



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 638309/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 603906/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jana Fraňková

236 00 4842

Počet listů/příloh: 10/0

Datum:

11.6.2025

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 Martina Škopa, nar. 19.1.1970, Andrey Škopové, nar. 11.3.1978, oba bytem Okenská 2528, Praha 9-Újezd nad Lesy, MUDr. Jiřího Weicheta, nar. 2.4.1972, a MUDr. Markéty Weichetové, nar. 9.6.1972, oba bytem Okenská 1184, Praha 9, zastoupenými Mgr. Ing. Pavlem Kejlou, advokátem se sídlem Washingtonova 1624/5, Praha 1, Ing. Martiny Adamcové, nar. 9.12.1973, bytem Okenská 2164, Praha 9, Ing. Vladimíra Půžy, nar. 9.4.1963, a Ing. Renáty Půžové, nar. 13.11.1964, oba bytem Okenská 1786, Praha 9, a Městské části Praha 21, IČO 00240923, se sídlem Staroklánovická 260, Praha 9, proti rozhodnutí č.j. UMCP21/21243/2023/SU/Hra, spis.zn. SZ/UMCP21/14847/2023/Hra ze dne 28.12.2023, kterým Úřad městské části Praha 21, odbor stavební úřad vyhověl žádosti Ing. Hany Rosenkranzové, nar. 27.12.1972, bytem Sokolova 719/4, Praha 8, a Ing. Jana Rosenkranze, nar. 16.9.1972, bytem Chabařovická 1327/13, Praha 8, v řízení zastoupenými Ing. arch. Michalem Švarcbachem, nar. 5.10.1970, bytem Krupá 63, Kostelec nad Černými Lesy, a na pozemku parc.č. 577/54, k.ú. Újezd nad Lesy, schválil stavební záměr nazvaný „rodinný dům o třech bytech a třech ateliérech“, rozhodl takto:

1. dle ust. § 92 odst. 1 správního řádu

Odvolání Martina Škopa, nar. 19.1.1970, Andrey Škopové, nar. 11.3.1978, oba bytem Okenská 2528, Praha 9-Újezd nad Lesy, MUDr. Jiřího Weicheta, nar. 2.4.1972, a MUDr. Markéty Weichetové, nar. 9.6.1972, oba bytem Okenská 1184, Praha 9, zastoupenými Mgr. Ing. Pavlem Kejlou, advokátem se sídlem Washingtonova 1624/5,

Praha 1, Ing. Vladimíra Půžy, nar. 9.4.1963, a Ing. Renáty Půžové, nar. 13.11.1964, oba bytem Okenská 1786, Praha 9, a Ing. Martiny Adamcové, nar. 9.12.1973, bytem Okenská 2164, Praha 9, se jako opožděná zamítají.

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

Rozhodnutí č.j. UMCP21/21243/2023/SU/Hra, spis.zn. SZ/UMCP21/14847/2023/Hra ze dne 28.12.2023 se ruší a věc se vrací k novému projednání.

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

Ing. Jan Rosenkranz, nar. 16.9.1972, Chabařovická 1327/13, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 8
Ing. Hana Rosenkranzová, nar. 27.12.1972, Sokolova 719/4, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 8

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 21, odbor stavební úřad (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. UMCP21/21243/2023/SU/Hra, spis.zn. SZ/UMCP21/14847/2023/Hra ze dne 28.12.2023, kterým vyhověl žádosti Ing. Hany Rosenkranzové, nar. 27.12.1972, bytem Sokolova 719/4, Praha 8, a Ing. Jana Rosenkranze, nar. 16.9.1972, bytem Chabařovická 1327/13, Praha 8, v řízení zastoupenými Ing. arch. Michalem Švarcbachem, nar. 5.10.1970, bytem Krupá 63, Kostelec nad Černými Lesy, a na pozemku parc.č. 577/54, k.ú. Újezd nad Lesy, schválil stavební záměr nazvaný „rodinný dům o třech bytech a třech ateliérech“. Proti tomuto rozhodnutí uplatnili odvolání Martin Škop, nar. 19.1.1970, a Andrea Škopová, nar. 11.3.1978, oba bytem Okenská 2528, Praha 9-Újezd nad Lesy, MUDr. Jiří Weichet, nar. 2.4.1972, a MUDr. Markéta Weichetová, nar. 9.6.1972, oba bytem Okenská 1184, Praha 9, zastoupení Mgr. Ing. Pavlem Kejlou, advokátem se sídlem Washingtonova 1624/5, Praha 1, Ing. Vladimír Půža, nar. 9.4.1963, a Ing. Renáta Půžová, nar. 13.11.1964, oba bytem Okenská 1786, Praha 9, Ing. Martina Adamcová, nar. 9.12.1973, bytem Okenská 2164, Praha 9, a Městská část Praha 21, IČO 00240923, se sídlem Staroklánovická 260, Praha 9.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis odvolání Městské části Praha 21 všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Z obsahu předloženého spisu bylo zjištěno, že tohoto oprávnění využili Ing. Vladimír Půža a Ing. Renáta Půžová, MUDr. Jiří Wichet a MUDr. Markéta Weichetová, zastoupení advokátem Mgr. Ing. Pavlem Kejlou. V obsahu svých vyjádření namítají, že jimi uplatněné námítky (podáním ze dne 21.12.2022) nebyly v rozhodnutí vypořádány (Ing. Vladimír Půža a Ing. Renáta Půžová), namítají neslučitelnost užívání navrhovaných prostor, tj. 6ti jednotek, jako stavby rodinného domu, namítají nesplnění odstupové vzdálenosti navrhované stavby od sousedního pozemku a stavby, nevhodné umístění teras a s tím související zásah do soukromí

vlastníků sousední nemovitosti, nedodržení požadavků na zeleň, předimenzované parkování, nesoulad souhlasných stanovisek, nesrovnalosti ve vodohospodářské oblasti. Dále se k odvolání Městské části Praha 21 vyjádřil zástupce žadatelů Ing. arch. Michal Švarcbach. V obsahu svého vyjádření argumentuje proti uplatněným odvolacím námitkám, odvolací důvody hodnotí jako neoprávněné, odvoláním napadené rozhodnutí jako souladné s platnou legislativou.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání byla podána účastníky řízení, následně zkoumal, zda byla uplatněna 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 odvoláními napadené rozhodnutí bylo Městské části Praha 21 doručeno dne 11.1.2024, odvolání bylo uplatněno dne 26.1.2024, poslední den odvolací lhůty. Odvolání bylo posouzeno jako přípustné a včasné.

Ostatním výše uvedeným odvolatelům bylo odvoláním napadené rozhodnutí doručeno veřejnou vyhláškou dne 26.1.2024, následující den počal běh odvolací lhůty v délce 15 dní, posledním dnem odvolací lhůty bylo pondělí 12.2.2024.

Ing. Martina Adamcová uplatnila své odvolání dne 29.2.2024, po marném uplynutí odvolací lhůty. Odvolání bylo posouzeno jako přípustné ale opožděné.

Ing. Vladimír Půža a Ing. Renáta Půžová uplatnili společné odvolání dodáním do datové schránky ÚMČ Praha 21 dne 25.2.2025, po marném uplynutí odvolací lhůty. Odvolání bylo posouzeno jako přípustné ale opožděné.

Martin Škop a Andrea Škopová, zastoupení advokátem Mgr. Ing. Pavlem Kejlou, uplatnili své odvolání dodáním do datové schránky ÚMČ Praha 21 dne 23.2.2024, po marném uplynutí odvolací lhůty. Odvolání bylo posouzeno jako přípustné ale opožděné.

MUDr. Jiří Weichet a MUDr. Markéta Weichetová, zastoupení advokátem Mgr. Ing. Pavlem Kejlou, uplatnili své odvolání dodáním do datové schránky ÚMČ Praha 21 dne 22.2.2024, po marném uplynutí odvolací lhůty. Odvolání bylo posouzeno jako přípustné ale opožděné.

Dle ust. § 92 odst. 1 správního řádu je odvolací správní orgán povinen v případě, že napadené rozhodnutí nabylo právní moci, zkoumat, zda nejsou dány důvody pro použití mimořádného opravného prostředku (přezkumné řízení, obnova řízení, vydání nového rozhodnutí). V daném případě na základě včasného odvolání Městské části Praha 21 napadené rozhodnutí nenabylo právní moci, tedy výše uvedený postup se nepoužije.

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

Z obsahu předloženého spisu bylo zjištěno, že dne 16.8.2023 byla u stavebního úřadu uplatněna žádost Ing. Hany Rosenkranzové a Ing. Jana Rosenkranze, na základě plné moci ze dne 1.9.2020 zastoupenými Ing. arch. Michalem Švarcbachem, nar. 5.10.1970, bytem Krupá 63, Kostelec nad Černými Lesy, o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení záměru nazvaného „stavba rodinného domu Újezd nad Lesy“ na pozemku parc.č. 577/57, k.ú. Újezd nad Lesy.

Stavební úřad opatřením č.j. UMCP21/18685/2023/SU/Hra ze dne 27.10.2023 oznámil zahájení společného řízení ve věci uvedeného stavebního záměru, účastníkům stanovil lhůtu pro uplatnění námitek. Tohoto oprávnění využila Městská část Praha 21.

Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 16.8.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Dle ust. § 85 odst. 4 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (pražské stavební předpisy, dále jen PSP), záměr podléhá posouzení v právním režimu PSP.

Z hlediska věcného bylo zjištěno, že odvoláním napadeným rozhodnutím byl schválen záměr nazvaný „Rodinný dům o třech bytech a třech ateliérech, Praha, Újezd nad Lesy, Okenská“ na pozemku parc. č. 577/54 v katastrálním území Újezd na Lesy. Jedná se o novostavbu rodinného domu, vedení technických sítí, akumulární nádrž s přepadem do vsaku, oplocení na uliční straně pozemku, zpevněné plochy a přístřešek pro parkování.

Rodinný dům má navržené 2 nadzemní podlaží, zastřešený je valbovou střechou. Obsahuje 3 bytové jednotky a 3 nebytové jednotky. V 1. nadzemním podlaží (NP) je umístěna bytová jednotka 1+kk a tři ateliéry, ve 2. NP jsou umístěny dvě bytové jednotky 2+kk. Půdorysně má rodinný dům tvar obdélníku o max. rozměrech 21,2 m x 6,5 m. Výšková úroveň hlavní římsy bude max. + 5,440 m od ± 0,000 = 254,00 m n.m Bpv (odpovídá úrovni podlahy 1.NP objektu). Výšková úroveň hřebene střechy bude max. + 7,080 m od ± 0,000.

Stavba má být napojena na stávající přípojky elektro, vody a kanalizace. Likvidace dešťových vod je řešena svedením do akumulární nádrže s přepadem do vsaku trativodem. Doprava v klidu je řešena 4 parkovacími stáními pod přístřeškem na pozemku stavby. Oplocení na uliční straně pozemku je z betonových sloupků s podezdívkou a dřevěnou výplní.

Z úřední činnosti Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, jako příslušného odvolacího správního orgánu (dále jen MHMP STR) bylo zjištěno, že Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozhodování, vydal dne 13.11.1998 pod sp.zn. 123792/98 OUR/S/Me rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor – Lesní čtvrť, ul. Ochozská, Praha 9 –

Újezd nad Lesy“, jehož předmětem je soubor 44 rodinných domů, které se přímo týká i pozemku nyní projednávané stavby rodinného domu (parc.č. 577/54 v katastrálním území Újezd na Lesy). Z dalších navazujících řízení o změně tohoto vydaného územního rozhodnutí, která lze dohledat v Evidenci územních rozhodnutí vedené IPR, vyplývá, že rozhodnutí je stále platné pro ty stavby rodinných domů, pro které dosud nebylo vydáno stavební povolení a nebyly realizovány. V případě, kdy stavebník požaduje pro rodinný dům změnu oproti podmínkám vydaným v územním rozhodnutí sp. zn. 123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998, je zákonným postupem v rozsahu stavebních objektů tímto rozhodnutím umístěných změna územního rozhodnutí dle ust. § 94 stavebního zákona, v rozsahu dalších nově navržených staveb nové územní rozhodnutí a stavební povolení pro všechny stavební objekty. V nyní projednávaném případě stavební úřad Prahy 21 ve společném řízení schválil stavební záměr pro rodinný dům na pozemku, na němž je platným územním rozhodnutím sp. zn. 123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998 (ve znění jeho pozdějších změn) umístěn jeden ze 44 rodinných domů, aniž by vydal změnu tohoto dřívějšího územního rozhodnutí, s odůvodněním, že podmínky platného územního rozhodnutí sp.zn. 123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998 předložená projektová dokumentace splňuje. MHMP STR odkazuje na ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona, kterým je jednoznačně stanoveno, že územní rozhodnutí lze měnit na odůvodněnou žádost oprávněného, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím.

K tvrzení stavebního úřadu, že podmínky územního rozhodnutí sp.zn. 123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998 předložená projektová dokumentace splňuje, MHMP STR uvádí, že bylo zjištěno, že tomu tak není.

Navrhovaný stavební záměr je v rozporu s následujícími podmínkami (psány kurzívou):

4 b) *„Každý rodinný dům bude mít min. 1 garážové a 1 parkovací stání na každý byt na vlastním pozemku.“*

Navrhovaná stavba rodinného domu má 3 byty, na pozemku rodinného domu jsou navržena 4 stání pod přístřeškem, který nelze považovat za uzavřenou garáž.

6) *„..... Rozsah zeleně bude min. 70% plochy jednotlivých pozemků RD...“*

Navrhovaný stavební záměr má zatravněnou plochu 443,8 m² při celkové rozloze pozemku 825 m², to znamená, že navrhovaný rozsah zeleně je 54% plochy pozemku rodinného domu.

Záměr je v rozporu s vydaným platným územním rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozhodování sp. zn. 123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998, a nelze jej povolit bez předchozí změny tohoto územního rozhodnutí.

Tato skutečnost působí nezákonnost odvoláním napadeného společného povolení.

K odvolacím důvodům uplatněným Městskou částí Praha 21 MHMP STR uvádí (odvolací námitky psány kurzívou):

Odvolací námitka:

Navržená stavba splňuje charakter bytového domu, je v předmětné lokalitě předimenzovaná, svým zaměřením se zcela vymyká okolní již provedené zástavbě samostatně stojících rodinných domů. Stavba se skládá ze 6 samostatných provozních souborů, údajně ze 3 bytových jednotek

a 3 nebytových jednotek, přestože jde o území s funkčním využitím OB - čistě obytné, což je nepřípustné.

Vzhledem k tomu, že se má jednat o 6 samostatných souborů není vyřešena odpovídajícím způsobem doprava v klidu, v případě realizace dojde k nadměrnému zatížení místní infrastruktury a dopravy v daném místě, přičemž možnost parkování vozidel je nutné řešit na pozemku stavby, nikoli na přiléhající komunikaci, která je v režimu Obytné zóny.

Městská část Praha 21 trvá na nesouhlasném stanovisku k předloženému záměru. Stavba je pro danou lokalitu kapacitně předimenzovaná. Skládá se ze 6 provozních souborů bez ohledu na to, zda se jedná o bytovou jednotku nebo ateliér. Tato skutečnost bude mít za následek nadměrné zatížení místní infrastruktury. Stavba svým charakterem nezapadá do zástavby rodinných domů v dané lokalitě.

MHMP STR:

Navržená stavba odpovídá svou kapacitou stavbě rodinného domu, tak jak je definován v § 2 písm. u) odst. 1 PSP, podle kterého je rodinným domem stavba, ve které je více, než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, přičemž může mít nejvýše 3 samostatné byty. Využití části objektu rodinného domu pro jiné funkce, než je bydlení, které jsou zároveň v souladu s funkčním využitím podle územního plánu není žádným předpisem vyloučeno a je tedy možné. V navrženém rodinném domě jsou kromě 3 bytových jednotek umístěny 3 nebytové jednotky, nazvané jako ateliéry. Využití jako ateliéry může znamenat buď využití pro administrativu nebo pro služby, neboť atelier je nebytový prostor určený k jiným účelům než obytným. V atelieru není možné se přihlásit k trvalému pobytu, tj. atelier by neměl být využíván k bydlení. V souladu s platným územním plánem je ve funkčním území OB – čistě obytné možné umístit jako podmíněně přípustné využití administrativu i drobné nerušící služby. Využití navrženého záměru jako rodinný dům se 3 byty a 3 drobnými nebytovými prostory pro administrativu nebo drobné služby není v rozporu s žádným z právních předpisů, ani s vydaným platným územním rozhodnutím ze 13.11.1998, pod sp. zn.: 123792/98 OUR/S/Me.

K souladu s územním plánem se souhlasně závazným stanoviskem sp.zn. S-MHMP 1355807/2022, č.j. MHMP 1535699/2022, ze dne 24.8.2022 vyjádřil i orgán územního plánování MHMP UZR. Toto závazné stanovisko potvrdil nadřízený orgán územního plánování Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, závazným stanoviskem č.j. MMR-16608/2025-81 dne 26.3.2025, s jehož obsahem se účastníci mohou seznámit v pokračujícím řízení ve věci.

Z hlediska zatížení místní infrastruktury v důsledku umístění navržené stavby nelze dospět k závěru, že stavba rodinného domu, byť o 3 bytových jednotkách a 3 nebytových jednotkách nemůže zvýšit užívání jak dopravní, tak technické infrastruktury nad míru, kterou by daná infrastruktura mohla pojmout. Jedná se o území OB – čistě obytné, které bylo v místě umísťované stavby koncipováno společným územním rozhodnutím, a to včetně např. šířky komunikací. Územní rozhodnutí umístilo v daném místě 44 rodinných domů, bez určení, kolik bytových jednotek v nich může být obsaženo.

Doprava v klidu byla pro daný rodinný dům navržena v souladu se současně platnými požadavky stanovenými v nařízení PSP, avšak vzhledem k tomu, že v platném územním

rozhodnutí bylo v podmínce 4 b) stanoveno, jaké kapacity dopravy v klidu mají být pro každý jednotlivý dům umístěny, je nezbytné dodržet podmínku stále platného územního rozhodnutí „Každý rodinný dům bude mít min. 1 garážové a 1 parkovací stání na každý byt na vlastním pozemku.“. Navržený rodinný dům má 3 byty, na pozemku rodinného domu jsou navržena 4 stání pod přístřeškem, který nelze považovat za uzavřenou garáž. V této části je tedy záměr navržen v rozporu s územním rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy vydaného pod sp.zn. 123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998.

Odvolací námitka byla posouzena jako částečně důvodná.

Odvolací námitka:

Dále upozorňujeme na rozpor mezi uvedenými parametry stavby v příloze „B - Technická zpráva“ a výměrami vyplývajícími z rozměrů uvedených v příloze „D - Dokumentace stavebních objektů“ předložené dokumentace.

Přípustná míra využití území dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy je v daném území s kódem OB-B stanovena koeficientem podlažní plochy 0,3, tzn. při velikosti pozemku 825 m² může být maximální hrubá podlažní plocha maximálně 247,5 m², což v tomto případě není splněno. Pro úplnost uvádíme, že hrubá podlažní plocha při odečtení výměr místností 2.07 a 2.15 (pokud bychom připustili, že se jedná o terasy) činí 249,6 m², což stále neodpovídá výše uvedenému koeficientu.

Vzhledem k výše uvedenému žádáme o přezkum souhlasného závazného stanoviska MHMP - UZR ze dne 24.8.2022 č.j. MHMP 1535699/2022.

Skutečnost, že 3 údajné nebytové soubory jsou nazvány „ateliéry“, přestože jsou dispozičně i rozlohou shodné s bytovou jednotkou 1+kk pouze zastírá fakt, že se ve skutečnosti jedná o stavbu se 6 jednotkami, tudíž se nemůže jednat o stavbu rodinného domu. Případná argumentace, že se dle dokumentace jedná o nebytové prostory nemůže obstát, neboť není vyloučena v budoucnu změna nebytových prostor na jednotky bytové.

MHMP STR:

Odvolatel uvádí rozpor mezi výměrou hrubé podlažní plochy jednotlivých podlaží uvedenou v souhrnné technické zprávě a výměrou, kterou vypočítal na základě rozměrů objektů z jednotlivých výkresů výkresové části dokumentace. Tento rozdíl vzniká skutečností, že ne všechny plochy půdorysů jednotlivých podlaží spadají pod hrubé podlažní plochy, tak jak je definuje územní plán.

Na základě této námítky MHMP STR uplatnil žádost k Ministerstvu pro místní rozvoj o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska MHMP UZR, vydaného pod sp.zn. S-MHMP 1355807/2022, č.j. MHMP 1535699/2022, ze dne 24.8.2022. Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (MMR), závazným stanoviskem č.j.: MMR-16608/2025-81 ze dne 26.3.2025 změnilo vydané závazné stanovisko MHMP UZR tak, že v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje. K námitce týkající se rozporu ve výměrách a k výpočtu hrubých podlažních ploch MMR uvádí (citace):

„Celková započitatelná HPP předmětného záměru je dle předložených podkladů cca 239 m² (1. NP má započitatelnou HPP 134,6 m² a 2. NP 104,0 m²) a pro záměrem řešené území v ploše OB-B o výměře 825 m² činí koeficient KPP po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 0,29, proto je požadavek koeficientu KPP (max. 0,30) splněn.“

V odůvodnění závazného stanoviska v části vyjádření k námitkám odvolatelů, pak MMR uvádí (citace):

„K námitce týkající se výpočtu koeficientu KPP ministerstvo uvádí, že přípustnost záměru byla z tohoto hlediska posouzena výše.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že při stanovení započitatelných HPP nadzemních podlaží objektu je irelevantní, jak jsou jednotlivé plochy (místnosti) označeny, ale zásadní pro nezapočítání plochy do HPP je, zda plocha (místnost) splňuje podmínku, že je otevřená či částečně otevřená (pozn.: z tohoto hlediska je rovněž irelevantní, zda je otevřená či částečně otevřená plocha zastřešena nebo nezastřešena).

V rámci 2. NP se do započitatelných HPP tudíž nezahrnuje prostor částečně otevřeného venkovního schodiště, prostor částečně otevřené chodby č. 2.08 a prostory částečně otevřených teras č. 2.07 a č. 2.15. Z půdorysného výkresu 2. NP lze rovněž snadno vypočítat, že započitatelná HPP 2. NP je 104 m².

V případě 1. NP se do HPP nezapočítává prostor částečně otevřeného venkovního schodiště a prostor částečně otevřených teras, proto je započitatelná HPP 1. NP 134,6 m².

Celková započitatelná HPP záměru tedy činí cca 239 m², jak je uvedeno i v projektové dokumentaci.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že vypočtený koeficient KPP se dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP zaokrouhluje na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování, proto by do plochy o výměře 825 m² bylo možné při koeficientu KPP 0,30 umístit objekt se započitatelnou HPP max. cca 251 m².“

Ke skutečnosti, že by v budoucnu mohlo dojít ke změnám v užívání nyní navržených nebytových jednotek ateliérů, MHMP STR uvádí, že v rámci řízení posuzuje předložený návrh. Pokud by v budoucnosti došlo k situaci, kdy by vlastník chtěl využívat dané prostory v rozporu s vydaným povolením, musel by požádat o změnu v užívání stavby. Žádost by pak byla posouzena podle v dané době platných právních předpisů.

MMR k otázce funkčního využití prostorů uvádí (citace):

„K námitce týkající se počtu jednotek v rámci objektu ministerstvo uvádí, že ÚP SÚ HMP neobsahuje žádnou regulaci týkající se počtu bytových či nebytových jednotek.

Hlavním využitím plochy OB jsou dle ÚP SÚ HMP plochy pro bydlení, tzn. že je možné do plochy OB umísťovat všechny typy staveb pro bydlení (včetně bytových domů) bez ohledu na to, kolik mají bytových jednotek. Ministerstvo tedy shrnuje, že předmětný záměr je v části návrhu funkce bydlení navržen v souladu s hlavním využitím plochy OB bez ohledu na to, kolik bytových jednotek předmětný objekt obsahuje, resp. bez ohledu na to, zda bude stavebním úřadem klasifikován jako rodinný či bytový dům.

Nebytové jednotky mají dle předložených podkladů sloužit jako nerušící služby místního významu (předpokládá se jejich využití jako ateliéry či studia). Dle oddílu 15 odst. 24 ÚP SÚ HMP „Za nerušící výrobu a služby nelze považovat autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárny, spalovny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.“

Vzhledem k tomu, že předmětné nebytové jednotky zjevně nebudou složit jako autoservis, klempírna, lakovna apod., přičemž na základě předložených podkladů nelze vzhledem k rozsahu nebytových jednotek uvažovat ani s tím, že by jejich provoz mohl vyžadovat vstup těžké nákladové techniky do území, je možné i navržené nebytové jednotky v rámci záměru akceptovat.

Ministerstvo k tomu, doplňuje, že navržené předpokládané využití nebytových jednotek jako ateliéry by bylo možné posuzovat i jako funkci administrativa.

Podmíněně přípustným využitím plochy OB je administrativa v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu ploch bydlení. Z předložených půdorysných výkresů objektu je zřejmé, že funkce bydlení zaujímá více než 50 % započítatelných HPP v rámci objektu, proto i za předpokladu, že by navržené nebytové jednotky byly hodnoceny jako administrativa, stále by byl záměr hodnocen z pohledu funkční regulace plochy OB orgánem územního plánování kladně.

Ministerstvo dále uvádí, že navržené malometrážní nebytové jednotky s ohledem na svůj rozsah zjevně nemohou ohrozit či znehodnotit využitelnost plochy OB, resp. dotčených pozemků v ploše OB.“

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

K výše uvedenému upozorňujeme na rozpor mezi stavebním zákonem a novým občanským zákoníkem (NOZ). Dle stavebního zákona je ateliér zkolaudovaný jako nebytový prostor, ovšem dle NOZ jej lze pronajímat k bydlení, což se následně v praxi děje a má pak za následek nadměrné zatížení infrastruktury, reálný nedostatek parkovacích míst, nevhodně navržené PBŘ s ohledem na skutečné využití atd.

MHMP STR:

Jak již výše uvedeno, ve smyslu stavebního práva je atelier nebytový prostor, který není určený k bydlení, tedy v atelieru není možné mít trvalé bydliště. V ust. § 2236 odst. 1 občanského zákoníku je umožněno obývání (nikoliv bydlení) jiného než obytného prostoru. Lze připustit, že se jedná o určitý rozpor právních předpisů z hlediska posuzování nebytového prostoru, zde atelieru, z hlediska jeho využití, tedy není právního nástroje, který by užívání nebytových prostor (zde ateliérů) k obývání (nikoliv k trvalému bydlení) znemožnil. V daném stupni řízení však nelze předjímat, že navrhované nebytové prostory – ateliéry budou využívány pro bydlení, takto ani nemohou být kolaudovány.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Jako další důvody uvádíme, že např. umístění teras nesplňuje požadovaný odstup od sousedních pozemků, navržené nebytové prostory vyžadují udělení výjimky, což je v čistě obytném území již zastavěném rodinnými domy neobhájitelné, nežádoucí a nepřijatelné.

Ustanovení §29 odst.2) Nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy písm. e) „pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m a ke všem sousedním pozemkům 15 m; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umísťované i stávající“ není v tomto případě splněno. Délka posuzované hrany zastřešení teras v součtu činí 10,0 m (4x2,5 m). Odstupová vzdálenost 2,4 m od pozemku parc.č. 577/55 v k.ú. Újezd nad Lesy není v tomto případě přípustná. Upozorňujeme, že míry v tomto bodě uvedené jsou získány odměřením z výkresů v projektové dokumentaci. Dokumentace je v tomto bodě nedostatečně zpracována (chybí kóty) a neúplná.

MHMP STR:

Z obsahu doložené dokumentace bylo zjištěno, že odvolatelkou uváděné terasy nejsou zastřešené, jsou na nich v části umístěné pergoly. Pergolou se rozumí konstrukce určená pro popínání nebo podporu rostlin. V metodické pomůcce MMR je ke konstrukci pergoly a potřeby jejího posouzení uvedeno (citace):

„Pergola vždy sloužila jako podpora pro pnutí popínavých rostlin a uplatňuje se též v dnešních zahradách. Pergoly mohou stát samostatně nebo jsou připojené k jiným stavbám, mohou také spojoval dvě od sebe oddělené stavby v zahradě případně různé části zahrady, lemovat cesty a vytvářet zelené tunely - loubí. Pergola je prvkem zahradní architektury, a proto nepodléhá posuzování podle stavebního zákona.“

Odstup stavby rodinného domu je větší, než PSP požadovaných 3 m, dle doloženého situačního výkresu je odstup stavby rodinného domu od společné hranice s pozemkem parc.č. 577/55, k.ú. Újezd nad Lesy v hodnotě 4.00 m. Vzdálenost navrhovaných teras, jejichž podlaha je výškově umístěna na úrovni terénu, uvedena není. MHMP STR uvádí, že na terasy se vztahuje ustanovení § 29 odst. 2 písm. d) PSP, podle kterého se požadavky na odstup nepoužijí pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 2,5 m.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Dále městská část Praha 21 nesouhlasí s tím, jak byla posouzena problematika koeficientu zeleně. Dle dokumentace vydané 6.9.2021 Ing. arch. Michalem Švarbachem a předložené pro získání stanoviska UMCP21/13619/2021/OZPD/SKa ze dne 6.9.2021 nebyl splněn koeficient zeleně. Následně byla předložena změna projektové dokumentace datovaná 03/2022, rovněž zpracovaná Ing. arch. Michalem Švarbachem, na základě které byla vydána změna souhrnného stanoviska č.j. UMCP21 /07317/2022/OZPD/SKa ze dne 23.5.2022. Ve změně PD z 03/2022 je koeficient zeleně uměle vylepšen návrhem výsadby 4 stromů do zpevněné plochy, a to v jedné linii podél vjezdu na pozemek. Upozorňujeme, že výsadba stromů do prostoru vjezdu, který je navržen v celkové šíři 3,5 m je přinejmenším problematická. Dále upozorňujeme, že dokumentace, na základě které bylo vydáno rozhodnutí

č.j.UMCP21/21243/2023/SU/Hra ze dne 28.12.2023, již nezahrnuje úpravu projektové dokumentace 03/2022, ale další revizi datovanou 04/2024 (zde předpokládáme, že se jedná o písařskou chybu a má být 04/2023). Dle této revize projektové dokumentace jsou 4 navrhované nově vysazené stromy ve zpevněné ploše umístěny tak, že kromě omezení vjezdu na pozemek dojde rovněž k omezení 2 parkovacích stání z celkem 4 navržených. Takové umístění stromů nelze z technického pohledu akceptovat, a tedy ani uvažovat při výpočtu koeficientu zeleně, neboť umístění bude nepochybně omezovat jednotky IZS při vjezdu v případě nutnosti zásahu a omezovat, ne-li znemožňovat užívání navržených parkovacích stání.

Závazná stanoviska č.j. UMCP21/13619/2021/OZPD/SKa ze dne 6.9.2021 a č.j. UMCP21/07317/2022/OZPD/SKa ze dne 23.5.2022 jsou stanoviska vydaná dotčeným orgánem ochrany životního prostředí, který nemá v kompetenci posuzování souladu záměru s požadavky územního plánu, a tedy ani s požadavky na dodržení min. požadovaného podílu zeleně daného koeficientem zeleně KZ, který je pro dané území OB určen územním plánem. K posouzení souladu záměru s územním plánem je dotčený orgán územního plánování MHMP UZR, který do řízení vydal závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 1355807/2022, č.j. MHMP 1535699/2022, ze dne 24.8.2022.

Na základě odvolání byla podána žádost k Ministerstvu pro místní rozvoj o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska MHMP, odbor územního rozvoje sp. zn.: S-MHMP 1355807/2022, č.j.: MHMP 1535699/2022, ze dne 24.8.2022. Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, dne 26.3.2025, pod č.j.: MMR-16608/2025-81 změnilo vydané závazné stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje tak, že v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje. K námitce týkající se koeficientu zeleně (KZ) MMR uvedlo (citace):

„K námitce týkající se výpočtu koeficientu KZ ministerstvo uvádí, že přípustnost záměru byla z tohoto hlediska posouzena výše.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že požadavek na minimální hodnotu koeficientu KZ se odvozuje od stanovení průměrné podlažností v záměrem řešeném území (na pozemku záměru). Dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se při výpočtu započitatelných HPP neuvažuje např. s plochou krytých parkovacích stání, ale se zastavěnou plochou krytých parkovacích stání se uvažuje při výpočtu průměrné podlažností (jedná se o zastřešenou stavbu).

Na pozemku záměru lze tedy uvažovat se započitatelnou HPP cca 239 m² a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 195 m² (pozn.: objekt rodinného domu má zastavěnou plochu cca 145 m² a parkovací přístřešek cca 50 m²), proto je průměrná podlažnost předmětného záměru po zaokrouhlení na celá čísla 1 a tomu odpovídá požadavek na hodnotu koeficientu KZ min. 0,50.

V rámci záměru je navržena výměra započitatelných ploch zeleně 543,8 m², proto pro záměrem řešené území o výměře 825 m² činí koeficient KZ záměru 0,66.

Co se týče návrhu 4 stromů ve zpevněné ploše, které budou dle názoru odvolatele omezovat vjezd, ministerstvo uvádí, že posouzení záměru z hlediska jeho dopravního řešení orgánem územního plánování nepřísluší. Ministerstvo dále uvádí, že i když budou tyto 4 stromy z výpočtu koeficientu KZ vypuštěny, záměr stále bude splňoval požadavek na hodnotu koeficientu KZ min. 0,50.“

Ze závazného stanoviska dotčeného orgánu MMR vyplývá, že stromy ve zpevněných plochách nejsou z hlediska souladu záměru s požadavky danými kódem míry využití území B na minimální plochy zeleně potřeba. Povinnost jejich zasazení nevyplývá ani z požadavků jiných dotčených orgánů. Zasazení stromů tedy v daném případě nepodléhá posouzení stavebního úřadu v řízení o povolení stavby. Z hlediska kolize stromů s vjezdem na pozemek je třeba dodat, že celková šířka zpevněné plochy vjezdu na pozemek je 4,0 m, strom je umístěn tak, že do prostoru vjezdu v šířce 3,5 m nezasahuje. Stromy umístěné před parkovacím přístřeškem jsou umístěny v takové pozici, že nemohou bránit vjezdu na parkovací stání. Pakliže by v budoucnu v důsledku např. vzrůstu stromů taková situace nastala, bylo by zcela na vlastníkově, aby zajistil vjezd na parkovací stání.

MHMP STR uvádí, že z obsahu závazného stanoviska MMR vyplývá, že na žádost MMR zástupce žadatelů jako podklad pro vydání tohoto závazného stanoviska dne 20.3.2025 doložil „dodatek č. 1 k Souhrnné technické zprávě“, v jejímž obsahu je uvedeno, že travnaté plochy mají výměru 443,8 m², a MMR tedy při svém posuzování vycházelo z tohoto údaje. Jedná se o doplnění projektové dokumentace, s jehož obsahem účastníci nebyli seznámeni a nemohli se k jeho obsahu účinně vyjádřit (uplatnit námitky) v průběhu společného řízení. Vzhledem k tomu, že přezkoumávané rozhodnutí trpí závažnými právními vadami, jak uvedeno výše, a je nezbytné v pokračujícím řízení záměr znovu řádně, v souladu s platnou právní úpravou, tj. formou změny územního rozhodnutí, záměr jako celek posoudit, MHMP STR s obsahem závazného stanoviska MMR včetně uvedeného doplnění projektové dokumentace, účastníky neseznamoval, neboť seznámit se s úplnou (doplněnou) a konečnou dokumentací se mohou v průběhu pokračujícího společného řízení a v souladu s ust. § 94n odst. 3 stavebního zákona se k jejímu obsahu vyjádřit. MHMP STR uzavírá, že relevance doplněné dokumentace a faktického stavu není jednoznačná a musí být předmětem posouzení stavebním úřadem.

Odvolací námitka byla posouzena jako částečně důvodná.

Odvolací námitka:

K upravené projektové dokumentaci také nebylo vydáno stanovisko správce inženýrských sítí dotčených stavbou - PREdistribuce, a.s., přičemž jeden z nově navržených stromů se může nacházet v ochranném pásmu přípojky vedené v rámci pozemku parc. č. 577/54, k. ú. Újezd nad Lesy. Stejně tak se k nové situaci a k přístupu na pozemek zúženému z důvodu nové výsadby nevyjadřoval Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy. Je odpovědností stavebníka, aby předložil dokumentaci v takovém stavu, v jakém ji projednal s dotčenými orgány a v případě, že v této dokumentaci nadále provádí změny, je opět jeho rizikem a povinností, aby doložil soulad těchto změn se zájmy chráněnými dotčenými orgány, a to ať už sdělením dotčeného orgánu, že se jím chráněných zájmů změna nedotýká nebo vydáním nového závazného stanoviska. Takový postup je v praxi zcela běžný a garantuje soulad záměru se zájmy chráněnými dotčenými orgány, avšak v tomto případě nebyl dodržen.

MHMP STR:

V ust. § 46 odst. 10 zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetický zákon, je stanoveno, že v ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno vysazovat trvalé porosty a vedení bez ochranných prvků přejíždět mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t. Z uvedeného

ustanovení energetického zákona vyplývá, že záměr výsadby trvalých dřevin v ochranném pásmu podzemního vedení může být realizován pouze po dohodě se správcem (provozovatelem) dané sítě.

Odvolací námitka byla posouzena jako důvodná.

Odvolací námitka:

Zároveň zpochybňujeme výpočet koeficientu zeleně, jelikož použité výměry teras a zpevněných ploch uvedené v příloze „B - Technická zpráva“ nejsou zkontrolovatelné, z důvodu chybějících rozměrů ve výkresové dokumentaci ani v části „C - Situační výkres“, ani v části „D - Dokumentace stavebních objektů“. S ohledem na rozpor mezi přílohami „B - Technická zpráva“ a „D - Dokumentace stavebních objektů“ u hrubých podlažních ploch (uvedený výše v tomto odvolání), považujeme nedostatky (chybějící kóty teras a zpevněných ploch) ve výkresové dokumentaci za závažné a projektovou dokumentaci za zmatečnou. Jedním z důkazů zmatečnosti je skutečnost, že změna souhrnného stanoviska č.j. UMCP21/07317/2022/OZPD/SKa ze dne 23.5.2022 byla vydána na základě odlišné projektové dokumentace, než je projektová dokumentace založená u stavebního řízení, kde je například odlišné rozmístění navržené výsadby stromů.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, v závazném stanovisku ze dne 26.3.2025, pod č.j.: MMR-16608/2025-81 k námitce týkající se výpočtu KZ uvádí (citace):

„V rámci zeleně na rostlém terénu jsou navrženy tyto započitatelné plochy zeleně: výsadba stromů a keřů v trávníku (komplexní sadové úpravy - travnaté plochy) o započitatelné ploše 443,8 m² (započítává se 100%), a 4 stromy se střední korunou o započitatelné ploše 100 m² (dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se na jeden strom se střední korunou započítává plocha 25 m²).

Ministerstvo k tomu doplňuje, že požádalo stavebníka, resp. projektanta o kontrolu v projektové dokumentaci uváděných výměr zastavěných a zpevněných ploch a ploch zeleně. Stavebník následně dne 20. 3. 2025 předložil ministerstvu Dodatek 1 k Souhrnné technické zprávě, kde bylo upřesněno, že travnaté plochy mají výměru 443,8 m², proto ministerstvo vycházelo z tohoto projektantem deklarovaného rozsahu travnatých ploch.

Celková započitatelná plocha zeleně v rámci záměru je dle předložených podkladů 543,8 m² a pro záměrem řešené území v ploše OB-B o výměře 825 m² činí koeficient KZ po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 0,66, proto je požadavek koeficientu KZ (min. 0,50) splněn.“

V odůvodnění závazného stanoviska v části vyjádření k námitkám odvolatelů, pak MMR uvádí (citace):

„K tvrzení, že použité výměry teras a zpevněných ploch nejsou zkontrolovatelné, ministerstvo uvádí, že z regulativů ÚP SÚ HMP ani Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP nevyplývá, že by měl orgán územního plánování provádět přepočet projektantem deklarovaných výměr jednotlivých zpevněných ploch, resp. ploch zeleně (pozn.: za správnost údajů uvedených v projektové dokumentaci odpovídá projektant).

Ministerstvo z tohoto důvodu požádalo stavebníka, resp. projektanta o kontrolu v projektové dokumentaci uváděných výměr zastavěných a zpevněných ploch a ploch zeleně. Stavebník následně dne 20. 3. 2025 předložil ministerstvu Dodatek 1 k Souhrnné technické zprávě, kde bylo upřesněno, že travnaté plochy mají výměru 443,8 m², proto ministerstvo vycházelo z tohoto projektantem deklarovaného rozsahu travnatých ploch. Ministerstvo jako orgán územního plánování rovněž nemá technické prostředky k tomu, aby tuto výměru z výkresu samo odměřovalo např. v grafickém programu, přičemž tuto povinnost orgánu územního plánování neukládá ani platný ÚP SÚ HMP.

K verzi projektové dokumentace ministerstvo uvádí, že při vydávání tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování mělo k dispozici i relevantní části aktualizované verze projektové dokumentace předložené stavebnímu úřadu, proto vycházelo z aktuálních podkladů.“

MHMP STR uvádí, že závazné stanovisko č.j. UMCP21 /07317/2022/OZPD/SKa ze dne 23.5.2022 je stanoviskem vydaným dotčeným orgánem ochrany životního prostředí, který nemá v kompetenci posuzování souladu záměru s požadavky územního plánu, a tedy ani s požadavky na dodržení požadovaného podílu zeleně daného koeficientem zeleně KZ. K otázce změny projektové dokumentace v době od vydání uvedeného závazného stanoviska do doby podání žádosti se nelze vyjádřit, jelikož součástí podkladů vedeného řízení je pouze do řízení doložená projektová dokumentace, zda tato dokumentace není v rozporu s některou z dřívějších verzí, předloženou dotčeným orgánům nelze posoudit. MHMP STR dále odkazuje na již výše uvedené k problematice „doplňování a změn dokumentace“ pro potřeby posouzení záměru z hlediska územního plánování v odvolacím řízení.

Odvolací námitka byla posouzena jako částečně důvodná.

Odvolací námitka:

Městská část Praha 21 má za to, že v případě předložení neúplné a odlišné projektové dokumentace jednotlivým zúčastněným subjektům ze strany navrhovatele nemohlo dojít k vydání objektivního stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů. Navrhujeme proto, aby byla doplněna nová stanoviska dotčených orgánů, která budou reflektovat poslední verzi projektové dokumentace.

MHMP STR:

Vzhledem k chybnému vedení řízení a vydání rozhodnutí v rozporu s platným územním rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy sp. zn. 123792/98 OUR/S/Me vydaného dne 13.11.1998, stavební úřad při pokračování řízení mimo jiné posoudí, zda lze závazná stanoviska vydaná pro předchozí verzi projektové dokumentace považovat za platná ve vedeném řízení.

Odvolací námitka byla posouzena jako důvodná.

Odvolací námitka:

V postavení účastníka řízení trváme na stanovisku, že z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o pokus maximálního vytěžení stavebního pozemku o rozloze 825 m² pro bytový dům.

Městská část Praha 21 s tímto postupem nesouhlasí a trvá na stanovisku, že nelze upřednostňovat zájmy soukromého subjektu před zájmy veřejnými.

MHMP STR:

Jak již výše uvedeno, záměr nelze s ohledem na stále platné územní rozhodnutí sp.zn. 123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998 posuzovat jako záměr novostavby na právně volném pozemku, ale výlučně jako žádost o změnu uvedeného územního rozhodnutí, což se v posuzovaném případě nestalo a tím rozhodnutí zatížilo nezákonností.

K námitce týkající se maximálního vytěžení pozemku parc.č. 577/54, k.ú. Újezd nad Lesy navrhovanou stavbou, MHMP STR uvádí, že přezkoumávané rozhodnutí neobsahuje srozumitelné a přezkoumatelné posouzení navrhovaného záměru s požadavky ust. § 20 odst. 1 PSP. Stavební úřad stroze na straně 5 rozhodnutí uvádí, že záměr respektuje charakter území, aniž by tento charakter jednoznačně určený pravomocným a stále vykonatelným rozhodnutím sp.zn.123792/98 OUR/S/Me ze dne 13.11.1998 jakkoliv popsal, stejně tak neuvedl konkrétní výsledky odborného hodnocení způsobu umístění záměru na pozemku, jeho hmotu a výšku v porovnání se stavbami na pozemku umístěnými nebo stavbami již realizovanými. Odkaz na hodnocení záměru v obsahu závazného stanoviska MHMP UZR je zcela mimoběžný, neboť orgán územního plánování, v daném případě MHMP UZR a MMR, není příslušný posuzovat záměr z hlediska urbanistického, případně architektonického, ale pouze ve vztahu k parametrům stanoveným územním plánem (stanovené výškové hladiny), které zahrnují velké území. K tomu MHMP STR uvádí, že v obsahu závazného stanoviska MMR (opakované a pravidelně) odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) č.j. 3 As 247/2022-62 ze dne 8.2.2023, kde je uvedeno, že „urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí“, nicméně tento právní názor NSS již byl překonán, resp. rozveden pozdějším rozsudkem NSS č.j. 10 As 332/2023-122 ze dne 16.7.2024, v jehož obsahu je uvedeno (citace):

„Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitů 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. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Vždy je nutno vycházet ze skutkových okolností konkrétní věci (rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, čj. 3 As 247/2022-62, či např. ze dne 6. 3. 2023, čj. 5 As 25/2021-174). Přípustnost konkrétního stavebního záměru stavební úřad posoudí vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný stavební záměr nachází. Podstatou posouzení přípustnosti stavebního záměru je tedy zejména jeho srovnání se stávající zástavbou v lokalitě. Rozhodné tak pro posouzení přípustnosti stavebního záměru dále je, jaký rozsah referenčního území bude se stavebním záměrem srovnán, resp. jak velká část posuzované lokality se stavebním záměrem bude tvořit jednu urbanistickou strukturu, a které stavby je tak nutno pro srovnání konkrétně využít. **Přípustnost umístění stavebního záměru je nutné zkoumat nejen vzhledem k navazujícímu okolí, ale též k okolí bezprostřednímu.** Zároveň platí, že **stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního**, do něhož je stavební záměr umístován. Nelze mít za to, že stavební záměr by byl přípustný, pokud by konvenoval stavbám od něj značně vzdáleným, přestože by nezapadal do jeho bezprostředního okolí, které má podstatný význam pro posouzení stávající urbanistické struktury (rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, čj. 4 As 282/2022-174).“

V daném případě je urbanistická struktura stanovena stále platným územním rozhodnutím, tedy výše uvedený závazný právní názor NSS musí být zohledněn při posuzování jeho změny,

zjištění musí být konkrétně uvedena a výsledek hodnocení musí být přezkoumatelným způsobem odůvodněn.

Odvolací námitka byla posouzena jako důvodná.

MHMP STR se z důvodu řádného posouzení celé věci rovněž zabýval námitkami uvedenými v opožděných odvoláních účastníků uvedených ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

MUDr. Jiří Weichet a MUDr. Markéta Weichetová namítají, že v řízení bylo nesprávně doručováno veřejnou vyhláškou podle § 144 Správního řádu, když stavební úřad vymezil jako okruh účastníků vlastníky všech nemovitostí v ulici Okenská. Odvolatelé zpochybňují výběr stavebního úřadu s poukázáním na to, že v předchozím řízení ve stejné věci bylo doručováno 26ti účastníkům, zatímco v nynějším řízení stavební úřad bez dostatečného odůvodnění rozhodl o doručování většímu okruhu účastníků. Samotné vlastnictví nemovitostí v ulici Okenská podle odvolatelů nezakládá účastenství v řízení. Odvolatelé považují rozšíření počtu účastníků za účelové.

Stavební úřad v odůvodnění přezkoumávaného rozhodnutí uvádí, že určil za účastníky řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona vlastníky všech nemovitostí přiléhajících ke komunikaci Okenská. Toto vyjádření stavebního úřadu není přesné, za účastníky byly vzaty vlastníci pozemků přiléhající k hlavní části komunikace Okenská, která vede obloukem od komunikace Ochozská a vrací se zpět k této komunikaci. Vlastníci nemovitostí přiléhajících ke slepému rameni komunikace Okenská, které vybíhá jihovýchodním směrem jako účastníci řízení uvedeni nejsou (označením parcelními čísly nemovitostí, které vlastní). Stavební úřad uvádí, že se jedná o vlastníky nemovitostí, u nichž může dojít k dočasnému zhoršení životních podmínek, z důvodu staveništní dopravy či hluku ze stavby. Dané řízení je společným řízením, ve kterém se stavba umísťuje i stavebně povoluje a jsou zde tedy posuzovány i vlivy provádění stavby a vedení staveništní dopravy na okolí stavby. Nicméně není zcela přezkoumatelný důvod stanovení takového okruhu účastníků. V ust. § 94k odst. e) stavebního zákona je účastníkem společného řízení osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením **přímo** dotčeno. Tedy není zřejmé, jakým způsobem se využívání komunikace Okenská pro převoz stavebního materiálu či stavebních strojů přímo dotýká práv všech vlastníků nemovitostí nacházejících se při relativně dlouhé komunikaci Okenská, neboť pak se uvedená činnost (zhoršení životních podmínek v souvislosti s dopravou po komunikaci, jak uvádí stavební úřad) teoreticky mohla dotýkat nejen vlastníků nemovitostí při ulici Okenská, ale po celé trase transportu stavebního materiálu a stavebních strojů od místa jeho naložení po místo vyložení, což je absurdní. Stavební úřad určuje za účastníky ty subjekty, které mohou být na svých právech k nemovitosti stavebním záměrem přímo dotčeni. Tomu nebrání právo toho, kdo nebyl jako účastník řízení určen a cítí se stavebním záměrem na svých právech přímo dotčen, aby se zařazení mezi účastníky domáhal.

MUDr. Jiří Weichet a MUDr. Markéta Weichetová dále uplatnili námitku týkající se kapacity spotřeby pitné vody s odkazem na již dříve probíhající řízení ve věci stavebního záměru na pozemku parc.č. 577/45, k.ú. Újezd nad Lesy, následně zastaveného, kdy do tohoto zastaveného řízení bylo doloženo vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s. ze dne 27.9.2021,

č.j. ZADOST202110908. V tomto vyjádření je uvedený souhlas s předloženou dokumentací za splnění podmínky povolených kapacit pro napojení, které byly stanoveny pro odběr pitné vody v množství $Q_p = 1,28 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_d \text{ max} = 1,65 \text{ m}^3/\text{den}$. Toto vyjádření nebylo znovu doloženo k nové žádosti o společné povolení záměru, je však doloženo ve spise k zastavenému řízení, který byl odvolacímu orgánu zaslán spolu s odvoláním. Do nyní probíhajícího nového řízení bylo doloženo vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s. ze dne 21.9.2023, č.j. ZADOST202311549, k prodloužení platnosti vyjádření ze dne 27.9.2021, č.j. ZADOST202110908. Společnost PVK a PVS souhlasí s prodloužením platnosti za podmínky, že „*Veškeré změny ve schválené projektové dokumentaci, které se týkají materiálu, dimenze, umístění, uložení nebo způsobu provedení vodovodů a kanalizací nebo na ně mohou mít vliv, musí být opětovně předloženy k posouzení PVS a PVK. Výše uvedené se týká i změn bilančního návrhu projektu.*“.

K tomu MHMP STR uvádí, že z obsahu doloženého spisu nelze posoudit, jak a proč došlo k rozporu v kapacitách uvedených v dokumentaci z června 2021 a kapacitách schválených ve vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s. č.j. ZADOST202110908 ze dne 27.9.2021. **V pokračujícím řízení musí být tento nesoulad posouzen a řešen.**

Ostatní námitky MUDr. Jiřího Weicheta a MUDr. Markéty Weichetové, stejně tak námitky uplatněné v opožděném odvolání Ing. Martiny Adamcové, Ing. Vladimíra Půži a Ing. Renáty Půžové, Martina Škopa, a Andrey Škopové, svým obsahem odpovídají námitkám uplatněným Městskou částí Praha 21, tedy MHMP STR ve věci posouzení jednotlivých témat odkazuje na výše uvedené.

Nad rámec odvolacích námitek bylo na základě přezkoumání celé věci v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu zjištěno, že v souladu s požadavky přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, má projektová dokumentace ke stavebnímu povolení mimo jiné obsahovat v části D.1.2 Stavebně konstrukční řešení a) Technickou zprávu, b) Výkresovou část, c) Statické posouzení. Části a) a c) nebyly doloženy, ani není oprávněnou osobou k jednotlivým částem uvedeno, z jakého důvodu doloženy nebyly.

Součástí doložených podkladů rovněž není provedený geologický průzkum nebo jiná forma zjištění geologických poměrů v místě stavby, není ani uvedeno, že by takový průzkum byl proveden.

Z výše uvedeného vyplývá, že projektová dokumentace je v části stavebně konstrukčního řešení řešena vzhledem ke stupni řízení společného povolení nedostatečně.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvoláním napadené rozhodnutí vykazuje vady právní a věcné, které odůvodňují jeho zrušení a vrácení věci k novému projednání, v jehož rámci je správní orgán, který rozhodnutí vydal vázán shora uvedeným právním názorem.

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. Ing. arch. Michal Švarcbach, IDDS: ep9f896
trvalý pobyt: Krupá č.p. 63, 281 63 Kostelec nad Černými Lesy
zastoupení pro: Ing. Jan Rosenkranz, Chabařovická 1327/13, Praha 8, 182 00 Praha 82
zastoupení pro: Ing. Hana Rosenkranzová, Sokolova 719/4, Praha 8, 186 00 Praha 86
2. Ing. Martina Adamcová, Okenská č.p. 2164, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
3. Ing. Vladimír Půža, IDDS: dn3ivbh
trvalý pobyt: Okenská č.p. 1786, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
4. Ing. Renáta Půžová, IDDS: hu3a8vy
trvalý pobyt: Okenská č.p. 1786, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
5. Mgr. Ing. Pavel Kejla, IDDS: yiri2jt
místo podnikání: Washingtonova č.p. 1624/5, 110 00 Praha 1
zastoupení pro: Martin Škop, Okenská 2528, Praha 9-Újezd nad Lesy
zastoupení pro: Andrea Škopová, Okenská 2528, Praha 9-Újezd nad Lesy
zastoupení pro: MUDr. Jiří Weichet, Okenská 1184, Praha 9-Újezd nad Lesy
zastoupení pro: MUDr. Markéta Weichetová, Okenská 1184, Praha 9-Újezd nad Lesy
6. Městská část Praha 21, IDDS: bz3bbxj
sídlo: Staroklánovická č.p. 260, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

II. účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 2 správního řádu veřejnou vyhláškou:

7. 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
8. Úřad městské části Praha 21, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: bz3bbxj
sídlo: Staroklánovická č.p. 260, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

III. ostatní:

9. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
10. Úřad městské části Praha 21, odbor stavební úřad, Staroklánovická č.p. 260, Praha 1-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916 + **spis + závazné stanovisko MMR č.j. MMR-16608/2025-81**(včetně přílohy)

IV. na vědomí:

11. MHMP STR/Fr