrastruktury, přípojek a opěrných zdí. Záměr navrhuje 94 bytů a 424 m<sup>2</sup> nebytových prostor v nadzemní části, podzemní část je dvojpodlažní, obsahuje 76 parkovacích stání. Dalšíh 12 parkovacích stání je navrženo na terénu.

Budova je navržena na půdorysu ve tvaru písmene „L“ vepsané do obdélníku o maximálních rozměrech 40,9 m (směr východ – západ) x 37,9 m (směr sever – jih). Hmoty 1. až 5. nadzemního podlaží bude vyplňovat maximální rozměry objektu ve tvaru písmene „L“ a od 6. do 12. nadzemního podlaží bude ustoupena tak, že vytvoří nárožní část budovy na křižovatce ulic Komořanská – Generála Šišky o maximálních rozměrech 23,5 m (směr východ – západ) x 19 m (směr sever jih). Střecha nad 5. nadzemním podlaží bude mimo terasy ozeleněna.

Na fasádách, vyjma fasády severní, budou situovány balkóny a na střeše 5. nadzemního podlaží (v místě ustoupení) terasy, na severní fasádě ustoupené věže pak bude zřízeno venkovní schodiště.

Podzemní podlaží budou vepsána do tvaru obdélníku o maximálních rozměrech 40,13 m (směr východ – západ) x 40,1 m (směr sever – jih) a budou přesahovat rozměry nadzemní části jižním, západním a východním směrem.

Z řezů lze dovodit, že regulovaná výška záměru je cca 39 m.

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

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

K námitkám Olgy Mullen:

*„Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu. Z hlediska požadavků na využití stabilizovaného území není stavba v souladu s územně plánovací dokumentací. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy se jedná v případě daného území o území stabilizované (neboť v něm není stanovena míra využití území), které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Ve stabilizovaném území je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti. Předmětnou stavbu nelze označit za zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury, v daném případě se nejedná o zachování či dotvoření urbanistické struktury (naopak urbanistická struktura stávajícího urbanistického celku je narušována), když stavba zejména z hlediska své výšky a objemu stávající urbanistickou strukturu nedotváří a nerespektuje. Stavební úřad je povinen posoudit, zda je stavba v souladu s charakterem území a vyhovuje požadavkům na ochranu architektonických hodnot.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo vydáno závazné stanovisko dotčeného správního orgánu na úseku územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje (dále jen „MHMP UZR“), který k záměru vydal dne 31. 3. 2022, pod č.j. MHMP 502894/2022, spis. zn. S-MHMP 385862/2022, závazné stanovisko.

Odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2196297/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/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 27. 3. 2024, pod č.j. MMR-27572/2024-81, změnilo závazné stanovisko tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypouštějí pozemky parc.č. 3242/2, 3243, 3244 a 4086 v k.ú. Modřany, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Ve zbytku MMR závazné stanovisko MHMP UZR potvrdilo.

MMR se ztotožnilo se závěry uvedenými v závazném stanovisku MHMP UZR a dále uvedlo, že „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 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.*

*Ministerstvo považuje za účelné v této souvislosti upozornit i na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde 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.“

K námitce týkající se velikosti HPP a zastavěnosti pozemku ministerstvo považuje za účelné upozornit na rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174, kde je zejména uvedeno: „...v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch. Záměr tak měl být posouzen pouze z hlediska konkrétních parametrů jeho stavby, tj. konkrétně výšky, podlažnosti a celkové objemnosti. Míra záboru předmětných pozemků, na něž měl být záměr umístěn, však v posuzovaném případě nemohla mít podstatný vliv na rozhodnutí o přípustnosti jeho umístění do posuzovaného stabilizovaného území“. Tento závěr NSS lze aplikovat i na posuzovaný případ, neboť ÚP SÚ HMP nestanovuje pro pozemky záměru požadavky z hlediska jejich procentuální zastavěnosti.

Z výše uvedených závěrů NSS lze rovněž dovodit, že obdobně jako není ve stabilizovaném území stanoven koeficient zastavěnosti, není ve stabilizovaném území stanoven ani koeficient podlažních ploch (KPP) či zeleně (KZ), proto nemůže být záměr z těchto hledisek posuzován.

Předmětný záměr rovněž s ohledem na své parametry nemá potenciál na to, aby stávající urbanistickou strukturu daného území transformoval, neboť se v daném území nacházejí stávající stavby s obdobnými parametry jako záměr. Lokalita č. 133 „Staré Modřany“ má dle ÚAP HMP heterogenní strukturu a navazující lokality č. 134 „Tylova čtvrť“ a č. 174 „Cukrovar Modřany“ mají dle ÚAP HMP rovněž heterogenní strukturu, přičemž umístěním předmětného záměru zjevně nedojde ke změně či ovlivnění stávající struktury těchto lokalit dle ÚAP HMP.

V případě objemového působení ministerstvo předně uvádí, že ÚP SÚ HMP nestanovuje pro předmětnou plochu, resp. stabilizované území žádnou konkrétní max. hodnotu HPP staveb. Vzhledem k tomu, že ministerstvo nedisponuje údaji o HPP stávajících staveb, nahradilo tento údaj kombinací zastavěné plochy a podlažnosti, což poskytuje obdobnou představu o objemovém působení staveb jako jejich HPP. Záměr se z tohoto hlediska nevymyká stávajícím stavbám, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže být ani z hlediska svého objemového působení hodnocen negativně.

V rámci záměru má nadzemní hmota „věže“ s 12 podlažími zastavěnou plochu cca 420 m<sup>2</sup> a zbývající nadzemní hmota s 5 podlažími má zastavěnou plochu cca 630 m<sup>2</sup> (celková zastavěná plocha nadzemních podlaží záměru je cca 1 050 m<sup>2</sup>)

Pokud by do daného území byly umisťovány 2 samostatné záměry, tj. samostatný objekt „věže“ s 12 nadzemními podlažími a zastavěnou plochou cca 420 m<sup>2</sup> a samostatný objekt s 5 nadzemními podlažími a zastavěnou plochou cca 630 m<sup>2</sup>, oba tyto záměry by byly hodnoceny z pohledu regulace stabilizovaného území kladně, neboť se v daném území nacházejí srovnatelné stavby.

Okolnost, že v rámci předmětného záměru je umisťován jediný objekt, který kumuluje výškové a objemové parametry výše nastíněných samostatných objektů, nemůže dle názoru ministerstva znamenat, že by tento jediný objekt mohl být v rozporu se stabilizovaným územím, neboť dopady

*tohoto objektu na dané území z hlediska výškového a objemového působení by byly srovnatelné jako v případě, že by byl rozdělen na dva samostatné objekty.*

*Ministerstvo k tomu doplňuje, že v sousedství záměru je situován objekt na pozemcích parc.č. 112/4 a 112/6 v k.ú. Modřany s nadzemní hmotou 13 podlaží a zastavěnou plochou cca 540 m<sup>2</sup>, který má odstup pouze cca 0,5 m (dle katastru nemovitostí) od objektu na pozemku parc.č. 112/3 v k.ú. Modřany s nadzemní hmotou max. 5 podlaží a zastavěnou plochou 1 405 m<sup>2</sup>, proto objekty na pozemcích parc.č. 112/4, 112/6 a 112/3 v k.ú. Modřany působí z urbanistického hlediska defacto jako jeden objekt, u kterého se v části uplatňuje nadzemní hmota max. 5 podlaží a v části nadzemní hmota 13 podlaží.*

*K počtu bytových jednotek ministerstvo uvádí, že z regulace pro stabilizované území nevyplývá, že by přípustnost záměru ve stabilizovaném území měla být odvozována od počtu bytových jednotek, přičemž ÚP SÚ HMP neobsahuje ani žádnou regulaci, která by stanovovala max. počet bytových jednotek u bytového domu. Přípustnost záměru se ve stabilizovaném území odvozuje od jeho výškových a objemových parametrů a záměr byl z tohoto hlediska shledán přípustným.*

*K námitce týkající se charakteru území ministerstvo uvádí, že dané území nemá jednotný charakter, proto je i dle ÚAP HMP zahrnuto do heterogenní struktury zástavby. V daném území se nacházejí objekty s obdobnými výškovými i objemovými parametry, jak bylo prokázáno výše, proto se záměr nemůže vymykat ani charakteru daného území. Stávající nízkopodlažní objekty situované v jeho okolí záměr převyšuje v obdobném rozsahu jako stávající objekty na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, proto záměr ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně.*

*Ministerstvo k tomu doplňuje, že v okolí záměru jsou situovány nízkopodlažní stavby do 3 NP i stavby se 13 NP, stavby s plochými i šikmými střechami, stavby s různorodým vzhledem fasád i architektonickými detaily apod., proto nelze seznat, že by na stavby v daném území byly z těchto hledisek kladeny nějaké zvláštní sjednocující požadavky. Stavby v okolí záměru rovněž nejsou dle ÚAP HMP identifikovány jako urbanisticky a architektonicky cenné či hodnotné stavby.*

*K názoru, že by záměr neměl být posuzován ve vztahu k objektům na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, ministerstvo uvádí, že tento názor nemá oporu v regulativech ÚP SÚ HMP. V rámci stabilizovaného území má být přihlédnuto k urbanistické struktuře a charakteru daného území, přičemž urbanistickou strukturu a charakter záměrem dotčeného území výrazně ovlivňují právě objekty na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, proto nelze při hodnocení výškových a objemových parametrů záměru tyto objekty „vynechat“.*

*Ministerstvo dále připomíná, že posouzení souladu záměru s charakterem území prováděné dle kritérií sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování nenahrazuje posouzení souladu záměru s § 20 odst. 1 PSP, které provádí stavební úřad.*

*Ministerstvo dále připomíná, že ÚP SÚ HMP regulaci týkající se stavební čáry či odstupů staveb neobsahuje, neboť ve smyslu § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona ÚP SÚ HMP*

*ani nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*

*K námitce týkající se „převažujícího“ charakteru zástavby ministerstvo uvádí, že v regulaci stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP není nikde stanoveno, že by se záměr měl přizpůsobovat „převažujícímu“ charakteru zástavby, ale je pouze stanoveno, že přípustné řešení se stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře. Ministerstvo přihlédlo k urbanistické struktuře a charakteru daného území a dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný objekt je možné do daného území s ohledem na parametry stávající zástavby umístit.*

*Záměr je navržen v nárožní poloze, kde svými parametry přispěje k lokálnímu zvýraznění urbanistické struktury této části území, zároveň vhodně navazuje na okolní objekty na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, a jeho umístěním nemůže dojít ani k transformaci heterogenní struktury tohoto území dle ÚAP HMP.*

*K námitce týkající se kvality prostředí a pohody bydlení ministerstvo uvádí, že otázku, zda záměr může mít významný negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánů posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci řízení u stavebního úřadu vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány, přičemž tato závazná stanoviska jiných dotčených orgánů neslouží jako podklad pro závazné stanovisko orgánů územního plánování, ale až pro rozhodnutí stavebního úřadu.*

*Orgán územního plánování tedy nemá odbornou způsobilost k tomu, aby tuto problematiku sám komplexně hodnotil, a nemůže ani celkově vyhodnocovat závěry vyplývající z jednotlivých závazných stanovisek jiných dotčených orgánů, která neslouží jako podklad pro jim vydávané závazné stanovisko.*

*K tvrzení o „vizuální interakci“ ministerstvo považuje za účelné jako orgán územního plánování doplnit, že odvolatelé patří k vlastníkům bytových domů na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, ze kterých je umožněn „nadstandardní výhled“ na okolní pozemky a stavby. „Věž“ předmětného objektu je situována v nároží ulic Komořanská a Generála Šišky, nikoliv naproti bytovým domům na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, proto nelze dle názoru ministerstva ani důvodně předpokládat možnost nějaké zvýšené „vizuální interakce“, resp. nepřiměřeného obtěžování pohledem mezi záměrem a zmíněnými bytovými domy.*

*K námitce týkající se charakteru ulice Komořanská ministerstvo uvádí, že i s ohledem na rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, nelze přípustnost záměru ve stabilizovaném území odvozovat pouze od parametrů staveb při jedné ulici, ale zohledněny musí být širší územní souvislosti (urbanistickou strukturu daného urbanizovaného území zjevně tvoří jedna ulice).*

*K tvrzení o řadové zástavbě ministerstvo uvádí, že v daném území (i při ulici Komořanská) se běžně nacházejí solitérní objekty, např. na pozemcích parc.č. 128/2, 98/8, 98/9, 94/8, 2/2, 112/5, 4907 nebo 3327/107 v k.ú. Modřany. Posouzení záměru z hlediska uliční a stavební čáry provádí dle PSP stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.*

*K návaznosti na okolní objekty ministerstvo uvádí, že záměr se nadzemní hmotou s 5 podlažími přizpůsobuje např. podlažnosti obytného souboru mj. na pozemcích parc.č. 98/8, 98/9 a 94/8 v k.ú. Modřany (pozn.: tyto objekty jsou převážně zastřešeny plochou střechou, proto nemůže být jejich poslední podlaží označeno jako podkrovní podlaží), bytového domu na pozemcích parc.č. 4/6, 4/7, 4/8 a 4/9 v k.ú. Modřany, bytového domu na pozemku parc.č. 3035/7 v k.ú. Modřany, bytového domu na pozemku parc.č. 4400/596 v k.ú. Modřany, nebo bytového domu na pozemku parc.č. 3314/6 v k.ú. Modřany, a nadzemní hmotou „věže“ zohledňuje či akcentuje podlažnost např. bytového domu na pozemcích parc.č. 112/4 a 112/6 v k.ú. Modřany, bytového domu na pozemku parc.č. 112/5 v k.ú. Modřany, bytového domu na pozemku parc.č. 2/2 v k.ú. Modřany, nebo bytového domu na pozemku parc.č. 4907 v k.ú. Modřany, přičemž nedosahuje podlažnosti ani výškových parametrů bytového domu na pozemku parc.č. 3327/6 a 3327/7 v k.ú. Modřany.*

*V rámci urbanistické struktury daného území převažuje zástavba menšího měřítka, která je však doplněna „enklávami“ s vyššími či objemnějšími stavbami. S ohledem na parametry bytových domů na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, objektu na pozemku parc.č. 112/3 v k.ú. Modřany a obytného souboru mj. na pozemcích parc.č. 98/8, 98/9 a 94/8 v k.ú. Modřany lze i pozemek záměru parc.č. 112/1 v k.ú. Modřany, který je navíc situován v nároží ulic Komořanská a Generála Šišky, dle názoru ministerstva zahrnout do „enklávy“ se zástavbou vyššího měřítka.*

*K námitce, že se jedná o převýšenou stavbu, ministerstvo uvádí, že z rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 5. 2023 nevyplývá, že by záměr převyšoval regulovanou (relativní) výšku 40 m či překračoval výškovou hladinu dané lokality dle PSP, proto není ani důvod k tomu, aby orgán územního plánování posuzoval záměr jako převýšenou stavbu ve smyslu ÚP SÚ HMP. Posouzení přípustnosti záměru z hlediska výškových hladin ve smyslu PSP provádí stavební úřad, resp. v rámci odvolacího řízení MHMP OSŘ.*

*K dálkovým pohledům ministerstvo doplňuje, že při dálkových pohledech na dané území se zjevně uplatňují především objekty na pozemcích parc.č. 112/4, 112/5 a 112/6 v k.ú. Modřany, přičemž záměr se výškovým parametrům těchto objektů nevymyká, proto těžko může negativně ovlivnit dálkové pohledy či panorama daného území.*

*K námitce týkající se problematiky cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvádí, 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. Pokud by existovala reálná potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, mohl být pro dané území pořízen regulační plán, což se nestalo. Obdobně pro dané území nebyla zpracována ani územní studie dle § 30 stavebního zákona. Není úkolem orgánu územního*

*plánování, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP).*

*V této souvislosti ministerstvo upozorňuje např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016-83, kde je zejména uvedeno: „Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena“ a dále je uvedeno: „Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.*

*Ministerstvo s ohledem na vše výše uvedené rovněž nedospělo k závěru, že by závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 31. 3. 2022 bylo nezákonné.*

*Ministerstvo však zjistilo, že v závazné části závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 31. 3. 2022 jsou nesprávně uvedeny i pozemky parc.č. 3242/2, 3243, 3244 a 4086 v k.ú. Modřany, na které není záměr dle rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 5. 2023 umístován, proto ministerstvo tyto pozemky z výčtu pozemků záměru vypustilo.*

*Ministerstvo dále mj. s ohledem na námítky odvolatelů upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP, proto i v této části provedlo změnu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 31. 3. 2022.“*

*Odvolatelka uvažuje, že předmětný záměr se do předmětné lokality „nehodí“, protože nedotváří zbytek původní zástavby Starých Modřan, který se zachoval částečně v řešeném bloku vymezeném ulicemi Komořanská, U Domu služeb, K Dolům a Generála Šišky při ulici Komořanská. K tomuto odvolací správní orgán uvádí, že starou zástavbu představují objekty při ulici Komořanská na pozemcích v k.ú. Modřany parc. č. 128/2 (víceúčelová stavba č.p. 2098), 132 (rodinný dům č.p. 101), 134 (rodinný dům č.p. 87) a 136 (bytový dům č.p. 157 z roku 1890 – uvedeno v VDP). Ostatní stavby v předmětném bloku jsou pozdějšího data, vesměs se jedná o individuální stavby bytových domů, např. č.p. 2063 až č.p. 2068, které byly dokončeny v roce 2009 obsahují celkem 175 bytů, č.p. 937 má 33 bytů, č.p. 919 má 33 bytů, č.p. 939 a 964 má celkem 66 bytů. Na záměr stavby bytového domu na pozemcích parc. č. 130 a 131 v k.ú. Modřany bylo vydáno územní rozhodnutí v roce 2022 a dům je v současné době ve výstavbě. V bloku je tedy celkem 18 budov, z nichž 4 jsou zbytkem původní zástavby, názor odvolatelů na nutnost dotvoření původní zástavby je zjevně mylný. Kromě toho je blok lemován z jihu ulicí Generála Šišky (místní komunikace I. třídy), která byla pořízena po roce 2000.*

*Novou ulicí a novými budovami byl původní urbanismus lokality Staré Modřany změněn, v území vznikly nové vazby, ulice Komořanská byla přerušena. Vzhledem k tomu, že město je živý organismus, který se mění v závislosti na potřebách jeho obyvatel, jsou výše zmíněné*

změny logickým důsledkem přirozené přeměny města. Z toho důvodu nelze trvat na dotvoření původní zástavby, ale je potřeba při umístování staveb zohlednit aktuální stav a z jeho parametrů vycházet. Staveniště se nachází při křížení ulic Generála Šišky a Komořanská, kterým je vymezen jihozápadní roh posuzovaného bloku. Stavebník se v dokumentaci věnoval zdůvodnění svého záměru v souhrnné technické zprávě na str. 5 až 8, zdůvodnění je logické – uzavření nesourodé zástavby bloku nárožním objektem se zdůrazněným nárožím, jehož parametry jsou v souladu s parametry budov v posuzovaném bloku.

K části námítky týkající se ochrany architektonických hodnot odvolací správní orgán uvádí, že Architektonické hodnoty jsou vyznačeny v ÚAP v knize 900. Cílem knihy 900 | Veřejný zájem a limity | Ochrana stávajících a navrhovaných hodnot je popsat nástroje územního plánování, které chrání stávající a navrhované hodnoty území ve veřejném zájmu. To jsou hodnoty, které vyplývají z právních předpisů nebo ze specifických vlastností území Prahy. Kniha je členěna do 2 tematických kapitol.

Kapitola 2 pojednává o nástrojích veřejného zájmu, které vyplývají ze specifických vlastností území, jako jsou stavební uzávěry a podmíněné stavby. Byly vymezeny pro navrhované změny využití území a stanovují pro tyto záměry podmínky, aby byly zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosáhnout obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb). Kapitola 3 je zaměřena na limity využití území. Zabývá se jejich tříděním z různých úhlů pohledu a sleduje jejich vzájemné působení v území – synergii, plochy, které vymezují.

Z výkresové části územně analytických podkladů (výkres 0.1 hodnoty území) nevyplývá, že by v dané lokalitě byly nějaké architektonické hodnoty, které je třeba chránit.



Námítka odvolatelky není důvodná.

*„Stavba nerespektuje strukturu stávající zástavby. Navrhovaná stavba se zejména vzhledem ke své výšce (v kombinaci s jejím objemem a urbanistickým ztvárněním) vymyká stávající urbanistické struktuře daného místa a jejímu charakteru. Stavba nerespektuje výšku a charakter*

*stávající zástavby, do které má být umístována. Podle ust. § 20 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016. (PSP) musí být při umístování staveb přihlédnuto k charakteru území. Podle ust. § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové umístování staveb, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Navrhovaná stavba má 12 NP a výšku cca 37 m, jedná se tak o vybočení z charakteru dané zástavby. Projekt by měl respektovat zástavbu dané části ulice Komořanská.“*

Odvolací správní orgán předně uvádí, že 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“) jsou speciálním prováděcím právním předpisem ke stavebnímu zákonu, který zvláště pro území hlavního města Prahy upravuje otázky územního plánování a výstavby, jež jsou pro zbytek území České republiky upraveny vyhláškami Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Právní úprava v tomto nařízení je nejen speciální vůči obecné celostátní úpravě, ale je také komplexní v tom smyslu, že celostátní úpravu nahrazuje v plném rozsahu, takže při účinnosti PSP se vyhlášky č. 501/2006 Sb. a 268/2009 Sb. na území hl. m. Prahy nepoužijí.

Ust. § 20 PSP upravuje obecné požadavky na umístování staveb. Záměr je umístěn na okraj lokality popsané v ÚAP jako 133 Staré Modřany s heterogenní strukturou zástavby. Tento typ zástavby je strukturálně nejrozmanitější, jedná se o urbánní strukturu kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním. Objevují se různé typy uliční i stavební čáry, různé typy zástavby, a to jak blokové, tak i sídlištní zástavby nebo domů v zahradách. V daném místě konkrétně je stávající zástavba značně neuspořádaná a chaotická, zástavba pochází z různých časových období. Je zřejmé, že záměr by měl dotvořit zástavbu podél nezařazené bezejmenné komunikace označen NN 4062 (podle UAP se jedná o propojení a napojení skrz bloky) v jejím ukončení u ulice Generála Šišky, která je po jedné straně omezena deskovými domy a z druhé strany k ní přiléhá rozptýlená nízkopodlažní zástavba. Fakt, že se zde nacházejí ještě nějaké původní domy, neznamená, že se nová zástavba musí podřídít právě jim. Záměr se musí přizpůsobit charakteru zástavby lokality, případně bloku, jak uvedeno výše v daném případě se jedná o zástavbu různorodou. Záměr urbanistickou koncepcí dotváří, protože blok v nároží uzavírá.

MMR ve výše uvedeném závazném stanovisku ze dne 27. 3. 2024 k otázkám výšky stavby a objemu stavby mj. uvedlo, že „Předmětem záměru je novostavba objektu s podlažností 2 PP a max. 12 NP (pozn.: nad terénem se uplatňují pouze nadzemní podlaží), plochou střechou, výškou atiky 5. NP 16,34 m a výškou atiky 12. NP 36,96 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 197,02 m n. m.).

*Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 133 „Staré Modřany“ s heterogenní strukturou dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) je situován např. objekt na pozemku parc.č. 112/3 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 15,4 m, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 5 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 98/9 v k.ú. Modřany s částečně šikmou a převážně plochou střechou a max.*

výškou obvodových linií střech 16,2 m. u kterého se nad terénem uplatňuje max. 5 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 98/8 v k.ú. Modřany s částečně šikmou a převážně plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,9 m, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 6 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 94/8 v k.ú. Modřany s částečně šikmou a převážně plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 19,0 m, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 6 podlaží; objekt na pozemcích parc.č. 4/6, 4/7, 4/8 a 4/9 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,8 m, u kterého se nad terénem uplatňuje 5 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 3035/7 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 20,3 m. u kterého se nad terénem uplatňuje max. 6 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 2/2 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 30,5 m, u kterého se nad terénem uplatňuje 10 podlaží; objekt na pozemcích parc.č. 112/4 a 112/6 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 37,3 m. u kterého se nad terénem uplatňuje 13 podlaží; nebo objekt na pozemku parc.č. 112/5 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 37,2 m. u kterého se nad terénem uplatňuje 13 podlaží.

V navazující lokalitě č. 134 „Tylova čtvrť“ s heterogenní strukturou je situován např. objekt na pozemku parc.č. 4400/596 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 27,5 m. u kterého se nad terénem uplatňuje max. 8 podlaží; nebo objekt na pozemku parc.č. 4907 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 28,4 m, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 10 podlaží (pozn.: poslední dvě podlaží tohoto objektu jsou ustoupena, proto výška obvodových linií střech tohoto objektu evidovaná v ÚAP HMP odpovídá výšce atiky 8. NP).

V navazující lokalitě č. 174 „Cukrovar Modřany“ s heterogenní strukturou je situován např. objekt na pozemcích parc.č. 3326/69 a 3326/70 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 27,7 m. u kterého se nad terénem uplatňuje max. 8 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 3327/61 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 28,8 m. u kterého se nad terénem uplatňuje max. 9 podlaží; nebo objekt na pozemcích parc.č. 3327/106 a 3327/107 v k.ú. Modřany s plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 51,0 m. u kterého se nad terénem uplatňuje 15 podlaží.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že v ÚAP HMP nejsou v rámci výšek obvodových linií střech evidovány výšky ustoupených podlaží v částech, kde ustupují od římsy či atiky nižšího podlaží. Počet podlaží uplatňujících se nad terénem u stávajících staveb ministerstvo odvozovalo z uličních pohledů (panorama) v rámci veřejně dostupné aplikace mapy.cz.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká výškovým parametrům stávajících staveb.

Ministerstvo se dále zabývalo objemovým působením (rozsahem stavební činnosti) záměru. U předmětného záměru se nad terénem uplatňuje max. 12 podlaží a dle projektové dokumentace má záměr tyto hrubé podlažní plochy (HPP): 1. NP 901,4 m<sup>2</sup>, 2. NP 1004,7 m<sup>2</sup>, 3. NP 1029,6 m<sup>2</sup>, 4. NP 1006,4 m<sup>2</sup>, 5. NP 1008,2 m<sup>2</sup>, 6. NP 378,1 m<sup>2</sup>, 7. NP 381,9 m<sup>2</sup>, 8. NP 378,1 m<sup>2</sup>, 9. NP 381,9 m<sup>2</sup>, 10. NP 378,1 m<sup>2</sup>, 11. NP 381,9 m<sup>2</sup>, 12. NP 376,7 m<sup>2</sup>. Nadzemní hmota „věže“



s 12 podlažími má zastavěnou plochu cca 420 m<sup>2</sup> a zbývající nadzemní hmota s 5 podlažími má zastavěnou plochu cca 630 m<sup>2</sup> (celková zastavěná plocha nadzemních podlaží záměru je cca 1 050 m<sup>2</sup>).

Pro srovnání v daném území je situován např. objekt na pozemku parc.č. 94/8 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou 1 194 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 6 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 112/3 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou 1 405 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňují max. 5 podlaží; objekt na pozemcích parc.č. 4/6, 4/7, 4/8 a 4/9 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou cca 780 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje 5 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 3035/7 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou 2 025 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 6 podlaží; objekt na pozemcích parc.č. 112/4 a 112/6 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou cca 540 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje 13 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 112/5 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou cca 550 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje 13 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 4400/596 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou cca 2 300 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 8 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 4907 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou cca 960 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 10 podlaží; objekt na pozemcích parc.č. 3326/69 a 3326/70 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou 994 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 8 podlaží; objekt na pozemku parc.č. 3327/61 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou cca 1 600 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje max. 9 podlaží; nebo objekt na pozemcích parc.č. 3327/106 a 3327/107 v k.ú. Modřany se zastavěnou plochou 420 m<sup>2</sup>, u kterého se nad terénem uplatňuje 15 podlaží.

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.“

K otázce urbanistického charakteru území odkazuje odvolací správní orgán na odůvodnění výše.

Námítky odvolatelky nejsou důvodné.

„Stavba nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí. Dojde ke snížení komfortu bydlení v bytech v okolních domech. Předmětná stavba bude stínit, porušovat soukromí, obyvatelé v sousedství budou nuceni dívat se do oken „betonového věžáku“, dojde k pocitu stísněnosti okolních obyvatel. Stavba je umístěna v rozporu s ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť nerespektuje zájmy sousedních vlastníků staveb a v rozporu s požadavky ust. § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., byla by vhodnější nižší stavba. Jsou negativně dotčeny složky pohody bydlení (navýšení hlukové a emisní zátěže, narušení soukromí, zhoršení světelných podmínek aj., Stavební úřad neposoudil záměr v kombinaci s jeho parametry a v souladu s limity stanovenými zvláštními předpisy). Odvolatelka namítá rozpor s ust. § 11 odst. 2 PSP a uvádí, že musí být prokázáno, že pozemek je využitelný pro daný účel a že stavba neohrozí stabilitu sousedních pozemků a staveb na nich.“

Odvolací 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://pravniciradce.ihned.cz/>). Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodu bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „pohoda bydlení“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněně nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práv a svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat [...]“ (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.).*

Odvolací 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 závazných 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, osvětlení, odstupové vzdálenosti aj.), resp. jejich případné dotčení, v napadeném rozhodnutí řádně vypořádal, přičemž vlastní úvahu týkající se narušení pohody bydlení nad míru přiměřenou poměrům shrnul na str. 28 – 29 napadeného rozhodnutí.

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 vlastních 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 nepřipustnosti umístěvaného 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 vlastnících okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.*

*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)“*

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 nepřípustnosti 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 přetrval 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 dále k jednotlivým částem námítky odvolatelky uvádí:

Výhled – V roce 2019 byla do českých technických norem zavedena nová evropská norma ČSN EN 17037 Denní osvětlení budov, která byla v červnu 2022 nahrazena normou ČSN EN 17037+A1:2022 (73 0582), tj. v době podání žádosti byla platná (v současné době již neplatí, byla nahrazena zněním z roku 2023). Platí pro všechny prostory, které mohou být po delší dobu pravidelně užívány lidmi, s výjimkou případů, kdy je použití denního světla vyloučeno. Nová norma definuje parametry pro hodnocení denního osvětlení, obsahuje principy pro výpočet a ověřování těchto parametrů, ale neobsahuje požadované hodnoty těchto parametrů. Denní osvětlení hodnotí podle čtyř hledisek:

- příspěvek denního světla,
- výhled,
- doba proslunění,
- ochrana před oslněním.

Norma tedy sice neobsahuje požadavky, ale obsahuje doporučené hodnoty parametrů, kterými se zmíněná hlediska hodnotí. Doporučené hodnoty jsou uvedeny pro tři úrovně (minimální, střední, velká). I přes to, že jsou hodnoty parametrů doporučené, v normě je uvedeno, že minimální úroveň parametrů má být zajištěna.

Výhled z interiérů budov nabízí vizuální spojení s exteriérem a zprostředkovává informace o venkovním prostředí, klimatických podmínkách a denní době. Kvalitní výhled přispívá ke snížení únavy související s pobytem lidí ve vnitřních prostorech. Posuzuje se v kontrolních bodech funkčně vymezené oblasti, kde se nacházejí lidé. K jeho hodnocení se pro vodorovné a šikmé osvětlovací otvory používají parametry uvedené v tab. A.3 (dříve v 2019 tab. 3, hodnoty jsou shodné).

Umístění srovnávací roviny nad podlahou je 1,2 m pro sedící pozorovatele a 1,7 m pro stojící pozorovatele. Výsledná úroveň výhledu je dána podle parametru s nejnižším hodnocením. Výhled se považuje za vyhovující, jestliže je dosaženo minimální úrovně, tedy minimální hodnoty vodorovného úhlu a délky výhledu a výhled ze 75 % plochy funkčně vymezené oblasti obsahuje minimálně vrstvu krajiny. Současně šířka výhledu odpovídá minimální úrovni. Vedle uvedených parametrů se požaduje, aby zasklení výhledového otvoru zjišťovalo jasný, nerušený a barevně nezkraslený výhled.

Tab. 3. Doporučené parametry pro hodnocení výhledu a jejich hodnoty

| Úroveň    | Parametry výhledu             |                 |                                       |
|-----------|-------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
|           | vodorovný úhel $\alpha_v$ (°) | délka $l_v$ (m) | počet vrstev (obloha, krajina, terén) |
| minimální | 14                            | 6               | 1 (krajina)                           |
| střední   | 28                            | 20              | 2 (krajina+1)                         |
| velká     | 54                            | 50              | 3                                     |

Ve verzi 2022 nahrazující normu 2019 je požadavek na výhled uveden v tabulce A3, jejíž hodnoty se shodují s dřívější tabulkou 3.

Výhled lze ověřovat dvěma metodami. U první, zjednodušené metody se posuzují parametry uvedené v tab. 3 v kombinaci s požadavky na minimální šířku výhledu. U složitých osvětlovacích otvorů nebo u více osvětlovacích otvorů se používá pokročilá (tzv. projekční) metoda, založená na ekvidistantní projekci, kterou lze vytvořit fotoaparát, počítačovým programem nebo ruční kresbou. Vzdálenost mezi stavbou odvolatelky a záměrem není na situaci vyznačena, odměřením lze odhadnout vzdálenost na 29 m mezi nejbližším rohem budovy odvolatelky a SV rohem dvanáctipodlažní části záměru. Lze tedy dovodit, že v délce 20 m budou z oken předmětného domu ve výhledu min. 2 vrstvy – terén a okolí (krajina) a jistě

bude toto splněno ve vodorovném úhlu 28°, protože záměr není vůči stavbě odvolatelky protilehlý. Námitka ohledně ztráty výhledu je nedůvodná.

Stísněnost – problematiku stísněnosti řeší PSP v ust. § 28 pomocí odstupového úhlu. Jeho účelem je právě zabránit zahuštění zástavby a zamezit pocitu stísněnosti. Součástí dokumentace je grafická část dokladující soulad s ustanovením § 28 PSP – výkresy nazvané odstupový úhel V1 a V2. Námitka stísněnosti je nedůvodná.

Stavba bude stínit - Všechny stávající obytné místnosti a prostory s trvalým pobytem lidí v ovlivněných okolních objektech by měly i po výstavbě nového objektu splňovat požadavky na hodnoty činitele denní osvětlenosti Dw dle ČSN 73 0580. Stavebník doložil Studii denního osvětlení, kterou zpracovala společnost Dalea s.r.o., z 21. června 2021, dokládající vliv záměru stíněním na okolní nejbližší budovy. Z výsledků vyplývá, že koeficient Dw dosahuje u všech posuzovaných oken normových hodnot. Pokud vyhoví stínění nejbližších budov, lze dovodit, že u staveb vzdálenějších nebudou podmínky horší. Námitka ve věci stínění je nedůvodná.

Obyvatelé budou koukat do oken betonového věžáku – odvolací správní orgán uvádí, že odvolatelka je oprávněna hájit pouze zájmy související s vlastnickým právem k její stavbě, nikoliv zájmy ostatních účastníků řízení. Odvolací správní orgán dále uvádí, že na záměr bude možné přímo hledět ze zákaznického centra prodejny instalatérských potřeb na adrese Komořanská 19. Stavba odvolatelky není protilehlá k předmětnému záměru a ve výhledu jí bránit nebude.

Odvolací správní orgán dále v této souvislosti odkazuje na Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016, č.j. 2 As 168/2016 – 28, kde Nejvyšší správní soud uvedl, že „*Pohled oknem na sousední nemovitost lze považovat za imisi (§ 1013 odst. 1 občanského zákoníku z roku 2012) jen v mimořádných případech; zásadně je na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžováni, aby pomocí různých technických řešení zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti. Běžné užívání oken u obytných prostor obvykle za imisi nelze považovat.*“ Odvolací správní orgán dále uvádí, že právo na výhled neupravuje žádný právní předpis. Tato část námítky není důvodná.

Rozpor s vyhl. č. 501/2006 Sb. – odvolací správní orgán v této části námítky odkazuje na odůvodnění rozhodnutí výše a uvádí, že námitka není důvodná.

Rozpor s § 76 odst. 2 stavebního zákona, vhodnost stavby – odvolací správní orgán uvádí, že odvolatelka nekonkretizuje, v čem spatřuje rozpor s uvedeným ustanovením, pouze uvádí, že stavba nerespektuje zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb. Odvolací správní orgán uvádí, že předmětný záměr má dostatečné odstupové vzdálenosti od sousedních staveb, charakter stavby odpovídá okolním stavbám a nepůsobí negativně na okolní stavby z hlediska osvětlení. Není jasné, jaké zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb má odvolatelka na mysli (odvolací správní orgán opětovně podotýká, že odvolatelka je oprávněna hájit zájmy související s vlastnickým právem k její nemovitosti, nikoliv zájmy ostatních účastníků řízení).

V otázce názoru odvolatelky o „vhodnosti“ záměru ve vztahu k předmětné lokalitě odvolací správní orgán odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26.9.2012, č.j. 30 A 22/2011-67, Sbírnka rozhodnutí NSS 4/2013, č. 2793, kde Krajský soud uvedl,

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.“

Námítky týkající se rozporu s § 76 odst. 2 stavebního zákona a vhodnosti stavby nejsou důvodné.

Většina činitelů pohody bydlení bude narušena – Odvolací správní orgán uvádí, že odvolatelka neuvádí, o které činitele se konkrétně jedná a v čem spatřuje jejich narušení. Konkrétně dále odvolatelka pouze zmiňuje (bez řádného odůvodnění):

navýšení hluku pohybem osob a vozidel – jedná se o tzv. hluk sousedský, pro který není stanoven žádný limit, respektive limit stanovit nelze, protože každá osoba i každé vozidlo vytváří hluk individuální. Vzhledem k tomu, že záměr je umístěn u komunikace, po které se obvykle vozidla pohybují, nelze se oprávněně domnívat, že 76 vozidel příjezdějících na parkovací stání, bude působit rušivě. Dotčený orgán posuzující hlukovou problematiku, kterým je Hygienická stanice hl. m. Prahy (dále jeh „HSHMP“), vydala dne 27. 9. 2021, pod č.j. HSHMP 47636/2021/Hum, souhlasné závazné stanovisko, přičemž měla k dispozici mj. akustickou studii. Vzhledem k tomu, že námitka se týká hluku, který posuzuje dotčený orgán, odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2196787/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Ministerstvo zdravotnictví (dále jen „MZDR“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska HSHMP. MZDR dne 4. 12. 2023, pod č.j. MZDR 31177/2023-4/OVZ závazné stanovisko HSHMP potvrdilo, přičemž k odvolacím námitkám uvedlo, že:

*„Součástí PD je Akustický posudek zak č. 20014570.C (nahrazuje původní č. 20014570.B) vypracovaný společností Studio D – akustika s.r.o., se sídlem U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice v červnu 2021. Podkladem pro vypracování akustické studie byl Protokol o zkoušce č. L24/20014570 (č. zak. 20014570) ze dne 21. 1. 2020. V rámci akustického posudku byl vyhodnocen hluk z automobilové a tramvajové dopravy pro denní a noční dobu v řešené lokalitě stavebního záměru, dále byl vyhodnocen vliv projektovaného záměru na stávající chráněné venkovní prostory staveb a bylo provedeno posouzení pro možné uplatnění korekce staré hlukové zátěže z provozu na pozemních komunikacích. Výpočet byl proveden v programu IMMI 2019 a 2020/I. Z výsledků výpočtů akustického posudku vyplývá reálná predikce plnění hygienických limitů hluku upravených dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v nejbližší chráněné zástavbě. Pro řešenou novostavbu bylo v akustickém posudku navrženo opatření v podobě instalace nuceného větrání u hlukově zatížené fasády bytového domu. V rámci navazujícího řízení bude součástí dokumentace aktualizované a podrobné vyhodnocení hluku vč. posouzení vlivu hluku ze stavební činnosti. Dále bude v rámci navazujícího řízení definováno a posouzeno využití komerčních prostor a technického zázemí budovy. (...)*

*Ministerstvo zdravotnictví vzhledem k výše uvedeným skutečnostem sděluje, že Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze postupovala v dané věci správně a závazně stanovisko č. j. HSHMP 47636/2021/Hum ze dne 27. 9. 2021 potvrzuje, jak je výše uvedeno. “*

Vzhledem k výše uvedenému není tato námitka důvodná.

Zhoršení světelných podmínek – Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek uvedené výše - stínění bylo posouzeno doloženou studií, která prokazuje, že k narušení světelných podmínek nedojde.

Stavební úřad neposoudil záměr v kombinaci s jeho parametry – odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek uvedené výše. V daném případě se jedná o doplnění stávající zástavby budovou obdobného charakteru, jako mají ostatní budovy – obchody a bydlení v přízemí, bydlení ve vyšších patrech. Z hlediska provozu není důvod k narušení bydlení. Jak uvedeno výše, záměr nemá vliv ani na stínění sousedních staveb, není ani zdrojem nadměrného hluku ze stacionárních zdrojů (posouzeno dotčeným orgánem), neznečišťuje ovzduší (posouzeno dotčeným orgánem). Co se týče pachu, nelze se domnívat, že bude odlišný od pachu okolních staveb pro bydlení. Při posouzení těchto složek stavební úřad zkoumal, zda nebyly překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy, zejména hluku (na základě závazného stanoviska), množství škodlivin v ovzduší (na základě závazného stanoviska), intenzita oslunění a denního osvětlení (studie Dalea s.r.o., 21. června 2021). Nezbytným podkladem k tomuto posouzení byla dokumentace stavby vč. dokladové části předložená stavebníkem. Stavební úřad posuzoval šetrnost k sousedství ve smyslu ustanovení § 76 stavebního zákona na str. 27 až 29 napadeného rozhodnutí, kde dospěl k závěru, že záměr lze do lokality umístit. Je zřejmé, že stavební úřad dospěl k tomuto závěru po posouzení všech skutečností vyplývajících z obecně užívaných standardů se zohledněním specifik dané lokality.

Námitka odvolatelky není důvodná.

Rozpor s § 11 odst. 2 PSP – Odvolací správní orgán uvádí, že ust. § 11 odst. 2 PSP se toto ustanovení se týká vymezení pozemků, záměr je umístěn na pozemky stávající, žádné nové pozemky se nevymezují.

Námitka odvolatelky není důvodná.

Musí být doloženo, že stavba neohrozí stabilitu okolních budov podle § 11 PSP – Odvolací správní orgán uvádí, že ust. § 11 odst. 2 PSP se týká vymezení pozemků, záměr je umístěn na pozemky stávající, žádné nové pozemky se nevymezují. Technické řešení stavby se v územním řízení neposuzuje. V souladu s vyhl. č. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb byla zpracována závěrečná zpráva inženýrsko geologického průzkumu s doporučením. Z doporučení na str. 26 zprávy nevyplývá, že by měla být ohrožena stabilita okolních staveb. Je doporučeno hlubinné založení, dostatečné zajištění stavební jámy proti spodní vodě, pro zásypy je doporučen dovézt zhutnitelný materiál, likvidaci srážkových vod nelze řešit vsakováním. Tyto zásady budou využity při zpracování projektové dokumentace, kde bude posouzena bezpečnost technického návrhu. Skutečnost, že geolog výslovně neuvedl, že záměr okolní budovy neohrozí, neznamená, že je ohrozí.

Námítka není důvodná.

*„Zvýšení hluku v dané lokalitě. Stavba bude zdrojem hlukové zátěže v souvislosti s nárůstem počtu automobilů. Záměr není v souladu se zvláštními předpisy na ochranu veřejného zdraví a ochranu ovzduší. Budou překročeny limity hlukové zátěže a hodnoty znečištění ovzduší. Staveništní doprava a mechanizace bude mít negativní vliv na okolí. Záměr nepřináší novým ani stávajícím obyvatelům žádný nový prostor pro trávení volného času, zhorší se volný pohyb a bezpečnost chodců na aktuálně přeplněných chodnících a přilehlé cyklostezce. Výstavba může trvat několik měsíců/let. Zhorší se možnosti parkování. To vše bude mít vliv na pokles cen sousedních nemovitostí.“*

K námítce týkající se nadlimitního zatížení místa hlukem a emisemi odvolací správní orgán uvádí, že tyto otázky řeší dotčený orgán. Pokud jsou stanoviska souhlasná, stavební úřad nemá důvod stavbu nepovolit z důvodu překročení limitů. K námítce týkající se zatížení okolí hlukem odvolací správní orgán dále odkazuje na odůvodnění námitek uvedené výše.

Námítka není důvodná.

K hlukové zátěži v souvislosti s nárůstem počtu automobilů odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění závazného stanoviska MZDR ze dne 4. 12. 2023 (viz výše), kde MZDR uvedlo, že „Přeloženou PD zpracovala společnost Loxia Architectes Ingenierie s.r.o., se sídlem Perucká 26, 120 00 Praha 2, IČO: 01994832 v červnu 2021. Součástí PD je Akustický posudek zak č. 20014570.C (nahrazuje původní č. 20014570.B) vypracovaný společností Studio D - akustika s.r.o., se sídlem U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice v červnu 2021. Podkladem pro vypracování akustické studie byl Protokol o zkoušce č. L24/20014570 (č. zak. 20014570) ze dne 21. 1. 2020. V rámci akustického posudku byl vyhodnocen hluk z automobilové a tramvajové dopravy pro denní a noční dobu v řešené lokalitě stavebního záměru, dále byl vyhodnocen vliv projektovaného záměru na stávající chráněné venkovní prostory staveb a bylo provedeno posouzení pro možné uplatnění korekce staré hlukové zátěže z provozu na pozemních komunikacích. Výpočet byl proveden v programu IMMI 2019 a 2020/1. Z výsledků výpočtů akustického posudku vyplývá reálná predikce plnění hygienických limitů hluku upravených dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v nejbližší chráněné zástavbě. Pro řešenou novostavbu bylo v akustickém posudku navrženo opatření v podobě instalace nuceného větrání u hlukově zatížené fasády bytového domu. V rámci navazujícího řízení bude součástí dokumentace aktualizované a podrobné vyhodnocení hluku vč. posouzení vlivu hluku ze stavební činnosti. Dále bude v rámci navazujícího řízení definováno a posouzeno využití komerčních prostor a technického zázemí budovy.“

Odvolací správní orgán nad rámec uvádí, že v Praze se problematika dopravy řeší z hlediska kvality ovzduší. Program zlepšování kvality ovzduší PZKO 2020+ aglomerace Praha CZ01 je strategický dokument, který zpracovalo Ministerstvo životního prostředí ve spolupráci s hlavním městem Prahou na základě ustanovení § 9 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

K problematice hluku lze doplnit, že úkol vytvářet akční plány snižování hluku vyplynul pro hl. m. Prahu a další subjekty z přijetí Směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2002/49/EC



o hodnocení a řízení hluku v životním prostředí, která se stala základem pro evropský systém opatření k postupnému snižování hlukové zátěže obyvatel všech zdrojů, zejména pak dopravy. Do české právní úpravy byla problematika zpracována v roce 2006 v novele zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Východiskem pro tvorbu akčních plánů snižování hluku v dané oblasti jsou strategické hlukové mapy. Aktuálním platným dokumentem pro území HMP je Akční plán snižování hluku pro aglomeraci Praha 2019, jedná se o politický dokument, který není závazný pro stavební úřad. Akční plán snižování hluku se zabývá především odhlučněním stávajících komunikací (opěrné zdi, výměna dlažeb, snižování rychlosti). Toto vychází z ustanovení § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, který stanoví vlastníkům pozemní komunikace povinnost zajistit dodržení platných hygienických limitů hluku. Akční plán neřeší problém ve vazbě na snižování automobilové dopravy, ale technicky výše uvedenými opatřeními. Z uvedených dokumentů lze usuzovat, že pokud jsou dodrženy limity stanovené územním plánem (funkce a koeficienty míry využití území) a pokud stavba jako taková sama neprodukuje znečišťující látky, lze dopady na životní prostředí vlivem zvýšených nároků na dopravu řešit technickými opatřeními vycházejícími z výše uvedených dokumentů (integrováný program a akční plán). Zásady územního rozvoje sice stanovují zásady pro omezování automobilové dopravy v centru města, ale toto se týká nadměrného zahušťování výstavby formou nástaveb a vestaveb. V projednávaném případě se jedná o stavbu novou na ploše, kterou lze podle územního plánu zastavět. Vzhledem k tomu, že PSP stanoví podmínky pro zajištění dopravy v klidu, nemá SÚ jinou možnost při posuzování záměru, než příslušný počet parkovacích stání vyžadovat.

Namítá (str. 8), že se zvýší počet aut. Konkrétně je navrženo 76 parkovacích stání. Stavebník v podkladech doložil dopravně inženýrskou studii, z níž vyplývá, že denně je počítáno se 141 průjezdy vozidel záměru, z toho 7% připadá na dobu od 22 do 6 hod. Výpočtem lze zjistit, že v denní době 6 až 22 hod. projede průměrně 8 vozidel za hodinu. Lze posoudit, že se nejedná o výraznou změnu. Kromě toho není známo, jací obyvatelé budou bytový dům užívat. V současné době je stále častější trend udržitelného života, lidé více používají elektromobily, elektrokola, což žádný provozní hluk nepůsobí.

Vzhledem k výše uvedenému nejsou námitky týkající se hlukové zátěže a hlukové zátěže ve vztahu k automobilové dopravě důvodné.

Místo je nadlimitně zatíženo z hlediska hluku a ovzduší. Otázky hlukové zátěže posuzuje dotčený orgán (viz výše). Otázky znečištění ovzduší posuzuje dotčený orgán – odbor životního prostředí ÚMČ P12 (dále jen „OŽP ÚMČ P12“). Ten vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. P12 17210/2022 OŽP, dne 19. 4. 2022. Odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2197178/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, 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 29. 1. 2024, pod č.j. MHMP 144797/2024, závazné stanovisko OŽP ÚMČ P12 potvrdil. K odvolacím námitkám nadřízený správní orgán uvedl:

*„K předloženým odvoláním, která nesouhlasí s umístěním bytového domu z důvodu překročených imisních limitů v dané lokalitě, OCP MHMP konstatuje, že žádný ze zákonných imisních limitů není v lokalitě určené k zástavbě překročen. To platí i pro imisní limit*

*pro B(a)P, jehož imisní hodnoty zde v době posuzování dosahovaly 100 % hodnoty imisního limitu. Dle aktuální mapy pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací (2018–2022) došlo v lokalitě ke snížení již pouze na 90 % hodnoty imisního limitu. Jak je v odůvodnění závazného stanoviska několikrát konstatováno, při spalování zemního plynu ke vzniku emisí B(a)P prakticky nedochází, emise této znečišťující látky jsou zcela zanedbatelné. K problematice posuzování imisního limitu pro B(a)P navíc uvádíme, že k imisím B(a)P se při vydávání závazného stanoviska pouze přihlíží, případně zjištěné nadlimitní hodnoty tak nejsou nepřekročitelnou překážkou pro vydání kladného závazného stanoviska.“*

Námítka týkající se zhoršení kvality ovzduší není důvodná.

K námitce týkající se nárazových zvuků stavební mechanizace a staveništní dopravy odvolací správní orgán uvádí, že tyto otázky nejsou předmětem umístění stavby. V územním řízení se posuzuje, zda lze stavbu jako takovou do území umístit. Stavbu jako proces výstavby lze posoudit až v řízení stavebním, kdy je známa navržená technologie výstavby.

Námítka týkající se hluku při provádění stavby není důvodná.

Záměr nepřináší prostor občanům pro trávení volného času, zhorší se pohyb na chodnicích a stezkách. K této námitce odvolací správní orgán uvádí, že žádný předpis nestanoví, že by stavba bytového domu s obchody měla zahrnovat také prostor pro trávení volného času. Nad rámec odvolací správní orgán uvádí, že předmětný záměr takový prostor obsahuje (viz str. 26 souhrnné technické zprávy).

Námítka týkající se prostoru pro trávení volného času není důvodná.

Odvolatelka dále namítá, že výstavba bude trvat několik let či měsíců. K tomuto odvolací správní orgán uvádí, že doba výstavby nemá nic společného s možností umístění stavby do předmětné lokality.

Námítka trvání doby výstavby se netýká předmětu řízení a není důvodná.

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

*Z hlediska systematiky čl. 11 Listiny je pro věc významné, že záruka vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 věta první) zahrnuje i právo věc užívat a nakládat s ní (zejména úplatně převést), že vlastníkům nesmí být poskytnuta různá intenzita ochrany různých forem vlastnictví (čl. 11 odst. 1 věta druhá) a že vlastnictví není neomezeným panstvím nad věcí, ale právním panstvím v rámci prostoru vymezeného právní úpravou a podle jejích podmínek (srov. odst. 54–56 nálezu sp. zn. Pl. ÚS 27/16 ze dne 18. 12. 2018). Proto není možné k věci*

*přístupovat 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 dohodu o využití území lidmi, kteří v něm žijí [nálezy sp. zn. III. ÚS 1669/11 ze dne 7. 5. 2013 (N 76/69 SbNU 291) a sp. zn. I. ÚS 655/17 ze dne 9. 11. 2017].*

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

Námitka týkající se poklesu cen sousedních nemovitostí není důvodná.

K námitce týkající se počtu parkovacích míst odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění níže a uvádí, že námitka není důvodná.

#### K námitkám Bytového družstva Doly:

*„Stavba je v rozporu s urbanistickým charakterem území a nerespektuje strukturu jeho stávající zástavby. Odvolatel namítá rozpor s ust. § 20 odst. 1 PSP a rozpor s ust. § 20 odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb. Dle ust. § 11 odst. 2 PSP musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi umožňovat využití pro navrhovaný účel. Předmětná stavba nerespektuje výšku a charakter stávající zástavby, lokalitu narušuje, rozbíjí a zahušťuje. Stavba nerespektuje objemové a výškové parametry zástavby charakteristické pro danou lokalitu. Odvolatel uvádí, že nelze zohlednit stávající stavby postavené před rokem 1989 ve vztahu k výškové hladině.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že námitky týkající se charakteru území, struktury zástavby, rozporu s ust. § 20 PSP, rozporu s ust. § 11 PSP, rozporu s ust. § 20 odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb., výškové hladiny a objemu stavby byly vypořádány v odůvodnění výše, a proto na toto odůvodnění odkazuje.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že záměr je součástí bloku, jehož zástavba je pro dané místo charakteristická, informace o typu zástavby jsou uvedeny v územně analytických podkladech (UAP), jejichž účelem je poskytování informací o území. Jak uvedeno výše, zástavba je v dané místě heterogenní, tedy různorodá. Záměr navazuje na zástavbu ulice Komořanská, protože dotváří blok ohraničený ulicemi Komořanská. Sleduje směr uliční čáry, navržená hmota je v návaznosti na sousední zástavbu ulice Komořanská nižší a směrem k nároží se zvedá.

Není jasné, z čeho odvolatel dovozuje, že nelze zohlednit stávající stavby postavené před rokem 1989. PSP neurčují, jaké stavby se mají a jaké nemají při posouzení charakteru lokality zohlednit. Vychází se ze staveb stávajících, protože se podle ÚPn jedná o stabilizované území.

Záměr svými půdorysnými rozměry reaguje na protilehlou stavbu při ulici Generála Šišky a to tak, že uzavírá nároží na styku ulic Komořanská, Modřanská a Generála Šišky a zároveň ukončuje zástavbu při ulici Komořanská. Rozměry křídel půdorysu písmene L jsou srovnatelné s objekty deskové zástavby při komunikaci NN 4062 (asi 15 x 40 m).

PSP stanoví, že max. výška výškové hladiny se vztahuje na celou lokalitu. Výšky obvodových linií střech dosahují v posuzované lokalitě hodnot od 2 m do 37 m, z toho lze odvodit výškovou hladinu VII podle § 25 PSP s rozmezím výšek 21 až 40 m. Záměr svojí regulovanou výškou 39 m limit dodržuje.

Podle ust. § 20 PSP se má posoudit i vztah záměru k veřejnému prostranství s ohledem na okolní budovy. Lze konstatovat, že záměr má navržený vstupy i vjezd z veřejného prostranství obdobně, jako ostatní budovy v lokalitě.

Odvolatel namítá, že záměr poškodí zbytky staré modřanské zástavby. Záměr se zbytků zástavby nedotkne, je umístěn na dosud nezastavěné části lokality, a to do styku dvou ulic, kde tvoří nárožní objekt, jehož snížená křídla vytvářejí logický přechod k sousedním budovám.

Odvolatel namítá, že dva panelové domy nemohou určit charakter zástavby. (str. 3, 6). To je sice pravda, ale charakter zástavby je popsán v územně analytických podkladech pro celou lokalitu, jedná se o zástavbu heterogenní, tj. různorodou, jak uvedeno výše. To znamená, že obsahuje jak panelové domy, tak domy v zahradách nebo bloky domů.

Vztah k veřejnému prostranství vidí odvolatel v dodržení stavební čáry sousedních domů. Stavební čára se týká celé urbanistické jednotky, kterou je blok vymezený určitými ulicemi. Vztah k veřejnému prostranství je širší pojem, netýká se jen stavební čáry, ale týká se také toho, jaká část budov je obrácena k veřejnému prostranství, odkud je veden vstup, zda je stavba od veřejného prostranství oddělena apod. Záměr navrhuje v návaznosti na veřejné prostranství jak vstup do domu, tak i komerční a nebytové prostory, jak je v okolí běžné. Severní část pozemku je oplocena, což je také v území běžné (viz č.p. 157 až 2098). K otázce stavební čáry je třeba také připomenout, že v posuzovaném bloku není nijak přesně vymezena. Objekty č.p. 2063 a 2064 mají jiný vztah k uliční čáře než č.p. 2065 nebo č.p. 101. V tom případě je třeba aplikovat ust. § 22 odst. 3 písm. a) PSP, a sice „nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou. Od volné stavební čáry může zástavba libovolně ustupovat.“

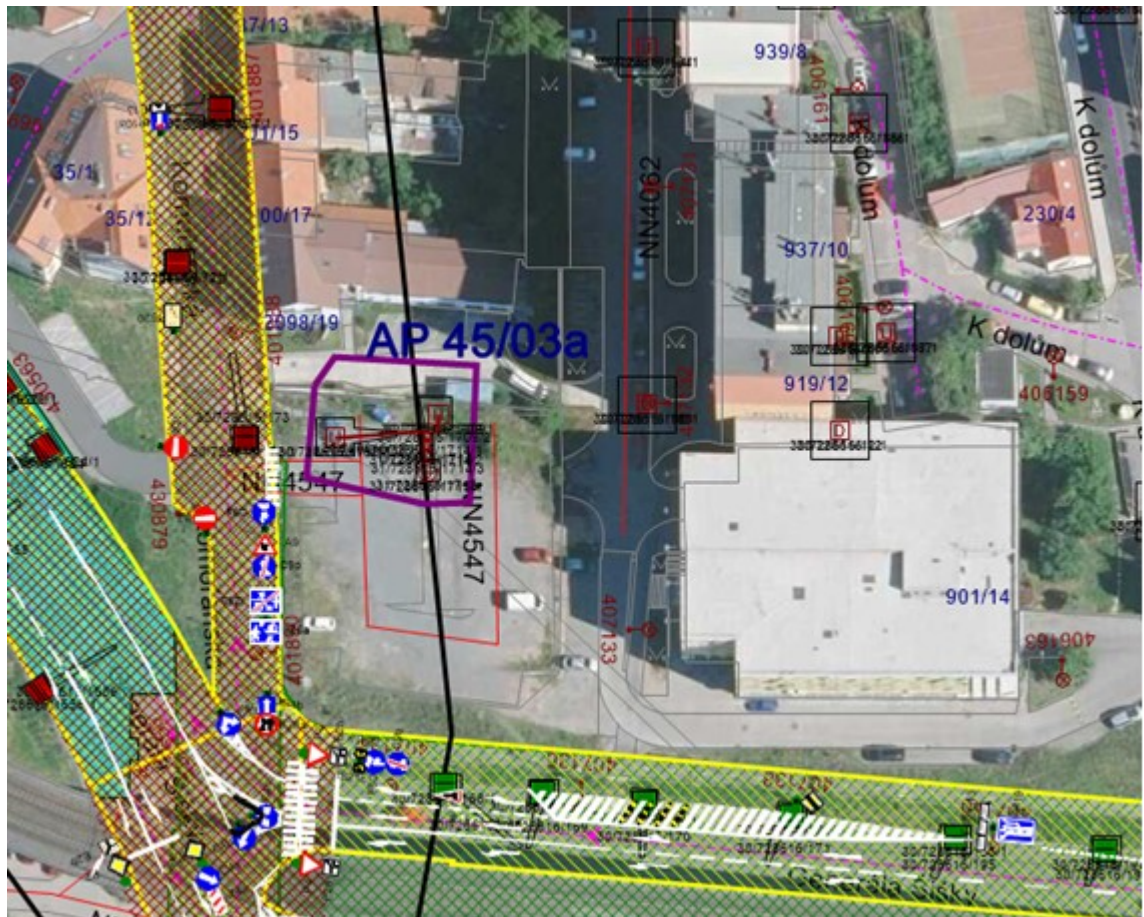
Odvolací správní orgán shrnuje, že navrhovaná stavba heterogenní urbanistickou strukturu území, do něhož je navržena, respektuje, v území nejsou vyznačeny žádné architektonické hodnoty, které je třeba chránit, stavba má obdobný vztah k veřejnému prostranství jako stavby okolní, jejichž půdorysné rozměry i výšky respektuje. Stavební úřad se posouzením záměru ve vztahu k ust. § 20 PSP dostatečně zabýval na str. 18 a 19 napadeného rozhodnutí.

Námítky odvolatele nejsou důvodné.

„Stavba nesplňuje požadavky na dodržení stavební čáry. Situováním stavby není respektováno ust. § 22 odst. 3 PSP, podle něhož se stavby umísťují v souladu se stavební čarou. Stavební čára této strany ulice Komořanská je uzavřená. Podle ust. § 21 odst. 3 písm. a) bod 1 PSP nesmí zástavba od stavební čáry ustupovat. Stavba však od stavební čáry ustupuje. Odvolatel uvádí, že i kdyby se jednalo o stavební čáru otevřenou, tak podle ust. § 21 odst. 3 písm. b) bodu 1 PSP nesmí zástavba ani od otevřené stavební čáry ustupovat. Stavba nerespektuje řadovou zástavbu, nedodrží stavební čáru (ani schodiště či podesty nejsou situovány na stavební čáře dané ulice).“

Odvolací správní orgán uvádí, že uliční čára se ve stabilizovaném území odvozuje ze stávajících uličních prostranství s přihlédnutím k UAP (ust. § 22 odst. 1 písm. a). Uliční čára je v daném případě vymezena ulicí Komořanská a Generála Šišky.

Podle ust. § 22 odst. 3 písm. a) PSP platí, že „nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou. Od volné stavební čáry může zástavba libovolně ustupovat.“



Stavební čára se ve stabilizovaném území odvozuje z převažujícího charakteru zástavby (viz ust. § 22 odst. 3 písm. a) PSP). V daném případě se jedná o stavební čáru volnou, protože ji nelze jednoznačně vymežit, v každé části lokality je zastavitelná část bloku jiného charakteru. Pokud stavební úřad dostatečně nezdůvodnil problematiku stavební čáry, lze připomenout výše citované ustanovení PSP § 22 odst. 3 písm. a) „nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit,

*považuje se za stavební čáru volnou. Od volné stavební čáry může zástavba libovolně ustupovat.“*

Jedná se o stavební čáru volnou, s níž je záměr v souladu. Zástavba ulice Komořanská vymežující posuzovaný blok nemá charakter stavební čáry uzavřené ani otevřené, objekty mají různou vzdálenost od uliční čáry.

Námitka odvolatele není důvodná.

*„Stavba je navržena v rozporu s výškovou regulací dle PSP. Výšky říms charakterizujících danou lokalitu lze nalézt zejména u zástavby domů v dané části ulice Komořanská (zástavba o 2 – 4 NP), kdy se tedy jedná o výškovou hladinu III (0-12), nanejvýše IV (9-16 m). Navrhovaná stavba má výšku římsy cca 37 m, tj. jedná se o výškovou hladinu VII (21-40 m). Stavba je navržena ve výškové hladině VII (21-40 m) a je zřejmé, že je navržena mimo výškovou hladinu zástavby dané lokality a nelze ji umístit. Navrženou výšku nelze odvozovat od situování stavby na nároží významných ulic, neboť podle ust. § 27 odst. 4 písm. b) PSP lze výškovou hladinu překročit max. o 2 NP, avšak v rámci předmětné stavby je podlaží navíc 8-10. Výšková hladina se neurčuje dle nejvyšších staveb v místě, ale dle charakteru okolní zástavby (v místě je charakteristická zástavba stávajících domů s 2-4 NP).*

Odvolací správní orgán uvádí, že námitka totožného obsahu byla vypořádána výše, a proto na její vypořádání odvolací správní orgán odkazuje. Pro úplnost odvolací správní orgán uvádí, že max. regulovaná výška je stanovena v celé vymezené ploše, proto se ve stabilizovaném území odvozuje z nejvyšší stavby, kterou je v daném případě dům č.p. 919, 937, 939, 944 s regulovanou výškou 37,3 m. Jedná se o rozmezí 26,01 až 40,00 m podle UAP což odpovídá podle ust. § 25 PSP výškové hladině VII pro výšky 21 m – 40 m. PSP nestanoví žádné podmínky v tom smyslu, že nelze zohlednit výšku solitérních domů při odvození výškové hladiny stabilizovaného území.

Námitka odvolatele není důvodná.

*„Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska výškové regulace stanovené v oddílu 7 regulativů územního plánu. Relativní výška stavby překračuje výškovou hladinu dané lokality. Stavba nepodtrhuje hierarchii městské struktury, není zapojena do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, není přínosem pro danou lokalitu.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že rozpor s ÚPn posuzuje dotčený orgán, stanovisko bylo přezkoumáno nadřízeným dotčeným správním orgánem a námitka totožného obsahu byla vypořádána výše, proto na její vypořádání odvolací správní orgán odkazuje.

Námitka odvolatele není důvodná.

*„Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací ani z hlediska požadavků na využití stabilizovaného území. Dle přílohy č. 1, oddílu 7, pododdílu 7a) odst. 3 je možné ve stabilizovaném území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury, bez možnosti další rozsáhlé činnosti, což předmětná stavba nesplňuje. Stavba*

*na urbanistickou strukturu stávající stabilizované zástavby nenavazuje, nedotváří ji, je soliterním domem bez návaznosti na strukturu okolní zástavby a zcela překračující výškovou hladinu dané lokality.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že rozpor s ÚPn posuzuje dotčený orgán, stanovisko bylo přezkoumáno nadřízeným dotčeným správním orgánem a námitka totožného obsahu byla vypořádána výše, proto na její vypořádání odvolací správní orgán odkazuje.

K požadavku přezkumu 3 závazných stanovisek MHMP UZR MMR ve výše uvedeném stanovisku ze dne 27. 3. 2024 uvedlo, že „Z předložených podkladů vyplývá, že MHMP OÚR vydal pro daný záměr souhlasné závazné stanovisko ze dne 26. 8. 2021, č.j. MHMP 1259212/2021 (sp.zn.: S-MHMP 1160718/2021), které bylo aktualizováno závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 3. 2. 2022, č.j. MHMP 154245/2022 (sp.zn.: S-MHMP 32998/2022), které bylo aktualizováno závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 31. 3. 2022, č.j. MHMP 502894/2022 (sp.zn.: S-MHMP 385862/2022). Poslední aktualizace závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 31. 3. 2022 byla z důvodu návrhu kotev stavební jámy i na pozemek parc.č. 128/1 v k.ú. Modřany. Vzhledem k tomu, že závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 31. 3. 2022, č.j. MHMP 502894/2022 (sp.zn. : S-MHMP 385862/2022), nahradilo dřívější závazná stanoviska MHMP OÚR k tomuto záměru, zabývalo se ministerstvo věcnou správností a zákonností pouze závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 31. 3. 2022, č.j. MHMP 502894/2022 (sp.zn.: S-MHMP 385862/2022).“

Námitka odvolatele není důvodná-

*„Stavba nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí. Stavba je navržena v rozporu s ust. § 20 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona. Stavební úřad neposoudil komplexně narušení jednotlivých činitelů pohody bydlení. K narušení pohody bydlení a kvality prostředí dojde rovněž v souvislosti se zvýšením hluku v dané lokalitě. Dojde k navýšení hlukové zátěže v souvislosti s nárůstem počtu automobilů. Jestliže jsou v území překročeny limity pro hluk, nemůže být umístění stavby, která je novým cílem dopravy a tento stav ještě zhorší, přípustné. Stavba je v rozporu s ust. § 52 PSP. Odvolatel požaduje přezkum závazného stanoviska HSHMP ze dne 27. 9. 2021.“*

Odvolací správní orgán v otázce narušení pohody bydlení, zvýšení hlukové zátěže v důsledku nárůstu počtu automobilů, zhoršení kvality prostředí a rozporu s ust. § 20 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. a ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona, jakož i k přezkumu závazného stanoviska HSHMP ze dne 27. 9. 2021, odkazuje na vypořádání námitek výše.

K namítanému rozporu s ust. § 52 PSP je třeba připomenout, že se jedná o územní řízení, v němž se ještě neřeší vnitřní dispozice, půdorysy nebudou ověřeny a v projektové dokumentaci mohou doznat změn.

Námitka odvolatele není důvodná.

*„Není prokázán soulad stavby nejen v souvislosti s požadavky ochrany před hlukem, ale i s požadavky ochrany ovzduší. Odvolatel požaduje přezkum závazného stanoviska ÚMČ*



*P12, odboru životního prostředí, ze dne 19. 4. 2022, č.j. P12 17210/2022/OŽP, spis. zn. P12 7640/2022/OŽP/Hl. “*

Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek výše, kde uvedl, že otázky znečištění ovzduší posuzuje dotčený orgán – odbor životního prostředí ÚMČ P12 (dále jen „OŽP ÚMČ P12“). Ten vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. P12 17210/2022 OŽP, dne 19. 4. 2022. Odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2197178/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, 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 29. 1. 2024, pod č.j. MHMP 144797/2024, závazné stanovisko OŽP ÚMČ P12 potvrdil. K odvolacím námitkám nadřízený správní orgán uvedl:

*„K předloženým odvoláním, která nesouhlasí s umístěním bytového domu z důvodu překročených imisních limitů v dané lokalitě, OCP MHMP konstatuje, že žádný ze zákonných imisních limitů není v lokalitě určené k zástavbě překročen. To platí i pro imisní limit pro B(a)P, jehož imisní hodnoty zde v době posuzování dosahovaly 100 % hodnoty imisního limitu. Dle aktuální mapy pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací (2018–2022) došlo v lokalitě ke snížení již pouze na 90 % hodnoty imisního limitu. Jak je v odůvodnění závazného stanoviska několikrát konstatováno, při spalování zemního plynu ke vzniku emisí B(a)P prakticky nedochází, emise této znečišťující látky jsou zcela zanedbatelné. K problematice posuzování imisního limitu pro B(a)P navíc uvádíme, že k imisím B(a)P se při vydávání závazného stanoviska pouze přihlíží, případně zjištěné nadlimitní hodnoty tak nejsou nepřekročitelnou překážkou pro vydání kladného závazného stanoviska.“*

Dále nadřízený dotčený správní orgán uvedl, že dotčený orgán „vyhodnotil imisní zatížení lokality, do níž je stacionární zdroj umístován, a zvážil vliv navrženého stacionárního zdroje na ovzduší v dané lokalitě. Při hodnocení úrovně znečištění vycházel OŽP ÚMČ Praha 12 z map pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací sledovaných znečišťujícími látkami vyhodnocovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (OŽP ÚMČ Praha 12 vycházel z pětiletého průměru 2016–2020). Imisní limity sledovaných škodlivin nejsou v místě stavby překračovány, kromě benzo(a)pyrenu [dále též „B(a)P“], jehož koncentrace byla v době posuzování na hranici limitu. V současné době se imisní situace u některých škodlivin mírně zlepšila. S ohledem na navrhovaný způsob vytápění nedojde při spalování zemního plynu k významnému nárůstu B(a)P, což správní orgán v části odůvodnění vysvětlil. Odůvodnění závazného stanoviska považuje OCP MHMP za srozumitelné a vyčerpávající.“

Námitka týkající se zhoršení kvality ovzduší není důvodná.

*„Odvolatel uvádí, že napojení stavby na pozemní komunikace nesplňuje požadavky na bezpečný a plynulý provoz na pozemních komunikacích. Rizika se týkají zejména zvýšeného provozu v obytné zóně v blízkosti dětského hřiště a relaxační zóny. Ulice K Dolům je již nyní velmi frekventovaná a dojde ke zhoršení již nyní nedostačujícího počtu parkovacích míst. Nebyla vyřešena dopravní situace v ulicích Komořanská a K Dolům a návrh parkovacích a odstavných ploch nereflektuje skutečnou situaci a potřebu v místě. Uvedené potvrdila i rada MČ P12 v usnesení č. R-13-001-23, ze dne 6. 2. 2023. Stavební úřad se uvedenými skutečnostmi*



*nezabýval. Odvolatel požaduje přezkum závazných stanovisek silničního správního úřadu vydaných k předmětné stavbě.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že tato námitka se týká požadavku na úpravu provozu na komunikaci, což je otázkou silničního správního úřadu. V územním řízení se řeší, zda záměr splňuje požadavky na dopravní infrastrukturu, v daném případě je to otázka připojení na pozemní komunikaci. K předmětnému záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko ÚMČ P12, odboru dopravy, č.j. P12 1347/2022 ODO z 31. 1. 2022. Odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2196896/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (dále jen „MHMP PKD“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska ÚMČ P12, odboru dopravy. MHMP PKD dne 3. 11. 2023, pod č.j. MHMP-2313977/2023/O4/Kol, spis. zn. S-MHMP 2231257/2023, závazné stanovisko ÚMČ P12, odboru dopravy, ze dne 31. 1. 2022 změnil tak, že ve výrokové části se původní text, nahrazuje následujícím textem:

- 1) *„Po celou dobu realizace stavby, kterou má být dotčena také místní komunikace III. třídy Komořanská, správní obvod Praha 12, k. ú. Modřany:*
  - *bude zachován přístup k přilehlým objektům a zastávkám MHD*
  - *nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu*
  - *budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby*
  - *bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí*
  - *budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě*
- 2) *V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopové práce, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.*
- 3) *K územnímu řízení bude příslušnému stavebnímu úřadu doloženo rozhodnutí o povolení připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci, úpravám takového připojení nebo jeho zrušení ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích.*
- 4) *Minimálně 75 dní před plánovaným uvedením nového/změněného úseku komunikace do provozu bude příslušnému správnímu úřadu předložen návrh situace s umístěním definitivního dopravního značení, jestliže dojde ke změnám v dopravním značení oproti stávajícímu stavu.“*

V části odůvodnění se původní text, nahrazuje následujícím textem:

*„Úřad MČ Praha 12, Praha 12 - odboru dopravy, jako silniční správní úřad pro území městské části Praha 12 (dále jen SSÚ Praha 12), příslušný podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění p. p., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, obdržel dne 07.01.2022 žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému záměru stavby. Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla použita předložená dokumentace. Za účelem ochrany těchto zájmů jsou předepsány výše uvedené podmínky.*

*SSÚ Praha 12, jako silniční správní úřad pro území městské části Praha 12, návrh posoudil z hlediska širších dopravních vztahů a vlivu záměru na stávající komunikační síť, přičemž stanovil podmínky k minimalizaci negativních dopadů stavby na okolní komunikační síť a bezpečnost a plynulost silničního a pěšího provozu jak v době výstavby, tak po jejím uvedení do provozu.*

*Z podmínky č. 1 vyplývá stavebníkovi vzhledem k vlivu na provoz na místní komunikaci III. třídy Komořanská povinnost zachování přístupu k přilehlým objektům a zastávkám městské hromadné dopravy a neomezení provozu vozidel integrovaného záchranného systému a vozidel zabezpečujících svoz domovního odpadu. Aby byl po celou dobu výstavby co nejméně narušen silniční a pěší provoz na dotčené místní komunikaci, budou ze strany stavebníka učiněna taková opatření, aby k záborům veřejných ploch pro účely stavby docházelo jen v nezbytně nutné míře a na nezbytně nutnou dobu. Současně je stavebník povinen umožnit přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí, aby v případě havárie mohl být tento stav v co nejkratší době odstraněn. Dále stavebníkovi uložil povinnost udržovat komunikace přiléhající ke stavbě v čistotě, a to z důvodu minimalizace vzniku dopravní nehody, která by mohla nastat v důsledku zhoršených adhezních vlastností povrchu vozovky nebo chodníku.*

*V podmínce č. 2 stanovil povinnost zpracovat návrh dopravních opatření po dobu stavby, který posoudí příslušný silniční správní úřad a na základě tohoto posouzení vydá rozhodnutí ve smyslu příslušného ustanovení § 25 zákona o pozemních komunikacích, půjde-li o stavební zábor na vozovce, chodníku nebo komunikační zeleni v rámci sítě místních komunikací, anebo podle § 24 tohoto zákona, bude-li se jednat o částečnou nebo úplnou uzavírku jakékoliv veřejné pozemní komunikace. V řízení o povolení zvláštního užívání komunikace anebo omezení obecného užívání bude požadovaný zábor posouzen z hlediska rozsahu i vlivu na provoz na okolní komunikační síti. Tato podmínka byla zahrnuta z toho důvodu, aby mohlo být posouzeno omezení nebo ovlivnění dopravy na dotčených komunikacích předmětnou stavbou, a bylo tak možné věcně i časově koordinovat případné realizace jiných záměrů s dopadem na provoz na těchto komunikacích.*

*Zároveň stavebníkovi v podmínce č. 3 uložil, aby na příslušném stavebním úřadu v rámci probíhajícího územního řízení doložil povolení příslušného silničního správního úřadu k připojení nemovitosti na komunikační síť, úpravám takového*

*připojení nebo jeho zrušení, pokud k jakýmkoliv úpravám stávajícího připojení v rámci stavby dojde.*

*V podmínce č. 4 uložil stavebníkovi povinnost podat žádost ve věci stanovení místní úpravy provozu 75 dní před předpokládaným termínem zprovoznění z důvodu lhůt, které příslušnému silničnímu správnímu úřadu ukládají zákonná ustanovení.“*

K námitce týkající se staveništní dopravy (viz usnesení rady Městské části Praha 12, ze dne 6. 2. 2023, č. R-12-001-23) odvolací správní orgán uvádí, že otázka staveništní dopravy není předmětem územního řízení.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že požadavek na zvýšení počtu parkovacích stání je neoprávněný, počet parkovacích stání je navržen v souladu s ust. § 32,33 PSP. Stavební úřad na str. 20 napadeného rozhodnutí počet parkovacích míst dostatečně odůvodnil. V rámci záměru je navrženo 76 vázaných stání v garážích a 12 venkovních parkovacích stání, z nichž 6 je navrženo pro osoby s omezenou schopností orientace a pohybu. Pokud je v lokalitě nedostatek parkovacích míst, nelze jejich doplnění oprávněně požadovat po stavebníkovi, ale po samosprávě, která má zajistit potřeby občanů. Do samostatné působnosti obce patří záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy. Dále pak záležitosti, jež jsou zákonem svěřeny do samostatné působnosti obce.

Odvolatel uvádí, že námitka nárůstu dopravní zátěže přilehlých ulic způsobené stavbou (při stavbě i po dokončení), je chybně řešena citovanými stanovisky, která měla být negativní. K tomuto odvolací správní orgán uvádí, že předpokládat nárůst dopravy v okolí záměru musí silniční správní orgán téměř vždy a tomu také přizpůsobit svá rozhodování a opatření v místě. Tzn. např. definitivní povrchy komunikací, požadované parametry nových komunikací, vjezdů, dále např. směrnost, stanovení místní úpravy provozu (trvalé nebo dočasné) atd. je třeba přizpůsobit nastalé situaci a se znalostí věcně a místně příslušných silničních správních úřadů, stavebních úřadů a zákonných garantů potvrzení bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích – Policií ČR, v samostatných řízeních posoudit a rozhodnout. Potřebné posouzení a projednání pak dotčený orgán zahrne do podmínek v závazné části stanoviska. Zde se silniční správní orgán s odbornou i místní znalostí a po projednání s dotčenými orgány vypořádává s uvedeným problémem nárůstu dopravy v okolí záměru. Pokud je stavební záměr v souladu s územním plánem, není důvod se domnívat, že není do budoucna počítáno s možným nárůstem dopravy v konkrétním posuzovaném místě, a je proto záhodno uvažovat (cestou správce komunikací, za vlastníka, či přímo jako vlastník komunikací) např. o potřebných úpravách povrchů, či nových komunikacích, nebo pomocí místní úpravy provozu, dopravní situaci zlepšit.

Posouzení omezení nebo ovlivnění dopravy na dotčených komunikacích předmětnou stavbou a zároveň věcná a časová koordinace případné realizace jiných záměrů s dopadem na provoz na těchto komunikacích, se provádí v samostatném správním řízení, tak jak ukládá zákon; konkrétně se jedná o řízení o připojení záměru na pozemní komunikaci, řízení o zvláštním užívání komunikací (zábory, dopravně inženýrské opatření a staveništní doprava),

kdy se silniční správní orgán s odbornou i místní znalostí a po projednání s dotčenými orgány vypořádává s uvedeným problémem nárůstu dopravy v okolí záměru.

V závazném stanovisku k dokumentaci pro územní rozhodnutí byla příslušným silničním správním úřadem posouzena dokumentace a na základě tohoto posouzení byly stanoveny podmínky, kterými je sledován veřejný zájem, a to ochrana pozemních komunikací před případnými nežádoucími důsledky, které mohou být se záměrem spojeny, a to nejen při jeho vlastní realizaci, pokračování v ní, ale také po jeho zprovoznění a dále hledisko bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, neboť v zásadě realizace každého stavebního záměru se zásahem do komunikací a provozem na nich, je potenciálním kolizním místem z hlediska těchto kritérií.

Silniční správní úřad se vyjadřuje pouze v rámci své pravomoci a příslušnosti k jím sledovaným zájmům, kterými je bezpečnost provozu na dotčených komunikacích, zachování obecného užívání pro všechny účastníky provozu na těchto komunikacích, a to bez výjimky.

V předmětném řízení bylo vydáno dne 31. 1. 2022 závazné stanovisko silničního správního úřadu zn. P12 1347/2022 ODO, které bylo změněno MHMP PKD viz odůvodnění výše. Závazné stanovisko je souhlasné, nadřízený správní orgán změnil jak podmínky, tak odůvodnění předmětného stanoviska. Konstatoval, že silniční správní úřad nebyl příslušný ke stanovení podmínek č. 1 až 4, 7 až 10 a 12, proto byly stanoveny nové podmínky č. 1 až 4, do kterých byly převzaty i původní podmínky č. 5, 6, 11 a 13. V odůvodnění je uvedeno, že návrh byl posouzen z hlediska širších dopravních vztahů a vlivu záměru na stávající komunikační síť, přičemž byly stanoveny podmínky k minimalizaci negativních dopadů stavby na okolní komunikační síť a bezpečnost a plynulost silničního a pěšího provozu jak v době výstavby, tak po jejím uvedení do provozu. V podmínce č. 2 je stanovena povinnost zpracovat návrh dopravních opatření po dobu stavby (netýká se územního řízení), který posoudí příslušný silniční správní úřad a na základě tohoto posouzení vydá rozhodnutí ve smyslu příslušného ustanovení § 25 zákona o pozemních komunikacích. V podmínce č. 4 uložil stavebníkovi povinnost podat žádost ve věci stanovení místní úpravy provozu 75 dní před předpokládaným termínem zprovoznění (což se však netýká územního řízení).

K dokumentaci předmětného záměru bylo vydáno také závazné stanovisko MHMP PKD č. j. MHMP-570865/2022/O4/Nj, ze dne 1. 4. 2022, které se zabývalo záměrem z hlediska návrhu stavby místních komunikací, event. navrhovaných změn místních komunikací, tedy v tomto případě je posuzována místní komunikace I. třídy v ul. Komořanská a Generála Šišky.

Odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2197023/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Ministerstvo dopravy (dále jen „MD“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MHMP PKD.

MD pod č.j. MD-37698/2023-930/3 ze dne 8. 11. 2023 uvedlo, že „MHMP se zabýval posouzením širších dopravních vztahů a vlivu stavebního záměru na jmenované místní komunikace ve smyslu § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích. Podmínky č. 1 a č. 2 se vážou k následnému provádění pokládky podzemního vedení, resp. způsobu jejího

*provádění a míře dotčení stavby místních komunikací. Podmínky byly řádně zdůvodněny. Podmínka č. 3 je pouhým upozorněním na budoucí povinnosti související se zákonem o pozemních komunikacích (povolení ke zvláštnímu užívání apod.). Silniční správní úřad postupoval v mezích § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích. Platnost závazného stanoviska nebyla časově omezena. Od doby vydání závazného stanoviska nedošlo k žádné zásadní změně zákona o pozemních komunikacích, která by mohla vyvolat potřebu revize předmětného závazného stanoviska.*

*Závazné stanovisko MHMP, včetně odůvodnění, bylo vydáno v mezích věcné a místní příslušnosti správního orgánu a nebyla zjištěna nezákonnost či nesprávnost závazného stanoviska. Nadbytečnost podmínky č. 3 není důvodem pro změnu závazného stanoviska. Z těchto důvodů ministerstvo podle § 149 odst. 7 správního řádu potvrzuje závazné stanovisko, neboť nebyly shledány důvody pro jeho změnu.*

*K odvolacím námitkám ministerstvo uvádí, že obsah závazného stanoviska je regulován prostřednictvím § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích. Jinak řečeno, silniční správní úřad je oprávněn se vyslovit výhradně ke stavebním úpravám výše uvedených místních komunikací, nepřísluší mu zkoumat počty parkovacích míst v okolí stavby. Otázka připojení stavby na místní komunikaci musí být řešena v samostatném správním řízení vedeném podle § 10 zákona o pozemních komunikacích a ukončeném vydáním samostatného rozhodnutí.*

*Z uvedeného je zřejmé, že námitka vztahující se k závazným stanoviskům v otázce dopravy je nedůvodná.“*

Vzhledem k výše uvedenému nejsou námitky odvolatele důvodné.

*„Stavba zasahuje do krajinného rázu daného místa. Pro umístění je nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody se zásahem do krajinného rázu dle ust. § 12 zák. č. 114/1992 Sb. Předmětný záměr je hmotově rozměrná stavba o výšce 12 podlaží, která bude nepochybně zásahem do krajinného rázu daného místa a území.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo z hlediska krajinného rázu vydáno stanovisko MHMP OCP č.j. 1315436/2021, ze dne 25. 8. 2021 (v bodě 5), a MHMP/ 413773/2022, ze dne 8. 3. 2022 (v bodě 5).

Odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2197391/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, požádal MHMP OCP o změnu nebo potvrzení uvedených vyjádření.

MHMP OCP dne 2. 2. 2024, pod č.j. MHMP 160237/2024, potvrdil výše uvedená vyjádření, přičemž uvedl, že „OCP MHMP při posuzování záměrů z hlediska krajinného rázu vychází z konstantní judikatury (vedle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 23/2014-57 ze dne 11. 6. 2014, viz též např. rozsudek NSS č. j. 6 A 83/2002-65 ze dne 28. 12. 2006, dostupný na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz), a na něj navazující usnesení Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 1746/07 ze dne 5. 8. 2010, dostupné na [www.nalus.usoud.cz](http://www.nalus.usoud.cz)), podle které vysoce urbanizované městské prostředí bez významných krajinných prvků, bez výskytu druhů planě rostoucích rostlin, volně žijících živočichů, nalezišť nerostů atd. vůbec nemá znaky krajiny ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., která je v ust. § 3 odst. 1 písm. m) definována jako „část zemského povrchu

*s charakteristickým reliéfem tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky“, a nemá tedy ani krajinný ráz.*

*Z výše uvedených judikátů plyne, že aby mohlo být vydáno závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu podle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., musí k tomu mít orgán ochrany přírody pravomoc. Pravomoc orgánu ochrany přírody k vydání souhlasu či nesouhlasu se zásahem do krajinného rázu při umísťování stavby bude dána především při splnění dvou podmínek. Musí se jednat o stavbu, která svou charakteristikou může krajinný ráz ovlivnit, a dále, že je stavba umísťována v krajině krajinným rázem charakterizované. Vždy ale bude pravomoc orgánů ochrany přírody podmíněna také tím, že mají být řešeny právní vztahy upravené zákonem č. 114/1992 Sb., což uvedený zákon vyjadřuje svým účelem.*

*Účelem zákona č. 114/1992 Sb. je přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji (viz. ust. § 1). Ochranou přírody a krajiny se dle ust. § 2 uvedeného zákona rozumí péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny. Tím jsou současně vymezeny společenské vztahy, které zákonodárce zamýšlel zákonem č. 114/1992 Sb. regulovat jako vztahy právní.*

*Zákonný pojem krajiny nelze zaměňovat s obecným pojmem 'krajina' v širokém smyslu řecké „oikoumené“ jako pojetí části zemského povrchu obývaného a utvářeného člověkem a lidskou pospolitostí. S takto širokým pojmem 'krajiny' zákon č. 114/1992 Sb. nepracuje.*

*Posouzení zásahu do krajinného rázu v urbanizovaném prostředí tak musí předcházet vyjádřená a pečlivě odůvodněná úvaha o naplnění znaků krajiny v urbanizovaném prostředí (charakteristický reliéf, funkčně propojené systémy a civilizační prvky). Ta musí zohlednit v souladu s účelem zákona přítomnost všech institutů obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny, které krajinu vytvářejí. Krajinný ráz je v urbanizované krajině třeba hodnotit v případech, kdy dané prostředí naplňuje zákonné znaky krajiny (má charakteristický reliéf a lze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů a civilizační prvky) a zároveň v něm lze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty.*

*V daném případě se dle názoru OCP MHMP jedná o vysoce urbanizované prostředí, které nelze považovat za krajinu ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Vzhledem k absenci krajiny ve smyslu uvedeného zákona tak nebyly dány předpoklady pro postup dle ust. § 12 odst. 2 tohoto zákona. Věcné posuzování možného dotčení krajinného rázu je v případě dané lokality bezpředmětné, jak bude dále doloženo.*

*Předmětná lokalita, kam se umísťuje řešený stavební záměr, má jednoznačně atributy čisté městské krajiny, která nemá charakteristický reliéf a není tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky. Civilizační prvky zde jednoznačně dominují, přičemž absence funkčně propojených ekosystémů je dána dlouhodobým vývojem sídla.*

*Rozhodně zde nelze hovořit o řídké zástavbě či území, v němž by byly významnou měrou zastoupeny přírodní prvky jako zvláště chráněná území, významné krajinné prvky (les, rybník,*

jezero, vodní tok apod.), územní systém ekologické stability, výrazné nezastavěné svahy apod. Městská zeleň, která dotváří prostředí městské zástavby, a případně několik volně žijících živočichů, nemůže z vysoce urbanizovaného prostředí činit krajinu ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. m) zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se stále o městskou zástavbu, přičemž tyto přírodní prvky jsou přítomny i na těch nejvíce urbanizovaných místech.

Charakter lokality je možné popsat pomocí ortofotosnímků hlavního města Prahy včetně historických, pomocí 3D modelu Prahy, dále mohou být využity informace z územně analytických podkladů. Veřejné informace o území hl. m. Prahy jsou dostupné na <https://iprpraha.cz>, <https://www.geoportalaPraha.cz>.

V rámci územně plánovací činnosti hl. m. Prahy byly identifikovány jednotlivé městské i krajinné lokality a jejich charakteristiky. Lokalita je plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru, přičemž stavová lokalita je územní jednotka územně analytických podkladů vymezená nad současným stavem území dle převažujícího charakteru pro účely popisu stavu území. Charakterem území chápeme soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Záměr se realizuje v rámci městské lokality s názvem Staré Modřany. Lokalita se nachází na pravém břehu Vltavy na jižním okraji Prahy. Původně zde byla vesnická zástavba, jádro vesnice vzalo za své výstavbou domů v 70. letech, v 80. letech následovala demolice a nová výstavba při Komořanské ulici v návaznosti na vybudování dopravních staveb (tramvaj na estakádě, ulice Modřanská, železniční trať). Zachoval se původní hřbitov s kostelem Nanebevzetí P. Marie, kapličkou a objektem fary, z 30. let je rovněž školní budova při ulici U Domu služeb a Sokol při ulici K Vltavě. Nejnovější zástavbou jsou domy proti parku před modřanským hřbitovem, které výškou zastínily dominantu kostela a staré školy. Síť veřejných prostranství lokality tvoří zpevněná uliční prostranství a parky, místy doplněná o park ve volné zástavbě. Uliční prostranství jsou převážně vymezena fasádami domů, veřejnými předzahrádkami nebo mají charakter parku ve volné zástavbě. Zástavba je velmi různorodá dle doby vzniku. Významnými objekty jsou škola, Modřanský Biograf a stará sokolovna s přilehlým sportovním areálem. Dominantou je kostel na kopci. Důležitou osou je ulice K Vltavě a Modřanská, na jejichž křížení se nachází nedaleko původního umístění návsi Obchodní náměstí, v lokalitě se nachází hřbitov a Central park Modřany. O charakteru zástavby a reliéfu terénu v místě záměru graficky zřejmým způsobem vypovídá 3D model Prahy, zákres stavby do 3D modelu či Panorama z [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), které potvrzují uvedený popis lokality (viz přílohy č. 1–4).

Z výše uvedeného je zřejmé, že se jedná o čistě městskou lokalitu, jakkoliv je v současné době její část „nezastavěná“. Řešená konkrétní část lokality navazuje na stávající heterogenní zástavbu v místě, která má od 2 NP až po 13 NP. Přičemž danému místu v těsném sousedství záměru dominují dva panelové domy o 13 NP. Jedná se o lokalitu, která je zcela urbanizovaná a od přírodních složek krajiny jednoznačně a nezpochybnitelně oddělená čtyřproudou

komunikací s tramvajovou tratí (ul. Generála Šišky). Lokalita nemá výrazný reliéf či geomorfologické vlastnosti, aby se výstavba zde dala považovat za ovlivňující krajinu ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.

Předmětný záměr je od nejbližšího zvláště chráněného území, přírodní památky Modřanská rokle a jejího ochranného pásma vzdálena vzdušnou čarou přes 800 m a od nejbližšího prvku územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nadregionálního biokoridoru nefunkčního N4 – Vltava cca. 160 m, který se v této části překrývá s významným krajinným prvkem vodní tok Vltava a jeho údolní niva, přičemž záměr je od řeky Vltavy oddělen mj. čtyřproudou komunikací Generála Šišky, dvojkolejnou železniční a tramvajovou tratí. Mezi plochou záměru a přírodní památkou, kterou protéká Libušský potok, je heterogenní zástavba Starých Modřan, a především dále rozsáhlá bytová zástavba, kolonie rodinných domků, která vznikla za první republiky (Čechova čtvrť). V blízkosti Modřanské rokle mezi ul. Generála Šišky, Jordana Jovkova, Nikoly Vapcarova (tj. východním směrem od záměru) se nacházejí bytové domy až o 13 nadzemních podlažích.

OCP MHMP trvá na tom, že záměrem nemůže dojít k dotčení krajiny ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., jelikož posuzovaný stavební záměr se v takové krajině nevyskytuje a ani se svými potenciálními projevy nemůže díky charakteru území (komunikace, stávající vysoko-podlažní zástavba, geomorfologie terénu) dotknout částí krajiny tvořené souborem funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. V tomto případě tedy orgán ochrany přírody nemá k vydání závazného stanoviska pravomoc a není tedy na místě ani změna výše uvedeného vyjádření z hlediska vlivu stavby na krajinný ráz.

V daném případě předložený záměr výškově nepřesahuje okolní zástavbu, která má až 13 NP. Záměr tedy nevytváří novou výškovou dominantu a odpovídá charakteru zástavby v daném místě.

Správní MHMP OCP souhrnně uvedl, že „OCP MHMP znovu posoudil vydaná vyjádření k záměru „Modřanské břehy“ a dospěl k závěru, že předmětný úkon dle části čtvrté správního řádu byl vydán v souladu s právními předpisy. OCP MHMP neshledal důvody pro postup dle ustanovení § 156 správního řádu, spočívající ve změně či zrušení vydaných vyjádření.“

Vzhledem k výše uvedenému není námitka odvolatele důvodná.

„Není doloženo, že stavba negativně neovlivní nakládání s vodami. Není prokázáno splnění požadavků ust. § 20 odst. 5 písm. c) a § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.“

K aplikaci vyhlášky č. 501/2006 Sb., odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek výše.

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo vydáno závazné stanovisko a vyjádření odboru životního prostředí ÚMČ P12, č.j. P12 17210/2022 OŽP, ze dne 19. 4. 2022 a souhlas – závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ P12, č.j. P12 25241/2022 OŽP, ze dne 1. 7. 2022. Odvolací správní orgán dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2197178/2023, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, resp. dne 23. 10. 2023, pod č.j. MHMP 2197337/2023,



spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, požádal MHMP OCP o potvrzení nebo změnu uvedených závazných stanovisek. MHMP OCP dne 4. 3. 2024, pod č.j. MHMP 380315/2024 rozhodnutím zrušil v bodě 4. 1. závazné stanovisko ÚMČ P12, č.j. P12 17210/2022 OŽP, ze dne 19. 4. 2022, a to z důvodu, že závazné stanovisko se podle ust. § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodního zákona), lze vydat závazné stanovisko vodoprávního úřadu jen v případě, pokud se neuděluje souhlas podle ust. § 17.

V předmětném řízení byl vydán souhlas – závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ P12, č.j. P12 25241/2022 OŽP, ze dne 1. 7. 2022, a proto bylo závazné stanovisko ze dne 19. 4. 2022 vydáno v rozporu s právními předpisy, resp. nadbytečně.

MHMP OCP dne 4. 3. 2024, pod č.j. MHMP 380302/2024 změnil závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ P12, ze dne 1. 7. 2022 tak, že 1. V závazné části se text „souhlas se stavbou 'Modřanské břehy Praha 12'“ mění tak, že nově zní: „souhlas s umístěním stavby 'Modřanské břehy Praha 12'“.

2. V závazné části se text „některé části stavby jsou vodními díly a nejsou předmětem tohoto souhlasu“ vypouští.

3. V závazné části se text podmínky č. 1 mění tak, že nově zní: „Součástí zásad organizace výstavby v dokumentaci pro stavební povolení budou opatření k zamezení znečištění podzemních a povrchových vod“

4. V závazné části se text podmínky č. 2 mění tak, že nově zní: „Součástí zásad organizace výstavby v dokumentaci pro stavební povolení budou opatření k zabezpečení mechanismů při provádění stavby.“

5. V závazné části se podmínky č. 3, 4, 5, 6, 10 a 11 vypouští. Původní podmínky č. 7.–9. se nově označí čísly 3.–5.

6. V závazné části se text podmínky č. 5 (původní č. 9) mění tak, že nově zní: „V rámci projektové dokumentace pro stavební povolení bude zajištěno neškodné převedení vod protékajících vodním tokem po dobu stavby.“

Na základě požadavků závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 1.7.2022 pod č.j. P12 22507szs/2022/OŽP/Str, sp. zn. P12 225241/2022 OŽP ze dne 1.7.2022, resp. závazného stanoviska MHMP OCP ze dne 4. 3. 2024, č.j. MHMP 380302/2024, bude v dalším stupni projektové dokumentace splněno následující:

1. Součástí zásad organizace výstavby v dokumentaci pro stavební povolení budou opatření k zamezení znečištění podzemních a povrchových vod“

2. Součástí zásad organizace výstavby v dokumentaci pro stavební povolení budou opatření k zabezpečení mechanismů při provádění stavby.

3. Projektová dokumentace pro povolení stavby musí zajistit, aby šachty potrubí, která nebudou vodními díly a budou spojena s Libušským potokem (i nepřímou, např. srážkovou

kanalizací), byly v úsecích možného vzduší vod Vltavy opatřeny poklopy zajištěnými proti průniku vody na povrch terénu.

4. Projektová dokumentace pro povolení stavby bude předložena k vyjádření správci povodí a správci drobného vodního toku.

5. V rámci projektové dokumentace pro stavební povolení bude zajištěno neškodné převedení vod protékajících vodním tokem po dobu stavby (viz výrok tohoto rozhodnutí o odvolání).

MHMP OCP dále uvedl, že „*Bytové družstvo Doly ve svém odvolání (bod 11.) uvádí, že není prokázáno, že navrhovaná stavba splňuje požadavek uvedených ustanovení právního předpisu na likvidaci dešťových vod, s odkazem na požadavky v § 20 odst. 5 písm. c) a § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.*

*OCP MHMP jako vodoprávní úřad není příslušný k vypořádání námítky ohledně splnění obecných požadavků na využívání území, nicméně považuje za potřebné se k věci vyjádřit. Rozsudek Městského soudu citovaný odvolatelem (č. j. 3 A 57/2017 – 317) byl napaden a následně Nejvyšším správním soudem zrušen (viz rozsudek ze dne 6. 10. 2023, čj. 2 As 311/2021-119, dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)). Z ustálené judikatury jasně vyplývá, že na území hlavního města Prahy se nepostupuje podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, nýbrž podle nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy). (blíže viz např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2015, č. j. 4 As 11/2015-67; ze dne 19. 12. 2017, č. j. 8 As 69/2017-62, nebo v rozsudcích Městského soudu v Praze ze dne 16. 3. 2017, č. j. 6 A 142/2015-51; ze dne 2. 1. 2021, č. j. 17 A 13/2020-68).“*

Podle ust. § 149 odst. 7 jako nadřízený správní orgán přezkoumal zákonost i správnost napadeného závazného stanoviska. Zjištěné vady OCP MHMP postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu napravil.

Vzhledem k tomu, že závazné stanovisko vodoprávního úřadu, který posuzuje otázky ochrany vod, je souhlasné, je zřejmé, že stavba nakládání s vodami neovlivní.

Námítka odvolatele není důvodná.

*„Odvolatel uvádí, že dle ust. § 11 odst. 2 PSP musí pozemek určený k zastavění vlastnostmi, velikostí, polohou a uspořádáním umožňovat realizaci dané stavby. Mělo být prokázáno, že pozemek je pro daný účel využitelný.“*

Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek uvedené výše - ust. § 11 odst. 2 PSP se týká vymezení pozemků, záměr je umístěn na pozemky stávající, žádné nové pozemky se nevymezují. Technické řešení stavby se v územním řízení neposuzuje.

Námítka odvolatele není důvodná.

*„Napadené rozhodnutí je v rozporu s ust. § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb., když neobsahuje údaje o umístění stavby na pozemku, zejm. minimální vzdálenosti od hranic pozemků a sousedních staveb, ve výroku je stanoven pouze odstup od hranice s pozemkem parc. č. 128/1, chybí odstup stavby od ostatních pozemků, v rozporu s ust. § 9 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb., není uvedena kapacita stavby – není stanoven počet bytů, plocha komerčních ploch aj.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že stavebník do situace zakreslil jen vzdálenost od severní hranice pozemku s tím, že u ostatních hranic se vzdálenost neposuzuje, protože se jedná o veřejné prostranství. To je sice z hlediska ust. § 29 PSP pravda, ale je třeba záměr prostorově umístit. Směr severojižní lze akceptovat, pokud je uvedena vzdálenost od severní hranice pozemku a severojižní rozměr záměru. Ovšem ve směru západovýchodním nebyly v dokumentaci uvedeny žádné kóty. Stavebník na základě odvolacích námitek doplnil v průběhu odvolacího řízení koordinační situaci, kde je uveden odstup SZ rohu záměru od hranice pozemku parc. č. 112/1 v k.ú. Modřany hodnotou 3,3 m, čímž byla tato vada zhojena.

Odvolací správní orgán uvádí, že napadené rozhodnutí ve výroku II. předmětný záměr dostatečně identifikuje, je uvedena půdorysná velikost, počet podlaží a základní údaje o kapacitě záměru ve smyslu ust. § 9 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Námítka odvolatele je po doplnění koordinační situace stavebníkem nedůvodná.

Odvolací správní orgán dne 13. 5. 2024, pod č.j. MHMP 956985/2024, spis. zn. S-MHMP 2095317/2023/STR, seznámil účastníky řízení s doplněnými podklady pro vydání rozhodnutí. Konkrétně bylo do spisu doplněno:

- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 3. 11. 2023, č.j. MHMP-2313977/2023/OI4/Kol, spis. zn. S-MHMP 2231257/2023,
- Závazné stanovisko Ministerstva dopravy, za dne 8. 11. 2023, č.j. MD-37698/2023-930/3, spis. zn. MD/37698/2023/930 STSP,
- Závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví, ze dne 4. 12. 2023, č.j. MZDR 31177/2023-4/OVZ,
- Vysvětlení charakteru kanalizací v části B. Souhrnná technická zpráva a D.2 Přeložky Libušského potoka, kanalizací a vodovodů-technická zpráva,
- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí ze dne 29. 1. 2024, č.j. MHMP 144797/2024,
- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 2. 2. 2024, č.j. MHMP 160237/2024,
- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 4. 3. 2024, č.j. MHMP 380302/2024,

- Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 4. 3. 2024, č.j. MHMP 380315/2024,
- Závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 27. 3. 2024, č.j. MMR-27572/2024-81,
- Doplnění PD (Koordinační situace-výkres C3) o kóty odstupů od hranice pozemku a od okolní zástavby.

Odvolací správní orgán zároveň účastníky řízení vyzval, aby se k doplněným podkladům vyjádřili, k čemuž jim stanovil lhůtu 10 dnů.

K doplněným podkladům se dne 3. 6. 2024 vyjádřilo Bytové družstvo Doly, které zrekapitulovalo námitky uvedené v odvolání a dále mj. uvedlo, že ani doplněné podklady nevyvrací důvodnost vznesených námitek.

Dne 3. 6. 2024 se k doplněným podkladům vyjádřili Ladislav Dvořák a Olga Mullen, kteří zrekapitulovali námitky uvedené v odvolání a dále mj. uvedli, že ani doplněné podklady nevyvrací důvodnost vznesených námitek.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že MHMP OCP v závazném stanovisku č.j. MHMP 380302/2024, ze dne 4. 3. 2024 uvedl, že v územním rozhodnutí na straně 6 v bodě 11. není popis v souladu s projektovou dokumentací a je třeba jej opravit. Dle předložené dokumentace, objekt SO 31.2, budou obě uliční vpusti nově provedenými úseky přípojek připojeny na stávající potrubí přípojek DN 200, které jsou připojeny na dešťovou kanalizaci. Původní text napadeného rozhodnutí bylo možno mylně vykládat tak, že do přeložené splaškové kanalizace budou připojeny uliční vpusti ze stávajících komunikací, což je nepřípustné, protože do splaškové kanalizace nelze odvádět srážkové vody. Z tohoto důvodu byl bod 6 na str. 6 napadeného rozhodnutí změněn (viz výroková část tohoto rozhodnutí o odvolání).

Závěrem odvolací správní orgán uvádí, že v žádosti o vydání územního rozhodnutí byl uveden pozemek parc. č. 144 v k.ú. Modřany. Podle stávající katastrální mapy a porovnáním s výkresem C2 lze zjistit, že tento pozemek byl rozdělen a záměr se nyní týká pozemků parc. č. 144/1, 144/2 a 146 v k.ú. Modřany.

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 ve změně podmínek dle závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru životního prostředí, ze dne 4. 3. 2024, č.j. MHMP 380302/2024, změně podmínek dle závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 3. 11. 2023, č.j. MHMP-2313977/2023/O4, Kol a uvedení popisu týkajícího se připojení uličních vpustí na str. 6 bodu 11. napadeného rozhodnutí do souladu s projektovou dokumentací. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

### **Poučení o odvolání:**

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

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

Ing. Markéta Vacínová  
ředitelka odboru  
podepsáno elektronicky

### **Obdrží:**

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatelé

1. FETTERS management, s.r.o., IČO: 01405471, se sídlem Jinonická 1327/76a, Košíře  
*zastoupení pro:*

- *Modřany development s.r.o., IDDS: w79uztv, Vyskočilova č.p. 1326/5, 140 00 Praha 4*

2. Olga Mullen, K Dolům č.p. 944/6, Praha 4-Modřany, 143 00

3. Bytové družstvo Doly, IDDS: cwxpjpd, K Dolům č.p. 937/10, Praha 4-Modřany, 143 00

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

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

5. Milan Mašek – instalátérské potřeby, IDDS: szsmr9p, Komořanská 35, 143 00 Praha 12

6. Praha12.net, IDDS: 6k7gnzn, Zátíšská 1914/1, Praha 4 – Modřany

7. Rezidence Komořanská, IDDS: t4bmyz8, Mařatkova 991/5, Kamýk, 142 00 Praha

8. CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

9. Cznet s.r.o., IDDS: whxczy, Pod vodárenskou věží č.p. 271/2, Praha 8-Libeň, 182 00

10. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6, Sokolovská č.p. 42/217,  
190 00 Praha 9-Vysočany

11. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu,  
Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

12. Lesy hl. m. Prahy, IDDS: 4n8xbv7, Práčská č.p. 1885/12, Praha 10-Záběhlice, 106 00

13. 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

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

15. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS:  
w9qfskt, U Plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

16. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2, Evropská č.p. 866/67, 160 00  
Praha 6-Vokovice

17. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf, Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-  
Hostivař, 102 00

18. PREdistribuce a.s., IDDS: vgsfsr3, Svornosti č.p. 3199/19a, Praha 5-Smíchov, 150 00
19. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm, Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1
20. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i, Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4, 148 00
21. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji, Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
22. Úřad městské části Praha 12, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4, 143 00
23. ÚVT Internet s.r.o., IDDS: zzmcmr, Hrnčířská č.p. 383, Zdiměřice, 252 42 Jesenice u Prahy
24. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr, Vinohradská č.p. 3217/167, 100 00, Praha 10-Strašnice

### III. ostatní

25. Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 + **SPIS + doplnění vysvětlení charakteru kanalizací v části B. Souhrnná technická zpráva a D.2 Přeložky Libušského potoka, kanalizací a vodovodů-technická zpráva + Doplnění PD (Koordinační situace-výkres C3) o kóty odstupů od hranice pozemku a od okolní zástavby.**

na vědomí

David Luňák, Kaňkovského č.p. 1235/14, Praha 8-Kobylisy, 182 00

- zastoupení pro: *LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 26, 120 00, Praha 2*

Modřany development s.r.o., IČO 09731920, Vyskočilova 1326/5, 140 00, Praha 4-Michle  
MHMP STR/Kv