



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 525022/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1953277/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Ing. Mgr. Jitka Kulhánková
236 00 4767
Počet listů/příloh: 4/0
Datum:
18.5.2026

ROZHODNUTÍ

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

městská část Praha - Dolní Chabry, IČO 231274, se sídlem Hrušovanské náměstí 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84,

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Ing. Petra Königa, nar. 8.3.1958, Na zájezdu 1977/20, Praha 10-Vinohrady, 101 00 Praha 101, a Romana Horáčka, nar. 17.2.1964, Lánská 453, 250 65 Líbeznice, které oba zastupuje Ing. arch. Lukáš Bílek, Masarykovo nábřeží 22, 110 00 Praha 1 - Nové Město, Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby pod **č.j. MCP8 347984/2024, spis.zn. MCP8 568226/2023/OV.Sou ze dne 19.8.2024**, jehož předmětem je změna územního rozhodnutí č.j. MCP8 136929/OUR/S/We a jeho následných změn o umístění stavby a využití území

"Novostavba řadových rodinných domů včetně přípojek a veřejné parkové plochy - náměstí s dětským hřištěm"
Praha 8, Dolní Chabry

na pozemcích parc. č. 1279/1, 1279/54, 1279/87 a 1279/111 v katastrálním území Dolní Chabry, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí odboru územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 č.j. MCP8 347984/2024, spis.zn. MCP8 568226/2023/OV.Sou ze dne 19.8.2024 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:

Roman Horáček, nar. 17.2.1964, Lánská 453, 250 65 Líbeznice

Ing. Petr König, nar. 8.3.1958, Na zájezdu 1977/20, Praha 10-Vinohrady, 101 00 Praha 101

Ing. Alan Gütl, nar. 13.5.1967, U Invalidovny 549/5, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

Odůvodnění:

Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 (dále jen stavební úřad) vydal dne 19.8.2024 pod č.j. MCP8 347984/2024, spis. zn. MCP8 568226/2023/OV.Sou rozhodnutí, kterým dle ust. § 92 a § 94 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, mění rozhodnutí č.j. 136929/97/OUR/S/We a jeho následující změny o umístění stavby a využití území pro stavbu nazvanou „*Novostavba řadových rodinných domů včetně přípojek a veřejné parkové plochy náměstí s dětských hřištěm*“, Praha 8, Dolní Chabry, umístěnu na pozemcích parc. č. 1279/1, 1279/54, 1279/87 a 1279/111 v katastrálním území Dolní Chabry (dále jen stavba). Změna spočívá v umístění řadových rodinných domů v místě pravomocně umístěné parkové lochy PP na pozemku parc. č. 1279/87 v k.ú. Dolní Chabry.

Proti tomuto rozhodnutí účastník řízení, městská část Praha – Dolní Chabry, zastoupená 1. místostarostou městské části, Stanislavem Vyšínem, podal odvolání. K námitkám obsažených v odvolání se odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) vyjádří dále v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, městskou částí Praha – Dolní Chabry, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení usnesení. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě.

Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí městské části Praha – Dolní Chabry bylo doručeno dne 27.8.2024. Odvolání bylo podáno do datové schránky Úřadu městské části Praha 8 dne 11.9.2024, tedy v zákonné patnáctidenní lhůtě pro podání odvolání. Odvolání je přípustné a včasné.

Stavební úřad ve smyslu ust. § 86 odst. 2 správního řádu, vyzval účastníky řízení veřejnou vyhláškou, aby se k obsahu podaného odvolání vyjádřili. Zástupce žadatele se vyjádřil písemností ze dne 30.10.2024 a uvedl důvody, pro které nesouhlasí s odvolacími námitkami.

Stavební úřad neshledal podmínky pro postup podle ust. § 87 správního řádu a předal proto podle ust. § 88 odst. 1 správního řádu ve lhůtě stanovené zákonem 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, uvedených v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení se přihlédne 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 § 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 20.9.2022 řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Předmětem změny územního rozhodnutí je umístění čtyř rodinných domů sdružených do dvou dvojdomů, dispozičně shodných, zrcadlově převrácených. Dvojdom A a B je orientován k ulici Nová, dvojdom C a D k ulici Pihelská. Objekty jsou na pozemcích umístěny tak, že na hranici s komunikací je čelní strana předsazených garáží s vjezdem, objekty rodinných domů jsou od komunikace odsazeny o hloubku garáží – objekty A a B o 6,25 m, objekty C a D o 8,25 m. Garáže a rodinné domy jsou vždy jednou stěnou umístěny při společné hranici pozemků. Pozemky jsou oploceny a mezi oplocením zahrad za dvojdomy je navržen pás o šířce 14,2 m s parkovou úpravou, dětským hřištěm a veřejným mobiliářem. Každý rodinný dům má obdélníkový půdorys delší stranou podél přilehlé komunikace a rozměry všech RD jsou shodně 13,0 x 6,25 m. Rozměry garáží u RD A a B jsou u každého RD 6,5 x 6,25 m, u RD C a D u každého 4,4 x 8,25 m. U každého RD je vedle garáže zpevněná plocha pro další parkovací stání. Rodinné domy jsou nepodsklepené, mají dvě nadzemní podlaží, výškový úroveň atiky ploché střechy je u všech +9 m. Garáže jsou jednopodlažní, výšková úroveň atiky ploché střechy je u všech +3,5 m. Osazení do terénu je přizpůsobeno průběhu terénu – RD A a B včetně garáží mají úroveň podlahy 1. NP ±0,000 = 178,350 m n. m, RD C a D mají úroveň podlahy 1. NP ±0,000 = buď 176,900 m n. m, jak je uvedeno na výkrese č. C.03 Koordinační situace a dalších situačních výkresech, nebo 176,540 m n. m., jak je uvedeno na výkrese č. D.1.02 Řez, pohledy (údaje je nutno uvést do souladu), garáže objektů C a D mají úroveň podlahy 1. NP ±0,000 = 176,000 m n. m. Výšková úroveň garáží u objektu A a B je převzata z výkresu č. D.1.02 Řez, pohledy neboť na situačních výkresech chybí. Součástí záměru je připojení na technickou infrastrukturu (voda, plyn, splašková a dešťová kanalizace, elektro), veřejné řady a rozvody jsou vedeny v přilehlých ulicích. V rámci stavby mají být přeložky a rušení částí veřejného osvětlení, vodovodu a elektrorozvodů. Likvidace dešťových vod je u každého domu svodem do nádrže s akumulacním objemem pro závlahu a odvodem přebytečné vody řízeným odtokem do stávající dešťové kanalizace. Upravovaná komunikace západně od záměru bude odvodněna do průlehu s částečným vsakováním a částečným odvodem do stávající dešťové kanalizace.

Žadatelé, Ing. Petr König a Roman Horáček, podali dne 20.12.2023 žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu nazvanou "*Novostavba řadových rodinných domů včetně přípojek a veřejné parkové plochy - náměstí s dětským hřištěm*" umístěnou na pozemcích parc. č. 1279/1, 1279/54, 1279/87 a 1279/111 v katastrálním území Dolní Chabry. Stavební úřad přípisem ze dne 13.5.2024 pod č.j. MCP8 248492/2024

oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože byly naplněny podmínky plynoucí z daného ustanovení. Stavební úřad stanovil lhůtu 15 dnů k uplatnění námitek účastníků řízení závazných stanovisek dotčených orgánů. Ve stanovené lhůtě uplatnil účastník řízení, městská část Praha – Dolní Chabry námitky. Po provedeném řízení stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí, kterým dle ust. § 92 a § 94 stavebního zákona byla povolena změna rozhodnutí o umístění stavby a využití území.

K posouzení záměru z hlediska jeho souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též ÚP nebo ÚP SÚ HMP), Politikou územního rozvoje hl. m. Prahy, se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování je příslušný odbor územního rozvoje MHMP, který v daném řízení vydal dne 5.4.2024 souhlasné závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 2684073/2023, č.j. MHMP 555129/2024. Vzhledem k tomu, že odvolání charakterem svých námitek směřovalo proti obsahu tohoto závazného stanoviska, požádal odvolací správní orgán v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu správní orgán nadřízený správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska o jeho potvrzení nebo změnu.

Výsledkem tohoto přezkumu bylo vydání dne 11.2.2026 závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, Ministerstva pro místní rozvoj pod č.j. MMR-83132/2021-81, jímž bylo závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP změněno tak, že záměr je nepřípustný.

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále též ministerstvo) ve svém stanovisku došlo k závěru, že předmětný záměr je navržen v rozporu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Ministerstvo na základě předložených podkladů zjistilo, že navrženým záměrem *dochází ke změně rozlohy parkové plochy PP, resp. ZP na nynějším pozemku parc.č. 1279/87 v k.ú. Dolní Chabry i změně jejího umístění oproti rozhodnutí ze dne 19. 6. 2001, což je zřejmé z porovnání výkresové dokumentace k předmětnému záměru a ověřené situace k rozhodnutí ze dne 19. 6. 2001, je nutné vyhodnotit tuto změnu parkové plochy z hlediska požadavků platného ÚP SÚ HMP na umístění parkové plochy ZP.*

Plocha OB-B, v níž je vymezena plovoucí značka ZP, je svou rozlohou zatříděna dle oddílu 5 bodu 6 odst. 6 písm. c) platného ÚP SÚ HMP do rozlohy 6 - 9 ha, proto je požadována parková plocha (park) o rozloze 1 600 m² při poměru stran max. 1 : 2. Požadavek na umístění samostatné parkové plochy (parku) ZP o rozloze 1 600 m² není v rámci záměru splněn, proto je záměr z tohoto hlediska v rozporu s platným ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo dále uvádí, že dle výkresu č. C.08a „Situace a výpočet ploch“ založeného ve spisu má mít parková plocha PP, resp. ZP v rámci záměrem řešeného území výměru 1 560,66 m², z výkresu č. C.08b „Situace a výpočet zeleně“ však vyplývá, že v rámci výpočtu koeficientu KZ je v řešeném území reálně uvažováno s parkovou plochou PP, resp. ZP o výměře pouze 364 m².

Dle výkresu č. C.08b jsou navrženy zatravněné plochy o celkové výměře dle výpočtu 1 297,2 m². Z toho jsou ve výkresu č. C.08b vyznačeny soukromé plochy zeleně v rámci zahrad rodinných domů o výměře 533,42 m² (= 94,26 + 127,14 + 8,11 + 0,79 + 94,26 + 180,63 + 28,23 m²) a plochy veřejné zeleně o výměře 801,26 m² (=581,33 + 10,22 + 23,25 + 70,79 + 43,69 + 71,98 m²)

Všechny vyznačené zatravněné plochy tedy mají ve výkresu č. C.08b dle výpočtu ministerstva výměru (po odečtení plochy pásů popínavé zeleně zahrnutých do ostatní zeleně) výměru 1 301,18 m² (= 533,42 + 801,26-33,5 m²).

Dle výpočtu ministerstva tedy mají všechny vyznačené zatravněné plochy ve výkresu č. C.08b v rámci řešeného území výměru cca 1 301,18 m², přičemž projektant v rámci výpočtu koeficientu KZ uvažoval s

výměrou zatravněných ploch 1 297,2 m² (pozn.: dílčí nepřesnost mezi výpočtem ministerstva a výpočtem projektanta je dána zřejmě vlivem zaokrouhlování výměr jednotlivých ploch).

Obdobně je v projektové dokumentaci založena příloha č. C.08c „Výpočet zeleně - tabulka“, ze které vyplývá, že zatravněné plochy o výměře 1 297,2 m² byly spočítány jako rozdíl řešeného území záměru (3095 m²) a zpevněných a zastavěných ploch (1 764,3 m²) a plochy popínavé zeleně (33,5 m²).

V příloze č. C.08c je dále u zpevněných ploch uvedena poznámka, že „v rámci těchto ploch je 364 m² - PP plocha náměstí“.

Z výše uvedeného vyplývá, že v projektové dokumentaci k předmětnému záměru navržená plocha PP, resp. ZP o výměře 364 m² má být reálně tvořena zpevněnými plochami v rámci tzv. „náměstí“, neboť navržené zatravněné plochy v celém řešeném území jsou využity pro výpočet koeficientu KZ.

V části B.4 Souhrnné zprávy je k tomu mj. uvedeno: „Dále projekt počítá s úpravou povrchu západního propoje z asfaltového povrchu na žulové kostky a současně úpravě průjezdního profilu a doplnění zeleně a parkovacích ploch. Tato úprava je součástí řešení této části území jako plocha náměstí. Dopravní režim v této části změněného povrchu navrhujeme jako „obytná zóna“. Stávající komunikace včetně takto upraveného propoje navrhujeme ponechat ve vlastnictví soukromého subjektu tak, jak je tomu v současném stavu.“

Na základě výše uvedeného ministerstvo dospělo k závěru, že požadavek platného ÚP SÚ HMP na umístění parkové plochy, která se má stát samostatnou plochou ZP, tj. parkem, má být v rámci záměru naplněn zpevněnými plochami v rámci tzv. „náměstí“ v dopravním režimu „obytné zóny“, což je z pohledu ministerstva naprosto neakceptovatelné a rozporné s platným ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo poukazuje na požadavky kladené ÚP SÚ HMP na umístění parkových ploch, uvádí, co se považuje za parkovou plochu v intencích ÚP SÚ HMP, a vše uzavírá konstatováním, že v rámci záměru není navržen a žádná parková plocha (park ZP). Takové řešení je dle ministerstva v rozporu s platným ÚP SÚ HMP, neboť pokud má záměr ambici pravomocně umístěnou parkovou plochu PP z nynějšího pozemku parc. č. 1279/87 v k.ú. Dolní Chabry odstranit, musí v rámci změny původního územního rozhodnutí umístit novou parkovou plochu ZP dle požadavků aktuálně platného ÚP SÚ HMP, což se nestalo.

Výše uvedená skutečnost vedla odvolací správní orgán ke zrušení přezkoumávaného rozhodnutí a vrácení věci k dalšímu pojednání.

Odvolací správní orgán postupem dle ust. § 36 odst. 3 správního orgánu seznámil s podklady doplněnými v průběhu odvolacího řízení. Z účastníků řízení neuplatnil právo nahlédnout do spisu před vydáním rozhodnutí.

Odvolací správní orgán upozorňuje stavební úřad na ust. § 149 odst. 6 správního řádu, pod kterého závazné stanovisko, které bylo podkladem pro rozhodnutí o odvolání a znemožňuje vyhovět žádosti v daném řízení o věci samé, je důvodem pro zamítnutí žádosti. Stavební úřad neprovádí v takovém případě další dokazování a žádost zamítne. Nicméně toto pravidlo obsažené v odstavci 6 nelze vidět odděleně od jiných ustanovení správního řádu o průběhu řízení.

V případě, že v průběhu pokračování řízení před stavebním úřadem ve věci samé dotčený orgán nevydá souhlasné závazné stanovisko na úseku územního plánování, které by umožnilo vyhovět žádosti, přesto je podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu třeba, aby stavební úřad dal možnost účastníkům řízení se

k nesouhlasnému závaznému stanovisku jako k podkladu pro rozhodnutí opět vyjádřit, byť tak učinil odvolací správní orgán.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání 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 odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Ing. arch. Lukáš Bílek,

adresa pro doručování: Masarykovo nábřeží č.p. 239/22, 110 00 Praha 1-Nové Město

zastoupení pro: Roman Horáček, Lánská 453, 250 65 Líbeznice

zastoupení pro: Ing. Petr König, Na zájezdu 1977/20, Praha 10-Vinohrady, 101 00 Praha 101

2. Ing. Alan Gütl, IDDS: p637bua

trvalý pobyt: U invalidovny č.p. 549/5, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

II. účastníci dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu a odvolatelé, doručенě

3. Městská část Praha - Dolní Chabry, IDDS: ztib27j

sídlo: Hrušovanské náměstí č.p. 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

III. účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, veřejnou vyhláškou

3. 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

4. Městská část Praha - Dolní Chabry, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ztib27j

sídlo: Hrušovanské náměstí č.p. 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

IV. ostatní

4. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

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

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

6. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

7. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

8. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

9. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

10. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hvkji

sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

11. 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

12. Městská část Praha - Dolní Chabry, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ztib27j

sídlo: Hrušovanské náměstí č.p. 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

13. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň + spis

V. na vědomí

14. ABM architekti, s.r.o., IDDS: x6jivsf

sídlo: Masarykovo nábřeží č.p. 239/22, 110 00 Praha 1-Nové Město

15. MHMP STR-spis