



Č. j.:
MHMP 239901/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 124790/2025/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Jitka Váchalová
236 00 4789
Počet listů/příloh: 11/0
Datum: 2.4.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle ust. § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které společně podali

Bc. Anna Gromovová, nar. 1.7.1975, a JUDr. Roman Pecháček, nar. 4.3.1976, oba bytem bytem Zubrnická 845/3, 190 00 Praha 9-Prosek, zastoupení JUDr. PhDr. Vladimírem Brejchou, advokátem, AK Václavské náměstí 795/40, Praha 1-Nové Město,

(dále též "odvolatelé") **proti rozhodnutí odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 (dále jen "stavební úřad") ze dne 4.11.2024 spis.zn. S MCP09/143809/2021/OVÚR/JR, č.j. MCP09/307076/2024/OVUR/JR**, kterým byl k žádosti stavebníka, společnosti PROSEK COURT s.r.o., IČO 27390993, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8-Karlín, zastoupeného společností A plus s.r.o., IČO 49705857, se sídlem Na Kunderatce 869/13a, 190 00 Praha 9-Prosek, ve společném územním a stavebním řízení schválen stavební záměr nazvaný „*PROSEK COURT*“ - *dům s bytovými a nebytovými jednotkami, na nároží ulic Vysočanská a Prosecká*, na pozemcích č. parc. 614/3, 614/10, 615/1, 615/21, 615/44, 615/54, 643/1, 1185/6, 1187/1 a 1220 vše k.ú. Prosek, Praha a bylo povoleno kácení dřevin a byly povoleny stavby vodních děl, stavby komunikací a zpevněných ploch a bylo povoleno připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci (ul. Prosecká),

rozhodl dle ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Společné odvolání Bc. Anny Gromové a JUDr. Romana Pecháčka, zastoupených JUDr. PhDr. Vladimírem Brejchou, advokátem, proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 4.11.2024 spis.zn. S MCP09/143809/2021/OVÚR/JR, č.j. MCP09/307076/2024/OVUR/JR se zamítá a uvedené rozhodnutí se potvrzuje.

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

- PROSEK COURT s.r.o., IČO 27390993, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8-Karlín
- CETIN a.s., IČO 04084063, se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- České Radiokomunikace a.s., IČO 24738875, se sídlem Skokanská 2117/1, 169 00 Praha 6-Břevnov
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IČO 00005886, se sídlem Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Hlavní město Praha, zast. odborem majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy, IČO 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Lidl Česká republika v.o.s., IČO 26178541, se sídlem Nárožní 1359/11, 158 00 Praha 5-Stodůlky
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO 21031088, se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- Pražská teplárenská a.s., IČO 45273600, se sídlem Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., IČO 25656112, se sídlem Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČO 25656635, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10-Hostivař
- PREdistribuce, a.s., IČO 27376516, se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Quantcom, a.s., IČO 28175492, se sídlem Křížíkova 237/36a, 186 00 Praha 8-Karlín
- Společenství vlastníků jednotek pro dům Na Proseku č.p. 845, IČO 28240197, se sídlem Zubrnická 845/1, 190 00 Praha 9-Prosek
- T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, se sídlem Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 4-Chodov
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., IČO 25672541, se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- upvest s.r.o., IČO 05835526, se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1-Nové Město
- Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001, se sídlem náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha 5-Stodůlky

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 4.11.2024 rozhodnutí spis.zn. S MCP09/143809/2021/OVÚR/JR, č.j. MCP09/307076/2024/OVUR/JR, kterým dle ust. § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti stavebníka, společnosti PROSEK COURT s.r.o., zastoupeného společností A plus s.r.o., ve společném územním a stavebním řízení schválil stavební záměr nazvaný „PROSEK COURT“ - dům s bytovými a nebytovými jednotkami, na nároží ulic Vysočanská a Prosecká, na pozemcích č. parc. 614/3, 614/10, 615/1, 615/21, 615/44, 615/54, 643/1, 1185/6, 1187/1 a 1220 vše k.ú. Prosek, Praha (dále též stavební záměr, záměr či stavba) a povolil kácení dřevin, keřového porostu a zapojeného porostu, dále povolil stavby vodních děl, stavby komunikací a zpevněných ploch a povolil připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci I. třídy ul. Prosecká. Současně rozhodnutím stanovil podmínky pro umístění a povolení záměru, pro kácení dřevin, pro provedení stavby komunikací a zpevněných ploch a pro připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci (ul. Prosecká).

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali společné odvolání, a to v zastoupení jejich právním zástupcem. Magistrát hl. m. Prahy (dále též MHMP), odbor stavebního řádu, jako příslušný odvolací správní orgán, ověřil, že společné odvolání odvolatelů, JUDr. Romana Pecháčka a Bc. Anny Gromovové, je přípustné, tj. podané účastníky, a to z titulu spoluvlastnictví bytové jednotky v domě č.p. 845 na pozemku č. parc. 614/16 k.ú. Prosek. Odvolatelé tak jsou účastníky předmětného společného řízení dle ust. 94k písm. e) stavebního zákona, tedy je třeba je považovat za účastníky řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu (vlastníci sousedních staveb a pozemků). Těmto účastníkům (§ 27 odst. 2 správního řádu) se v řízení s velkým počtem účastníků doručují písemnosti veřejnou vyhláškou (§ 144 odst. 6 správního řádu). Bylo zjištěno, že napadené rozhodnutí bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části Praha 9 (dále též Úřad MČ Praha 9) dne 6.11.2024 a sejmuto bylo dne 22.11.2024. V souladu s ust. § 25 odst. 2 věta třetí správního řádu se písemnosti doručované prostřednictvím veřejné vyhlášky považují *za doručené patnáctým dnem po vyvěšení písemnosti*, tedy v daném případě rozhodnutí doručované veřejnou vyhláškou je třeba považovat za doručené tímto způsobem účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu ve čtvrtek dne 21.11.2024. Odvolatelům (stejně jako dalším účastníkům dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu) 15 denní odvolací lhůta začala běžet dne 22.11.2024 a skončila v pátek dne 6.12.2024. Ze spisu bylo zjištěno, že odvolatelé, a to již v zastoupení svým právním zástupcem, podali odvolání u Úřadu MČ Praha 9 dne 3.12.2024, které dále doplnili dne 19.12.2024, tedy jejich společné odvolání je včasné, když bylo učiněno v zákonné 15 denní odvolací lhůtě. Odvolání, a jeho doplnění, obsahuje odvolací námítky dále uvedené v tomto rozhodnutí, kdy se odvolací správní orgán zabývá jejich důvodností.

Stavební úřad podle ust. § 86 odst. 2 správního řádu stejnopis podaného odvolání ze dne 2.12.2024 a i jeho doplnění ze dne 18.12.2024 zaslal písemnostmi ze 9.12.2024 a 10.1.2025 všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k odvolání vyjádřili.

Tohoto práva využil stavebník, společnost PROSEK COURT s.r.o., z jehož podání ze dne 19.12.2024 a 17.1.2025 vyplývá že neshledává odvolací námítky důvodnými, když jsou dle něj uváděna blanketní, ničím neodůvodněná tvrzení. Námítky týkající se neurčitosti, nepřezkoumatelnosti a zmatečnosti rozhodnutí nebyly dle něj nijak rozvedeny, pokud jde o tvrzené nedostatky projektové dokumentace (zmatečnost, nesoulad s právními předpisy, několik verzí) uvedl, že byla předložená jedna verze projektové dokumentace z 5/2021 společností A plus spol. s.r.o. K výzvě stavebního úřadu byly revidovány části, identifikované v doplnění ze dne 28.3.2024 s tím, že není stanovena povinnost v případě revize dílčích částí dokumentace dokládat opět její celou verzi, a dodal, že žádná ze zapracovaných úprav nemůže mít vliv na do té doby vydaná stanoviska a vyjádření. Projektová dokumentace má náležitosti dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, odvolatelé nesoulad s touto vyhláškou nevysvětlili; vyhláška č. 131/2024 Sb. se v daném případě nepoužije. Ve věci tvrzeného nesouladu záměru (umístění) s právními předpisy odkázal na souhlasné závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP ze dne 5.4.2024, jako orgánu územního plánování, stavební úřad řádně přezkoumal a odůvodnil soulad záměru s obecnými požadavky na využívání území, a to s požadavky Pražských stavebních předpisů. K tomu stavebník doplnil, že území je zastavěné a zastavitelné, jedná se o jižní část lokality Sídliště Prosek, navazující na lokalitu Starého Proseka, území je hlavní dopravní tepnou ul. Vysočanská, která je obklopena zástavbou deskovými domy a opticky jí ukončují dvě dominanty, stanice metra Střížkov a administrativní komplex Prosek Point jako výšková dominanta. Záměr je v souladu s i Územně plánovacím podkladem v této lokalitě - Urbanistickou studií - US Starý Prosek - koncept 1996; jde o území, pro které již byl zpracován podrobnější územně plánovací podklad. Stavebník se ohrazuje proti námitce, že záměr

nerespektuje stabilizované území, když se v daném případě nemůže jednat o stabilizované území (v němž je možné jen zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti), stejně tak dle něj nelze použít odvolateli citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále též NSS) č.j. 10 As 332/2023 - 122 ze dne 16.7.2024 (v rozsudku se uvádí, že „pro přezkoumatelné vypořádání námitek je třeba, aby správní orgán vymezil, do jakého stabilizovaného území je stavební záměr umísťován“). Záměr je umísťován do území rozvojového, proto stavební úřad nemůže vypořádat námítky odvolatele jinak. K namítané výšce záměru stavebník uvádí, že jsou respektovány výškové hladiny odvozené ze stávající zástavby (výšková hladina VI a VII). Jedním z hlavních kompozičních principů při návrhu novostavby byla reakce na zmiňovanou výškovou budovu administrativního centra Prosek Point (přes křižovatku ul. Proseká/Vysočanská). Návrh zástavby uvedený v časopisu Devítka ze srpna 2011 jmenuje pouze řešenou lokalitu, s aktuálním záměrem nemá nic společného. Dále stavebník uvádí, že se projektová dokumentace dostatečně zabývá vlivem stavby na životní prostředí - ovzduší (hluk, voda, opady a půda, jsou založeny mj. rozptylová studie, hlukové posouzení, světelně-technické posouzení vlivu záměru na okolí). K namítanému narušení pohody bydlení vlivem záměru uvádí, že záměr je navržen do městského prostředí (zastavitelného území), bylo dostatečně zdůvodněno, že se nejedná o masivní ani nepřiměřený zásah do území, který by nadlimitně zatížil životní prostředí či dané zemí (odkaz na existující judikaturu o této otázce), každá novostavba může určitým způsobem představovat zátěž pro území, co je však podstatné, v posuzovaném případě se tak neděje způsobem vybočujícím. K doplnění odvolání, kdy bylo namítáno, že by měl být zohledněn aktuální stav emisí hlučnosti (dojde k nárůstu hluku ze zvýšené dopravy), stavebník uvedl, že se dokumentace dostatečně zabývá těmito vlivy stavby (založeny hlukové studie), řešící vyhodnocení hluku ze současné dopravy a hluku generovaného obsluhou novostavby. Dále odkazuje na kladná posouzení dopravní situace příslušnými dotčenými orgány (odbor pozemních komunikací a drah MHMP a odbor dopravy Úřadu MČ Praha 9, Krajské ředitelství Policie hl. m. Prahy). K námitce ohledně rozporu stavby s usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1461 z 12.9.2006 (zlepšení ovzduší na území aglomerace) stavebník uvedl, že odvolatel neodkazuje na poslední verzi dokumentu z r. 2010, ale hlavně, že jde o koncepční postup Hlavního m. Prahy ve snaze o zlepšení kvality ovzduší v Praze (není závazný, nestanoví žádné závazné limity). Odvolatelé neuvádějí konkrétní důvod, proč by záměr měl být v rozporu s tímto dokumentem - záměr je umístěn v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy, hl. m. Praha jako účastník žádné námítky nesdělilo. Pokud jde o namítané důsledky úpravy vjezdu (původně z ul. Prosecká na vjezd do ul. Trmická), tj. že dojde ke zničení klidové obytné zóny, stavebník uvedl, že jde o nepochopení věci, dle dokumentace i rozhodnutí dopravní napojení záměru je řešeno samostatným odbočením z ul. Prosecká, tento návrh dopravního napojení je dle požadavku občanů (napojení záměru samostatným odbočením, nikoliv z ul. Trmická a Zubrnická), který byl zmíněn v článku časopisu Devítka z r. 2011, na což odkazují odvolatelé.

Dále se k odvolání vyjádřili účastníci, Tomáš Klimek, Lenka Nálevková, Hana Žižková, Petra Burešová a Ing. Jiří Faltus, CSc., jako vlastníci bytových jednotek v domě č.p. 843 na pozemku č. parc. 615/118 k.ú. Prosek a Společenství domu č.p. 843, Praha 9 - Prosek, jako vlastník pozemku č. parc. 615/150 k.ú. Prosek a dále Společenství vlastníků jednotek pro dům Na Proseku č.p. 845. Z jejich vyjádření vyplývá, že souhlasí se společným odvoláním odvolatelů, a to se všemi jeho body, včetně požadavků na přezkum materiálů, které byly podkladem pro vydání rozhodnutí ve věci.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle ust. § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu. 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 přihlédně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ust. § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Jelikož bylo předmětné řízení zahájeno podáním žádosti dne 15.12.2021, řízení se dokončuje dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Z předloženého spisu odvolací správní orgán zjistil zejména dále uvedené skutečnosti:

Žádostí podanou u Úřadu MČ Praha 9 dne 15.12.2021 požadoval stavebník vydání společného povolení pro stavební záměr *PROSEK COURT - dům s bytovými a nebytovými jednotkami* na pozemcích v k.ú. Prosek, tímto dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení v dané věci. Opatřením ze dne 18.2.2022 stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění žádosti ve stanovené lhůtě (do 30.11.2022) a současně usnesením řízení přerušil. Bylo požadováno doložit zejména souhlasy vlastníků dotčených pozemků, závazná stanoviska (popřípadě rozhodnutí) dotčených orgánů, a to odboru územního rozvoje a odboru dopravních agend MHMP, a odboru životního prostředí Úřadu MČ Praha 9, dále stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury ve věci možnosti napojení záměru na tyto sítě a smlouvy s těmito subjekty ve věci budování nové (i její úpravy) veřejné dopravní a technické infrastruktury, dále světelně technický výpočet k návrhu osvětlovacích předmětů a doplnit/upravit předloženou projektovou dokumentaci. K žádostem stavebníka stavební úřad prodlužoval lhůtu pro doplnění žádosti, a to usnesením ze dne 11.11.2022 do 28.4.2023, usnesením ze dne 24.4.2023 do 31.10.2023 a dále po částečném doplnění žádosti dne 30.10.2023 usnesením ze dne 1.11.2023 do 28.3.2024; dne 28.3.2024 a 8.4.2024 stavebník žádost ve věci doplnil. Stavební úřad následně opatřením ze dne 20.5.2024 znovu vyzval k doplnění žádosti (aktualizace stanovisek vlastníka dotčeného pozemku a TSK hl. m. Prahy, a.s.) v termínu do 30.8.2024 a usnesením opět řízení přerušil, stavebník tyto podklady doložil dne 18.7.2024.

Stavební úřad opatřením ze dne 6.8.2024 oznámil všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení společného řízení o umístění a povolení předmětného záměru, kdy účastníkům umožnil uplatnit námítky ve stanovené lhůtě (15 dnů od doručení oznámení) s tím, že jinak k nim nebude přihlédnuto, ve stejné lhůtě mohly sdělit svá stanoviska dotčené orgány. Účastníkům zároveň byla poskytnuta možnost seznámit se s poklady pro rozhodnutí. Toto opatření bylo s ohledem na velký počet účastníků řízení oznamováno účastníkům dle ust. § 27 odst. 2 veřejnou vyhláškou, opatření bylo vyvěšeno dne 7.8.2024 a sejmuto dne 23.8.2024, tedy v souladu s ust. § 25 odst. 2 správního řádu (*patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou*) je třeba oznámení považovat za doručené účastníkům dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu ve čtvrtek dne 22.8.2024, a stanovená lhůta pro sdělení námitek jim začala běžet dne 23.8.2024 a skončila v pátek dne 6.9.2024 (do kdy mohly být nejpozději podány včasné námítky). Včasné námítky k projednávanému záměru vznesli účastníci, a to JUDr. Roman Pecháček (jeden z odvolatelů), který zejména namítal obdobné námítky, jako později ve společném odvolání, tj. že záměr s ohledem na jeho výšku a prostorové řešení nezapadá do daného území, realizací záměru dojde k zatížení životního prostředí (prašnost, hluk aj.) a i kvality života v dané lokalitě. Námítky vznesli účastníci Mgr. Jaromír Pleva (vlastník bytové jednotky v domě č.p. 836 na pozemku č. parc. 615/60 k.ú. Prosek), který namítal nedostatečné prostory pro parkování vozidel zajišťujících zásobování domu, a Společenství

vlastníků jednotek pro dům Na Proseku č.p. 845 vzneslo dotaz týkající se umístění klecí pro kontejnery na směsný odpad ve vlastnictví SVJ, jež jsou umístěny na pozemku č. parc. 614/10 k.ú. Prosek.

Společné územní a stavební řízení stavební úřad ukončil dne 4.11.2024 vydáním napadeného rozhodnutí, jímž schválil stavební záměr „PROSEK COURT“ - dům s bytovými a nebytovými jednotkami, na nároží ulic Vysočanská a Prosecká na pozemcích v k.ú. Prosek. Záměrem je budova s bytovými a nebytovými parterovými jednotkami na nároží ulic Vysočanská a Prosecká, rozdělená do dvou hmot /věž o 11 nadzemních podlažích (dále též NP) a blok o proměnné výšce 6 a 8 NP, s plochými střechami/ osazených na společné podnoži /1 podzemní podlaží (dále též PP) a 1.NP/ obsahující parkovací stání, technické zázemí, domovní vybavení a obchodní jednotky v 1.NP. Předmětem záměru je zařízení staveniště, komunikace a zpevněné plochy a příslušné stavby technické infrastruktury. Dále je samostatným výrokem povoleno kácení dřevin, připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci I. třídy Prosecká a povoleny stavby vodního díla (přeložka vodovodního řádu a retenční nádrž) a komunikací a zpevněných ploch.

Projektovou dokumentaci zpracovala společnost A plus spol. s r.o. v 05/2021. Vzhledem k datu podání žádosti (dne 15.12.2021) a datu vyhotovení projektové dokumentace (05/2021) se záměr z hlediska obecných požadavků na výstavbu /dle ust. § 2 odst. 2 písm. e), § 169 a § 194 písm. e) stavebního zákona na územní hl. m. Prahy/ posuzuje dle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a to nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy - PSP).

Odvolací správní orgán po přezkoumání napadeného rozhodnutí z hlediska společného odvolání neshledal, že by toto bylo v rozporu s právními předpisy a neshledal ani důvodnost odvolacích námitek, tedy došel k závěru, že jsou dány podmínky pro potvrzení napadeného rozhodnutí, jak je dále uvedeno:

Společné odvolání odvolatelů, JUDr. Romana Pecháčka a Bc. Anny Gromové, zastoupených JUDr. PhDr. Vladimírem Brejchou, advokátem, ze dne 2.12.2024 obsahuje odvolací námítky v odst. 2) až 9) bodu I. (označené zkráceně kurzívou při zachování jejich věcného významu), které jsou podobné jako námítky v řízení uplatněné odvolatelem, JUDr. Romanem Pecháčkem. Námítky se zejména týkají vhodnosti začlenění záměru do dané lokality (naddimenzování objektu) a narušení životního prostředí a pohody bydlení, jejichž důvodnost odvolací správní orgán posoudil následovně:

Odst. 2) a 3) Neurčitost rozhodnutí

Odvolatelé považují vydané rozhodnutí za neurčité, nepřezkoumatelné, zmatečné a nezákonné z níže uvedených důvodů a požadují jeho přezkoumání v celém rozsahu. Tato obecná tvrzení bez dalšího sama o sobě nevypovídají o tvrzené nepřezkoumatelnosti či zmatečnosti rozhodnutí, námítka je nepřezkoumatelná.

Odst. 4) Zmatečnost projektové dokumentace

Projektová dokumentace pro záměr je dle odvolatelů zmatečná, zpracovaná v několika různých verzích, neodpovídá náležitostem vyhlášek č. 499/2006 Sb., resp. č. 131/2024 Sb. Není zřejmé, jaká verze projektové dokumentace byla předkládána dotčeným orgánům státní správy a správcům sítí.

Odvolací správní orgán nejprve uvádí, že ve výroku rozhodnutí v podmínce č. 15 se výslovně uvádí, že „*Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace zpracované společností A plus spol. s r.o. v 05/2021, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a zaslána stavebníkovi.*“ Dále bylo ze správního spisu zjištěno, že písemností ze dne 18.2.2022 byl stavebník vyzván k doplnění žádosti, a to,

aby mj. doplnil projektovou dokumentaci o specifikované náležitosti (odstranil nedostatky dokumentace). Konkrétně bylo požadováno doplnit:

- v bodě B.1.e (resp. B.2.1e) Souhrnné technické zprávy údaje o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů, případně i jiných dotčených institucí (zejména Pražská teplárenská a.s. - viz vyjádření ze dne 28.7.2021, zn. DAM/2171/2021, NIPI, bezbariérové prostředí, o.p.s. ze dne 30.6.2021, zn. 110210167)

- v B.2.1.d) Souhrnné technické zprávy doložené dokumentace údaje o povolené výjimce z ust. § 24 PSP odst. 1 PSP rozhodnutím ze dne 18.2.2019, č.j. MCP09/007412/2019/OVUR/JR

- vizualizace, příp. pohledy dokumentující začlenění navrhované stavby do stávající zástavby

Stavebník výše uvedené doplnil podáním ze dne 28.3.2024 (evidováno pod č.j. MCP09/091064/2024), a následně stavební úřad oznámil zahájení řízení účastníkům a dotčeným orgánům opatřením č.j. MCP09/229548/2024/OVUR/JR ze dne 6.8.2024. Poté již projektová dokumentace nebyla doplňována, tj. nebylo do ní nijak zasahováno (nebyla upravována).

Jak vyplývá ze spisu, resp. z doložené projektové dokumentace, jedinými jejími částmi, které nejsou datovány do 05/2021, jsou části ZTI (zdravotně technické instalace) a Vodovod - přeložka. Skutečnost, že některé části projektové dokumentace byly zpracovány dříve, než zbytek dokumentace, je běžnou praxí a nemůže způsobit nezákonnost rozhodnutí na podkladě takové dokumentace. Dále je třeba uvést, že nahrazené části projektové dokumentace jsou jednoznačně popsány a nejsou vyňaty z dokumentace, naopak pro větší přehlednost zůstaly ve spisu. Odvolací správní orgán ověřil, že dotčené orgány a další subjekty se vyjadřovaly k projektové dokumentaci z 05/2021, která je podkladem rozhodnutí.

Dále odvolací správní orgán uvádí, že námitka týkající se toho, že projektová dokumentace nesplňuje zákonné náležitosti vyhlášek o dokumentaci staveb č. 499/2006 Sb., resp. vyhlášky č. 131/2024 Sb. (účinnost od 1.7.2024), není nijak odůvodněna, tedy nelze zjistit, jaké náležitosti v daném případě dokumentace nesplňuje (s ohledem na dobu podání žádosti se vyhláška č. 131/2024 Sb. neuplatní). Odvolací správní orgán ověřil, shodně s posouzením stavebního úřadu, že projektová dokumentace je úplná, přehledná, a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na umístění a výstavbu. Tím, že odvolatelé také nijak nespecifikovali, v čem konkrétně by měla jimi tvrzená zmatečnost projektové dokumentace spočívat, nebyly námitky týkající se projektové dokumentace shledány důvodnými.

Odst. 5) a částečně i odst. 8) Rozpor stavby s charakterem území, záměr je naddimenzovaný
Dle odvolatelů je navržena stavba svým objemem, výškou a hmotovým řešením v rozporu s charakterem stabilizovaného území a nepřiměřeně narušuje okolní zástavbu; stavební úřad se s touto problematikou (zda stavba odpovídá charakteru okolní zástavby, resp. zda vyhovuje požadavkům na ochranu architektonických hodnot) nezabýval. Proto je závěr o souladu stavby v této věci nepodložený, vágní. Stavební záměr dle odvolatelů představuje nepřiměřený a nadměrný zásah do území, který výrazně převyšuje okolní zástavbu. Stavba místo dotvoření prostředí narušuje jeho měřítko a strukturu.

Pokud jde o námitky, jimiž se nejen v rámci této odvolací námitky poukazuje na to, že jde o stabilizované území, odkazuje odvolací správní orgán na dále uvedené v tomto rozhodnutí, kdy byl na základě odvolateli požadovaného přezkumu některých závazných stanovisek, a to i závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP, doloženo závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj z 20.10.2025, v němž orgán územního plánování potvrzuje, že není navržen ve stabilizovaném území.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 30 obsahuje poměrně obsáhlé hodnocení souladu záměru s požadavky ust. § 20 PSP (*obecné požadavky na umístování staveb*), kdy má být mj. *přihlédnuto k charakteru územní (zejm. ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce)*. Stavební úřad ve věci posouzení souladu s požadavky ust. § 20 PSP zejména uvedl, že „Návrhem je posilován a respektován charakter území - navržený objekt svým uspořádáním, měřítkem, proporcemi, tvarem střechy i použitím materiálů respektuje stávající zástavu. Rozhraní lokalit předurčuje i způsob a charakter zástavby - na jedné straně návaznost na modernistickou strukturu Sídliště Prosek, na straně druhé návaznost na vesnickou strukturu Starého Proseka. Mezičlánek při zmíněné hranici lokalit tvoří nedávno realizovaný obytný soubor Starý Prosek s blokovou městskou strukturou, jehož realizace zůstala v nároží ulic Vysočanská a Prosecká nedokončena. Koncepce navržené stavby klade důraz na tvorbu veřejného prostranství spolu s vytvořením prostor pro veřejnou vybavenost (soukromá - obchodní prostory) na tato prostranství navazující. Vzhledem k návaznosti na lokální centrum občanské/komerční vybavenosti, jehož středobodem je stanice metra Prosek, tak vzniká ideální kombinace veřejné vybavenosti v parteru a bydlení spolu s dalšími funkcemi ve vyšších patrech. Navržená veřejná prostranství dotvářejí kompozici, která posiluje prostupnost zastavitelného území (zejména ve vazbě na uliční síť zmiňovaného bytového komplexu budov Starý Prosek) s cílem dotvoření podmínek pro veřejný život. Nově definovaná uliční prostranství tak plynně navazují na stávající zástavbu s respektováním stávajících uličních čar. Stavba je umístěna s logickou návazností na veřejná prostranství - zejména podél ul. Vysočanská a Prosecká vytváří samotná stavba vodící linii pro osoby s omezenou schopností pohybu. Navrhovaný stavební záměr bytového domu se dle platného územního plánu nachází z převážné části v zastavitelném území v ploše s využitím „SV - všeobecně smíšené“ se stanoveným kódem míry využití území G. Hlavní využití plochy je určeno pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 5.4.2024 sp. zn. S-MHMP 454194/2024, č.j. MHMP 594045/2024, je navrhovaný záměr v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.“

Jelikož lze přisvědčit posouzení stavebního úřadu, že záměr splňuje požadavky ust. § 20 PSP, lze uvést, že stavebním úřadem výše uvedené tak vylučuje důvodnost odvolací námítky, kdy je vytýkáno, že se stavební úřad řádně nezabýval při umístění záměru ve společném řízení charakterem stávající lokality, resp. tím, zda záměr odpovídá charakteru okolní zástavby.

Z hlediska vypořádání ostatních dílčích odvolacích námitek přistoupil odvolací správní orgán k samostatnému posouzení záměru. Odvolací správní orgán v dané věci, tj. při posouzení souladu záměru s požadavky ust. § 20 PSP vychází ze předmětného záměru, jímž je novostavba objektu členěného na dvě nadzemní hmoty, a to „věž“ s 11 NP a „blok“ s max. 8 NP, umístěné na společné podnoži s 1.NP a s 1.PP, objekt má ploché střechy. Dle projektové dokumentace výška atiky 6.NP činí 20,8 m, výška atiky 8.NP 26,72 m a výška atiky 11.NP je 35,72 m, a to vše od srovnávací roviny na úrovni 289,8 m n.m. Z výkresu „Pohledy“ dále vyplývá, že max. výška atiky hmoty „věže“ od úrovně přilehlého terénu činí přibližně 37,3 m.

Z hlediska půdorysného rozsahu nadzemních částí stavby má podnož v úrovni 1. NP zastavěnou plochu přibližně 2 800 m², přičemž hmota „věže“ má od 2. NP zastavěnou plochu cca 410 m² a hmota „bloku“ od 2. NP cca 1230 m². Podzemní podlaží, určené zejména pro garáže a technické zázemí, nebylo pro účely posouzení objemového působení zohledněno.

Odvolací správní orgán tyto parametry porovnal s charakterem a měřítkem stávající zástavby v lokalitě č. 504 „Sídliště Prosek“ dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, aktualizace 2020 (dále též ÚAP HMP). Referenční území používané při posuzování záměrů v rámci označené lokality zahrnuje významnou část sídlištní struktury v katastrálním území Prosek, která je jedním z hlavních panelových sídlišť severovýchodní části hl. m. Prahy. Lokalita je charakterizována modernistickou bytovou strukturou s kombinací věžových i blokových objektů s volnou zelení a veřejnými prostory.

Odvolací správní orgán považuje lokalitu určenou ÚAP HMP pod č. 504 „Sídliště Prosek“ jako vhodnou, a to s ohledem k velkému měřítku stávajících staveb definujících převažující charakter lokality (panelové sídliště s nízkopodlažní občanskou vybaveností), a i k dalšími stavbám nacházejícím se v této lokalitě (rezidenční bloková zástavba atd.). Jižně se nacházející zástavbu lokalit 206 „Starý Prosek“ a 309 „Nad Krocínkou“ jako referenční zástavbu odvolací správní orgán neuvažoval, a to vzhledem k tomu, že její charakter neodpovídá zástavbě v místě záměru (pokud jde o střešní krajiny zástavby - ploché a šikmé střechy), a zároveň též vzhledem k jejímu umístění ve svahu směřujícím od místa posuzovaného záměru.

V daném území se nacházejí stavby s podlažností přibližně od 5 do 12 NP. Konkrétně jsou v lokalitě zastoupeny objekty o 5 až 6 NP s výškami obvodových linií střech přibližně 17,5 m až 19,9 m, objekty o 8 NP s výškou kolem 24,9 m, objekty o 9 NP se šikmou střechou s výškou přibližně 27,1 m, dále objekty o 10 NP s výškou přibližně 32,6 m, objekty o 11 NP s výškami přibližně 33,6 až 33,7 m, jakož i objekty o 12 NP s výškami přibližně 35,1 až 35,2 m; v území se dále nachází i objekt o 8 NP s výškou obvodových linií střech cca 34,5 m. Z uvedeného je patrné, že výšková hladina zástavby v dané lokalitě se pohybuje zhruba v rozmezí cca 17,5 m až cca 35,2 m, přičemž jsou zde běžně zastoupeny i výškové domy s 11 až 12 NP.

Z hlediska půdorysného rozsahu nadzemních podlaží se v lokalitě vyskytují jak „štíhlejší“ věžové domy se zastavěnou plochou přibližně 450 až 500 m², tak i objekty se zastavěnou plochou přibližně 900 až 1 350 m², dále objekty se zastavěnou plochou přibližně 1 800 až 2 500 m², jakož i soubory objektů se zastavěnou plochou v řádu přibližně 3 000 až 3 200 m². V území jsou tedy zastoupeny menší půdorysné hmoty věžového charakteru i rozsáhlejší deskové či blokové objemy, případně jejich vzájemné kombinace.

Při porovnání těchto údajů s parametry navrhovaného záměru odvolací orgán konstatuje, že maximální výška stavby, dosahující přibližně 35,72 m od srovnávací roviny, resp. cca 37,3 m od přilehlého terénu, se pohybuje na horní hranici, avšak stále v rámci výškové hladiny, která je v dané lokalitě již přítomna u stávajících 11 - 12 podlažních staveb s výškami kolem 33 až 35 m. Záměr tak nepředstavuje výškový prvek, jenž by byl v daném území zcela výjimečný nebo by vytvářel nový, dosud nepřítomný výškový extrém.

Odvolací správní orgán dále posoudil výšku navrhované stavby ve vztahu k výškovým hladinám dle ust. § 25 PSP. Z dokumentace vyplývá, že maximální výška stavby dosahuje výšky atiky 11. NP 35,72 m od srovnávací roviny, resp. přibližně 37,3 m od úrovně přilehlého terénu.

V posuzované lokalitě „Sídliště Prosek“ se dle dostupných podkladů uplatňuje výšková hladina odpovídající hladině VII ve smyslu ust. § 25 PSP, což dokládá výskyt stávajících objektů o 10 až 12 NP s výškami obvodových linií střech přibližně v rozmezí cca 32,6 m až cca 35,2 m. Navrhovaná stavba se svou výškou pohybuje při horní hranici této výškové hladiny, avšak nadále je v jejím rámci a v návaznosti na již existující výškové akcenty v území. Nezakládá tedy novou, v lokalitě dosud nezastoupenou výškovou hladinu ani nenarušuje výškovou strukturu zástavby.

Výškové uspořádání na území hlavního města Prahy se v souladu s ust. § 25 PSP definuje stanovením výškových hladin podle odst. 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stavením minimálního a maximálního počtu podlaží. Ustanovení § 25 odst. 2 písm. g) PSP určuje výškovou hladinu VII s minimální a maximální regulovanou výškou budov 21 m až 40 m. Odvolací správní orgán posoudil, že záměr je umísťován právě do území s touto výškovou hladinou, proto dospěl k závěru, že výškové řešení záměru je v souladu s ust. § 25 PSP a ve vazbě na závěry k ust. § 20 PSP respektuje měřítko a výškovou hladinu stávající zástavby.

Rovněž z hlediska objemového a hmotového řešení je záměr srovnatelný se stávající zástavbou. Hmota „věže“ se zastavěnou plochou cca 410 m² odpovídá měřítku „štíhlejších“ věžových domů v lokalitě, jejichž zastavěné plochy se pohybují přibližně v rozmezí 450 až 500 m². Hmota „bloku“ se zastavěnou plochou cca 1 230 m² se pohybuje v rozmezí hodnot běžných pro středně velké objekty v území (cca 900 až 1 350 m², resp. až cca 1 800 m²). Podnož se zastavěnou plochou cca 2 800 m² je pak srovnatelná s většími objekty či soubory objektů v lokalitě, u nichž se zastavěné plochy nadzemních podlaží pohybují až v řádu cca 3 000 až 3 200 m². Členění stavby na dvě nadzemní hmoty na společné podnoži přitom odpovídá typologii zástavby sídlištního charakteru, kde se běžně uplatňuje kombinace výškových a deskových či blokových objektů.

Odvolací správní orgán tak uzavírá, že navrhovaná stavba svou výškou, podlažností, půdorysným rozsahem i celkovým hmotovým uspořádáním respektuje měřítko a charakter stávající zástavby v lokalitě „Sídliště Prosek“ a nepůsobí v území cizorodě ani nepřiměřeně dominantně. Záměr se pohybuje v rozmezí již existující urbanistické struktury a výškové hladiny území, a je tak v souladu s požadavky ust. § 20 PSP, podle nichž má velikost a hmota stavby odpovídat charakteru okolní zástavby.

Na základě uvedeného tak odvolací námítka týkající se toho, že nebylo řádně posouzeno umístění stavby z hlediska, zda stavba respektuje charakter území, resp. půdorysné a výškové rozměry okolních staveb, nebyly shledány důvodnými.

6) a 7) Porušení povinností při posouzení stabilizovaného území

Správní orgán nevymezil stabilizované ani referenční území a nehodnotil míru zásahu stavby do stávající urbanistické struktury, tím porušil judikaturu NSS (rozsudek č.j. 10 AS 332/2023 - 122 ze dne 16.7.2024).

Odvolací správní orgán znovu odkazuje na část odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 30), kdy se stavební úřad posouzením souladu záměru s ust. § 20 PSP zabýval, tj. uvedl, že záměr navazuje na modernistickou strukturu „Sídliště Prosek“ a na vesnickou strukturu „Starého Proseka“. Mezičlánek při zmíněné hranici lokalit tvoří nedávno realizovaný obytný soubor Starý Prosek s blokovou městskou strukturou, jehož realizace zůstala v nároží ul. Vysočanská a Prosecká nedokončena.

Z pohledu odvolacího správního orgánu není pravdou, že by stavební úřad danou věcí řádně nezabýval, tj. že by nevymezil referenční území a nehodnotil míru zásahu stavby do stávající urbanistické struktury. V daném případě stavební úřad v předmětném řízení provedl podrobnější posouzení souladu záměru s ust. § 20 PSP, tj. souladu záměru s charakterem zástavby v daném území. Dále odvolací správní orgán, jak je již uvedeno výše v tomto rozhodnutí o odvolání, ještě posouzení stavebního úřadu v dané věci doplnil. Jelikož také shledal, a to na základě více podrobného zkoumání dané lokality, že projednávaný záměr vyhovuje požadavkům dle ust. § 20 PSP, nebyly tak námítka daného obsahu shledány důvodnými, jak i vyplývá z předchozího hodnocení odvolacích námitek /výše k odst. 5) a částečně k odst. 8) odvolání/.

Odst. 8 a odst. 9 (částečně) Negativní dopady na životní prostředí

Na volném prostoru před obchodním domem Billa má být umístěn předmětný objekt, který je dle odvolatelů naddimenzovaný, kdy hmotově převyší stabilizovanou stávající zástavbu (nedotváří stávající zástavbu). Tlak na maximální vytěžení lokality má dokládat přiložený článek v časopisu Devítka ze srpna 2011. Záměr má představovat nadlimitní zatížení území, zvyšuje již nyní nadlimitní dopravní zátěž a má negativní vliv na kvalitu životního prostředí i pohodu bydlení účastníků řízení.

K námitce, že umísťovaný záměr (před obchodním domem Billa) je naddimenzovaný - hmotově převyší stabilizovanou stávající zástavbu, odvolací správní orgán odkazuje na již výše uvedené při vypořádání námítky tohoto obsahu (zejména soulad s ust. § 20 PSP), kdy tvrzení odvolatelů nebyla shledána důvodná. Pokud jde o doložený článek v časopisu Devítka z 08/2011 (má být zřejmý tlak na maximální vytěžení lokality) týkající se výstavby domu stavebníkem v daném místě (křižovatka ul. Prosecká - Vysočanská), resp. ohlasů na zde uváděnou konkrétní výstavbu, je třeba dodat, že tato tvrzení (resp. příspěvky ohledně dříve projednávaného návrhu stavby v daném místě) nemají vliv na nynější posouzení záměru s konkrétní zastavěností a řešením.

Dále odvolací správní orgán k namítanému nadlimitnímu zatížení území v důsledku předmětného záměru, kdy by mělo dojít ke zvýšení již nyní nadlimitní dopravní zátěže a k negativnímu vlivu na kvalitu životního prostředí i pohodu bydlení účastníků řízení, předně uvádí, že námitka je formulována jen v obecné rovině. Tím, že neobsahuje konkrétní skutková tvrzení ani odborné podklady, z nichž by bylo možné dovodit, v čem konkrétně má spočívat „nadlimitní“ zatížení území (které zákonné limity mají být překročeny), ani není uvedeno, jakým způsobem má záměr způsobit nepřiměřené zásahy do kvality životního prostředí či pohody bydlení, nelze tak námitku daného obsahu přezkoumat z hlediska jednotlivých možných vlivů na okolí záměru, resp. do majetkové - právní sféry odvolatelů. Stavební úřad se proto při vypořádání uvedené námítky opřel o podklady obsažené ve spise, zejména o projektovou dokumentaci, závazná stanoviska dotčených orgánů a odborné podklady k dopravnímu řešení záměru.

Pokud jde o dopravní zátěž, je třeba uvést, že dopravní řešení záměru bylo posouzeno v rámci příslušných podkladů a projednáno s dotčenými orgány, které jsou příslušné k ochraně veřejných zájmů v oblasti dopravy a ochrany životního prostředí. Z těchto podkladů nevyplývá, že by realizace záměru vedla k překročení hygienických či jinými právními předpisy stanovených limitů, ani, že by dopravní napojení a kapacitní řešení území nebylo schopno navýšení dopravy související se záměrem absorbovat. Příslušné dotčené orgány nevznesly k záměru z tohoto hlediska nesouhlasná stanoviska ani nepodmínily jeho realizaci mimořádnými opatřeními, která by svědčila o existenci nadlimitního zatížení území.

Ve vztahu ke kvalitě životního prostředí a pohodě bydlení lze uvést, že tyto aspekty jsou v řízení chráněny prostřednictvím závazných stanovisek dotčených orgánů na úsecích ochrany veřejného zdraví, ochrany ovzduší, hluku a dalších složek životního prostředí. Z obsahu těchto stanovisek nevyplývá, že by navrhovaný záměr měl mít nepřijatelné či nadlimitní negativní dopady na okolní prostředí nebo že by měl vést k nepřiměřenému zásahu do pohody bydlení v území. Záměr je navržen v souladu s platnými právními předpisy a technickými požadavky na stavby a při splnění stanovených podmínek nevybočuje z rámce běžné zátěže odpovídající danému typu urbanizovaného území.

Ve věci odvolateli namítaného zásahu do pohody bydlení v daném místě, lze dále uvést, že pojem pohoda bydlení (či kvalita prostředí) není řešen Pražskými stavebními předpisy (PSP). Jedná se o neurčitý právní pojem, který byl v minulosti několikrát předmětem výkladu ze strany NSS, který pohodu bydlení např.

v rozsudku ze dne 2.2.2006, č.j. 2 As 44/2005-116 definoval jako „*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. charakter lokality, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu, dostatečné osvětlení a oslunění apod.). Rozhodné kritérium pro posouzení kvality prostředí je míra splnění požadavků a limitů, vyplývajících z veřejnoprávních předpisů, kterou lze rozumět i míru přiměřenou poměrům v intencích soukromého práva. Jak vyplývá z napadeného rozhodnutí, stavební úřad posoudil stavbu záměru (dvě části objektu) z hlediska všech dotčených veřejných zájmů, a to zejména i na základě závazných stanovisek dotčených orgánů, které jsou kompetentní k ochraně veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů, a dále na základě PSP. Z doložených podkladů ve společném řízení vyplývá, že stavba nebude mít takový vliv na životní prostředí a kvalitu prostředí, že by nebylo možno žádosti ve věci vyhovět.

Je třeba vycházet z toho, že odvolatelé žijí v hustě zastavěném území, kde ovlivňování prostředí mezi sousedními nemovitostmi je přirozenou a nezbytnou součástí běžného stavu věci; tomu by měly odpovídat požadavky na zachování pohody bydlení v daném místě. Je ovšem třeba zdůraznit, že požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře od obecně požadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality (např. rozsudek NSS ze dne 1.11.2012, č.j. 8 As 27/2012-113). O zásahu do pohody bydlení je možné hovořit pouze v případech, pokud dojde k podstatným změnám v činitelích a vlivech, které se na utváření pohody bydlení podílejí. Výstavbu domu s bytovými a nebytovými jednotkami na nároží ul. Vysočanská a Prosecká, Praha 9 v území, kde se nacházejí domy obdobného rázu (bytové domy, domy pro nebytové účely), nelze v žádném případě považovat za zatížení lokality, které by nějak vybočovalo od obecně požadovaných standardů na bydlení v dané lokalitě. V daném případě odvolatelé neprokázali, a to, pokud jde o jimi namítané hlukové a dopravní zatížení v území, že by realizace předmětného záměru jakkoli zasahovala nad míru přiměřenou poměrům do jejich právní sféry. Tedy námitka narušení pohody bydlení v dané lokalitě, či zásahu do pohody bydlení odvolatelů, tj. do jejich konkrétních práv, nebyla shledána důvodná.

Odvolací správní orgán tak uzavírá, že tvrzení o „nadlimitním“ zatížení území, nepřiměřeném zvýšení dopravní zátěže a negativních vlivech na kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení nebyla v řízení nijak konkretizována ani prokázána a nejsou podložena obsahem spisu. Naopak z dostupných odborných podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů vyplývá, že záměr je z hlediska dopravních i environmentálních dopadů řešen v mezích platných právních předpisů. Tato odvolací námitka tak není důvodná.

Odst. 9 (částečně) Vadná stanoviska dotčených orgánů

Dle odvolatelů doložená dokumentace, stanoviska DOSS a správců sítí, která jsou částečně propadlá, jsou formální a trpí takovými vadami, které činí napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným. Závěrem odvolání odvolatelé požadují přezkum jimi uvedených závazných stanovisek dotčených orgánů (uvedeno dále).

Ve věci namítaných vad jak projektové dokumentace, tak i stanovisek dotčených orgánů a správců sítí (částečně propadlých) odvolací správní orgán opět uvádí, že se jedná o tvrzení formulovaná jen v obecné rovině, aniž by bylo konkrétně uvedeno, v čem má spočívat formálnost či vadnost podkladů pro rozhodnutí,

tj. které konkrétní stanovisko (či část dokumentace) jsou neaktuální nebo propadlá, a jakým způsobem se tyto tvrzené vady měly projevit v nezákonnosti či nesprávnosti či nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí. Takto obecně pojatá námitka sama o sobě nemůže založit důvodnost tvrzení o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí. Není povinností správních orgánů vydedukovat na základě neurčitě formulované námitky, jaké případné vady podkladů by odvolatelé mohli mít na mysli.

Ze správního spisu vyplývá, že stavební úřad jako správní orgán I. stupně rozhodoval na základě projektové dokumentace a podkladů, které byly způsobilé sloužit jako podklad pro rozhodnutí ve smyslu ust. § 3 a § 50 správního řádu, a dále na základě závazných stanovisek dotčených orgánů a vyjádření správců technické infrastruktury, která byla v době vydání rozhodnutí platná a účinná, popř. byla v průběhu řízení aktualizována či potvrzena. Odvolací správní orgán současně konstatuje, že ze spisu nevyplývá, že by některý z rozhodných podkladů pozbyl platnosti způsobem, který by bránil jeho použití pro rozhodnutí ve věci, ani, že by stavební úřad vycházel z podkladů zjevně zastaralých nebo věcně nepoužitelných.

Pokud jde o tvrzenou „formálnost“ stanovisek dotčených orgánů, odvolací správní orgán připomíná, že tato stanoviska jsou výkonem působnosti příslušných správních orgánů na úsecích ochrany veřejných zájmů, která jim byla svěřena zvláštními právními předpisy. Stavební úřad, stejně jako nadřízený odvolací správní orgán, není oprávněn odborné závěry těchto správních orgánů nahrazovat vlastním hodnocením, resp. je povinen z těchto stanovisek při rozhodování vycházet, jak výslovně stanoví ust. § 149 odst. 1 správního řádu, pokud nejsou zjevně nezákonná nebo vnitřně rozporná. V posuzovaném případě odvolatelé neuvedli žádné konkrétní skutečnosti, které by svědčily o tom, že by některé ze stanovisek bylo vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné či vydané v rozporu s právními předpisy.

K tvrzení o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí odvolací správní orgán uvádí, že rozhodnutí obsahuje srozumitelné a přezkoumatelné odůvodnění, z něhož je patrné, z jakých podkladů správní orgán vycházel, jakými úvahami se řídil při jejich hodnocení, a jak se vypořádal s námitkami účastníků řízení. Skutečnost, že odvolatelé nesouhlasí s obsahem či závěry jednotlivých podkladů, sama o sobě nepředstavuje vadu, která by činila rozhodnutí nepřezkoumatelným. Na základě uvedeného odvolací správní orgán konstatuje, že námitka o ryze formální povaze, vadnosti či „propadlosti“ podkladů rozhodnutí nebyla nijak konkretizována ani doložena a ani nevyplývá z obsahu spisu. Stavební úřad prvního stupně vycházel z dostatečných, zákonných a přezkoumatelných podkladů pro rozhodnutí ve věci, a napadené rozhodnutí proto nelze považovat za nepřezkoumatelné. Uvedená odvolací námitka není důvodná.

Odvolatelé závěrem odvolání v odst. 9) v rámci namítané vadnosti závazných stanovisek požadují přezkum jimi uvedených závazných stanovisek dotčených orgánů:

- *Hygienická stanice hl. m. Prahy se sídlem v Praze*
- *Hlavní město Praha, odbor ochrany prostředí MHMP*
- *Hlavní město Praha, odbor územního rozvoje*

Jelikož odvolatelé nesouhlasí se zněními stanovisek, která byla podklady pro rozhodnutí ve věci, požadoval tak odvolací správní orgán žádostmi ze dne 26.2.2025 po správních orgánech nadřízených příslušným dotčeným orgánům přezkumy uvedených závazných stanovisek, resp. jejich změnu či potvrzení.

Jednak byl po Ministerstvu zdravotnictví ČR (dále též MZ) požadován přezkum závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy (dále též HS HMP) spis. zn. S-HSHMP 40370/2021, č.j. HSHMP 40370/2021 ze dne 22.7.2021 (hluková zátěž a hygienické limity území - viz doplnění odvolání), jako

dotčeného orgánu ve věci ochrany veřejného zdraví. Dne 1.12.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko MZ č.j. MZDR 5776/2025-4/OVZ ze dne 28.11.2025, jímž bylo souhlasné závazné stanovisko HS HMP ze dne 22.7.2021 potvrzeno. MZ v odůvodnění svého závazného stanoviska uvedlo, že HS HMP vydala ke stavebnímu záměru souhlasné závazné stanovisko na základě předložené projektové dokumentace, přičemž toto stanovisko bylo podmíněno splněním řady konkrétních hygienických požadavků. Podmínky tohoto dotčeného orgánu se týkají povinností doložit autorizované či akreditované protokoly o měření hluku z dopravy, provozu vzduchotechniky, technických zařízení budovy vibrací, a doložit protokoly o měření osvětlení a funkčnosti vzduchotechnických zařízení před zahájením užívání stavby.

MZ v závazném stanovisku ze dne 28.11.2025 konstatuje, že v průběhu odvolacího řízení byla k žádosti stavebníka vypracovaná nová, aktualizovaná akustická studie reflektující vývoj dopravy v území, založená na měřeních hluku z června r. 2025 a na aktualizovaných dopravních podkladech, přičemž dle výsledků výpočtů i měření v chráněných venkovních prostorech stávající obytné zástavby nedojde k překročení hygienických limitů hluku, a to ani po realizaci záměru (s výjimkou některých bodů u fasád samotného objektu záměru, které však nejsou chráněným venkovním prostorem staveb). Závěrem MZ konstatuje, že na základě předložených aktualizovaných podkladů a splnění stanovených podmínek je závazné stanovisko HS HMP zákonné, a proto bylo potvrzeno. Zmiňovanou akustickou studií je studie zpracovaná Ing. Janem Králíčkem, ČKAIT - 0010989 na základě aktualizovaných vstupů, dále Dopravně inženýrské podklady - Úkol č. 25-2135-067z-MNo (Technická správa komuniké hl. m. Prahy, a.s.; srpen 2025; 25-2135-067_Prosek Court.pdf) a DIP pro záměr „Prosek Court“, Praha 9 - Prosek (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy; č.j. IPR10411/25 z 26.8.2025; 10411_2025 - Objednávka DIP - Prosek Court.pdf).

Dále byl po Ministerstvu pro místní rozvoj ČR (dále též MMR) požadován přezkum závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP (dále též UZR MHMP) spis. zn. S-MHMP 454194/2024, č.j. MHMP 594045/2024 ze dne 5.4.2024, jako orgánu územního plánování (nepřiměřený objem objektu umístěvaného ve stabilizovaném území).

Dne 27.10.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko MMR č.j. MMR-68343/2025-84 ze dne 20.10.2025, jímž bylo souhlasné závazné stanovisko UZR MHMP ze dne 5.4.2024 změněno, resp. potvrzeno, kdy změna se týká části odůvodnění závazného stanoviska UZR MHMP dle odůvodnění závazného stanoviska nadřízeného orgánu (MMR). MMR v odůvodnění svého závazného stanoviska uvádí, že při posouzení záměru „PROSEK COURT“ vycházelo především z jeho souladu s nástroji územního plánování, tedy s Politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (vyhláška č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů - dále též územní plán HMP), přičemž konstatuje, že záměr je umístěn v rozvojové ploše SV-G, OV-F a S4, nikoliv ve stabilizovaném území, a proto se na něj neuplatní regulace stabilizovaných území.

MMR dále uvádí, že navržené funkční využití ploch je v souladu s hlavním i přípustným využitím dotčených ploch SV, OV a S4 a že jsou dodrženy stanovené regulativy, zejména maximální hrubá podlažní plocha, koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně. Předmětný záměr je členěn na dvě nadzemní hmoty „věže“ s 11 NP a „bloku“ s max. 8 NP, kdy od 2.NP má „věž“ zastavěnou plochu cca 410 m² a „blok“ cca 1230 m² (společná podnož s 1.NP má zastavěnou plochu cca 2 800 m²). Z hlediska výškového a objemového působení záměru MMR porovnávalo parametry navržené stavby se stávající zástavbou v lokalitě „Sídliště

Prosek“, mimo jiné s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy, a dospělo k závěru, že se záměr výškově ani objemově zásadně neodlišuje od okolních staveb a že umístění výškové dominanty na nároží ul. Prosecká a Vysočanská je urbanisticky přijatelné, neboť se v dané lokalitě již obdobné dominanty nacházejí. MMR v této věci konkrétně uvádí, že pro srovnání jsou ve stejné lokalitě č. 504 „Sídliště Prosek“ situovány např. objekty na pozemku č. parc. 615/60 se zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 2 500 m², na pozemku č. parc. 615/118 se zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 2 100 m², na pozemcích č. parc. 628/102, 628/104, 628/107, 628/108, 628/110, 628/112 a 628/115 s 11 NP se zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 3 200 m², objekty na pozemcích č. parc. 1278 - 1290 s 11 NP se zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 3 000 m² nebo objekty na pozemcích č. parc. 628/80 - 628/88 vše k.ú. Prosek s 9 NP se zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 800 m².

K odvolacím námitkám MMR kromě jím již ověřeného souladu záměru s územním plánem HMP (vč. souvisejících regulativů územního plánování) uvádí, že při zpracování závazného stanoviska mělo k dispozici relevantní části aktuální verze projektové dokumentace předložené stavebnímu úřadu, tedy došlo stejně jako UZR MHMP k závěru, že záměr je z jím sledovaných hledisek (dotčený orgán) přípustný. Dále doplňuje, že členění záměru na „blok“ s 6 až 8 NP je naprosto běžná podlažnost u blokových či deskových objektů v dané lokalitě, a že výškově dominantní „věž“ s 11 NP z urbanistického hlediska zdůrazňuje nároží ul. Prosecká a Vysočanská. Obdobně je v nároží ul. Vysočanská a Litoměřická situován výškově dominantní objekt na pozemcích č. parc. 615/185-186, v lokalitě se nacházejí bodové výškově dominantní objekty např. pozemky č. parc. 1263 a 1258 vše k.ú. Prosek. Pokud jde o výškové a objemové působení stávajících staveb v posuzované lokalitě (využití dostupného 3D modelu Prahy), dále uvádí, že záměr nemůže mít na urbanistickou strukturu této lokality nijak zásadní vliv a pouze stavebně dotvoří dílčí části lokality při respektování daného charakteru stávající zástavby.

MMR zdůrazňuje, že orgán územního plánování není oprávněn posuzovat dopravní řešení záměru ani jeho vlivy na životní prostředí či pohodu bydlení (tyto otázky posuzují dotčené orgány a stavební úřad), a že územní plán HMP neobsahuje podrobnou regulaci architektonického ztvárnění staveb, z níž by bylo možné dovozovat rozpor záměru s územním plánem. Dále konstatuje, že judikatura NSS týkající se posuzování staveb ve stabilizovaném území není na daný případ přílehlavá, jelikož se záměr nachází v rozvojové ploše.

MMR nad rámec jím uvedeného v závazném stanovisku uvádí, že vzhledem k vývoji stavebních technologií a požadavkům na vzhled i uspořádání vnitřních i vnějších prostor staveb, nelze lpět na tom, aby např. v modernistické struktuře se sídlištní zástavbou vznikaly stavby s neměnným výrazem. Naopak je žádoucí, pokud to funkční a prostorové regulativy územního plánu HMP umožňují, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter sídlišť. Záměr je navržen v rozvojové ploše dle územního plánu HMP, tudíž na základě samotného územního plánu HMP existuje předpoklad na umístění moderní novostavby na pozemcích záměru, což záměr naplňuje. V jeho blízkém okolí lze z tohoto hlediska poukázat např. na soubor moderních objektů na pozemcích č. parc. 615/178, 614/19 a 643/60 nebo moderní objekt na pozemcích č. parc. 615/185-186 vše k.ú. Prosek. MMR tak dospělo k závěru, že záměr je z hlediska územního plánování přípustný a neodporuje cílům a úkolům územního plánování. S ohledem na námitky odvolatelů proto upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy platného územního plánu HMP, proto v této části (odůvodnění) MMR provedlo změnu závazného stanoviska UZR MHMP ze dne 5.4.2024, resp. ho potvrdilo.

Pokud se jedná o požadovaný přezkum „závazného stanoviska dotčeného orgánu - Hlavní město Praha, MHMP OCP, odbor ochrany prostředí“, je třeba vycházet z toho, že ve spisu je doložené souhrnné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP (dále též OCP MHMP) spis. zn. S-MHMP 0909746/2021/OCP, č.j. MHMP 1016616/2021 ze dne 13.7.2021, jehož součástí není žádné závazné stanovisko, ale pouze sdělení a vyjádření. Proto byla podáním ze dne 26.2.2025 po uvedeném dotčeném orgánu požadována součinnost dle ust. § 8 odst. 2 správní řádu ve věci ověření správnosti uvedeného souhrnného stanoviska a vypořádání odvolacích námitek, které se týkají veřejných zájmů, jež uvedený dotčený orgán chrání. Odvolatelé v odvolání namítají, že *záměr je nepřiměřený a že nadlimitně zatěžuje území a narušuje životní prostředí v lokalitě*, a dále se námitky týkají *náležitostí kvality ovzduší a jeho zhoršení*.

Dne 5.5.2025 byla odvolacímu správnímu orgánu doručena písemnost sp. zn. S-MHMP 173937/2025, č.j. MHMP 424624/2025 ze dne 29.4.2025 - potvrzení souhrnného stanoviska OCP MHMP ze dne 13.7.2021. OCP MHMP uvádí, že souhrnné stanovisko vydal pro územní a stavební řízení, v němž posoudil záměr z hledisek ochrany zemědělského půdního fondu, lesů, nakládání s odpady, ochrany ovzduší, ochrany přírody a krajiny, myslivosti, posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) a ochrany vod. Ve všech těchto oblastech dospěl OCP MHMP k závěru, že chráněné zájmy nejsou dotčeny, přičemž zejména konstatoval, že záměr nepodléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a nevyžaduje vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny.

K námitkám odvolatelů týkajícím se zhoršení kvality ovzduší OCP MHMP uvádí, že navržený objekt nebude obsahovat žádný zdroj znečišťování ovzduší, který by podléhal povolování či kategorizaci podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, neboť vytápění i příprava teplé užitkové vody budou zajištěny napojením na centrální zásobování teplem a prostřednictvím výměňkové stanice. Z tohoto důvodu OCP MHMP uzavírá, že záměr nebude emisně přispívat ke zhoršení imisní situace v dané lokalitě a závěr o nedotčení chráněných zájmů ochrany ovzduší považuje za správný.

OCP MHMP se dále vyjadřuje k námitkám směřujícím ke zvýšení dopravní zátěže a uvádí, že mobilní zdroje znečištění ovzduší nespádají do jeho působnosti, neboť jsou regulovány zvláštními právními předpisy a nelze je posuzovat v rámci správního řízení o stacionárních zdrojích. V této souvislosti OCP MHMP odkazuje na aktuální imisní situaci v místě záměru, doloženou pětiletými klouzavými průměry koncentrací sledovaných znečišťujících látek za období let 2019-2023, z nichž vyplývá, že hodnoty koncentrace PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂ i benzo(a)pyrenu se pohybují pod zákonnými imisními limity.

K odkazu odvolatelů na usnesení Rady hlavního města Prahy č. 1461 OCP MHMP uvádí, že se pravděpodobně jedná o usnesení z r. 2009 vztahující se ke Strategické koncepci hlavního města Prahy na období 2009-2015, přičemž OCP MHMP konstatuje, že cíle v oblasti ochrany ovzduší byly v daném případě splněny, neboť záměr nepředstavuje nový zdroj emisního zatížení. Závěrem OCP MHMP potvrzuje, že záměr „PROSEK COURT“ není předmětem procesu EIA, neboť nespadá pod žádnou z kategorií uvedených v ust. § 4 zákona č. 100/2001 Sb., tedy, že OCP MHMP považuje námitky odvolatelů za nedůvodné, přičemž trvá na správnosti a zákonnosti souhrnného stanoviska vydaného dne 13.7.2021.

Na základě uvedených přezkumů závazných stanovisek lze konstatovat, že se správní orgány nadřízené příslušným dotčeným orgánům při přezkumech závazných stanovisek, a i pokud jde o uvedenou součinnost, řádně zabývaly důvodností námitek odvolatelů, kdy těmto námitkám nadaly za pravdu.

Dále odvolatelé společným podáním ze dne 18.12.2024 doplnili svou odvolací námitku uvedenou v odst. 8) odvolání ze dne 2.12.2024, týkající se nepřiměřenosti záměru v daném území - zatěžování území, narušení životního prostředí. Konkrétně znovu uvádějí (tvrzení označená zkráceně kurzívou), že *„Záměr představuje nepřiměřený a nadlimitní zásah do již výrazně zatíženého území, jeho realizací dojde k významnému nárůstu dopravy, emisí a hluku, a to v lokalitě, kde byly emisní limity již překročeny dle studie z r. 2008 ještě před dostavbou komplexu Prosek Point i tunelu Blanka, přičemž značná část dopravy k tunelu je vedena ul. Proseckou. Přesto nebyly v rámci řízení zohledněny aktuální kumulativní dopady záměru na kvalitu ovzduší a hlukovou zátěž. Záměr je navíc v rozporu s usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1461, které zavazuje ke zlepšování kvality ovzduší v pražské aglomeraci. Došlo ke změně dopravního napojení z původního vjezdu z ul. Prosecké na vjezd do ul. Trmické, což znamená vedení obslužné dopravy kolem obytného bloku v klidné bytové zóně ul. Trmická, Zubrnická a Libočanská, určené pro rezidentní bydlení, dojde ke zničení klidového charakteru území a dalšímu zhoršení životního prostředí.“*

Odvolací správní orgán se znovu zabývá námitkou daného obsahu (*záměr představuje nepřiměřený a nadlimitní zásah do již zatíženého území*), nyní šířeji pojatou oproti odvolání ze dne 2.12.2024, a dalšími tvrzeními /nárůst dopravy, emisí a hluku v lokalitě (emisní limity dle studie z r. 2008 byly již překročeny před realizací dalších významných dopravních staveb a rozvojových záměrů v území, nebyly zohledněny dopady záměru na kvalitu ovzduší a hlukovou zátěž), rozpor s usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1461, změna dopravního napojení záměru/.

Předně odvolací správní orgán uvádí, že posouzení vlivů záměru na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví je v rámci společného řízení zajištěno prostřednictvím závazných stanovisek dotčených orgánů příslušných podle zvláštních právních předpisů, zejména na úseku ochrany ovzduší, ochrany veřejného zdraví z hlediska hluku a vibrací a na úseku dopravy. Ze správního spisu vyplývá, že tato stanoviska byla v řízení opatřena a že žádný z dotčených orgánů neuplatnil vůči záměru nesouhlasné stanovisko ani se nevyjádřil tak, že by realizace záměru vedla k překročení hygienických nebo emisních limitů stanovených právními předpisy.

Pokud jde o odkaz na studii z r. 2008, jedná se o podklad, který časově předcházel nejenom projednávanému záměru, ale i celé řadě následných změn v území, vč. realizace dalších staveb a úprav dopravní infrastruktury. Tato studie sama o sobě nemůže bez dalšího sloužit jako důkaz o současném překračování limitů v dotčeném území, ani o tom, že projednávaný záměr by takový stav prohluboval. Odvolatelé nepředložili žádné aktuální odborné podklady, z nichž by bylo možné dovodit, že v důsledku realizace záměru dojde ke konkrétnímu a právně relevantnímu překročení platných limitů pro hluk nebo znečištění ovzduší.

K námitce týkající se nezohlednění kumulativních dopadů odvolací správní orgán uvádí, že posuzování kumulativních vlivů v rozsahu požadovaném právními předpisy je předmětem postupů dle zákona posuzování vlivů na životní prostředí, popřípadě je promítnuto do závazných stanovisek dotčených orgánů. V projednávané věci nebylo shledáno, že by záměr podléhal povinnosti posouzení podle tohoto zákona, a současně z obsahu závazných stanovisek nevyplývá, že by kumulace vlivů v daném území vedla k nepřijatelným nebo nadlimitním dopadům. Stavební úřad tak neměl zákonný důvod požadovat další nadstandardní studie nad rámec podkladů vyžadovaných právními předpisy.

K odkazu na usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1461 lze uvést, že se jedná o koncepční a politický dokument směřující k obecnému zlepšování kvality ovzduší na území hlavního města Prahy, který sám o sobě

nepředstavuje přímo aplikovatelný právní předpis, jenž by zakládal individuální povinnosti pro stavebníka nebo byl bez dalšího způsobilý založit nezákonnost rozhodnutí ve věci. Posuzování přípustnosti záměru z hlediska ochrany ovzduší a veřejného zdraví se obecně v řízeních řídí především závaznými právními předpisy a stanovisky příslušných dotčených orgánů, která je třeba při posouzení záměru respektovat.

Pokud jde o údajnou změnu dopravního napojení záměru z původního vjezdu z ul. Prosecké na vjezd do ul. Trmické, čímž má dojít ke zničení klidového charakteru území, je třeba uvést, že na základě předložené projektové dokumentace tato tvrzení odvolatelů neodpovídají navrhovanému stavu, tedy, že takové napojení záměru na komunikaci není předmětem řízení (rozhodnutí). Dopravní napojení bytového domu je řešeno připojením na místní komunikaci I. třídy ulici Prosecká, a to novým samostatným sjezdem a slepou obousměrnou účelovou komunikací šířky min. 6 m a délky 72 m. Z účelové komunikace budou do nového objektu umožněny dva vjezdy - první vjezd (I) bude do krytých parkovacích stání v 1.NP a druhý vjezd (II) do hromadné garáže v 1.PP. Součástí dopravního řešení záměru bude rovněž pěší propojení ul. Vysočanská a Libočanská severozápadně od objektu chodníky o šířce 2 m a 3 m. Pro zajištění přístupu pěších budou kolem objektu vybudovány chodníkové plochy jak pro rezidenty, tak pro obchodní vybavenost v 1.NP podél ul. Vysočanská a Prosecká (viz podmínka č. 12 rozhodnutí pro umístění a povolení záměru).

Odvolací správní orgán ve věci námitek týkajících se nadlimitních a kumulativních dopadů záměru na dopravu, kvalitu ovzduší a hlukovou zátěž, jako i změny dopravního napojení záměru konstatuje, že důvodnost těchto námitek nebyla zjištěna, resp. nebyla prokázána na základě obsahu spisu, tj. i závazných stanovisek dotčených orgánů. Naopak z těchto podkladů vyplývá, že záměr je navržen a posouzen v mezích platných právních předpisů, jeho realizace při splnění stanovených podmínek nepovede k nepřijatelným či nadlimitním zásahům do životního prostředí a pohody bydlení. Tyto námitky nejsou důvodné.

Stavebník svou žádostí ze dne 1.7.2025 požadoval přerušení odvolacího řízení o 90 dnů, a to z důvodu vypracování nového hlukového posouzení k předmětnému stavebnímu záměru, které by mělo reflektovat vývoj v území oproti stavu platnému při vypracování původní studie. Odvolací správní orgán tedy usnesením č.j. 771287/2025 ze dne 14.7.2025 odvolací řízení přerušil do 1.10.2025. Stavebník dne 30.9.2025 doplnil podklady, jak avizoval v žádosti ze dne 1.7.2025, které, jak je již výše v tomto rozhodnutí uvedeno, byly zejména podkladem pro vydání závazného stanoviska MZ (přezkum závazného stanoviska HS HMP). Stavebník doplnil Akustickou studii ze dne 15.9.2025 vypracovanou Ing. Janem Králíčkem, ČKAIT - 0010989, Dopravně inženýrské podklady (Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. srpen 2025) a DIP pro záměr „Prosek Court“, Praha 9-Prosek (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, č.j. IPR 10411/25, z 26.8.2025).

Dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen poskytnout účastníkům řízení možnost seznámit se s poklady pro rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Odvolací správní orgán opatřením č.j. MHMP 43522/2026 ze dne 16.1.2026 vyznamenal účastníky řízení o doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí v odvolacím řízení. Byla doplněna závazná stanoviska MMR č.j. MMR-68343/2025-84 ze dne 20.10.2025, MZ č.j. MZDR 5776/2025-4/OVZ ze dne 28.11.2025, stanovisko OCP MHMP sp. zn. S-MHMP 173937/2025, č.j. MHMP 424624/2025 ze dne 29.4.2025, dále byly dne 1.10.2025 doplněny výše uvedené doklady (Akustická studie, Dopravně inženýrské podklady a DIP pro záměr „Prosek Court“), které byly i podklady pro vydání závazného stanoviska dotčeným orgánem (MZ). Současně bylo uvedeným opatřením ze dne 16.1.2026 umožněno účastníkům řízení seznámit se s těmito podklady a vyjádřit se k nim ve stanovené

IhůtĚ 15 dnů ode dne doručení vyrozumĚnĚ. Toto opatřeni, které bylo ůčastnĚkům řizenĚ, kteřĚ jsou ůčastnĚky dle ust. § 27 odst. 2 správnĚho řádu, doručováno veřejnou vyhláškou (vyvěšeno dne 20.1.2026, sejmuto dne 5.2.2026), je třeba považovat za oznámené dnem 4.2.2026 (středa), ostatnĚm ůčastnĚkům vĚtne odvolatelů bylo toto opatřeni doručováno jednotlivĚ do vlastnĚch rukou. Odvolatelům, a to jejich právnĚmu zástupci, JUDr. PhDr. VladimĚru Brejchovi, advokátovi, bylo uvedené vyrozumĚnĚ doručeno dne 20.1.2026, tento právnĚ zástupce využil mořnosti seznámit se s novými podklady pro rozhodnutí o odvolání dne 2.2.2026, dále do spisu nahlĚžel dne 10.2.2026 ůčastnĚk, JaromĚr Pleva; k doplnĚným podkladům v odvolacĚm řizenĚ se nikdo z ůčastnĚků nevyjádřil.

OdvolacĚ správnĚ orgán po přezkoumání napadeného rozhodnutí o schválení předmĚtného stavebnĚho zámĚru, nazvaného „PROSEK COURT“ - dŮm s bytovými a nebytovými jednotkami, v rámci něhoř bylo povoleno kácení dřevin a byly povoleny stavby vodnĚch děl, stavby komunikací a zpevnĚných ploch a bylo povoleno připojení sousednĚ nemovitosti k místnĚ komunikaci (ul. Prosecká) zjistil, že stavebnĚ ůřad zámĚř řádnĚ posoudil, tj. dle požadavků ust. § 94o odst. 1 a 2 stavebnĚho zákona. Toto ustanovenĚ stanovĚ, že stavba (zámĚř) musĚ být předevšĚm v souladu s požadavky stavebnĚho zákona a jeho provádĚcích předpisů, ěi zvláštĚních právnĚch předpisů, dále v souladu s požadavky na veřejnou dopravnĚ nebo technickou infrastrukturu k mořnosti a způsobu napojení, dále v souladu se závaznými stanovisky dotĚených orgánů, popřĚpadĚ rozhodnutími dotĚených orgánů podle zvláštĚních právnĚch předpisů nebo tohoto zákona. StavebnĚ ůřad takĚ musĚ předevšĚm ovĚřit, zda je dokumentace ůplná, přehledná a zda jsou v odpovĚdajĚcí mĚře řešeny obecnĚ požadavky na výstavbu.

Lze uvĚst, že stavebnĚk podal řádost, která obsahovala (po jejĚm doplnĚnĚ k vyzvĚ stavebnĚho ůřadu) nezbytnĚ náležitosti, tj. byla dolořena projektová dokumentace, která dostateĚnĚ řešĚ daný zámĚř. StavebnĚ ůřad, jak vyplývá z napadeného rozhodnutí, zámĚř řádnĚ posoudil dle ust. § 94o odst. 1 stavebnĚho zákona, tj. ve smyslu uvedených zákonných požadavků se dostateĚnĚ zabýval tĚm, zda zámĚř splňuje požadavky PSP, které je nutno při umístĚnĚ a povolenĚ stavby posoudit. Jak vyplývá z odŮvodnĚnĚ rozhodnutí, v danĚ věci byl odŮvodnĚn soulad zámĚru s konkrĚtnĚmi požadavky PSP, kdy se stavebnĚ ůřad zabýval mj. se souladem zámĚru s ust. § 20 a § 26 PSP, a to, pokud jde o obecnĚ požadavky na umístřování staveb (musĚ být přĚhlĚdnuto k charakteru ůzemĚ) a na výřkovou regulaci staveb, na což zejmĚna odvolatelĚ poukazovali ve svĚm odvolání. Lze tak přĚsvĚdĚt tomu, že předlořená projektová dokumentace je dostateĚnĚ, tj. jsou v nĚ v odpovĚdajĚcí mĚře, resp. zcela řádnĚ řešeny obecnĚ požadavky na stavby.

OdvolacĚ správnĚ orgán po přezkoumání napadeného rozhodnutí konstatuje, že toto splňuje náležitosti dle platnĚ právnĚ ůpravy, tj. předevšĚm pokud se jedná o ust. § 94p odst. 1 stavebnĚho zákona, kdyř byly stanoveny podmĚnky za ůĚelem ochrany veřejných zájmů, a kdy pro stavbu byla dotĚenými orgány vydána souhlasná závazná stanoviska. Podkladem pro rozhodnutí ve věci bylo mj. závazné stanovisko orgánu ůzemnĚho plánování (UZR MHMP) ze dne 5.4.2024, kterĚmu přĚsluřĚ posuzovat soulad stavby s ůzemnĚm plánem HMP. Z tohoto závazného stanoviska i po jeho zmĚnĚ (pouze v jeho odŮvodnĚnĚ) závazným stanoviskem MMR ze dne 20.10.2022 vyplývá, že zámĚř (který není navržen ve stabilizovanĚm ůzemĚ, jak tvrdili odvolatelĚ) je navržen v souladu s kódem mĚry využitĚ plochy SV-G a jeho výřkové a objemové parametry je mořné s ohledem na parametry stávajĚcích staveb situovaných ve stejnĚ lokalitĚ z pohledu orgánu ůzemnĚho plánování akceptovat. Z hlediska ochrany tĚchto veřejných zájmů dospĚly orgány ůzemnĚho plánování k závĚru, že předmĚtný zámĚř je z hlediska souladu s ůzemnĚm plánem HMP a z hlediska uplatňování cílů a ůkolů ůzemnĚho plánování přĚpustný. Rovněř tak bylo podkladem pro

rozhodnutí ve věci mj. souhlasné závazné stanovisko HS HMP 22.7.2021 (také po jeho přezkoumání nadřízeným správním orgánem - MZ ze dne 28.11.2025 na základě odvolacích námitek), kdy byla posuzována měření hluku na základě nově doložené akustické studie, kdy se předpokládají taková protihluková opatření, kdy by nemělo docházet k překročení hygienických limitů hluku u stávající obytné zástavby.

Předmětný záměr byl řádně projednán s účastníky ve společném územním a stavebním řízení. V případě daného záměru s bytovými a nebytovými jednotkami bylo zjištěno, že napadené rozhodnutí, jímž je záměr schválen, je v souladu s právními předpisy, a to zejména se stavebním zákonem, s vyhláškou o dokumentaci staveb, s Pražskými stavebními předpisy (PSP). Dále lze uvést, že byl v dané věci zjištěn skutečný stav věci, tedy lze konstatovat soulad rozhodnutí, a i postupu stavebního úřadu před jeho vydáním, se správním řádem, se stavebním zákonem. Jelikož po posouzení dané věci nelze dospět k tomu, že by záměr s ohledem na jeho rozsah a charakter mohl nějak nepřípustně ovlivnit práva účastníků řízení v daném území, nebyly shledány důvody, proč žádosti stavebníka nevyhovět.

Na základě všech výše uvedených skutečností, kdy rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 4.11.2024 o schválení záměru nebylo shledáno v rozporu s právními předpisy, a kdy nebyly shledány důvodnými odvolací námitky odvolatelů, odvolací správní orgán proto shledal podmínky pro zamítnutí odvolání a pro potvrzení odvoláním napadeného rozhodnutí ze dne 4.11.2024. Proto odvolací správní orgán v dané věci rozhodl tak, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání uvedeno.

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 - jednotlivě:

1. A plus spol. s r.o., IDDS: 6x7ik6j
sídlo: Vysočanská č.p. 568/49, 190 00 Praha 9-Prosek - zastoupení pro:
PROSEK COURT s.r.o., Sokolovská č.p. 700/113a, 186 00 Praha 8-Karlín
2. JUDr. PhDr. Vladimír Břejcha, IDDS: dqhhxbx
místo podnikání: Václavské náměstí č.p. 795/40, 110 00 Praha 1-Nové Město - zastoupení pro:
Bc. Annu Gromovovou a JUDr. Romana Pecháčka, oba bytem Zubrnická 845/3, Praha 9-Prosek
3. Hlavní město Praha, zast. odborem majetkových agend MHMP, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
4. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
5. České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f
sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, 169 00 Praha 6-Břevnov
6. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidr6
sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
7. Lidl Česká republika v.o.s., IDDS: 5ab5tr8
sídlo: Nárožní č.p. 1359/11, 158 00 Praha 5-Stodůlky
8. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
9. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
10. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
11. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, 102 00 Praha 10-Hostivař
12. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
13. Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt
sídlo: Křížíkova č.p. 237/36a, 186 00 Praha 8-Karlín
14. Společenství vlastníků jednotek pro dům Na Proseku č.p. 845, IDDS: 9e2rvdk
sídlo: Zubrnická č.p. 845/1, 190 00 Praha 9-Prosek
15. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, 148 00 Praha 4-Chodov
16. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
17. upvest s.r.o., IDDS: c5nc993
sídlo: Jindřišská č.p. 937/16, 110 00 Praha 1-Nové Město
18. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, 155 00 Praha 5-Stodůlky

- dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu:

veřejnou vyhláškou, tj. vyvěšením tohoto rozhodnutí po dobu 15 dní na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy, s účinky doručení

(- identifikace vlivem záměru dotčených vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich a těch, kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:

pozemky č. parc. 614/1, 614/16, 614/17, 614/19, 614/26, 615/10, 615/12, 615/17, 615/35, 615/45, 615/46, 615/50, 615/60, 615/118, 615/150, 615/151, 615/178, 615/185, 615/186, 643/11, 643/12, 643/13, 643/18, 643/71, 1188/1, 1188/2 a 1373 v k.ú. Prosek

- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Na Bojišti 1452/5, 120 00 Praha 2

- ÚTV Internet s.r.o., Hrnčířská 383, 252 42 Jesenice – Zdiměřice

- Cznet s.r.o., Pod vodárenskou věží 2, 182 00 Praha 8

- Městská část Praha 9, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9)

dále jednotlivě:

19. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2-Nové Město

II. pro informaci bude toto rozhodnutí vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části Praha 9 po dobu 15 dní, bez účinků doručení

III. ostatní:

20. Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, IDDS: nddbppc

sídlo: Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany + spis

IV. na vědomí:

1. PROSEK COURT s.r.o., IDDS: qtkvdft

sídlo: Sokolovská č.p. 700/113a, 186 00 Praha 8-Karlín

2. Bc. Anna Gromovová, Zubnická č.p. 845/3, 190 00 Praha 9-Prosek

3. JUDr. Roman Pecháček, IDDS: xhdfkbe

trvalý pobyt: Zubnická č.p. 845/3, 190 00 Praha 9-Prosek

4. MHMP STR - spis