



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 547256/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 76928/2026/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Zuzana Peterová

236 00 4841

Počet listů/příloh: **4/0**

Datum:

27.5.2026

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 11, IČO 00231126, se sídlem Ocelíkova 672/1, Praha 4-Háje, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby č.j. MCP11/25/187261/OV/Št, spis.zn. OV/24/041982/Št ze dne 4.11.2025, kterým byl k žádosti EQCA Arkalycká, s.r.o., IČO 09977856, se sídlem Karla Engliš 3219/4, Praha 5-Smíchov, zastoupené Pavlem Kuškou, IČO 63953277, se sídlem Symfonická 1425/3, Praha 5-Stodůlky, umístěn záměr nazvaný „**Přeložky IS z pozemku č.parc. 1209/14, k.ú. Háje, ul. Arkalycká**“ na pozemcích parc. č. 1074, 1078, 1079, 1082, 1084/1, 1085, 1209/6, 1209/14, 1209/56, 1209/71, 1209/72, 1209/73, 1227, 1235/3, 1237/1, 1238/1 v katastrálním území Háje, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání se zamítá a rozhodnutí č.j. MCP11/25/187261/OV/Št, spis.zn. OV/24/041982/Št ze dne 4.11.2025 se potvrzuje.

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

EQCA Arkalycká, s.r.o., Karla Engliš 3219/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

DUO GALAXIE a.s., Arkalycká 877/4, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

EQCA Arkalycká, s.r.o., Karla Engliš 3219/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

Galaxie Development s.r.o., Štěpánská 2071/37, 110 00 Praha 1-Nové Město

Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, 370 01 České Budějovice 1
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
THESEA CZ a.s., Arkalycká 877/4, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415
VICTORIA PROPERTIES a.s., Dlouhá 730/35, 110 00 Praha 1-Staré Město

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby (dále jen stavební úřad) vydal podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) územní rozhodnutí č.j. MCP11/25/187261/OV/Št, spis.zn. OV/24/041982/Št ze dne 4.11.2025, kterým umístil záměr uvedený ve výroku. Proti tomuto rozhodnutí podala odvolání Městská část Praha 11 (dále jen odvolatelka). V jeho obsahu s rozhodnutím nesouhlasí; dle jejího názoru neměl stavební úřad k dispozici všechny podklady, které jsou potřebné pro spolehlivé rozhodnutí ve věci, zejména nesprávně vycházel z tzv. „fiktivního“ závazného stanoviska odboru dopravy (podrobněji viz níže k námitkám).

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Tohoto oprávnění využila žadatelka EQCA Arkalycká, s.r.o. a uvedla, že stavební úřad postupoval správně a v souladu se zákonem.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno dne 24.11.2025 a téhož dne bylo podáno odvolání. Odvolání je přípustné a včasné.

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

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 24.6.2024 byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí. Uvedeným dnem bylo řízení zahájeno. Usnesením č.j. MCP11/24/061999/OV/Št ze dne 10.9.2024 stavební úřad řízení přerušil ve spojení s výzvou k doplnění podkladů žádosti, vše ve lhůtě do 10.12.2024. Podklady dle výzvy byly doplněny dne 9.12.2024. Opatřením č.j. MCP11/25/025498/OV/Št

ze dne 3.3.2025 stavební úřad oznámil zahájení řízení a pro uplatnění námitek účastníků a stanovisek dotčených orgánů určil lhůtu 15 dnů od doručení. Dne 23.5.2025 byla žádost doplněna. Opatřením č.j. MCP11/25/090711/OV/Št ze dne 27.5.2025 bylo doplnění podkladů pro rozhodnutí oznámeno a pro vyjádření byla stanovena lhůta 15 dnů od doručení. Dne 11.9.2025 byla žádost opět doplněna. Opatřením č.j. MCP11/25/162441/OV/Št ze dne 7.10.2025 bylo oznámeno doplnění podkladů pro rozhodnutí a byla stanovena lhůta 10 dnů pro vyjádření. Následně stavební úřad vydal napadené územní rozhodnutí.

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 24.6.2024, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Soulad s obecnými požadavky na výstavbu je posuzován dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) – PSP.

Po věcné stránce jsou předmětem řízení přeložky stávajících inženýrských sítí vedoucích na pozemku parc. č. 1209/14 v k. ú. Háje z důvodu revitalizace pozemku za účelem možného budoucího využití; součástí je následná obnova trávníků, komunikací a chodníků.

Dle dokumentace (zpracoval Karlínblok, s.r.o., ověřil Ing. Petr Jileček, ČKAIT 0007541, 10/2023) se jedná o následující stavební objekty:

- SO 201 přeložka kanalizační přípojky
- SO 202 přeložka teplovodní přípojky
- SO 203 přeložka splaškové kanalizace DN 300 K
- SO 204 přeložka dešťové kanalizace DN 400 K
- SO 205 přeložka vodovodu 150L
- SO 206 přeložka vodovodu 300L
- SO 207 přeložka plynovodu NTL
- SO 208 přeložka VN 22 kV z RS 2770 do TS 3031
- SO 209 přeložka VN 22 kV z TS 3004 do TS 3031
- SO 210 přeložka NN 1 kV z RS 2770 do PRIS 1,2
- SO 211 přeložka NN 1 kV z RS 2770 do HR kino

Odvolací správní orgán k námitkám uvádí (námitky kurzivou):

MČP11 nesouhlasí s výše uvedeným rozhodnutím, neboť dle jejího názoru neměl stavební úřad k dispozici všechny podklady, které jsou potřebné pro spolehlivé rozhodnutí v této věci.

Odvolací námitka vychází z nerespektované námítky MČP11 podané v řízení.

V rozhodnutí nebylo vyhověno níže uvedené námitce týkající se nedostatečných podkladů pro spolehlivé rozhodnutí ve věci.

Ze spisu stavebního úřadu vyplývá, že závazné stanovisko Odboru dopravy ÚMČ Praha 11 bylo vydáno fikcí, tj. je souhlasné a bez podmínek v souladu s ustanovením § 4, odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Vzhledem k tomu, že přeložkami inženýrských sítí bude dotčena zejména komunikace III. třídy ul. Arkalycká, nepovažujeme toto fiktivní závazné stanovisko za dostatečný podklad pro rozhodnutí. Závazná stanoviska jsou důležitým podkladem pro řízení, jejichž prostřednictvím chrání dotčené orgány veřejné zájmy na svěřeném úseku veřejné správy a stanovují podmínky, za kterých je možné stavbu umístit, realizovat a provozovat. Fiktivní závazné stanovisko žádné podmínky obsahovat nemůže, tedy nejsou stanoveny. Toto považuje MČ Praha 11 za zásadní problém i z toho důvodu, že část přeložek inženýrských sítí bude povolena pouze rozhodnutím o umístění stavby a další rozhodnutí stavebního úřadu již nepotřebuje (jedná se o stavby, které dle § 103 odst. 1, písm. f 5;6;7;8;9 zákona č. 183/2006 Sb. stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují).

Stavební úřad se totožné námitce odvolatelky věnoval na str. 14 rozhodnutí a odvolací správní orgán v závěrech stavebního úřadu žádné pochybení neshledává.

Stavební úřad k námitce uvedl: „Ze spisu vyplývá, že o závazné stanovisko Odboru dopravy UMČ Praha 11 bylo řádně požádáno dne 28.12.2023. Podle § 149 odst. 4 správního řádu správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska vydá závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byl o vydání požádán. K této lhůtě se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ. Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek dle § 4 odst. 9 stavebního zákona. Jedná se tedy o fiktivní závazné stanovisko a zákonný podklad pro územní řízení daný stavebním zákonem.“

Před realizací stavby budou zpracovány návrhy konkrétních dopravně inženýrských opatření pro všechny přeložky, rozumí se i pro část přeložek inženýrských sítí, které lze realizovat pouze na základě územního rozhodnutí. A to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění a souvisejících vyhlášek. Jakékoliv omezení provozu na komunikaci nebude možno realizovat bez předchozího řádného projednání a vydání samostatného povolení silničním správním úřadem a Policií ČR. V dalším stupni povolování bude nutno vypracovat a projednat podrobnější dokumentaci a povolení bude obsahovat podmínky pro provádění stavby.“

Podle ust. § 149 odst. 4 správního řádu správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska vydá závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. K této lhůtě se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ.

Podle ust. § 149 odst. 5 správního řádu nemá-li žádost o vydání závazného stanoviska předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve správní orgán žadatele k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti. Neodstraní-li žadatel vady žádosti, které brání vydání závazného stanoviska, správní orgán písemně sdělí žadateli, že závazné

stanovisko nemůže být vydáno. Po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží. Ode dne odstranění vad žádosti počne běžet nová lhůta pro vydání závazného stanoviska.

Podle § 4 odst. 9 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. o prodloužení lhůty k vydání závazného stanoviska podle správního řádu vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamenává do spisu, a dotčený orgán vyrozumí o této skutečnosti žadatele. Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné bez podmínek.

Z obsahu spisu vyplývá, že žadatelka uplatnila dne 28.12.2023 u dotčeného orgánu ÚMČ Praha 11, odboru dopravy žádost o vydání závazného stanoviska (součást dokladové části dokumentace – položka č. 7), které k žádosti o vydání územního rozhodnutí ani později do řízení nedoložila a v soupisu dokladové části dokumentace jej označila za „souhlasné stanovisko fikcí“.

Stavební úřad za účelem zjištění stavu věci dle ust. § 3 správního řádu požádal v rámci součinnosti opatřením č.j. MCP11/24/124735/OV/Št ze dne 16. 12. 2024 dotčený orgán o sdělení, zda jsou splněny podmínky pro vydání fiktivního souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. Odbor dopravy závazné stanovisko nevydal, ani neposkytl vyjádření k součinnosti. Tímto postupem potvrdil, že nastoupila fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek dle § 4 odst. 9 stavebního zákona.

Stavební úřad se s touto skutečností vypořádal v napadeném rozhodnutí a současně upozornil na povinnosti plynoucí ze zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zejména požadavek na zpracování dopravně inženýrských opatření (DIO) a jejich projednání v navazujících řízeních.

Problematika vlivu na komunikaci Arkalycká byla na str. 12–13 rozhodnutí podrobně vypořádána na základě konkrétních věcných námitek odlišného účastníka řízení, který vyjádřil obavu o dopravní obsluhu svého přilehlého obchodního centra. Stavební úřad vycházel ze Souhrnné technické zprávy, zejména z části B.8 Zásady organizace výstavby. Popsal velikost a časový sled předpokládaných záborů komunikací a chodníků, vše se závěrem, že jednotlivé zábory budou navrženy tak, aby byl vždy zajištěn bezpečný a plynulý provoz v ul. Arkalycká min. v jednom jízdním pruhu a aby byly zabezpečeny odpovídající rozhledové poměry na komunikaci s tím, že pokud v jakékoliv fázi výstavby nebude možné rozhledové poměry dodržet, bude provoz v okolí řízen pomocí světelné signalizace nebo proškolenými pracovníky stavby. Dále uvedl, že fáze výstavby a zábory v jednotlivých úsecích budou naplánovány tak, aby omezení v křižovatkách a napojeních bylo minimální. Příléhavě uzavřel, že ve finálním harmonogramu a návrhu DIO budou zohledněny konkrétní vlivy v aktuálním čase výstavby (návaznost na jiné stavby, aktuální dopravní situace a požadavky dotčených orgánů na DIO apod).

Odvolací správní orgán uzavírá, že podkladem řízení bylo souhlasné závazné stanovisko ÚMČ Praha 11, odboru dopravy vydané bez podmínek. Samotná skutečnost, že závazné stanovisko bylo vydáno fikcí, nezakládá jeho nepoužitelnost pro řízení podle stavebního zákona. Jedná se o zákonem předvídaný podklad pro rozhodnutí.

Námítka je nedůvodná.

Odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, proto odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

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. Pavel Kuška, IDDS: kmjdaq8g

místo podnikání: Symfonická č.p. 1425/3, Praha 5-Stodůlky, 158 00 Praha 58

zastoupení pro: EQCA Arkalycká, s.r.o., Karla Engliše 3219/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

2. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6

sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

3. DUO GALAXIE a.s., IDDS: egitvbs

sídlo: Arkalycká č.p. 877/4, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

4. Galaxie Development s.r.o., IDDS: 2h6uqpt

sídlo: Štěpánská č.p. 2071/37, 110 00 Praha 1-Nové Město

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

6. Oberbank AG pobočka Česká republika, IDDS: 9k7ddf7

sídlo: nám. Přemysla Otakara II. č.p. 6/3, 370 01 České Budějovice 1

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

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

8. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58

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

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

10. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
12. THESEA CZ a.s., IDDS: hxqgnmu
sídlo: Arkalycká č.p. 877/4, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415
13. VICTORIA PROPERTIES a.s., IDDS: 84mv6a9
sídlo: Dlouhá č.p. 730/35, 110 00 Praha 1-Staré Město
14. Městská část Praha 11, Úřad městské části, odbor územního rozvoje, IDDS: nr5bpci
sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

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

15. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

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

16. 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
17. Úřad městské části Praha 11, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: nr5bpci, sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415

IV. ostatní

18. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, evidence ÚR, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
19. Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415 + **SPIS**

Na vědomí: MHMP STR/Pr