



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 940520/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1219137/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Ivana Pavlečková
236 00 4788
Počet listů/příloh: **25/0**
Datum:
24.9.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále též MHMP STR) jako odvolací správní orgán, příslušný podle § 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 samostatných odvolání, která podaly

- 1. Bytové družstvo Fr.Diviše 740 a 741**, IČO 25609670, Františka Diviše 740/60, Praha 22 – Uhříněves, 104 00 Praha 114,
- 2. Pro občany MČ Praha 22, z. s.**, IČO 19919875, Kašperská 943/23, Praha 10 – Uhříněves, 104 00 Praha 114

(dále „odvolatelé“) proti rozhodnutí, které k žádosti společnosti BD Františka Diviše a.s., IČO 10743359, Mezivřší 1813/6, Praha 4 – Braník, 147 00 Praha 47 (dále „žadatel“ nebo „stavebník“), vydal Úřad městské části Praha 22, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) pod č.j. **P22 4475/2024 OVÚP VED, sp.zn. MC22 1329/2023 VED ze dne 21.3.2024**, jehož předmětem je

územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba bytového domu, Uhříněves“ Praha, Uhříněves, Františka Diviše

na pozemku parc. č. 1906/5, 1906/17, 1906/19, 1906/31, 1906/32, 1906/33, 1906/145, 2176/1 v katastrálním území Uhříněves (dále též „stavba“ nebo „záměr“), rozhodl takto:

I. Rozhodnutí č.j. P22 4475/2024 OVÚP VED, sp.zn. MC22 1329/2023 VED ze dne 21.3.2024 se podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s § 90 odst. 5 správního řádu **mění** tak, že:

- ve výroku rozhodnutí podmínka 7) pro umístění a projektovou přípravu stavby zní (změny vyznačeny tučně):

„7) Na základě závazného stanoviska odboru životního prostředí a dopravy ÚMČ Praha 22 zn. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022 a zn. P22 768/2023 OŽPD 01 ze dne 31.1.2023 a na základě závazného stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 22 zn. P22 1182/2023 OD 03 ze dne 26.1.2023 byly stanoveny následující požadavky:

- **Kotle budou splňovat požadavky na spalovací stacionární zdroj 5. nebo 6. emisní třídy NOx.**
- **Po celou dobu realizace stavby, kterou má být dotčena také místní komunikace III. třídy ul. Františka Diviše, správní obvod Praha 22:**
 - **bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce,**
 - **bude zachován přístup k přilehlým objektům a zastávkám MHD,**
 - **nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu,**
 - **budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby,**
 - **bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí,**
 - **budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě.“**

- ve výroku rozhodnutí se ruší podmínka 8) pro umístění a projektovou přípravu stavby stanovená na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu (odbor výstavby Úřadu městské části Praha 22) č.j. P221 5334/2023 OV 13, sp.zn. MC22 424/2023 OV 13 ze dne 22.3.2023 (číslování následujících podmínek zůstává nezměněno);

- v odůvodnění rozhodnutí na str. 9 v odstavci „Kapacita stavby“ se doplňuje text (doplnění vyznačeno tučně) „Počet nebytových prostor (**obchody jednotlivé v parteru**): 2 jednotky“.

Ve zbytku se rozhodnutí **potvrzuje**.

II. Odvolání, které podal spolek Pro občany MČ Praha 22, z. s., se podle § 92 odst. 1 správního řádu **zamítá jako nepřípustné**.

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

BD Františka Diviše a.s., Mezivrší 1813/6, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, 140 00 Praha 4-Michle

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 21.3.2024 pod č.j. P22 4475/2024 OVÚP VED, spis.zn. MC22 1329/2023 VED rozhodnutí na výše uvedenou stavbu. Předmětem záměru je stavba pro bydlení, areálová komunikace, včetně parkovacích stání, komunikace a prostory pro pěší, areálový rozvod splaškové kanalizace, areálový rozvod dešťové kanalizace, včetně akumulární nádrže a drenážního prvku, vodovodní přípojka, včetně areálového rozvodu, elektrická přípojka, areálový rozvod STL plynovodu, areálové osvětlení, STL plynovodní řad, včetně přípojek stanoviště na odpad.

Stavba bytového domu bude umístěna na pozemcích parc.č. 1906/31, 1906/17 a 1906/33 v k.ú. Uhříněves. Bytový dům bude mít společné 2 podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží, přičemž 4. a 5 nadzemní podlaží budou ustoupená. Nadzemní i podzemní podlaží budou nepravidelného půdorysného tvaru tvořeného dvěma na sebe napojenými obdélníky tvořícími zkosené písmeno „L“, kdy úhel mezi obdélníky je větší než 90 stupňů. Obdélníky budou mít maximální půdorysné rozměry, a to obdélník (východní část) max. 19,9 m (směr sever – jih) x max. 40,4 m (směr východ – západ) a maximální půdorysné rozměry obdélníku (jihozápadní část) max. 23,25 m (směr severozápad – jihovýchod) x max. 32,845 m (směr jihozápad – severovýchod). Hrany objektu uvnitř písmene „L“ budou maximálně 27,4 m. 4. a 5. nadzemní podlaží budou ustoupena od východní, jižní a západní fasády o min. 3 m a vytvoří dvě části, které mezi sebou vytvoří terasu. Jihovýchodní roh budovy bude od hranice pozemku parc.č. 1920/12 v k.ú. Uhříněves vzdálen min. 11,9 m, východní fasáda pak bude od hranice s pozemkem parc.č. 1920/12 v k.ú. Uhříněves vzdálena min. 26,8 m. Severozápadní nároží bude od hranice s pozemkem parc.č. 1906/22 v k.ú. Uhříněves vzdáleno min. 2,4 m, severovýchodní nároží bude od hranice s pozemkem parc.č. 1906/141 v k.ú. Uhříněves vzdáleno min. 3,2 m. Výškové uspořádání: + 0,000 = 291,05 m n.m. (v úrovni podlahy 1. nadzemního podlaží), atika 3. nadzemního podlaží bude mít výšku max. + 9,7 m (vztaženo k + 0,000), atika 5. nadzemního podlaží bude mít výšku max. + 15,8 m (vztaženo k ± 0,000). Vjezd do podzemního podlaží bude situován na východní fasádě objektu, vstupy do objektu a nebytových prostor budou situovány při jižních fasádách. V podzemním podlaží bude situováno celkem 57 stání, plynové kotelny, sklepy, technické prostory a další zázemí objektu, v 1.nadzemním podlaží budou situovány nebytové prostory a byty, v dalších nadzemních podlažích byty. Na pozemku parc.č. 1906/31 v k.ú. Uhříněves bude při vjezdu na pozemek umístěno stanoviště na odpad (východně od objektu) při areálové komunikaci.

Napojení na inženýrské sítě: Zásobování bytového domu vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou napojenou na stávající vodovodní řad v ulici Františka Diviše severovýchodně od navržené stavby. Odvedení splaškových vod bytového domu bude zajištěno stávající přípojkou splaškové kanalizace vedenou ze stávající stoky v ulici Františka Diviše až do nové revizní šachty na pozemku parc.č. 1906/31 v k.ú. Uhříněves. Srážkové vody ze stavby bytového domu budou odváděny novým areálovým rozvodem dešťové kanalizace s vyústěním do nové povrchové retenční nádrže o min. retenčním objemu 266,85 m³ (obsahující filtrační souvrství) s bezpečnostním přepadem (regulovaný odtok) do podzemní akumulární nádrže o min. objemu 63 m³, pro využití srážkové vody (závlaha, šedá voda). Zpevněné plochy z nájezdu do podzemních garáží budou odvodněny do čerpací jímky a výtlačkem odváděny do výše uvedené areálové dešťové kanalizace. Zásobování plynem bude zajištěno stávající STL plynovodní přípojkou vedenou ze stávajícího řadu v ulici Františka Diviše. Stavba bude napojena na elektrickou síť prodloužením stávající elektrické přípojky v délce cca 146 m kabely NN (AYKY OT 3x240+120 mm) vedenými jižním směrem od ulice Františka Diviše, podél nového příjezdu a dále podél jižní fasády objektu až do objektu. Podél nově navržených prostor pro pěší bude zřízeno areálové osvětlení napojené na rozvody objektu.

Navržený záměr bude napojen na komunikaci Františka Diviše v místě stávajícího vjezdu severovýchodně od navrženého objektu. Od místa napojení bude vedena areálová komunikace o šířce min. 6 m do podzemních garáží k východní fasádě objektu. Podél východní části komunikace na pozemku parc.č. 1906/33 v k.ú. Uhříněves bude situováno celkem 5 kolmých stání, z toho jedno bude sloužit pro potřeby osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. V prostoru záměru budou situovány komunikace a prostory pro pěší.

Proti uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu podali samostatná odvolání Bytové družstvo Fr.Diviše 740 a 741, a spolek Pro občany MČ Praha 22, z. s. K obsahu odvolání se odvolací správní orgán vyjádří níže.

Proti uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu podala odvolání rovněž společnost CENTRAL GROUP 63. investiční, s.r.o., IČO 06239714, Na strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle. V průběhu odvolacího řízení dne 11.3.2025 vzal tento účastník řízení své odvolání zpět. Odvolací správní orgán proto o odvolání společnosti CENTRAL GROUP 63. investiční, s.r.o., nerozhodoval.

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 se nejprve zabýval otázkou přípustnosti a včasnosti podaných odvolání.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu účastník může proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Žádný právní předpis nevylučuje podat odvolání proti územnímu rozhodnutí.

Bytové družstvo Fr.Diviše 740 a 741 je vlastníkem pozemku parc.č. 1900/4, jehož součástí je stavba č.p. 741, a pozemku parc.č. 1900/7, jehož součástí je stavba č.p. 740, vše v k.ú. Uhříněves. Nejkratší vzdálenost k pozemkům záměru je cca 85 m. Vlastnické právo tohoto bytového družstva může být projednáváním záměrem přímo dotčeno, a proto mu náleží postavení účastníka řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Odvolání Bytového družstva Fr.Diviše 740 a 741 je proto **přípustné**.

Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Napadené rozhodnutí bylo Bytovému družstvu Fr.Diviše 740 a 741 oznámeno veřejnou vyhláškou dne 5.4.2024. Odvolání bylo doručeno stavebnímu úřadu dne 22.4.2024, což byl poslední den odvolací lhůty. Odvolání Bytového družstva Fr.Diviše 740 a 741 je proto **včasné**.

Dne 16.4.2024, tedy až po vydání předmětného územního rozhodnutí, bylo stavebnímu úřadu doručeno podání spolku **Pro občany MČ Praha 22, z. s.** V tomto podání spolek oznamuje své účastenství v daném územním řízení ve smyslu § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, s tím, že se o zahájení daného územního řízení dozvěděl až dne 14.4.2024. Současně v tomto podání spolek uvedl, že podává odvolání proti územnímu rozhodnutí ze dne 21.3.2024.

Účast občanů (občanských sdružení, spolků) ve správních řízeních upravuje zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále ZOPK) v ustanovení § 70, které bylo novelizováno k 1.1.2024. Dané územní řízení bylo zahájeno na základě žádosti ze dne 25.8.2023, k novelizaci § 70 ZOPK tedy došlo v průběhu územního řízení.

Z ustanovení § 70 ZOPK ve znění ke dni 31.12.2023 (tj. v době podání žádosti o vydání územního rozhodnutí) vyplývá, že občanské sdružení, resp. spolek, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny, je oprávněn účastnit se řízení vedených podle ZOPK, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno. Územní řízení je řízením vedeným podle stavebního zákona, nikoliv podle ZOPK. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp.zn. 4 As 33/2023 ze dne 23.06.2023 se však řízením podle ZOPK rozumí také řízení o umístění stavby vedené stavebním úřadem, v němž se má postupovat podle § 8 odst. 6 ZOPK (povolení ke kácení dřevin) nebo § 56 odst. 6 ZOPK (povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů).

Z ustanovení § 70 ZOPK ve znění od 1.1.2024 vyplývá, že občanské sdružení, resp. spolek, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny, je oprávněn účastnit se řízení podle stavebního zákona, pokud se v něm rozhoduje na základě jednotného environmentálního stanoviska vydávaného namísto povolení kácení dřevin podle § 8 odst. 1 nebo výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno.

Je tedy zřejmé, že nutnou materiální podmínkou účasti spolku v územním řízení je skutečnost, že v územním řízení bude rozhodováno o kácení dřevin nebo o výjimce ze zákazu škodlivého zásahu u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Tato podmínka však v daném případě splněna není. V souvislosti se záměrem totiž nedochází k žádnému kácení dřevin, které by vyžadovalo povolení, a nedochází ani k žádnému škodlivému zásahu u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

V této souvislosti odvolací správní orgán podotýká, že neposuzoval, zda spolek dodržel lhůtu pro oznámení své účasti v řízení, protože toto posouzení nemá vliv na skutečnost, že nebyla splněna výše uvedená materiální podmínka účasti spolku v daném územním řízení. Jinak řečeno, i kdyby spolek oznámil svou účast v daném územním řízení včas, postavení účastníka by mu vzniknout nemohlo.

Na základě toho lze uzavřít, že spolku Pro občany MČ Praha 22, z. s., v předmětném územním řízení nenáleží postavení účastníka. Odvolání tohoto spolku je proto **nepřípustné**. U nepřípustného odvolání se včasnost neposuzuje.

Vzhledem k tomu, že proti předmětnému rozhodnutí stavebního úřadu podal další účastník řízení řádné a včasné odvolání, odvolací správní orgán již nepřezkoumával nepřípustné odvolání podle § 92 správního řádu, tedy zda nepřípustné odvolání spolku Pro občany MČ Praha 22, z. s., odůvodňuje použití mimořádných opravných prostředků.

Podle § 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 § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z předloženého spisového materiálu odvolací správní orgán zjistil následující skutečnosti (všechny níže uváděné pozemky a stavby se nachází v k.ú. Uhřetěves):

Dne 25.8.2023 podal žadatel žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Tímto dnem bylo zahájeno územní řízení. Poté, co žadatel na výzvu stavebního úřadu doplnil požadované doklady, stavební úřad písemností ze dne 29.1.2024 oznámil zahájení územního řízení. Zároveň stanovil účastníkům řízení lhůtu pro uplatnění námitek a upozornil je, že k později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto. Ve stanovené lhůtě uplatnili někteří účastníci řízení své námitky. Dne 28.2.2024 do spisu nahlížela zástupkyně Bytového družstva Fr.Divíše 740 a 741. Po provedeném řízení vydal stavební úřad územní rozhodnutí č.j. P22 4475/2024 OVÚP VED, sp.zn. MC22 1329/2023 VED ze dne 21.3.2024, které bylo napadeno odvoláním a je předmětem tohoto odvolacího řízení.

Odvolání Bytového družstva Fr.Divíše 740 a 741 směřovalo proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů. Odvolací správní orgán proto v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu postoupil předmětná závazná stanoviska a příslušným nadřízeným dotčeným orgánům k přezkoumání.

K výsledku těchto přezkumů se odvolací správní orgán podrobně vyjádří níže u jednotlivých odvolacích námitek. Nyní stručně shrnuje, že bylo zrušeno souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu. Ostatní závazná stanoviska a byla buď potvrzena, nebo změněna, avšak zůstala souhlasná. Dne 3.7.2025 žadatel doplnil nové souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu. Stavebník dále doplnil upravenou dokumentaci. O doplnění podkladů pro rozhodnutí odvolací správní orgán informoval účastníky sděleními ze dne 20.8.2025, 13.11.2025, 8.6.2026. Současně jim dal možnost seznámit se se spisovým materiálem a vyjádřit se k doplněným podkladům. Možnosti nahlížet do spisu účastníci využili. Kromě jiných účastníků do spisu nahlížel i nynější odvolatel, Bytové družstvo Fr.Divíše 740 a 741 (resp. jeho zástupkyně), a to dne 5.9.2025 a dne 22.6.2026. Vyjádření k doplněným podkladům nikdo z účastníků nepodal.

Dne 1.7.2024 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 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 25.8.2023, řízení se dokončuje podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Předložená dokumentace se s ohledem na výše uvedené posuzuje podle 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „PSP“), a podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 1.9.2026 nabytí účinnosti nový územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán), který byl schválen Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 28.5.2026 formou opatření obecné povahy č. 001/2026. V průběhu řízení o povolení záměru došlo ke změně územně plánovací dokumentace, správní orgán je tedy v souladu s obecným pravidlem povinen posuzovat soulad záměru již novou územně plánovací dokumentací, nestanoví-li přechodná ustanovení nové územně plánovací dokumentace jinak (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu 6 As 23/2006, 7 As 261/2014, 7 As 295/2018, 9 As 81/2023). Metropolitní plán obsahuje přechodný regulativ v čl. 167, podle něhož platí, že *Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.,*

nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

V daném případě byl projednáváný záměr v souladu s již neplatným územním plánem, proto se považuje bez dalšího za souladný i s aktuálně účinným novým Metropolitním plánem.

Po posouzení předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí je třeba změnit. **Změnu napadeného rozhodnutí odůvodňuje odvolací správní orgán následovně:**

Podmínka č. 7 pro umístění a projektovou přípravu stavby, která je součástí výroku napadeného rozhodnutí stavebního úřadu, byla stanovena na základě závazného stanoviska s podmínkami, které vydal orgán ochrany ovzduší (odbor životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 22) pod č.j. P22 768/2023 OŽPD 01 ze dne 31.1.2023 a na základě závazného stanoviska s podmínkami, které vydal silniční správní úřad (odbor dopravy Úřadu městské části Praha 22) pod č.j. P22 1182/2023 OD 03 ze dne 26.1.2023.

Souhlasné závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší dne 31.1.2023 bylo změněno závazným stanoviskem nadřízeného dotčeného orgánu (odbor ochrany prostředí MHMP) č.j. MHMP 42366/2025, sp.zn. S-MHMP 1623249/2024 ze dne 22.1.2025, a to tak, že původní podmínky byly vypuštěny a nahrazeny podmínkou novou (původní stanovisko je však nadále souhlasné).

Souhlasné závazné stanovisko silničního správního úřadu ze dne 26.1.2023, které bylo souhlasné s podmínkami, bylo změněno závazným stanoviskem nadřízeného dotčeného orgánu (odbor pozemních komunikací a drah MHMP) č.j. MHMP 1915309/2024, sp.zn. S-MHMP 1623257/2024 ze dne 4.11.2024, a to tak, že byly stanoveny nové podmínky (původní stanovisko je však nadále souhlasné).

Odvolací správní orgán proto ve výroku napadeného rozhodnutí stavebního úřadu změnil podmínku č. 7 pro umístění a projektovou přípravu stavby tak, aby tato podmínka byla v souladu se změněnými, resp. nově stanovenými podmínkami, závazných stanovisek. Odvolací správní orgán však nepřebíral ty podmínky závazného stanoviska silničního správního úřadu, které ukládají povinnosti přímo stanovené právními předpisy (zákon o pozemních komunikacích, zákon o silničním provozu), protože stanovení takových podmínek v rozhodnutí stavebního úřadu je nadbytečné.

Podmínka č. 8 pro umístění a projektovou přípravu stavby, která je součástí výroku napadeného rozhodnutí stavebního úřadu, byla stanovena na základě závazného stanoviska s podmínkami, které vydal vodoprávní úřad (odboru výstavby Úřadu městské části Praha 22) pod č.j. P221 5334/2023 OV 13, sp.zn. MC22 424/2023 OV 13 ze dne 22.3.2023. Rozhodnutím nadřízeného dotčeného orgánu (odbor ochrany prostředí MHMP) sp.zn. S-MHMP 1623249/2024, č.j. MHMP 56407/2025 ze dne 27.1.2025 bylo toto závazné stanovisko vodoprávního úřadu zrušeno. Následně stavebník v průběhu odvolacího řízení doplnil dokumentaci o upřesnění likvidace dešťových vod a doložil nové závazné stanovisko vodoprávního úřadu sp.zn. MC22 238/2025 OVÚP 13, č.j. P22 13262/2025 OVÚP ze dne 20.5.2025 k této revidované dokumentaci. Nové závazné stanovisko vodoprávního úřadu ze dne 20.5.2025 je souhlasné bez podmínek.

Odvolací správní orgán proto ve výroku napadeného rozhodnutí stavebního úřadu vypustil podmínku č. 8 pro umístění a projektovou přípravu stavby, která byla stanovena na základě původního (zrušeného) závazného stanoviska vodoprávního úřadu.

Odvolací správní orgán dále v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 9 v odstavci „Kapacita stavby“ pro upřesnění doplnil účel užívání nebytových prostor (nebytových jednotek) stavby tak, že obě nebytové jednotky mají účel užívání „obchody jednotlivé v parteru“. Tento údaj vyplývá ze spisového materiálu. Doplnění bylo provedeno proto, že funkční využití prostor má vliv na splnění požadavku § 32 PSP, který stanoví požadavky na kapacity parkování.

Změnu odvolací správní orgán provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

K odvolání Bytového družstva Fr.Divíše 740 a 741 uvádí odvolací správní orgán následující (odvolací důvody uváděny kurzívou ve zkrácené verzi při zachování obsahu):

Naše družstvo vlastní bytový dvojdom č.p. 740 a 741 v k.ú. Uhřetěves. Dům se nachází v sousedství záměrem dotčených pozemků. K vydanému rozhodnutí podáváme následující odvolací námítky:

Odvolací námítka č. 1 – Nesprávné posouzení žádosti – vydání rozhodnutí na základě nekompletní žádosti

Podatel jako příklady (seznam neobsahuje všechny možné nedostatky) uvádí, že v DUP projektant uvedl: v Průvodní technické zprávě bod:

N1: „A.2 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení bude provedeno v dalším stupni PD pro stavební povolení.“

Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení musí být již ve fázi ÚR, a nikoliv až později. Naopak jsou to právě stavby uvedené v čl. A.2., které v ÚR umísťovány. SÚ má umísťovat pouze stavby uvedené v tomto článku. SÚ není oprávněn si domýšlet, jaké stavby má či nemá v ÚŘ umístit.

v Souhrnné technické zprávě body:

N2: „B.8.c) maximální dočasné a trvalé zábery pro staveniště,

Staveniště bude umístěno výhradně na pozemku investora. Dočasný zábor staveniště se navrhuje v místě připojení vjezdu na obecní komunikaci.“

Informace obsahově není relevantní odpovědí na požadavek vyhlášky MMR č. 499/2006 Sb. příloha 1 odst. B.8. c), protože v dokumentaci uvedená informace se netýká umístění staveniště, ale má být uvedena informace o předpokládané maximální ploše záborů při realizaci výstavby. Informace v dokumentaci tuto informaci neobsahuje.

N3: „B.8.e) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin,

S ohledem na podrobnost projektové dokumentace k územnímu řízení bude řešena bilance zemních prací v dalším stupni PD pro stavební povolení.“

Vyhláška MMR č. 499/2006 Sb. příloha 1 odst. B.8. e) požaduje, aby informace o bilanci zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin byly uvedeny již v rámci územního řízení. Poskytnutí těchto informací je o to důležitější, že v záměr počítá v budování podzemních garáží. Přitom není volbou

projektanta a ani volbou SÚ, kdy informace o bilanci zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin bude projektantem uvedena.

Předložená dokumentace byla zpracovaná v 03/2022, posuzuje se podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb ve znění novely 405/2017 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Vypořádání odvolací námitky č. 1, bodů N1, N2, N3:

MHMP STR přezkoumal veškeré předložené verze průvodní technické zprávy založené ve spise. Bylo zjištěno, že jak původní verze, tak i její aktualizovaná verze z 11/2023, z 04/2025 a z 06/2025, obsahují bod A.2 „Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení“. Odvolateli lze přisvědčit, že bod A.2 členění na objekty neobsahuje.

MHMP STR přezkoumal všechny doložené verze souhrnné technické zprávy a konstatuje, že každá z nich obsahuje bod B.8.c týkající se maximálních dočasných a trvalých záborů. Pro úplnost se uvádí, že poslední aktualizovaná verze Souhrnné technické zprávy je z 06/2025. Odvolateli lze přisvědčit, že bod B.8.c týkající se maximálních dočasných a trvalých záborů neobsahuje.

Odvolací správní orgán ověřil, že všechny verze souhrnné technické zprávy obsahují bod B.8.e vztahující se k bilanci zemních prací. Odvolateli lze přisvědčit, že bod B.8.e vztahující se k bilanci zemních prací neobsahuje.

Námítky byly shledány jako důvodné, nicméně **žadatel dne 4.3.2026 upřesnil předloženou projektovou dokumentaci revizí 03/2026** následovně:

Článek A.2 byl doplněn v revizi PD 03/26 takto:

A.2 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Stavba je členěna na následující objekty a technická zařízení:

- 501 - bytový dum
- 502 - nová přípojka plynovodu
- 503 - nová vodovodní přípojka
- 504 - přípojka a kabelové vedení NN
- 505 - tělesa akumulace srážkových vod

Článek B.8.c) byl doplněn v revizi PD 03/26 takto:

c) maximální dočasné a trvalé zábory pro staveniště,

Maximální trvalý zábor stavby se nachází výhradně na pozemku stavebníka.

Dočasný zábor staveniště se navrhuje v místě připojení napojení vodovodní přípojky na vodovodní řad.

Článek B.8.e) byl doplněn v revizi PD 03/26 takto:

e) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin,

Výpočet objemu výkopových prací (odhad):

- Výkop pro podzemní podlaží (garáže): Plocha 1365 m^2 x hloubka $4,2 \text{ m}$ = $5\,733 \text{ m}^3$ (Při započtení manipulačního prostoru a pažení stavební jámy se předpokládá objem cca $6\,100 \text{ m}^3$).
- Výkop pro zpevněné plochy: Plocha cca 740 m^2 při průměrném odtěžení pro konstrukční vrstvy $0,5 \text{ m}$ = 370 m^3

- Akumulační tělesa: Přímý výkop v objemu 350 m³
- Sejmutí ornice / humózní vrstvy: Předpokládaný rozsah v ploše dotčení (cca 2 500 m²) při tloušťce 0,5 m = cca 500 m³
- Celkový objem vytěžené zeminy (v rostlém stavu): cca 7 320 m³

Bilance a nakládání s výkopkem:

- Zpětné využití na pozemku: Část vytěžené zeminy (cca 480 m³) bude využita pro zpětné zásypy akumulačního tělesa (obsypy) a modelaci terénu. Sejmutá ornice bude v plném rozsahu využita pro finální sadové úpravy.
- Přebytečná zemina k odvozu: Vzhledem k objemu podzemních garáží a minimální potřebě terénních úprav bude cca 6 340 m³ (v rostlém stavu) přebytečné zeminy odvezeno mimo staveniště. Při započtení koeficientu nakypření ($f=1,2$) činí transportní objem cca 7 600 m³

Požadavky na přísun a deponie:

- Deponie: Na pozemku budou zřízeny pouze nezbytné dočasné deponie ornice a materiálu pro zpětné zásypy. Hlavní objem výkopku pro garáže bude odvážen průběžně, aby nedocházelo k nadměrnému zatížení staveniště a okolí prašností.
- Přísun materiálu: Bude nutný dovoz cca 450 m³ drceného kameniva pro konstrukční vrstvy zpevněných ploch a drenážního tělesa.

S ohledem na tvrzení odvolatele, že uvedený výčet nepředstavuje úplný seznam namítaných nedostatků, MHMP STR přezkoumal nad rámec uvedeného rovněž Průvodní technickou zprávu a Souhrnnou technickou zprávu a dospěl k závěru:

Průvodní zpráva je v souladu s přílohou č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. V souhrnné technické zprávě v bodě B.1 a) je uveden soulad navrhované stavby s charakterem území tak, že se jedná o obytné území s rozvolněnou zástavbou bytovými domy. MHMP STR uvádí, že odůvodnění mohlo být podrobnější, nicméně z dokumentace je zřejmé, že se projektant otázkou souladu stavby s charakterem území zabýval a nelze dovodit, že by tato problematika byla zcela opomenuta. V části B, oddílu B.2, odst. B.2.1 písm. e) nejsou uvedeny informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů. Tento požadavek je však obsahově duplicitní s požadavkem uvedeným v části B, oddílu B.1 písm. d), kde je tato informace doplněna. MHMP STR proto konstatuje, že ačkoli v odst. B.2.1 písm. e) údaje chybí, jsou v dokumentaci obsaženy v oddílu B.1 písm. d). V části B oddílu B.4 Dopravní řešení chybí v článku B.4 c) uvedení výpočtu parkovacích stání. Výpočet parkovacích stání je uveden v samostatné příloze č. 4 – dopravní řešení. Část B oddíl B.9 Celkové vodohospodářské řešení bylo podrobně popsáno v revizi 04/2025.

Odvolací správní orgán uzavírá, že zjištěné nedostatky byly v průběhu odvolacího řízení odstraněny doplněním souhrnné technické zprávy. Odvolací námitka byla ve vztahu k dokumentaci, z níž vycházel stavební úřad, důvodná. Zjištěné nedostatky však byly v průběhu odvolacího řízení odstraněny doplněním projektové dokumentace, a proto již nepředstavují důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání.

Odvolací námitky jsou nedůvodné.

N4: Ve vyjádření, ve které má potvrzovat soulad návrhu záměru s Pražskými stavebními předpisy (dále i jako PSP), je uvedeno:

„§ 20 - Obecné požadavky na umístování staveb

Při návrhu stavby bylo přihlédnuto k charakteru území. Podrobné architektonické a urbanistické řešení je uvedeno v části B.2.2 STZ. Stavba absolutní výškou navazuje na okolní zástavbu. Hlavní římsa objektu je ve výšce + 9,700m nad okolním terénem.“

Pro posouzení souladu charakteru záměru s charakterem území projektant musí v DÚR při vymezení území v bezprostředním okolí záměru, které bude sloužit pro posouzení souladu záměru s požadavky PSP § 20 (ale i další požadavky např. § 25) a další jako „charakteristické území dle PSP“. Toto území projektant v DUR přezkoumatelně nestanovil. Posouzení souladu záměru s charakterem území dle PSP není přezkoumatelným způsobem možné provést (a nemohl ho tedy provést ani SÚ).

Vypořádání odvolací námitky č. 1, bodu N4:

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, nestanoví stavebníkovi povinnost posuzovat soulad záměru s Pražskými stavebními předpisy. Posouzení souladu s těmito předpisy přísluší stavebnímu úřadu, který při něm vychází z předložené dokumentace. Ustanovení § 20 PSP nestanoví požadavek, aby projektant vymezoval okolí záměru v dokumentaci a následně posuzoval požadavky na umístování staveb.

Stavební úřad soulad s ust. § 20 PSP posoudil podrobně na str. 11 napadeného rozhodnutí dostatečně. Z odvolací námitky současně nevyplývá tvrzení o rozporu s § 20 PSP; její podstatou je tvrzená absence posouzení, které měl dle odvolatele provést projektant. Níže je uvedeno podrobné posouzení souladu s PSP.

Odvolací námitka je nedůvodná.

N5: Ve vyjádření, ve které má potvrzovat soulad návrhu záměru s Pražskými stavebními předpisy (dále i jako PSP), je uvedeno:

„§25 - Výšková regulace

Výšková hladina obvodových linií střech v daném místě je dle PSP 9,01-16,00m.“

PSP § 25 požadují, aby projektant v DÚR pro území stanovil výškové hladiny, které určují minimální a maximální regulovanou výšku budov, v dotčeném území. Hladiny jsou číslovány I. - VII. Hladina má být určena projektantem v DÚR na základě jeho posouzení zástavby v bezprostředním sousedství místa výstavby záměru tzv. charakteristickém území dle PSP.

Vypořádání odvolací námitky č. 1, bodu N5:

MHMP STR upřesňuje, že stavební záměr je navržen v rozvojové ploše SV – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy E a dále v ploše DH – plochy a zařízení veřejné dopravy. Z regulativů Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále „ÚP SÚ HMP“) současně vyplývá, že stabilizované území je, stejně jako území transformační či rozvojové, součástí zastavitelného území.

V tomto případě se jedná o rozvojové území.

Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25 PSP. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí podle § 26 PSP, že:

a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII [podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)] z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech,

b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I-VII [podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)] se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí).

V příloze č. 6 nazvané Soulad s PSP s revizí 03/2026 je v § 25 na konci uvedeno, že výšková hladina obvodových linií střech je dle PSP v hladině IV 9 m – 16 m.

Stavebník tedy splnil požadavek stanovený PSP a v rozvojovém území navrhl v dokumentaci výškovou hladinu IV. Další požadavky na vymezení území v bezprostředním okolí nejsou právními předpisy vyžadovány, posouzení navržené výškové hladiny náleží stavebnímu úřadu, který stavbu posoudil s ohledem na výšku na str. 11 – 12 napadeného rozhodnutí.

Z odvolací námitky současně nevyplývá tvrzení o rozporu s § 25 PSP; její podstatou je tvrzená absence posouzení, které měl dle odvolatele učinit projektant. S ohledem na výše uvedené lze odvolateli přisvědčit, že údaj o výškové hladině má být stanoven v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Doplněním ze dne 4.3.2026 stavebník určil výškovou hladinu IV.

Námitka byla opodstatněná, ale vada byla následně v odvolacím řízení odstraněna.

Odvolací námitka je nedůvodná.

N6: Chybějící umístění dočasného zařízení staveniště (buňkoviště).

Lze se důvodně domnívat, že žadatel plánuje dočasně na dotčené pozemky zařízení staveniště – buňkoviště a dále okolo zařízení staveniště plánuje po dobu výstavby postavit i dočasné oplocení. S ohledem na plánovanou délku výstavby v délce 36 m a s ohledem na to, že (věta nedokončena).

Vypořádání odvolací námitky č. 1, bodu N6:

MHMP STR konstatuje, že součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí ze dne 25.8.2023 není samostatné umístění zařízení staveniště. Podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, však musí koordinační situační výkres podle části C, oddílu C.3 písm. p) obsahovat rovněž vyznačení zařízení staveniště a vjezdu na staveniště. Pro splnění tohoto obsahového požadavku dokumentace přitom není rozhodné, zda je zařízení staveniště samo o sobě předmětem žádosti o vydání územního rozhodnutí.

Odvolateli lze proto přisvědčit, že původně předložená dokumentace tento požadavek v uvedeném rozsahu nesplňovala. V průběhu odvolacího řízení však stavebník dokumentaci doplnil. Ve výkresu C.3, revize 03/2026, je zařízení staveniště zakresleno v jihozápadním rohu stavebního pozemku a současně je vyznačen vjezd na staveniště z ulice Františka Diviše.

MHMP STR proto konstatuje, že vytýkaný nedostatek dokumentace byl v průběhu odvolacího řízení odstraněn a požadavek vyhlášky č. 499/2006 Sb. byl doplněním dokumentace splněn.

Námitka byla ve vztahu k původnímu stavu dokumentace důvodná, avšak vytýkaná vada byla v průběhu odvolacího řízení odstraněna a nepředstavuje důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí.

MHMP STR konstatuje, že požadavek vyhlášky byl doplněním splněn.

Odvolací námitka je nedůvodná.

(neočíslovaný bod) *Podatel žádá, aby odvolací stavební úřad v rámci odvolacího řízení přezkoumal, zda DÚR vyhovuje požadavkům stanoveným v StavZ a ve vyhlášce 499/2006 Sb.*

Vypořádání neočíslovaného bodu odvolací námitky č. 1:

Odvolací správní orgán uzavírá, že původní pochybení spočívající v napadené neúplnosti dokumentace bylo v průběhu odvolacího řízení zhojeno doplněním podkladů. Dokumentace po doplnění splňuje požadavky právních předpisů na obsah dokumentace pro územní řízení a poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 2 – Nesprávně vydané vodoprávní stanovisko č. j. P22 5334/2023 OV13

Vydáním souhlasného vodoprávního stanoviska k záměru z níže uvedených důvodů nebyl naplněn cíl a účel zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), kterým dle podle § 1 odst.1 tohoto zákona, podle kterého účelem vodního zákona chránit povrchové a podzemní vody, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a zajistit bezpečnost vodních děl v souladu s právem Evropských společenství. Účelem vodního zákona je též přispívat k zajištění zásobování obyvatelstva vodou a k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů.

Nejen s ohledem na probíhající klimatické změny ochrana povrchových i podzemních vod je dle zákona 254/2001 Sb. chráněným veřejným zájmem. S ohledem na tuto skutečnost vodoprávní úřad (dále i jako VÚ) má obecně povinnost postupovat v souladu se zásadou materiální pravdy zakotvené v § 3 zákona 500/2004 Sb. (dále i jako SprŘ), dle kterého správní orgány mají postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, aby byl úkon správního orgánu v souladu s požadavky § 2 SprŘ. Tato zásada je rozvedena v § 50 odst. 2 a 3 SprŘ, podle nějž správní orgán zásadně opatřuje potřebné podklady pro vydání rozhodnutí a je povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Dle podatele VÚ takto při vydávání závazného stanoviska č. j. P22 5334/2023 OV13 ze dne 22.3.2023 takto nepostupoval. VU podmínky pro vsakování v místě záměru sám nezkoumal a za relevantní podklad pro vydání závazného stanoviska použil dokument „Podrobný inženýrskogeologický průzkum – Hydrogeologické posouzení podmínek vsakování srážkových vod“ vypracovaný Mgr. Jeronýmem Lešnerem ze srpna 2021 (dále i jako HG posudek). V závazném stanovisku neuvedl, na základě, jakých čeho VÚ dospěl k závěru, že použitý HG posudek, co se týká posouzení možnosti srážkové vody vsakovat na pozemcích záměru, je, co se týká jeho obsahu a rozsahu, dostatečně průkazným podkladem. Dle podatele je tento posudek svým obsahem a rozsahem zcela nedostačující bez ohledu na to, zda ho vypracovala osoba s odpovídající kvalifikací. Ostatně zpracovatel v HG posudku to ani netvrdí. V názvu sice zpracovatel sice uvádí slovo „podrobný“, ale dle podatele je tato informace účelové a zavádějící, protože již jen s ohledem na počet provedených vrtů (celkem byly na celém zájmovém území

provedeny pouze tři vrtů) žádný podrobný HG průzkum na dotčených pozemcích proveden zpracovatelem nebyl.

Za nesprávnou a účelovou podatel považuje např. informaci na str. 4 a 5 HG posudku, kde zpracovatel uvádí „Zájmové území klasifikujeme dle ČSN 759010 jako hydrogeologicky nepropustné, hodnotami propustnosti ve výši typické pro hydrogeologické izolátory“. Zpracovatel HG posudku dle podatele účelově a nesprávně uvádí odkaz na technickou normu ČSN 759010 i když hodnoty vodivosti nebyly na dotčeném území dle ČSN 759010 vůbec stanoveny. Natož, aby byly stanoveny v rozsahu (viz počet vrtů stanovený v normativní příloze F normy ČSN 759010) a způsobem určeným v této normě pro podrobný hydrogeologický průzkum.

Podatel žádá o provedení přezkumu závazného stanoviska č.j. P22 5334/2023 OV13 ze dne 22.3.2023 a dále požaduje, aby v rámci odvolání byl proveden na dotčeném území podrobný hydrogeologický průzkum v souladu s normou ČSN 759010 nebo jiným způsobem, kterým prokazatelně budou hydrogeologické poměry v dotčeném území zjištěny lépe než dle normy ČSN 759010.

Ke vsakování podatel uvádí, že bez ohledu na obsahovou nedostatečnost HG posudku, ve kterém zpracovatel dotčené území vyhodnotil jako „hydrogeologicky nepropustné“, projektant nesprávně navrhl likvidaci srážkových vod (bez jakéhokoliv ověření správnosti a funkčnosti svého návrhu výpočtem) vsakováním v povrchovém poldru (retence na zálivku po jejím naplnění k likvidaci srážkových vod nijak nepřispívá).

Vypořádání odvolací námitky č. 2:

MHMP STR uvádí, že v rámci posouzení závazného stanoviska vydal Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (MHMP OCP), jako vodoprávního úřadu pod sp.zn. S-MHMP 1623249/2024, č.j. MHMP 56407/2025 ze dne 27.1.2025 rozhodnutí, kterým bylo závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 22, odboru výstavby (jako vodoprávního úřadu) č.j. P221 5334/2023 OV 13, sp.zn. MC22 424/2023 OV 13 ze dne 22.3.2023 zrušeno. Nadřízený orgán se podrobně zabýval podanými námitkami a zároveň konstatoval nezákonnost výše uvedeného závazného stanoviska.

Citace z rozhodnutí MHMP OCP ze dne 27.1.2025 (až do str. 16):

Závazné stanovisko vychází z nedostatečně zjištěného stavu věci, když navržené vsakování srážkových vod není podloženo vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie, a proto je v rozporu s ust. § 3 správního řádu, podole něhož nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, kde jsou vyjádřeny některé zásady správního řízení, konkrétně zásada zákonnosti (legality), zásada zákazu zneužití správního uvážení, zásada ochrany dobré víry, zásada účelnosti a souladu zvoleného řešení s veřejným zájmem a zásada předvídatelnosti veřejné správy.

K odvolací námitce Bytového družstva Fr. Diviše 740 a 741 označené jako č. 2 OCP MHMP uvádí, že dle výše citované metodické pomůcky MMR jsou úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, pro potřeby rozhodnutí o umístění stavby řešeny na podkladě orientačního geologického posudku (viz kapitola 6.1 této pomůcky). Orientační geologický průzkum pro vsakování se provádí formou rešerše archivních údajů získaných ze základního geologického výzkumu a všech předcházejících geologických

prací v zájmovém území, dále formou rešerše údajů o klimatických a hydrologických poměrech, ochranných pásmech vodních zdrojů, geotechnických poměrech ve vztahu k okolní zástavbě a rekognoscace území, sestávající z pasportizace jímacích zdrojů individuálního i hromadného zásobování vodou a odvodňovacích zařízení v nejbližším okolí zkoumané lokality, stanovení hloubky hladiny podzemní vody, dokumentace přirozených a umělých odkryvů, posouzení morfologie a stability území, ověření průběhu podzemních inženýrských sítí.

Výstupem orientačního geologického průzkumu je závěrečná zpráva o vsakovacích poměrech lokality. Závěrečná zpráva musí obsahovat hodnocení možnosti vsakování srážkových vod na zkoumané lokalitě, kvalifikovaný odhad koeficientu vsaku, posouzení případného vlivu na jímací zdroje, ochranná pásma, stabilitu území, základy okolních objektů apod., stanovení podmínek realizace vsakování, doporučení pro návrh vsakovacích zařízení a případná doporučení pro další etapy geologického průzkumu.

Požadavek odvolatele na provedení podrobného hydrogeologického průzkumu v rámci přezkumu závazného stanoviska vodoprávního úřadu nemá oporu v právních předpisech, a proto je tato námitka nedůvodná.

OCP MHMP konstatuje, že předložený hydrogeologický posudek byl zpracován nad rámec požadovaného pro posouzení možnosti vsakování srážkových vod v daném území. Výsledkem podrobného inženýrskogeologického průzkumu a hydrogeologického posouzení podmínek vsakování srážkových vod zpracovaného v srpnu 2021 Mgr. Jeronýmem Lešnerem, osobou odborně způsobilou v oboru inženýrské geologie a hydrogeologie, je však doporučení srážkové vody zadržovat v retenční nádrži a regulovaně odvádět do dešťové kanalizace. Předložený hydrogeologický posudek zjevně vůbec neuvažoval s možností návrhu retenčně vsakovacího objektu.

K podmínkám závazného stanoviska OCP MHMP uvádí následující:

K podmínce č. 1 - nejedná se o podmínku, ale o skutečnosti uvedené v předložené projektové dokumentaci. Navíc není žádný důvod, proč by vodoprávní úřad ve svém závazném stanovisku měl řešit právní vztahy s vlastníkem nebo provozovatelem vodovodu a kanalizace.

K podmínce č. 2 - OCP MHMP upozorňuje, že vodoprávní úřad nemůže svými podmínkami měnit projektovou dokumentaci. Tato podmínka zřejmě měla být formulována jako podmínka pro navazující stupeň projektové dokumentace (pro stavební řízení), čemuž odpovídá skutečnost, že dle předložené projektové dokumentace budou veškeré zpevněné plochy a jejich spádování v návaznosti na vsakování srážkových vod řešeny v pozdějším stupni projektové dokumentace.

K podmínce č. 3 - jedná se o povinnost vyplývající z ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) bod 3 vodního zákona. Požadavky vyplývající z právních předpisů nelze stanovit duplicitně v závazném stanovisku a následně v rozhodnutí, ale je třeba je uvádět pouze v rámci odůvodnění jako upozornění.

K podmínce č. 4 - tato podmínka se vztahuje až k fázi provádění stavby, ale závazné stanovisko je vydáváno jako podklad pro územní rozhodnutí, a nikoliv pro stavební povolení.

K podmínce č. 5 - OCP MHMP upozorňuje, že k vydávání případného závazného stanoviska z hlediska zacházení se závadnými látkami je příslušný OCP MHMP, a nikoliv úřady městských částí. Pro potřeby předložené projektové dokumentace však toto závazné stanovisko nebylo třeba. Jedná se navíc o

podmínku k provádění stavby, zatímco závazné stanovisko je vydáváno k projektové dokumentaci pro územní řízení. Navíc se jedná o zákonnou povinnost vyplývající z ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, které stanoví, že každý, kdo zachází se závadnými látkami, je povinen učinit přiměřená opatření, aby nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí.

K podmínce č. 6 - k posouzení záměru ve věci zacházení se závadnými látkami je příslušný OCP MHMP, a nikoliv úřady městských částí – viz výše.

OCP MHMP tedy shrnuje, že závazné stanovisko bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, konkrétně s ust. § 3 správního řádu. Jeho vady nelze napravit postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, protože uvedené ustanovení umožňuje pouze potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Na základě předložené projektové dokumentace však závazné stanovisko potvrdit nelze. Jelikož je navrženo vsakování srážkových vod, které nemá oporu v předloženém hydrogeologickém posudku, nelze závazné stanovisko ani změnit. Nezákonnost závazného stanoviska lze v daném případě napravit pouze jeho zrušením.

Podle § 149 odst. 8 správního řádu lze nezákonné závazné stanovisko zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Uvedené podmínky jsou v daném případě splněny, protože rozhodnutí Úřadu městské části Praha 22, odboru výstavby a územního plánování, č. j. P22 4475/2024 OVÚP VED ze dne 21.3.2024 (sp. zn. MC22 1329/2023 VED), kterým bylo podle § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), které bylo napadeným závazným stanoviskem podmíněno, bylo napadeno odvoláním, o němž vede řízení STR MHMP, přičemž toto řízení dosud není ukončeno.

Ust. § 149 odst. 8 správního řádu nedává nadřízenému správnímu orgánu při zrušení závazného stanoviska možnost vrátit věc k novému projednání správnímu orgánu, který přezkoumávané závazné stanovisko vydal (na rozdíl od právní úpravy při přezkoumávání rozhodnutí v přezkumném řízení - viz ust. § 97 odst. 3 správního řádu). Z toho důvodu OCP MHMP přezkoumávané závazné stanovisko pouze zrušil. Původní žádost o vydání závazného stanoviska však ožívá (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 8/2018-76 ze dne 15. 12. 2020), a tedy ÚMČ Praha 22 je na základě této původní žádosti povinen vydat nové závazné stanovisko.

Jak vyplývá z výše uvedeného, bude třeba v souladu s ust. § 149 odst. 5 správního řádu vyzvat žadatele, aby svou žádost doplnil o vyjádření osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie, které ověří navržené řešení hospodaření se srážkovými vodami, a dále doplní údaje v projektové dokumentaci, které jsou potřebné pro posouzení navrženého řešení, tj. výpočet doby prázdnění retenčně vsakovacího objektu a zakreslení úrovně dna vsakovacího objektu tak, aby bylo možno určit jeho vzdálenost od hladiny podzemní vody.

Porušení právních předpisů je zjevné ze spisového materiálu a jsou splněny ostatní podmínky pro přezkumné řízení, tj. zejména účinky přezkoumávaného závazného stanoviska dosud trvají a nejedná se o žádný z případů, kdy přezkumné řízení není přípustné (§ 94 odst. 2 správního řádu). Proto OCP MHMP v souladu s ust. § 98 správního řádu rozhodl ve zkráceném přezkumném řízení.

Konec citace.

Následně vydal Úřad městské části Praha 22, odbor výstavby a územního plánování jako vodoprávní úřad pod sp.zn. MC22 238/2025 OVÚP 13, č.j. P22 13262/2025 OVÚP ze dne 20.5.2025 nové závazné stanovisko s tím, že záměr je možný bez podmínek. Odvolací námitka tedy byla posouzena příslušným dotčeným orgánem jako důvodná a bylo jí vyhověno vydáním nového závazného stanoviska vodoprávního úřadu.

V souvislosti se žádostí o vydání nového závazného stanoviska vodoprávního úřadu stavebník doplnil dokumentaci o upřesnění likvidace dešťových vod. Byla doplněna souhrnná technická zpráva, technická zpráva části D.4 likvidace srážkových vod, koordinační situační výkres s řešením likvidace dešťových vod, hydrotechnická situace a výkres retence a akumulace.

Citace ze závazného stanoviska vodoprávního úřadu ze dne 20.5.2025:

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci rev. 04/2025 vypracovanou Ing. Jiřím Bardodějem (ČKAIT 0014579) v dubnu 2025 a v prosinci 2023, a technickou zprávu složka D.4 Likvidace srážkových vod Ing. Jakubem Jirákem (ČKAIT 0009893), a podrobný inženýrskogeologický průzkum, hydrogeologické posouzení podmínek vsakování srážkových vod vypracované v srpnu 2021 Mgr. Jeronýmem Lešnerem, z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, a dále v rámci doplnění níže uvedené podklady

- *Dodatek k podrobnému inženýrskogeologickému průzkumu, hydrogeologickému posouzení podmínek vsakování srážkových vod, vypracované v dubnu 2025 Mgr. Jeronýmem Lešnerem.*
- *Výkres C.3 koordinační situační výkres, REVIZE 04/2025, vypracovaný Ing. Jiřím Bardodějem (ČKAIT 0014579).*
- *Výkres C.4.2 hydrotechnická situace, vypracovaný Ing. Jakubem Jirákem (ČKAIT 0009893).*
- *Výkres D.4.2 retence a akumulace vypracovaný Ing. Jakubem Jirákem (ČKAIT 0009893).*

Kdy podle § 1 odst. 1 vodního zákona je účelem tohoto zákona chránit povrchové a podzemní vody, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a zajistit bezpečnost vodních děl v souladu s právem Evropských společenství. Účelem tohoto zákona je též přispívat k zajištění zásobování obyvatelstva vodou a k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů.

Zároveň záměr posoudil podle § 5 odst. 3 vodního zákona, který stanovuje povinnost stavebníka zabezpečit stavbu zásobování vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážkové vody) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

Vodoprávní úřad při posuzování předložené dokumentace zjistil, že:

- a) *splaškové vody ze stavby bytového domu budou odváděny novým areálovým rozvodem splaškové kanalizace s napojením na novou revizní šachtu a dále stávající splaškovou přípojkou a následně na stávající stoku splaškové kanalizace v ul. Františka Diviše,*
- b) *zásobování bytového domu pitnou vodou bude novým areálovým rozvodem pitné vody s napojením do nové vodovodní přípojky a vodoměrné šachty a dále na stávající vodovodní řad v ul. Františka Diviše,*
- c) *srážkové vody ze stavby bytového domu budou odváděny novým areálovým rozvodem dešťové kanalizace s vyústěním do nové povrchové retenční nádrže o min. retenčním objemu 266,85 m³ (obsahující filtrační souvrství) s bezpečnostním přepadem (regulovaný odtok) do podzemní akumulární nádrže o min. objemu 63 m³, pro využití srážkové vody (závlaha, šedá voda). Zpevněné plochy z nájezdu do podzemních garáží budou odvodněny do čerpací jímky a výtlačem odváděny do výše uvedené areálové dešťové kanalizace,*
- d) *dle opatření Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí ze dne 20.11.2013 č.j. MHMP-1434742/2013/OZP-II/Ka, kterým bylo stanoveno záplavové území drobného vodního toku Říčanský potok (ČPH: 1-12-01-029), na území Hlavního města Prahy podle § 66 odst. 1 vodního zákona, a to v úseku ř.km. 0,000 - 13,300, se stavba bytového domu nalézá mimo uvedené záplavové území.*
- e) *realizace výše popsané stavby bytového domu nezmenšuje přirozené zásoby podzemní vody oproti původnímu stavu ani neznečišťuje povrchové a podzemní vody.*

Prověřením předložené projektové dokumentace vodoprávní úřad zkonstatoval, že:

- a) *uvedeným záměrem budou zájmy chráněné vodním zákonem dotčeny, ale stavba není navržena v rozporu s těmito zájmy.*
- b) *lze předpokládat, že stavbou nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.*

Závazné stanovisko je závazné při postupu podle stavebního zákona při umístování, povolování, užívání a odstraňování staveb.

Konec citace.

MHMP STR uvádí, že v průběhu odvolacího řízení došlo k zásadní změně skutkového stavu. Původní závazné stanovisko bylo nahrazeno novým závazným stanoviskem vodoprávního úřadu ze dne 20.5.2025 vydaným na základě doplněné a aktualizované projektové dokumentace (revize 04/2025) a doplněných hydrogeologických podkladů, včetně dodatku k inženýrskogeologickému a hydrogeologickému posouzení podmínek vsakování srážkových vod. Vodoprávní úřad tedy přezkoumal záměr na základě aktualizovaných podkladů, než které byly k dispozici stavebnímu úřadu při vydání původního závazného stanoviska.

Vodoprávní úřad v novém závazném stanovisku uvedl, že posoudil aktualizovanou dokumentaci, technickou zprávu části D.4, koordinační a hydrotechnické výkresy, řešení retence a akumulace i doplněné hydrogeologické podklady, ověřil způsob odvádění splaškových vod, zásobování pitnou vodou a řešení hospodaření se srážkovými vodami a dospěl k závěru, že záměr není v rozporu se zájmy chráněnými vodním zákonem.

Z uvedeného plyne, že námitky směřující proti původnímu závaznému stanovisku a proti rozsahu hydrogeologických podkladů byly v odvolacím řízení fakticky zohledněny. Došlo k doplnění dokumentace a k novému posouzení věci příslušným vodoprávním úřadem. Ten jako věcně a místně příslušný dotčený

orgán disponující odbornou způsobilostí k ochraně vodních poměrů neshledal důvod pro stanovení podmínek ani pro závěr o rozporu záměru s vodním zákonem.

Požadavek odvolatele na provedení dalšího hydrogeologického průzkumu nad rámec podkladů, které vodoprávní úřad považoval za dostačující, nelze akceptovat. Posouzení dostatečnosti podkladů a rozsahu průzkumných prací je věcí dotčeného orgánu, který nese odpovědnost za ochranu veřejných zájmů podle vodního zákona. Stavební úřad ani odvolací správní orgán nejsou oprávněny nahrazovat odborné závěry vodoprávního úřadu vlastním technickým hodnocením.

MHMP STR konstatuje, že odvolací námitka týkající se likvidace srážkových vod byla v průběhu odvolacího řízení znovu posouzena příslušným dotčeným orgánem – vodoprávním úřadem Úřadu městské části Praha 22, který na základě doplněných podkladů vydal dne 20. 5. 2025 nové závazné stanovisko, v němž konstatoval, že záměr je z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem přípustný bez podmínek.

Námitka proti původnímu závaznému stanovisku byla důvodná, což vedlo k jeho zrušení. V průběhu odvolacího řízení však byla dokumentace doplněna a příslušný vodoprávní úřad vydal nové závazné stanovisko. Původně vytýkaná vada proto již nebrání rozhodnutí ve věci.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 3 – Nesprávné posouzení záměru s požadavky Pražských stavebních předpisů (celkově)

Podatel uvádí, že SÚ nesprávně posoudil plnění PSP a případně některé plnění požadavků PSP nevypořádal přezkoumatelným způsobem.

3.1 – Nesoulad s § 20 PSP

Pro posouzení souladu charakteru záměru s charakterem území projektant musí v DUR při vymezení území v bezprostředním okolí záměru, které bude sloužit pro posouzení souladu záměru s požadavky PSP § 20 (ale i další požadavky např. § 21, § 25) a další jako „charakteristické území dle PSP“. Toto území projektant v DÚR přezkoumatelně nestanovil. Posouzení souladu záměru s charakterem území dle PSP není přezkoumatelným způsobem možné provést. SÚ v rozporu se závaznými PSP přezkoumatelným neposoudil soulad návrhu záměru, když nezjistil, že v DUR není přehledným způsobem vymezeno charakteristické území dle PSP, s § 20 PSP.

Vypořádání odvolací námitky č. 3.1:

Námitka ohledně zapracování souladu s ust. § 20 PSP do dokumentace byla vypořádána výše. Záměr se umísťuje při hranici rozvojové lokality v ÚAP označené jako lokalita č. 151 Uhříněves s heterogenní strukturou s maximální podlažností 7 podlaží. Sousední lokalita je označena jako lokalita č. 986 Skládky Uhříněves s typem struktury „krajina výrazných vrchů“ s převládajícím využitím přírodní lokalita.

MHMP STR si vymezil referenční lokalitu pro posouzení souladu s charakterem územím ulicemi Františka Divíše, bezejmennou ulicí vedoucí k objektu č.p. 1675 a dále hranicí lokality č. 986, viz snímek níže:



V referenční lokalitě se dle ÚAP nachází bytové domy s výškou 12,2 m (bytový dům č.p. 1506), 12,3 m (bytový dům č.p. 1480), 15,6 m (bytový dům č.p. 1437), 13,1 m (bytový dům č.p. 1367), 16,1 m (bytový dům č.p. 1368). Lze tedy konstatovat, že v referenční lokalitě se nachází více výškových hladin. Z předložené dokumentace z přílohy s názvem „Soulad s PSP“, revize 03/2026 vyplývá, že výšková hladina obvodových linií střech je v dokumentaci stanovena v hladině IV (9–16 m). Navrhovaná stavba má regulovanou výšku od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň 4. NP 15,5 m (5.NP je ustupující dle ust. § 27 odst. 2 písm. b)), dle výkresu č. D.3.3 pohled východní, pohled západní a výkresu č. D.2.1 řez A-Á.

Dokumentace pro územní řízení obsahuje podklady umožňující posouzení vztahu záměru k okolní zástavbě a urbanistické struktuře v rozvojovém území (situace, koordinační situace, pohledy, řezy, textová část). Z těchto podkladů je zřejmé urbanistické a prostorové zasazení záměru i jeho vztah k okolní zástavbě. Požadavek přezkoumatelnosti je tedy naplněn, neboť z dokumentace je patrné, z čeho stavební úřad při posouzení vycházel. Námitka tedy směřuje proti formě zpracování dokumentace, nikoliv proti věcnému posouzení záměru.

Odvolací námitka je nedůvodná.

3.2 – Nesoulad s § 21 PSP

Dle podatele projektant polohu stavební čáry ve vztahu k veřejnému prostranství (ul. Fr. Diviše) v DÚR nesprávně nijak neurčil (ani v potvrzení souladu návrhu s § 21 PSP a ani v STZ čl. B.2.2.). SÚ v rozporu se závaznými PSP přezkoumatelným neposoudil soulad návrhu záměru, když nezjistil, že v DÚR není přehledným způsobem vymezeno charakteristické území dle PSP, s § 20 PSP a není ani určena poloha stavební čáry.

Vypořádání odvolací námítky č. 3.2:

Poloha stavební čáry je v dokumentaci navržena v příloze č. 6 Soulad s PSP s revizí 03/2026, kde je stavební čára ve vztahu k ulici Fr. Diviše zakreslena a zároveň určena. Stavebník navrhuje stavební čáru volnou. Dokumentace tak obsahuje podklady umožňující jednoznačně identifikovat polohu navrhované zástavby vůči veřejnému prostranství. Navrhovaná stavba od této čáry ustupuje o 5,65 m.

Pražské stavební předpisy nestanovují povinnost vymežit stavební čáru konkrétním formálním způsobem ani v samostatném výkresu či pod konkrétním názvem kapitoly. Podstatné je, aby z dokumentace bylo možné polohu stavební čáry ve vztahu k veřejnému prostranství jednoznačně dovodit a aby stavební úřad mohl posoudit splnění požadavků § 21 PSP. Tento požadavek byl v daném případě splněn.

Stavební úřad posoudil vztah záměru k uličnímu prostoru a dospěl k závěru, že navrhované umístění stavby respektuje charakter uliční fronty i prostorové uspořádání území. Posouzení souladu s PSP je navíc výlučnou kompetencí stavebního úřadu; případné nedostatky v rozsahu či formě vyjádření projektanta by samy o sobě nezakládaly nezákonnost rozhodnutí, pokud měl stavební úřad k dispozici dostatečné podklady pro vlastní posouzení.

Námitka směřuje především proti formě zpracování dokumentace, nikoliv proti věcnému splnění požadavků § 21 PSP, a není způsobilá zpochybnit zákonnost napadeného rozhodnutí.

Odvolací námitka je nedůvodná.

3.3 – Nesoulad s § 24 PSP

Dle podatele projektant polohu stavební čáry ve vztahu k veřejnému prostranství (ul. Fr. Diviše) v DÚR nesprávně nijak neurčil. Projektant pak nemohl ani následně potvrdit soulad návrhu s § 24 PSP. Navíc je možné, že se v prostoru před stavební čárou bylo umístěno stanoviště pro kontejnery na odpad. SÚ v rozporu se závaznými PSP přezkoumatelným neposoudil soulad návrhu záměru, když nezjistil, že v DUR není přehledným způsobem vymezeno charakteristické území dle PSP, s § 20 PSP, není ani určena poloha stavební čáry a následně nemohl být potvrzen ani soulad s § 24 PSP.

Vypořádání odvolací námitky č. 3.3:

Odvolatel dovozuje nemožnost posouzení souladu záměru s § 24 PSP z tvrzení, že v dokumentaci není určena stavební čára. Jak již bylo uvedeno výše při vypořádání předchozí námitky, poloha stavební čáry ve vztahu k ulici Fr. Diviše je v dokumentaci (po jejím doplnění) uvedena v příloze č. 6 Soulad s PSP s revizí 03/2026.

Námitka dále pouze hypoteticky uvádí možnost umístění stanoviště pro kontejnery na odpad v prostoru před stavební čárou. Takové tvrzení není podloženo obsahem předložené dokumentace. Umístění stanoviště pro odpad je v dokumentaci řešeno v souhrnné technické zprávě revize 11/2023 a stavební úřad posoudil jeho umístění v rámci celkového řešení stavby. Stanoviště pro odpad bude umístěno na zpevněné ploše o rozměrech 7,7 x 4,4 m a bude oploceno o výšce 1,1 m, které je rovněž zakresleno ve výkresu C.3 koordinační situační výkres. Stanoviště na odpad bude umístěno za vymezenou stavební čárou, jejíž poloha vyplývá z doplněné přílohy č. 6 Soulad s PSP revize 03/2026.

Současně je třeba uvést, že posouzení souladu záměru s požadavky Pražských stavebních předpisů je zákonnou kompetencí stavebního úřadu. Stavební úřad provedl vlastní posouzení na základě předložené dokumentace a dospěl k závěru, že záměr požadavky § 24 PSP splňuje.

Námítka tak opět směřuje především proti formě a rozsahu popisu v dokumentaci a je založena na hypotetických úvahách, nikoli na konkrétním rozporu záměru s požadavky PSP. Není proto způsobilá zpochybnit zákonnost napadeného rozhodnutí.

Odvolací námítka je nedůvodná.

3.4 – Nesoulad s § 25 PSP

PSP § 25 požadují, aby projektant v DÚR pro území stanovil výškové hladiny, které určují minimální a maximální regulovanou výšku budov, v dotčeném území. Hladiny jsou číslovány I-VII. Hladina má být určena projektantem v DÚR na základě jeho posouzení zástavby v bezprostředním sousedství místa výstavby záměru tzv. charakteristickém území dle PSP. SÚ v rozporu se závaznými PSP přezkoumatelným neposoudil soulad návrhu záměru, když nezjistil, že v DÚR není přehledným způsobem vymezeno charakteristické území dle PSP a že v DÚR není přímo uvedena hladina v rozsahu I-VII, jak to vyžadují § 25 PSP.

Vypořádání odvolací námítky č. 3.4:

MHMP STR se touto námitkou zabýval výše. Odvolatel namítá, že v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí nebylo přehledně vymezeno charakteristické území a nebyla stanovena výšková hladina I–VII dle § 25 PSP.

Odvolací správní orgán uvádí, že stavební záměr je umístěn v rozvojové ploše SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy E a částečně v ploše DH – plochy a zařízení veřejné dopravy, tedy v rozvojovém území nacházejícím se v zastavitelném území. V takovém případě se podle § 26 PSP výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě se (není-li územní studie zpracována) stanovují přímo v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Z předložené dokumentace vyplývá, že v příloze „Soulad s PSP“, revize 03/2026, je výslovně uvedeno, že výšková hladina obvodových linií střech je stanovena v hladině IV (9–16 m). Doplněním dokumentace ze dne 4.3.2026 tak stavebník požadavek § 25 PSP splnil a výškovou hladinu v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí jednoznačně určil.

Nad rámec uvedeného je třeba zdůraznit, že právní předpisy neukládají stavebníkovi povinnost formálně vymezovat „charakteristické území“. Posouzení přiměřenosti zvolené výškové hladiny a jejího souladu s charakterem území náleží stavebnímu úřadu, který tuto otázku samostatně vyhodnotil v odůvodnění napadeného rozhodnutí.

Podstata námítky přitom nesměřuje k tvrzenému rozporu navržené stavby s konkrétními požadavky § 25 PSP, ale k tvrzené absenci posouzení ze strany stavebníka. Tato skutečnost však nezakládá nezákonnost rozhodnutí, neboť rozhodující je posouzení stavebního úřadu, které bylo provedeno.

S ohledem na doplnění dokumentace a na její posouzení MHMP STR **je odvolací námítka nedůvodná.**

3.5 – Nesoulad s § 31 odst.1 PSP

Dle podatele nebyl SÚ správně zjištěn skutkový stav a nesprávně posouzen soulad záměru s § 31 PSP. Podatel uvádí – s ohledem na předpokládané zásadní navýšení intenzity provozu na vjezdu/výjezdu na komunikaci Fr. Diviše – že má realizaci dopravní obslužnosti dotčených pozemků (kde je předmětný projekt na výstavbu nového bytového domu s 50 byty) navrhovaným řešením (s použitím stávajícího sporadicky využívaného vjezd/výjezdu vedoucího do nechráněného železničního přejezdu) za nebezpečnou. Podatel má za to, že SÚ nedostatečně posoudil skutkový stav v lokalitě, na budoucí výrazný nárůst dopravního zatížení vjezd/výjezdu s ohledem vznikající nebezpečí pro uživatele vjezd/výjezdu požaduje, aby v rámci odvolání byl soulad s PSP přezkoumán a v případě § 31 PSP, aby byl potvrzen nesoulad s požadavky § 31 PSP z důvodu nebezpečnosti při užívání.

Vypořádání odvolací námitky č. 3.5:

Odvolatel namítá nesoulad záměru s § 31 odst. 1 PSP a nedostatečné zjištění skutkového stavu, když považuje dopravní napojení záměru přes stávající vjezd/výjezd směřující k nechráněnému železničnímu přejezdu za nebezpečné s ohledem na očekávané zvýšení dopravní zátěže.

K tomu odvolací orgán uvádí, že posouzení bezpečnosti dopravního napojení stavby není otázkou subjektivního hodnocení účastníků řízení, ale je předmětem odborného posouzení a závazných stanovisek dotčených orgánů, zejména orgánů příslušných k ochraně bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích. Navržená stavba je napojena na stávající komunikaci Františka Diviše stávajícím napojením a vjezdem, který se záměrem nemění.

Z podkladů řízení vyplývá, že stávající dopravní napojení záměru bylo v rámci řízení posouzeno v koordinaci s příslušnými dotčenými orgány, které jsou k posouzení bezpečnosti dopravního řešení a provozu na komunikacích i v ochranném pásmu dráhy věcně příslušné. K záměru bylo vydáno závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 22, odboru životního prostředí a dopravy (jako silničního správního úřadu) č.j. P22 19244/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022 a závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 22, odboru dopravy (jako silničního správního úřadu) č.j. P22 1182/2023 OD 03 ze dne 26.1.2023, které bylo změněno stanoviskem odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j. MHMP 1915309/2024, sp.zn. S-MHMP 1623257/2024 ze dne 4.11.2024. Změna závazného stanoviska spočívala ve změně závazné části souhlasného stanoviska tak, že nově stanoví podmínky k ochraně bezpečnosti a plynulosti dopravy na ul. Františka Diviše během realizace stavby i po jejím dokončení.

Dotčený orgán uložil stavebníkovi zejména tyto povinnosti:

- po dobu stavby zajistit bezpečný průchod chodců, zachovat přístup k okolním objektům a zastávkám MHD, umožnit průjezd vozidlům IZS a svozu odpadu, minimalizovat zábory komunikací, umožnit přístup k armaturám sítí a udržovat komunikace v čistotě,
- při záboru komunikace postupovat výhradně na základě rozhodnutí silničního správního úřadu o zvláštním užívání nebo uzavírce komunikace a projednat dopravní opatření,
- před uvedením stavby do provozu zajistit stanovení místní úpravy provozu,
- zachovat stávající parametry připojení sousední nemovitosti a případné úpravy či staveništní sjezd řešit v samostatném řízení dle zákona o pozemních komunikacích.

V odůvodnění bylo doplněno, že podmínky byly stanoveny na základě posouzení širších dopravních vztahů s cílem minimalizovat dopady stavby na dopravní provoz, zajistit koordinaci dopravních opatření a zachovat bezpečnost i plynulost dopravy.

Závazné stanovisko č.j. P22 1182/2023 OD 03 ze dne 26.1.2023 má všechny náležitosti podle správního řádu, přičemž tímto stanoviskem prvoinstanční orgán potvrdil platnost stanoviska č.j. P22 19244/2022 OPŽD 09 ze dne 13.7.2022 a zároveň řádně odůvodnil a vysvětlil z jakého důvodu tak učinil.

MHMP STR uvádí, že závazná stanoviska nebyla vydána jako nesouhlasná ani neobsahují požadavky, které by z hlediska bezpečnosti dopravy realizaci záměru vylučovaly. Jestliže příslušné dotčené orgány neshledaly stávající dopravní napojení nepřipustným, nelze bez existence relevantního odborného podkladu dovozovat rozpor záměru s § 31 odst. 1 PSP, tím spíše za situace, kdy se jedná o stávající připojení.

Ohledně komunikace, která má podle tvrzení odvolatele vést k nechráněnému železničnímu přejezdu, MHMP STR ověřil z veřejně dostupných ortofotomap na stránkách Google Maps (<https://www.google.com/maps/>) že po dotčené železniční trati v současné době není provozován drážní provoz. Současně platí, že ani případné budoucí zprovoznění koleje samo o sobě nezakládá pochybnost o tom, že by stávající sjezd nebylo možné užívat pro provoz osobních automobilů. K záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko drážního úřadu sp.zn. MP-SPO2614/22-2/Kr ze dne 19.12.2022, jelikož jak správně odvolatel uvádí, stavba je navržena z části v ochranném pásmu celostátní dráhy železniční tratě České Velenice – Praha hl. m., v žkm cca 171,360 vlevo, v minimální vzdálenosti 50 m od osy krajní koleje (měřeno kolmo na její osu) a současně v ochranném pásmu železniční dráhy vlečky vlastníka RUTR, spol. s.r.o., Chodovská 7, 141 00 Praha 4, v minimální vzdálenosti 3 m od osy vlečkové koleje. Drážní úřad posoudil u předmětné předložené dokumentace soulad navrhované stavby se zákonem o dráhách včetně prováděcích předpisů. K záměru bylo dále vydáno souhlasné stanovisko Správy železnic ze dne 24.10.2022 pod zn. S17500/U-38510/2022-SŽ-OŘ PHA-OPS.



Námítka je založena na obecných obavách z možného nárůstu dopravní zátěže, nikoliv na konkrétních odborných zjištěních prokazujících nevyhovující nebo nebezpečné řešení dopravního napojení. Takové

tvrzení samo o sobě nezakládá rozpor záměru s požadavky § 31 PSP, zvláště pak jedná-li se o stávající napojení na komunikaci Františka Diviše.

S ohledem na existenci souhlasných stanovisek dotčených orgánů a provedené posouzení MHMP STR **je odvolací námitka nedůvodná.**

3.6 – Posouzení plnění § 32 PSP

Minimální počty návštěvnických a vázaných stání jsou určeny v PSP. Základní počet závisí na HPP pro jednotlivé typy. V dokumentaci je sice uvedena HPP pro jednotlivá podlaží nicméně v DÚR není detailně, jak byla HPP na jednotlivá podlaží určena. Když v dokumentaci není uvedeno, jak byla HPP na jednotlivá podlaží určeno. Pokud SÚ neověřil správnost výpočtu HPP, pak přezkoumatelným způsobem nemohl ani ověřit plnění požadavku na množství parkovacích míst dle PSP. Navíc podatel uvádí, že zatímco v STZ na str.2 je uvedeno, že celková plocha záměru HPP je 4092,60 m², tak v dopravním řešení v tab. Tabulka počtu stání je uvedena HPP 3996 m² pro bydlení a 104 m² pro obchody jednotlivé v parteru, tj. celkem 4100 m². Navíc dle jiných míst v DUR se v záměru žádné nebytové „obchody jednotlivé v parteru“ nemají nacházet, ale mají se tam nalézat prostory pro administrativu (což je z hlediska plnění § 32 PSP jiný typ užívání).

Vypořádání odvolací námitky č. 3.6:

Stavební úřad při posuzování souladu záměru s § 32 PSP vycházel z dokumentace pro územní řízení jako celku, tj. ze souhrnné technické zprávy a výkresové části, které je nutno vykládat ve vzájemných souvislostech. Podstatné je, že dokumentace obsahuje celkovou HPP záměru i rozdělení funkčních ploch na bydlení a nebytové využití, z nichž je odvozen výpočet potřebného počtu stání.

S ohledem na tuto námitku MHMP STR požádal Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) jako nadřízený orgán o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP (jako orgánu územního plánování) č.j. MHMP 353075/2023, sp.zn.: S-MHMP 52537/2023 ze dne 9.3.2023.

MMR svým závazným stanoviskem č.j. MMR-49994/2025-81 ze dne 9.7.2025 změnilo napadené závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP tak, že v závazné části se do výčtu pozemků záměru doplňuje pozemek parc.č. 2176/1 v k.ú. Uhřetěves, v části odůvodnění se mění podle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

Citace ze závazného stanoviska MMR ze dne 9.7.2025:

Vzhledem k tomu, že bylo nutné doplnit podklady z hlediska prokázání souladu záměru s požadavky kódu míry využití plochy SV-E, vyzvalo ministerstvo stavebníka písemností ze dne 21.1.2025, č.j. MMR-4610/2025-81, k doplnění těchto pokladů. Požadované podklady byly ministerstvu doplněny stavebníkem v rámci podání ze dne 12.3.2025 a ze dne 26.6.2025, a ministerstvo dále vycházelo z těchto doplněných podkladů.

Dle předložených podkladů má předmětný záměr tyto započítatelné HPP: 1. NP 996,8 m², 2. NP 996,8 m², 3. NP 996,8 m², 4. NP 551,1 m² a 5. NP 551,1 m². Ministerstvo zároveň ověřilo, že podzemní podlaží neobsahují žádné započítatelné HPP ve smyslu ÚP SÚ HMP a Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ

HMP. Celkové započitatelné HPP předmětného záměru je 4 092,6 m² a pro záměrem řešené území v ploše SV-E o výměře 3 726,45 m² (dle projektové dokumentace) činí koeficient KPP po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 1,10, proto je požadavek koeficientu KPP (max. 1,10) splněn.

Průměrná podlažnost se na pozemcích záměru v ploše SV-E dle ÚP SÚ HMP vypočte jako podíl HPP nadzemních podlaží a zastavěné plochy nadzemních podlaží, tj. v daném případě jako podíl HPP 4 092,6 m² a zastavěné plochy nadzemních podlaží 1 109,3 m². Průměrná podlažnost záměru je tedy po zaokrouhlení na celá čísla 4 a tomu odpovídá požadavek na hodnotu koeficientu KZ min. 0,45.

V rámci zeleně na rostlém terénu jsou navrženy tyto započitatelné plochy zeleně: výsadba stromů a keřů v trávniku (komplexní sadové úpravy) o rozloze 1 474,71 m² (započítává se 100 % plochy).

V rámci ostatní zeleně jsou navrženy tyto započitatelné plochy zeleně: zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,15 m se započitatelnou plochou 25,11 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 251,08 m² a dle Metodické příloha A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 10% této plochy); zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,3 m se započitatelnou plochou 55,29 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 276,44 m² a dle Metodické příloha A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 20 % této plochy); popínavá zeleň se započitatelnou plochou 242,22 m² (v rámci záměru je navržena základní plocha této zeleně 40,37 m² a dle Metodické příloha A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 600 % základní plochy).

Celková započitatelná plocha zeleně v rámci záměru je 1 797,33 m² a pro řešené území v ploše SV-E o výměře 3 726,45 m² (dle projektové dokumentace) činí koeficient KZ po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 0,48, proto je požadavek koeficientu KZ (min. 0,45) splněn.

Konec citace.

Na základě doplněných podkladů a navazujícího postupu Ministerstva pro místní rozvoj má odvolací správní orgán za prokázané, že započitatelná HPP záměru byla jednoznačně stanovena v rozsahu 4 092,6 m² a že údaje uvedené v doplněné dokumentaci jsou z hlediska územního řízení dostatečné a přezkoumatelné. Zjištěné dílčí rozdíly v jednotlivých částech dokumentace představují pouze zaokrouhlení a rozdílnou míru podrobnosti, nikoli věcný rozpor mající vliv na posouzení záměru.

Z doplněných podkladů rovněž vyplývá, že ministerstvo ověřilo rozhodné urbanistické ukazatele (zejména KPP a KZ) a potvrdilo soulad záměru s požadavky územního plánu. Tím byla zároveň potvrzena správnost stanovení započitatelné HPP jako výchozí hodnoty pro navazující výpočty v dokumentaci.

Za této situace má MHMP STR za to, že stavební úřad měl k dispozici dostatečný a přezkoumatelný podklad pro ověření plnění požadavků na dopravu v klidu podle § 32 PSP a nelze dovodit, že by posouzení souladu záměru bylo provedeno nedostatečně nebo nesprávně.

V doložené dokumentaci na str. 20-21 souhrnné technické zprávy revize 11/2023 je uveden výsledek dopravy v klidu, který byl počítán z hodnoty 4092,60 m². MHMP STR konstatuje, že v souhrnné technické zprávě chybí celkový výpočet dopravy v klidu se zaokrouhlením na zóny parkovacích stání. V souhrnné technické zprávě je na str. 49 v oddílu B.4 dopravní řešení uvedena poznámka, že podrobné dopravní

řešení je uvedeno v Příloze č. 4 – dopravní řešení. V této příloze je na str. 3 proveden celkový výpočet dle PSP, přičemž HPP je určen dle účelu užívání, a to bydlení 4092,60 m² a obchody jednotlivé v parteru 104 m², což je celkem 4100 m².

Dle předložené doplněné dokumentace a závazného stanoviska MMR je HPP určeno následovně: 1. NP 996,8 m², 2. NP 996,8 m², 3. NP 996,8 m², 4. NP 551,1 m² a 5. NP 551,1 m².

Žadatel v průběhu odvolacího řízení upřesnil předloženou projektovou dokumentaci o dodatek k příloze č. 4 souhrnné technické zprávy, kterým odůvodnil rozdíl v hodnotě HPP následovně:

„Návrh novostavby bytového domu uvažuje výstavbu v celkové hrubé podlažní ploše nadzemních podlaží stavby dle Metodické přílohy k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018) 4 092,60 m². Součástí stavby jsou dvě nebytové jednotky se souhrnnou plochou 103,50 m², zbylá výměra je určena k bydlení.

V příloze č. 4 Souhrnné technické zprávy je výpočet dopravy v klidu zpracován detailně, včetně tabulkového vyhodnocení dle příslušných ustanovení pražských stavebních předpisů. Pro účely tohoto výpočtu byla použita souhrnná hodnota HPP 4 100 m², která vychází ze zaokrouhlení maximální možné kapacity využití území, která dle metodiky územního plánu (se zohledněním plochy pozemku 3726,45 m² a přípustného koeficientu podlažních ploch 1,1) čítá 4099,10 m² HPP.

Tato souhrnná zaokrouhlená hodnota ve výpočtu dopravy v klidu zahrnuje 3996 m² účelu užívání č. 1 (bydlení) a 104 m² účelu užívání č. 2a (obchody jednotlivé v parteru). Souhrnná hodnota je tedy v příloze č. 4 nepřesně zaokrouhlená a vytváří nepřesnost výsledku výpočtu s odchylkou 0,2 ‰.“

Z předložené dokumentace tedy skutečně vyplývá dílčí nesoulad v údajích o HPP použitých v jednotlivých částech dokumentace, když v příloze dopravního řešení byla pro nebytovou část záměru započtena dodatečná plocha 104 m². Současně však nebylo zjištěno, že by tato odchylka vedla k podhodnocení požadovaného počtu parkovacích stání nebo k nesprávnému posouzení souladu záměru s § 32 PSP. Žadatel ve výše uvedeném podání výpočet dopravy v klidu přepočítal. Z výše uvedeného výpočtu minimálního a maximálního počtu parkovacích stání vyplývá, že nařízením stanovené limity jsou shodné s výsledky výpočtu uvedenými v příloze č. 4 souhrnné technické zprávy.

Při výpočtu dopravy v klidu byla použita hodnota HPP vyšší, než jaká byla ověřena Ministerstvem pro místní rozvoj v rámci posouzení souladu záměru s územním plánem. Uvedená odchylka tedy nemohla vést ke snížení požadavků na dopravu v klidu k tíži veřejných zájmů ani okolního území.

Druhá část námitky, týkající se rozporu v určení účelu užívání nebytových prostor. Požadavky § 32 PSP jsou závislé nejen na velikosti HPP, ale i na druhu užívání stavby. Obchody jednotlivé v parteru a administrativní využití představují odlišné funkční využití, pro která PSP stanoví rozdílné nároky na dopravu v klidu. K přezkoumatelnému posouzení souladu záměru s § 32 PSP proto nestačí pouze ověřit celkovou HPP, ale je nutné jednoznačně určit i správnou kategorii užívání nebytových prostor, z níž byl počet stání odvozen. Z doplnění dodatku ze dne 5.6.2026 jednoznačně vyplývá, že obě nebytové jednotky mají účel užívání obchody jednotlivé v parteru.

Odvolací správní orgán proto dospěl k závěru, že uvedený dílčí rozpor v podkladech nepředstavuje vadu takové intenzity, která by způsobovala nepřezkoumatelnost nebo nezákonnost napadeného rozhodnutí.

Žadatel v průběhu odvolacího řízení tuto vadu doplněním zhojil. Po jednoznačnost MHMP STR změnil napadené rozhodnutí tak, že v jeho odůvodnění na str. 9 v odstavci „Kapacita stavby“ doplnil účel užívání nebytových prostor (nebytových jednotek) stavby, a to že obě nebytové jednotky mají účel užívání „obchody jednotlivé v parteru“.

Z projektové dokumentace ve spojení s doplněnými podklady MMR a změnou napadeného rozhodnutí bylo možné přezkoumatelným způsobem ověřit splnění požadavků § 32 PSP, a proto **je odvolací námitka nedůvodná.**

3.7 – Nesoulad s § 38 odst.1 PSP

HG posudek je co se týká svého rozsahu nedostatečný (viz Nezákonnost vodoprávního závazného stanoviska č. j. P22 5334/2023 OV13). Bez ohledu na obsahovou nedostatečnost HG posudku, ve kterém zpracovatel dotčené území vyhodnotil jako „hydrogeologicky nepropustné“, projektant nesprávně navrhl likvidaci srážkových vod, bez jakéhokoliv ověření správnosti a funkčnosti svého návrhu výpočtem, vsakováním v povrchovém poldru (retence na zálivku po jejím naplnění k likvidaci srážkových vod nijak nepřispívá). Tím, že řešení likvidace nebylo nijak ověřeno, v případě naplnění retenční nádrže i povrchového poldru, bude patrně docházet k rozlevu srážkových vod do okolí a k jejich případnému nežádoucímu odtoku do veřejné srážkové kanalizace. Za zavádějící a účelově uvedené podatel také s ohledem na velmi rozdílné potřeby zavlažování v závislosti na různá roční období vnímá záměr celoročního používání akumulovaných vod na zálivku (pokud trvaleji prší, pak zalévání není třeba a retence tedy bude plná a bez vlivu na vsakování srážek do podzemních vod). Podatel žádá, aby odvolací stavební úřad provedl v rámci odvolání přezkum řádným a přezkoumatelným způsobem souladu návrhu záměru s podmínkami stanovenými v PSP.

Vypořádání odvolací námitky č. 3.7:

Odvolací správní orgán k námitce uvádí, že původní závazné stanovisko vodoprávního úřadu č. j. P22 5334/2023 OV13 ze dne 22.3.2023, které bylo podkladem napadeného rozhodnutí, bylo v průběhu odvolacího řízení zrušeno rozhodnutím odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 56407/2025 sp.zn. S-MHMP 1623249/2024, ze dne 27.1.2025. Tím byl potvrzen závěr, že původní podklady k posouzení likvidace srážkových vod nebyly dostatečné.

Následně vydal vodoprávní úřad pod sp.zn. MC22 238/2025 OVÚP 13, č.j. P22 13262/2025 OVÚP ze dne 20.5.2025 nové kladné závazné stanovisko s tím, že záměr je možný bez podmínek. V odůvodnění pak dotčený orgán zejména uvedl, že srážkové vody ze stavby bytového domu budou odváděny novým areálovým rozvodem dešťové kanalizace s vyústěním do nové povrchové retenční nádrže o min. retenčním objemu 266,85 m³ (obsahující filtrační souvrství) s bezpečnostním přepadem (regulovaný odtok) do podzemní akumulační nádrže o min. objemu 63 m³, pro využití srážkové vody (závlaha, šedá voda). Zpevněné plochy z nájezdu do podzemních garáží budou odvodněny do čerpací jímky a výtlakem odváděny do výše uvedené areálové dešťové kanalizace.

Dále uvedl, že posoudil předloženou projektovou dokumentaci Rev. 04/2025 vypracovanou Ing. Jiřím Bardodějem (ČKAIT 0014579) v dubnu 2025 a v prosinci 2023, a technickou zprávu složka D.4 Likvidace srážkových vod Ing. Jakubem Jirákem (ČKAIT 0009893), a podrobný inženýrskogeologický průzkum,

hydrogeologické posouzení podmínek vsakování srážkových vod vypracované v srpnu 2021 Mgr. Jeronýmem Lešnerem, z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, a dále v rámci doplnění tyto podklady: Dodatek k podrobnému inženýrskogeologickému průzkumu, hydrogeologickému posouzení podmínek vsakování srážkových vod, vypracované v dubnu 2025 Mgr. Jeronýmem Lešnerem; Výkres C.3 koordinační situační výkres, REVIZE 04/2025, vypracovaný Ing. Jiřím Bardodějem (ČKAIT 0014579); Výkres C.4.2 hydrotechnická situace, vypracovaný Ing. Jakubem Jirákem (ČKAIT 0009893); Výkres D.4.2 retence a akumulace vypracovaný Ing. Jakubem Jirákem (ČKAIT 0009893).

Tyto doplněné podklady, které tvořily rozhodný podklad pro vydání nového závazného stanoviska, posoudil MHMP STR s ohledem na skutečnosti, zda upravená dokumentace skutečně prokazuje soulad záměru s požadavky § 38 odst. 1 PSP, zda bylo řešení likvidace srážkových vod řádně ověřeno výpočtem a hydrogeologickým posouzením. Pro řešený objekt byl v roce 2021 zpracován Podrobný inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum, který se stal výchozí dokumentací přírodních poměrů pro návrh řešení likvidace srážkových vod. Řešení likvidace srážkových vod bylo zpracováno Ing. Jakubem Jirákem, autorizovaným inženýrem pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství ČKAIT č. 0010690, a je podrobně popsáno v části dokumentace D.4 - Likvidace srážkových vod a v hydrotechnické situaci C.4.2. S ohledem na nepříznivé podmínky pro vsakování srážkových vod identifikované provedeným hydrogeologickým posouzením staveniště a dále s ohledem na nepřítomnost vodního recipientu srážkových vod bylo navrženo primární využití srážkových vod pro potřebu řešeného bytového domu. Srážkové vody ze střechy navrženého bytového domu budou odváděny areálovou gravitační kanalizací do povrchové retence a odsud do akumulace srážkových vod. Podrobný výpočet obsahuje technická zpráva č. D.4.1 v odstavci 4 Hydrotechnické výpočty. MHMP STR ověřil, že navrhované řešení je v souladu s ust. § 38 odst 1 PSP.

Odvolací námítka je nedůvodná.

Odvolací námítka č. 4 – Stávající železniční vlečka

Podatel uvádí, že v bezprostředním sousedství záměrem dotčeném území se nachází železniční vlečka. Navíc dle výkresu DÚR č. C4 v 202311 prochází ochranné existující pásmo vlečky přímo bytovým domem, jehož umístění má být v tomto řízení povoleno. Dále podatel uvádí, že dopravní obslužnost záměrem dotčených pozemků má být realizována pomocí nového, tj. třetího vjezdu na stávající nechráněný železniční přejezd. Takto navržené řešení dopravní obslužnosti dotčených pozemků podatel považuje s ohledem na výrazné (ve srovnání s dnešním stavem, kdy tento vjezd/výjezd je používán zcela sporadicky) navýšení intenzity provozu po výstavbě nového domu pro účastníky silničního provozu i chodce za nebezpečné a tím i zcela nevhodné. Z toho důvodu má za to, že navržené dopravní řešení nebude pro účastníky provozu bezpečné a má být odmítnuto. Podatel žádá, aby se odvolací stavení úřad těmito skutečnostmi v rámci odvolacího řízení z úřední povinnosti zabýval.

Vypořádání odvolací námítky č. 4:

Podle souhrnné technické zprávy je navržená stavba napojena na stávající komunikaci Františka Diviše stávajícím napojením a vjezdem, který se záměrem nemění. Dopravní řešení bylo projednáno s dotčenými orgány (odbor dopravy ÚMČ Praha 22 ze dne 26.1.2023 – závazné stanovisko změněno v rámci odvolacího řízení, Policie ČR ze dne 19.7.2022), jak již bylo uvedeno výše. Nejedná se tedy o zřízení

nového vjezdu ani o změnu dopravního řešení ve vztahu k železniční vlečce, ale o využití stávajícího dopravního napojení území.

K umístění stavby v ochranném pásmu vlečky odvolací správní orgán doplňuje, že záměr byl posouzen příslušným drážním správním úřadem, který vydal souhlasné závazné stanovisko, v jehož rámci byl posouzen soulad navrhované stavby s požadavky právních předpisů na úseku drah včetně umístění stavby v ochranném pásmu dráhy, viz výše.

Za této situace nebyly zjištěny skutečnosti, které by odůvodňovaly závěr o nepřijatelném riziku pro bezpečnost silničního provozu nebo o nevhodnosti navrženého dopravního řešení. MHMP STR konstatuje, že záměr neobsahuje žádný druhý nebo třetí sjezd.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 5 – Neaktuální stanovisko č.j. P22 19224/2022 OŽPD 09 z 13.7.2022

Stanoviště pro kontejnery bylo umístěno až v revizi 2023/11 tj. až po vydání stanoviska č.j. P22 19224/2022 OŽPD 09 a toto stanovisko již není aktuální. Z tohoto důvodů podatel má za to, že UR bylo vydáno na základě neaktuálního závazného stanoviska č.j. P22 19224/2022 OŽPD 09 a požaduje o jeho přezkum.

Vypořádání odvolací námitky č. 5:

Na základě žádosti odvolacího správního orgánu o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska vydal příslušný nadřízený orgán na úseku ochrany ovzduší, tj. odbor ochrany prostředí MHMP (MHMP OCP), závazné stanovisko č.j. MHMP 42366/2025, sp.zn. S-MHMP 1623249/2024 ze dne 22.1.2025, kterým v části změnil a ve zbytku potvrdil závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší, tj. odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 22 č. j. P22 768/2023 OŽPD 01 ze dne 31.1.2023.

Citace ze závazného stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 22.1.2025:

[...] v rámci souboru závazných stanovisek a vyjádření pod č. j. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022 a č.j. P22 768/2023 OŽPD 01 ze dne 31.1.2023 pro účely územního řízení k umístění stavby nazvané „Novostavba bytového domu, Uhříněves“, k. ú. Uhříněves, mění závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší ÚMČ Praha 22 obsažené v bodě 2 souboru závazných stanovisek a vyjádření vydaných pod č.j. P22 768/2023 OŽPD 01 ze dne 31.1. 2023 v závazné části takto:

1. V prvním odstavci se slova „k umístění a provedení stavby stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší (kaskáda dvou plynových kotlů o výkonu 2 x 100 kW) souhlasné závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší při dodržení těchto podmínek“ nahrazují slovy: „k umístění stavby dvou stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší neuvedených v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a to dvou plynových kondenzačních kotlů v rámci stavby nazvané „Novostavba bytového domu, Uhříněves“, k. ú. Uhříněves, pro účely vytápění bytového domu umístovaného na pozemcích parc. č. 1906/5, 1906/17, 1906/19, 1906/31, 1906/32, 1906/33, 1906/145 a 2176/1 v k.ú. Uhříněves,

souhlasné závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší při dodržení této podmínky:

Kotle budou splňovat požadavky na spalovací stacionární zdroj 5. nebo 6. emisní třídy NOx.“

2. Celý zbývajcí text závazné části na str. 3, obsahující další podmínky souhlasu, se vypouští.

3. V odůvodnění se na str. 5 vypouští třetí odstavec (začínající slovy „Dalším zdrojem znečišťování...“ a končící slovy „... považovat za přijatelný.“).

4. V odůvodnění na str. 5 se před dosavadní čtvrtý odstavec (začínající slovy „V dalším stupni projektové dokumentace...“) vkládá nadpis „Upozornění“ a v tomto odstavci se slova „emisní třídu 3 a více tj. emise do 150 mg/kWh podle tabulky č. 14 normy ČSN EN 297 (pro kotle s jmenovitým tepelným příkonem do 70 kW), resp. v souladu s tabulkou č. 9 normy ČSN EN 656 (pro kotle s jmenovitým tepelným příkonem od 70 do 300 kW)“ nahrazují slovy „plynové kotle musí splňovat parametry minimálně emisní třídy NO_x 5 (s mezní hmotnostní koncentrací NO_x ve spalínách 70 mg/kWh)“.

5. V odůvodnění na st. 5 se za dosavadní čtvrtý odstavec doplňuje text, který zní:

„Podle § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší je právnická a fyzická osoba povinná, je-li to technicky možné, u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem. Tato povinnost se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci a na případy, kdy energetický posudek prokáže, že využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií (dále jen „SZTE“) nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné. Jelikož se v daném případě jedná o stavbu bytového domu, je využití stacionárních zdrojů pro vytápění možné pouze v případě, jestliže stavebník předloží energetický posudek, kterým prokáže, že využití tepla ze SZTE nebo ze zdroje, který není stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, není ekonomicky přijatelné.“

Energetický posudek se vydává podle § 9a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Energetický posudek pro účely uvedené v ust. § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší je uveden v ust. § 9a odst. 2 písm. a) zákona o hospodaření energií. Na základě ust. § 9a odst. 3 písm. c) zákona o hospodaření energií proto není povinnou součástí dokumentace pro územní řízení. Postačí tedy jeho předložení v rámci stavebního řízení.

Posouzení splnění této podmínky přísluší stavebnímu úřadu, a nikoliv orgánu ochrany ovzduší (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 84/2014-59 ze dne 25. 9. 2014, dostupný na www.nssoud.cz, kde je k tomu uvedeno: „Posouzení ekonomické přijatelnosti jiného způsobu vytápění z hlediska zákona o ochraně ovzduší je třeba odlišit od posuzování vlivů změny tepelného zdroje na kvalitu ovzduší. Vliv změny stavby na kvalitu ovzduší primárně posuzuje příslušný dotčený orgán státní správy a své posouzení promítá do svého stanoviska předkládaného ve stavebním řízení. Ve svém stanovisku se vyjadřuje ke stavbě z hlediska ochrany ovzduší, pojmově definované v ust. § 1 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší jako ochrana vedoucí ke snížení zátěže životního prostředí látkami vnášenými do ovzduší. Proto příslušný správní orgán zajišťující ochranu ovzduší není povolán k tomu, aby posuzoval ekonomickou přijatelnost navrhované změny. O splnění podmínky ekonomické nepřijatelnosti dosavadního zásobování teplem ze SZTE a ekonomicky výhodnějším zásobování teplem z vlastního zdroje stavebníka, je povinen si učinit úsudek stavební úřad.“

Ve zbytku zůstává závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší ÚMČ Praha 22 obsažené v bodě 2 souboru závazných stanovisek a vyjádření vydaných pod č.j. P22 768/2023 OŽPD 01 ze dne 31.1.2023 nedotčeno.

Konec citace.

V odůvodnění tohoto závazného stanoviska pak MHMP OCP uvedl:

Citace:

V odvolání Bytového družstva Fr. Diviše 740 a 741 se k závazným stanoviskům orgánu ochrany ovzduší vztahuje pouze námitka č. 5 na str. 6 odvolání, namítající neaktuálnost „stanoviska“ č.j. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022. Vlastní obsah této námítky však nesměřuje k závaznému stanovisku orgánu ochrany ovzduší, když je odůvodněna tím, že stanoviště pro kontejnery bylo umístěno až v revizi 2023/11. Umístění stanoviště pro kontejnery totiž nemá žádný význam z hlediska působnosti orgánu ochrany ovzduší. Žádné jiné závazné stanovisko než z hlediska ochrany ovzduší součástí souboru závazných stanovisek a vyjádření P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022 není.

[...]

Obě výše uvedená závazná stanoviska orgánu ochrany ovzduší jsou v závazné části zcela totožná. Z odůvodnění novějšího z nich vyplývá, že důvodem pro jeho vydání byl posun bytového domu o cca 2,2 m od hranice pozemku parc.č. 1906/18 v k. ú. Uhřetěves kvůli nesouhlasu vlastníka uvedeného pozemku se zásahem požárně nebezpečného prostoru na jeho pozemek, přičemž k žádné jiné změně projektu nedošlo. Dle názoru OCP MHMP nelze žádné z obou závazných stanovisek považovat za nezákonné, protože byla sice vydána k témuž záměru, ale podklady pro jeho vydání byly jiné. Podkladem pro odvoláním napadené územní rozhodnutí však neměl být soubor závazných stanovisek a vyjádření vydaný pod č.j. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022, který se vztahoval ke starší verzi projektové dokumentace, ale závazné stanovisko ÚMČ Praha 22 č. j. MC05 40048/2024/OŽP/Mál ze dne 21.2.2024 (sp.zn. MC05 – S 12639/2024/OŽP/OVH). OCP MHMP proto postupem podle § 149 odst.7 správního řádu přezkoumal pouze novější z výše uvedených závazných stanovisek orgánu ochrany ovzduší a závazným stanoviskem vydaným v rámci souboru závazných stanovisek a vyjádření č.j. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022 se již dále nezabýval.

Konec citace.

Odvolací správní orgán k námitce uvádí, že tvrzená neaktuálnost souboru závazných stanovisek a vyjádření č. j. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022 byla v odvolacím řízení přezkoumána nadřízeným orgánem, jímž je MHMP OCP, který vydal závazné stanovisko č.j. MHMP 42366/2025, sp. zn. S-MHMP 1623249/2024 ze dne 22.1.2025. Nadřízený orgán v něm konstatoval, že námitka směřující k neaktuálnosti uvedeného souboru závazných stanovisek je věcně nedůvodná, neboť argumentace odvolatele vychází ze změny umístění stanoviště pro kontejnery, která však nespadá do působnosti orgánu ochrany ovzduší a nemá žádný význam z hlediska závazného stanoviska vydaného podle zákona o ochraně ovzduší. Současně nadřízený orgán uvedl, že podkladem pro vydání napadeného rozhodnutí nebyl soubor závazných stanovisek č. j. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13. 7. 2022 vztahující se ke starší verzi projektové dokumentace, nýbrž novější závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší vydané ÚMČ Praha 22 č. j. MC05 40048/2024/OŽP/Mál ze dne 21.2.2024, které bylo v rámci postupu podle § 149 odst. 7 správního řádu nadřízeným orgánem přezkoumáno a v závazné části změněno. Za této situace nelze dovodit, že by napadené rozhodnutí vycházelo z neaktuálního závazného stanoviska.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 6 – Zajištění stanoviště pro kontejnery pro odpad

V návrhu je navrženo stanoviště pro kontejnery na odpad s oplocením o výšce 1,1 m. Podatel toto opatření vnímá jako nedostatečné s ohledem na riziko rozletu odpadu v případě větru po okolí a s ohledem na riziko roznosu odpadu zvířaty a požaduje, aby stanoviště bylo řešeno uzavíratelným zastřešeným přístřeškem tak, aby bylo zabráněno v případě větru rozletu odpadu a aby bylo zabráněno nežádoucímu přístupu zvířat ke kontejnerům s odpadem.

Vypořádání odvolací námitky č. 6:

Odvolací správní orgán k námitce uvádí, že způsob řešení stanoviště pro nádoby na komunální odpad je předmětem dokumentace a posouzení dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany životního prostředí. Z projektové dokumentace vyplývá, že stanoviště je navrženo jako oplocené, v souladu s běžnou praxí a požadavky na umísťování sběrných nádob v obytném území.

Požadavek odvolatele na zřízení uzavíratelného zastřešeného přístřešku představuje požadavek nad rámec obecně závazných právních předpisů. Platné právní předpisy nestanovují povinnost řešit stanoviště pro nádoby na komunální odpad výhradně jako zastřešené a uzavíratelné objekty. Posuzováno je zejména splnění hygienických a provozních požadavků a zajištění dostupnosti svozové techniky, což bylo v rámci projednání záměru s dotčenými orgány ověřeno.

Obecné obavy z možného rozletu odpadu vlivem povětrnostních podmínek či jeho roznosu zvířaty nelze bez konkrétního prokázání považovat za důvod pro nevyhovění záměru. Tyto aspekty jsou standardně řešeny provozním režimem nakládání s odpady a pravidelným svozem.

Námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 7 – Neaktuální stanovisko č.j. HSAA-8257-3/2022 z 26.8.2022 (Hasiči)

Stanoviště pro kontejnery, které je novým místem s rizikem vzniku požáru, bylo nově umístěno až v revizi 2023/11 tj. až po vydání stanoviska č.j. HSAA-8257-3/2022 a toto stanovisko již není aktuální. Z tohoto důvodů podatel má za to, že ÚR bylo vydáno na základě neaktuálního závazného stanoviska č.j. HSAA-8257-3/2022 a požaduje o jeho přezkum.

Vypořádání odvolací námitky č. 7:

Odvolací správní orgán uvádí, že podkladem napadeného rozhodnutí bylo závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy (HZS) ze dne 18.1.2023 č.j. HSAA-589-4/ODSP-2023, které je v napadeném rozhodnutí stavebního úřadu výslovně uvedeno. Námitka odvolatele směřuje k tvrzené neaktuálnosti dřívějšího stanoviska ze dne 26.8.2022, a to s poukazem na doplnění dokumentace v revizi 11/2023.

Z obsahu spisu vyplývá, že doplnění dokumentace v revizi 11/2023 spočívalo pouze v upřesnění a okótování oplocení stanoviště nádob na komunální odpad jako reakce na výzvu k odstranění nedostatků žádosti ze dne 3.10.2023. Jedná se o změnu záměru, která nemá vliv na požárně-bezpečnostní řešení stavby, a ani nemůže založit potřebu nového závazného stanoviska orgánu požární ochrany.

Odvolací správní orgán nad rámec svých zákonných povinností postoupil podnět k posouzení nadřízenému orgánu HZS. Ministerstvo vnitra, Generální ředitelství hasičského záchranného sboru ČR ve vyjádření č.j. MV-119837-2/PO-PRE-2024 ze dne 14.8.2024 konstatovalo, že postup podle §149 odst. 7 správního řádu nepřichází v úvahu, neboť odvolání nesměřuje proti obsahu závazného stanoviska a zároveň se jedná o stavbu kategorie II, u níž je k případnému postupu příslušný ředitel HZS kraje.

Z uvedeného vyplývá, že nebyly dány podmínky pro přezkum závazného stanoviska ani pro vyžádání nového stanoviska dotčeného orgánu.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 8 – Neaktuální stanovisko č.j. HSMP 40620/2022 z 2.9.2022 (Hygiena)

Stanoviště pro kontejnery bylo umístěno až v revizi 2023/11 tj. až po vydání stanoviska č.j. HSMP 40620/2022 a toto stanovisko již není aktuální. Jako podklad pro vydání stanoviska byla použita akustická studie, kterou vypracoval Ing. arch. Daniel Domin, LABOR 13 s.r.o., Dělnická 13, Praha 7 v březnu 2022. Podatel uvádí, že ve studii nesprávně není zohledněn možný vznik hlukových emisí z provozu vlečky, která existuje na pozemku č. 1906/18 v k. ú. Uhřetěves. Nový bytový dům se přitom má nacházet přibližně ve vzdálenosti pouhých 10 m od existující železniční vlečky. Problém s možným hlukem z provozu na trati existující vlečky je patrný z vyjádření Správy železnic s.p. č.j. S17500/U-38510/2022-SŽ-OŘ PHA-OP z 24.10.2022. Z uvedených důvodů podatel má za to, že ÚR bylo vydáno na základě neaktuálního závazného stanoviska a požaduje o přezkum stanoviska, a to při současném zohlednění výše uvedených skutečností.

Vypořádání odvolací námitky č. 8:

Odvolatel namítá neaktuálnost závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy (HS) č.j. HSHMP 40620/2022 ze dne 2.9.2022 z důvodu pozdějšího doplnění dokumentace o stanoviště kontejnerů a dále z důvodu údajného nezohlednění hlukových emisí z provozu železniční vlečky. Odvolací správní orgán uvádí, že závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví bylo v odvolacím řízení posouzeno nadřízeným orgánem – Ministerstvem zdravotnictví ČR, které ve stanovisku č.j. MZDR 23518/2024-5/OVZ ze dne 9.8.2024 výše uvedené závazné stanovisko HS ze dne 2. 9. 2022 (doplněné vyjádřením č.j. HSHMP 01310/2023 ze dne 16.1.2023) potvrdilo.

Citace ze závazného stanoviska Ministerstva zdravotnictví ze dne 9.8.2024:

Umístění stanoviště kontejnerů nespadá do působnosti orgánu ochrany veřejného zdraví, neboť problematika nakládání s komunálním odpadem není předmětem posuzování dle právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví. Tato skutečnost proto nemůže založit neaktuálnost závazného stanoviska.

K námitce týkající se hluku z železniční vlečky ministerstvo uvedlo, že akustická studie použitá jako podklad konstatuje, že vlečka je dlouhodobě mimo provoz. Orgán ochrany veřejného zdraví vycházel z dokumentace předložené stavebníkem v době vydání stanoviska, což odpovídá zákonnému postupu.

Současně bylo potvrzeno, že v místech případného překročení hygienických limitů hluku nebude navržen chráněný venkovní prostor stavby, čímž je splnění požadavků právních předpisů zajištěno.

Konec citace.

Na základě posouzení závazného stanoviska nadřízeným orgánem bylo tedy potvrzeno, že Hygienická stanice hl. m. Prahy postupovala v souladu s právními předpisy a vydané závazné stanovisko je zákonné a použitelné jako podklad rozhodnutí.

Námítka je nedůvodná.

Odvolací námítka č. 9 – Nesprávně vydané závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MHMP 353075/2023 z 9.3.2023

9.1. Podatel uvádí, že stanovisko bylo vydáno na základě neaktuální revize DÚR.

9.2. V dokumentaci je sice uvedena HPP pro jednotlivá podlaží nicméně v DÚR není detailně uvedeno, jak byla HPP na jednotlivá podlaží určena. Pokud SÚ neověřil správnost výpočtu HPP včetně ověření HPP pro každé podlaží, pak přezkoumatelným způsobem nemohl ani ověřit celkovou HPP. Navíc podatel uvádí, že zatímco v STZ na str. 2 je uvedeno, že celková plocha záměru HPP je 4092,60 m², tak v dopravním řešení v tab. Tabulka počtu stání je uvedena HPP 3996 m² pro bydlení a 104 m² pro obchody jednotlivé v parteru, tj. celkem 4100 m².

9.3. Nesprávné povolení podmíněně přípustného využití území

I přesto, že se záměr má být umísťován v polyfunkčním území, tak je záměr bez relevantního důvodu orgánem územního plánování (dále i jako OÚP) povolen jako de facto monofunkční, tj. podmíněně přípustný. Vydaní souhlasu s monofunkčním typem záměru namísto toho, aby byla vyžadována OÚP výstavba polyfunkčního charakteru, vede ke zcela nežádoucí likvidaci polyfunkčního charakteru, tj. území bez současného vzniku prostorů pro obchod a služby, které obyvatelé nových bytů budou požadovat vyžadovat. Současně to směřuje s podporou OÚP k nežádoucí a protizákonné likvidaci polyfunkčnosti v ÚP definovaných povinně polyfunkčních území s cílem zajistit maximalizaci zisků investorů (výstavba a prodej bytů je výnosnější než výstavba a prodej nebytových prostor). Argumentace OÚP na nemožnosti v bytovém domě realizovat parter je v kolizi s existencí vlečky není pravdivá, protože s ohledem na DÚR lze předpokládat, že bude odstraněna nebo může být přístup do parteru realizován z jiné strany či z vnitra domu. Stejně tak argumentace, že se služby v dostatečné míře nacházejí okolo ulice Fr. Diviše. Tuto skutečnost potvrzuje i text uvedený OUP ve stanovisku „Záměr, je situován v části Uhřetěvesi, kde sice převažuje stávající obytná zástavba, ale nachází se zde i zástavba komerčně výrobního charakteru, která se však postupně transformuje v obytnou.“, který namísto toho, aby zachování polyfunkčnosti v území SV prosazoval, tak ji povolováním monofunkčních staveb v území cíleně dlouhodobě likviduje. Tím z území SV dlouhodobě místo území s prostory pro služby a obchod vytváří jen noclehárny. Navíc obyvatelé bytů navíc (ty postavené na základě povolení podmíněně přípustnosti) zvyšují požadavky na kapacity veřejné a dopravní infrastruktury MČ Praha 22, která se dlouhodobě potýká s nedostatkem míst v mateřských a základních škol a s přetížením páteří silniční dopravní sítě. I když právě jedním z hlavních cílů ÚP je zajistit vyváženost mezi množstvím obyvatel veřejnou infrastrukturou v místě, OÚP tento cíl ÚP při povolování podmíněně přípustnosti zcela ignoruje. Podatel žádá o provedení přezkumu stanoviska OÚP se zohledněním výše uvedených argumentů a včetně zjištění skutečného skutkového stavu v okolí záměru v souladu s § 3 SprŘ.

Vypořádání odvolací námítky č. 9:

V rámci posouzení závazného stanoviska dotčeného orgánu na úseku územního plánování, tj. odboru územního rozvoje MHMP, č.j. MHMP 353075/2023, sp.zn. S-MHMP 52537/2023 ze dne 9.3.2023,

nadřízený orgán, tj. Ministerstvo pro místní rozvoj, ve svém závazném stanovisku č.j. MMR-49994/2025-81 ze dne 9.7.2025 uvedl, že závazné stanovisko se mění tak, že v závazné části se do výčtu pozemků záměru doplňuje pozemek parc.č. 2176/1 v k.ú. Uhřetěves, v části odůvodnění se mění podle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

Citace ze závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 9.7.2025 (až do str. 39):

V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše SV - všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy E a ploše DH - plochy a zařízení veřejné dopravy.

Hlavním využitím plochy SV jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustným využitím plochy SV jsou mj. polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím s převažující funkcí od 2.NP výše, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, zdravotnická zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu, liniová vedené technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy, garáže.

*Podmíněně přípustným využitím plochy SV jsou mj. **monofunkční stavby pro bydlení** nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech (s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy).*

Hlavním využitím plochy DH jsou plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R. Přípustným využitím plochy DH je mj. technická infrastruktura. Vzhledem k tomu, že není splněna podmínka, že by hlavní funkce, tj. bydlení, byla v rámci záměru navržena až od 2.NP, posuzovalo ministerstvo předmětný záměr jako monofunkční stavbu pro bydlení dle podmíněně přípustného využití plochy SV. Z podkladových Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) vyplývá, že ulice Františka Diviše není zařazena mezi významná uliční prostranství, proto není ani důvodné, aby byl při tomto uličním prostranství umisťován objekt s rozsáhlým komerčním parterem. Pro stávající bytové domy zahrnuté do plochy SV-E (např. na pozemcích parc.č. 1906/48, 1906/49, 1906/53, 1906/58, 1906/21, 1909/9, 1900/4 a 1900/7 v k.ú. Uhřetěves) zároveň není typické komerční využití parteru, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká charakteru stávajících bytových domů uplatňujících se v okolí pozemků záměru. Ministerstvo s ohledem na výše uvedené považuje za žádoucí, aby se záměr přizpůsobil trendu bytové výstavby v této části území, která je v rámci záměru vhodně doplněna pouze malometrážními nebytovými jednotkami (služby administrativního charakteru) v 1.NP. Předmětný záměr je tedy možné, dle názoru ministerstva, jako podmíněně přípustné využití plochy SV akceptovat, přičemž umístěním záměru v uvedeném rozsahu rovněž nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z

hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP. Technická infrastruktura, zpevněné plochy (pochozí a pojízdné), parkovací stání (v podzemních podlažích a na povrchu) jsou v souladu s přípustným využitím plochy SV. Terasy a stanoviště na odpad související s předmětným bytovým domem je možné v ploše SV rovněž akceptovat. Liniová vedení technické infrastruktury jsou v souladu s přípustným využitím plochy DH.

V rozvojové ploše SV-E je dle regulativů ÚP SÚ HMP stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 1,1 (KPP), nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 1,4 (KPPp), a při průměrné podlažnosti 4 NP minimální koeficient zeleně 0,45 (KZ).

Dle pododdílu 7a) odst.7 regulativů ÚP SÚ HMP je hrubá podlažní plochy (HPP) součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, střešní terasy, veřejně přístupná podloubí, průchody, pasáže apod.). Započitatelnou částí HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu. Dle „Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP“ se do HPP podzemních podlaží nezapočítávají garáže, sklepy, kočárkárny, sklady, prádelny, technické zázemí objektu apod., včetně komunikací sloužících k přístupu k nim.

Vzhledem k tomu, že bylo nutné doplnit podklady z hlediska prokázání souladu záměru s požadavky kódu míry využití plochy SV-E, vyzvalo ministerstvo stavebníka písemností ze dne 21.1.2025, č.j. MMR-4610/2025-81, k doplnění těchto pokladů. Požadované podklady byly ministerstvu doplněny stavebníkem v rámci podání ze dne 12.3.2025 a ze dne 26.6.2025, a ministerstvo dále vycházelo z těchto doplněných podkladů.

Dle předložených podkladů má předmětný záměr tyto započitatelné HPP: 1.NP 996,8 m², 2.NP 996,8 m², 3.NP 996,8 m², 4.NP 551,1 m² a 5.NP 551,1 m². Ministerstvo zároveň ověřilo, že podzemní podlaží neobsahují žádné započitatelné HPP ve smyslu ÚP SÚ HMP a Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP. Celková započitatelná HPP předmětného záměru je 4 092,6 m² a pro záměrem řešené území v ploše SV-E o výměře 3 726,45 m² (dle projektové dokumentace) činí koeficient KPP po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 1,10, proto je požadavek koeficientu KPP (max. 1,10) splněn. Průměrná podlažnost se na pozemcích záměru v ploše SV-E dle ÚP SÚ HMP vypočte jako podíl HPP nadzemních podlaží a zastavěné plochy nadzemních podlaží, tj. v daném případě jako podíl HPP 4 092,6 m² a zastavěné plochy nadzemních podlaží 1 109,3 m². Průměrná podlažnost záměru je tedy po zaokrouhlení na celá čísla 4 a tomu odpovídá požadavek na hodnotu koeficientu KZ min. 0,45. V rámci zeleně na rostlém terénu jsou navrženy tyto započitatelné plochy zeleně: výsadba stromů a keřů v trávníku (komplexní sadové úpravy) o rozloze 1 474,71 m² (započítává se 100 % plochy). V rámci ostatní zeleně jsou navrženy tyto započitatelné plochy zeleně: zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,15 m se započitatelnou plochou 25,11 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 251,08 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 10% této plochy); zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,3 m se započitatelnou plochou 55,29 m² (v rámci záměru je navržena plocha této zeleně 276,44 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 20 % této plochy); popínávací zeleň se započitatelnou plochou 242,22 m² (v rámci záměru je navržena základní plocha této zeleně 40,37 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 600 % základní plochy). Celková započitatelná plocha zeleně v rámci záměru je 1 797,33 m² a pro řešené území v ploše SV-E o výměře 3 726,45 m² (dle projektové dokumentace) činí koeficient KZ po zaokrouhlení

na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 0,48, proto je požadavek koeficientu KZ (min. 0,45) splněn.

[...]

Vypořádání námitek odvolatelů:

K námitce týkající se nedostatku projektové dokumentace ministerstvo uvádí, že k vypořádání této námítky je příslušný MHMP OSŘ jako přímo nadřízený orgán stavebního úřadu.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že v případě umístění dočasných staveb zařízení staveniště platný ÚP SÚ HMP žádné konkrétní požadavky nestanovuje. Předmětný bytový dům je navržen v souladu s funkční a prostorovou regulací ÚP SÚ HMP, jak bylo prokázáno výše, proto je možné z logiky věci z pohledu orgánu územního plánování pozemky záměru využít i pro umístění dočasných staveb zařízení staveniště souvisejících s realizací záměru.

K námitce týkající se kódu míry využití plochy SV-E ministerstvo uvádí, že si pro účely kontroly správnosti výpočtu koeficientů KPP a KZ záměru vyžádalo od stavebníka doplnění podkladů. Na základě doplněných podkladů je jednoznačné, že záměr požadavky koeficientů KPP a KZ v ploše SV-E splňuje, proto je z hlediska kódu míry využití plochy SV-E přípustný.

K výpočtu HPP ministerstvo doplňuje, že okruh započítatelných HPP stavby stanovuje platný ÚP SÚ HMP a upřesňuje Metodická příloha A odůvodnění ÚP SÚ HMP. Do započítatelných HPP podzemních podlaží se z tohoto hlediska nezapočítávají např. garáže, technické zázemí objektu, sklepy apod, a do započítatelných HPP nadzemních podlaží se nezapočítávají např. balkony, lodžie, terasy apod. Ministerstvo z tohoto hlediska ověřilo, že v doplněných půdorysných výkresech záměru s grafickým vyznačením HPP jsou správně vyznačeny všechny započítatelné HPP ve smyslu platného ÚP SÚ HMP a Metodické příloze A odůvodnění ÚP SÚ HMP.

K námitce týkající se umístění monofunkční stavby do plochy SV ministerstvo uvádí, že se k přípustnosti záměru z tohoto hlediska vyjadřovalo výše, přičemž dospělo k závěru, že je možné záměr monofunkční stavby pro bydlení jako podmíněně přípustné využití plochy SV akceptovat. Ministerstvo dále uvádí, že v odůvodnění Změny č. Z 2832/00 ÚP SÚ HMP je k umístění monofunkčních staveb do plochy SV zejména uvedeno: „Na základě připomínek ke společnému jednání v zájmu podpory polyfunkčnosti území pouze v místech k tomu vhodných, jsou monofunkční stavby zařazeny do podmíněně přípustných s podmínkou odůvodnění monofunkčnosti, např. polohou mimo centrální oblasti městské a polohou mimo lokality s obvyklým obchodním využitím parteru při významných veřejných prostranstvích, či u lokalit s dostatečnou vybaveností“ a dále je uvedeno: „Stavby bez obchodního parteru se stávají podmíněně přípustnými v místech, kde obchodní využití podle charakteru veřejného prostranství definovaného v ÚAP není účelné.“ Ministerstvo s přihlédnutím mj. k ÚAP HMP vyhodnotilo, že ulice Františka Diviše není zařazena mezi významná uliční prostranství, proto není ani důvodné, aby byl při tomto uličním prostranství umístěn objekt s rozsáhlým komerčním parterem. Ministerstvo dále přihlédlo k tomu, že u bytových domů v okolí záměru není typické komerční (obchodní) využití parteru, proto záměr ani z tohoto hlediska neodporuje či nevybočuje z charakteru okolních staveb. Ministerstvo k tomu doplňuje, že dle výkresu č.4 ÚP SÚ HMP jsou do ploch ostatních dopravně významných komunikací v rámci lokality č. 151 „Uhříněves“ zahrnuty ulice Přátelství a ulice Ke Kříží, a dle hierarchie uličních prostranství v ÚAP HMP je v rámci

lokality č. 151 „Uhříněves“ ulice Přátelství identifikována jako významné lokální uliční prostranství. Umístování polyfunkčních staveb s rozsáhlým komerčním parterem je tak dle názoru ministerstva v rámci lokality č. 151 „Uhříněves“ vhodné či účelné v okolí ulice Přátelství a ulice Ke Kříži, nikoliv na pozemcích záměru při ulici Františka Diviše. Ministerstvo dále uvádí, že pokud by pozemky záměru měly sloužit pro umístění stavby občanské vybavenosti, byly by zahrnuty do plochy VV – veřejného vybavení, nikoliv do plochy SV, případně by na pozemcích záměru byla vymezena plocha veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti, což se nestalo.

K námitce týkající se neaktuálnosti závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 9.3.2023 ministerstvo uvádí, že územní řízení vede stavební úřad a je pouze v jeho kompetenci vyhodnotit, zda podkladová závazná stanoviska jsou aktuální pro jím vedené řízení. Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že při zpracování tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování mělo k dispozici relevantní části aktuální verze projektové dokumentace předložené stavebnímu úřadu, a zároveň si od stavebníka vyžádalo i doplnění podkladů z hlediska prokázání souladu záměru s kódem míry využití plochy SV-E.

Ministerstvo na základě těchto aktuálních podkladů dospělo k závěru, že je předmětný záměr z hlediska kritérií sledovaných orgánem územního plánování přípustný.

K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvádí, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování. Pokud by existovala reálná potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, mohl být pro dané území pořízen regulační plán, což se nestalo. Obdobně pro dané území nebyla zpracována ani územní studie dle § 30 stavebního zákona. Není úkolem orgánu územního plánování, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP). V této souvislosti ministerstvo upozorňuje např. na rozsudek NSS ze dne 26.7.2016, č.j. 2 As 21/2016-83, kde je zejména uvedeno: „Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena“ a dále je uvedeno: „Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Ministerstvo zjistilo, že v závazné části závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 9.3.2023 nejsou uvedeny všechny pozemky záměru, proto do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemek parc.č. 2176/1 v k.ú. Uhříněves. Ministerstvo dále mj. s ohledem na námitky odvolatelů z věcného hlediska upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP, přičemž vycházelo i se stavebníkem doplněných podkladů, proto i v této části provedlo změnu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 9.3.2023.

Konec citace.

Námítky odvolatele byly závazným stanoviskem MMR vypořádány jako celek v plném rozsahu, a to jak procesně, tak věcně. Ministerstvo provedlo vlastní posouzení původního stanoviska, vyžádalo si doplnění aktuálních podkladů, odstranilo výtky k neaktuálnosti dokumentace, samostatně ověřilo výpočty HPP, KPP a KZ včetně metodiky a podkladových výkresů, čímž reagovalo i na tvrzené rozpory v HPP, a současně podrobně odůvodnilo přípustnost monofunkční bytové stavby v ploše SV jako podmíněně přípustného využití s ohledem na charakter ulice, okolní zástavbu i pravidla územního plánu; vypořádána byla rovněž argumentace týkající se parteru, údajné likvidace polyfunkčnosti i dopadů na infrastrukturu, přičemž MMR vysvětlilo, že soulad s cíli a úkoly územního plánování plyne z prokázaného souladu s územně plánovací dokumentací a nelze vytvářet nové podmínky nad její rámec; ministerstvo navíc stanovisko částečně změnilo a rozšířilo jeho odůvodnění, což potvrzuje provedení přezkumu závazného stanoviska, a z procesního hlediska tak nelze dovodit existenci opomenutých námitek ani nepřezkoumatelnost.

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že výklad regulativu plochy SV (všeobecně smíšené) použitý MMR je systematický a odpovídá logice územního plánu: plocha SV primárně směřuje k polyfunkční zástavbě, avšak současně výslovně připouští i monofunkční stavby pro bydlení jako využití podmíněně přípustné, pokud je jejich umístění odůvodněno charakterem veřejného prostranství a širšího území podle ÚAP; ministerstvo vychází z toho, že posuzovaná lokalita není významným uličním prostranstvím, v okolí není typický komerční parter a polyfunkční těžiště je soustředěno do jiných ulic v rámci lokality, takže požadavek na obchodní parter by zde nebyl účelný, přičemž územní plán ani nevymezuje na dotčených pozemcích veřejnou vybavenost ani veřejně prospěšnou stavbu.

Pro ilustraci MHMP STR provedl zákres navrhované stavby žlutou barvou a vyznačil modrou barvou nemovitosti odvolatele.



Pokud jde o tvrzenou neaktuálnost podkladů, MMR výslovně uvedlo, že při vydání svého přezkumného závazného stanoviska mělo k dispozici relevantní části aktuální dokumentace, a navíc si od stavebníka vyžádalo doplnění podkladů k prokázání souladu záměru s regulativy (zejména kód míry využití plochy SV-E a výpočty HPP/KPP/KZ). Z těchto aktualizovaných podkladů následně vycházelo a na jejich základě dospělo k závěru o přípustnosti záměru; současně uvedlo, že posouzení aktuálnosti podkladových závazných stanovisek v řízení náleží stavebnímu úřadu, čímž odstranilo i kompetenční rovinu námítky.

V důsledku toho již přezkumné stanovisko nestojí na neaktuální DÚR, ale na doplněné a aktuální dokumentaci, takže původně tvrzená vada byla v rámci přezkumu fakticky napravena.

Odvolací správní orgán přisvědčuje odvolateli, že stavební úřad neměl k dispozici dostatečné podklady pro ověření HPP. Tento nedostatek byl však v odvolacím řízení odstraněn, neboť nadřízený orgán si vyžádal doplnění dokumentace a správnost HPP následně ověřil.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 10 – Zásah do pohody bydlení

Odvolatel má za to, že umístěním navrhované monofunkční stavby, která má být umístována v polyfunkčním území jako podmíněně přípustná a tím i navýšení počtu nových rezidentů nad počet, kdyby umístovaná stavba splňovala podmínky pro hlavní nebo přípustné využití, dojde k nežádoucímu (více) nárůstu individuální automobilové dopravy na komunikaci Fr. Diviše, na které se bytový dům ve vlastnictví podatele nachází, a všech jejích důsledků (viz ostatní námitkové body) ve vztahu k současné zástavbě lokality znamenat nepřipustný zásah do práva účastníků řízení na zachování pohody bydlení.

Vypořádání odvolací námitky č. 10:

Odvolatel námitku opírá o předpoklad, že monofunkční charakter bytového domu povede k vyššímu počtu rezidentů a tím k nárůstu individuální automobilové dopravy v ulici Fr. Diviše, což má představovat nepřipustný zásah do pohody bydlení. Z podkladů však vyplývá, že záměr byl v přezkumném závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování posouzen jako přípustný z hlediska funkčního využití území, intenzity využití plochy (KPP), zeleně (KZ) i charakteru lokality, přičemž monofunkční bytová stavba je v ploše SV v odůvodněných případech výslovně podmíněně přípustná. Samotná skutečnost, že stavba bude určena převážně pro bydlení, proto nepředstavuje rozpor s územním plánem ani automaticky neznamená nepřipustné zhoršení poměrů v území. Obavy z navýšení dopravy jsou navíc obecné a hypotetické, nejsou podloženy konkrétními odbornými podklady ani překročením závazných limitů, a záměr zahrnuje řešení dopravy v klidu a související dopravní infrastruktury v souladu s přípustným využitím plochy. Vliv stavby na okolí je tak nutno považovat za běžný důsledek rozvoje zastavitelného území určeného k bydlení, který nepřekračuje míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě, a nelze jej proto hodnotit jako nepřipustný zásah do pohody bydlení účastníků řízení.

Polyfunkční stavba má potenciál většího dopravního zatížení než funkce bydlení, protože její skladba typicky zahrnuje kombinaci rezidenční, administrativní a obchodní složky, které generují odlišné a částečně se překrývající dopravní špičky v průběhu celého dne, zatímco čistě bytová funkce vytváří dominantní špičku zejména v ranních a večerních hodinách; z tohoto hlediska nelze automaticky dovozovat, že monofunkční bytová zástavba představuje intenzivnější dopravní zátěž než případná polyfunkční varianta, naopak z hlediska charakteru generované dopravy může být její dopad předvídatelnější a urbanisticky standardní pro obytné území. V daném případě navíc nebylo prokázáno, že by vyvolaná doprava přesahovala kapacitní možnosti dotčené komunikační sítě nebo že by vedla k překročení hygienických či jiných závazných limitů, a tvrzení odvolatele tak zůstává v rovině obecné obavy bez přímé opory v konkrétních zjištěních.

Námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 11 – Nesouhlas s dopravním řešením

Odvolatel má za to, že dopravně inženýrské podklady (DIP) nedostatečně odůvodňují umožnění výstavby, co se množství dopravy týče. Nebyl vzat úvahu budoucí celkový dopravní rozvoj lokality s ohledem na další již povolené, ale zatím neužívané, stavební záměry, které budou s jistotou po dokončení jejich výstavby a zahájení jejich užívání pro dopravní obslužnost využívat (s ohledem na neexistenci Horácké stezky navíc výhradně) komunikace Fr. Diviše a J. Bubeníčka (dále jako Komunikace). Nelze brát v úvahu pouze stavební záměry, které jsou již užívány, ale do posuzování je nutné mimo stavebního záměru „Novostavba bytového domu, Uhříněves, ul. Františka Diviše, 104 00 Praha 22-Uhříněves“ zahrnout i záměry, jejichž výstavba je již povolena (bez ohledu na to, zda již výstavba byla zahájena či nikoliv), ale dosud nejsou užívány, protože dopravní zatížení komunikací Fr. Diviše a J. Bubeníčka se s ohledem na rozpracované nebo již povolené a zatím neužívané stavební záměry zásadně změní, tj. dojde k zásadnímu nárůstu dopravy na Komunikacích. Ze znalosti poměrů v lokalitě dovozujeme, že mezi již povolené a zatím neužívané stavební záměry, které budou zcela nebo z velké část pro svou dopravní obslužnost užívat Komunikace, patří následující stavební záměry:

- a) VIVUS Etapa 4 - BD např. na pozemku pč. 1900/470 k. ú. Uhříněves
- b) Ekobyty U Obory - BD např. na pozemku pč. 1906/21 k. ú. Uhříněves
- c) VIVUS Etapa 5 - BD např. na pozemku pč. 1900/545, 1900/546, 1900/547, 1900/548 k. ú. Uhříněves
- d) P. Kučera v ulici Douchova BD na pozemku pč. 1906/37 k. ú. Uhříněves
- e) Parkoviště P+R na pozemcích pč. 1074/33, 1074/39 a další v okolí těchto pozemků.

Tyto a další stavební záměry, v současné době teprve v přípravě či v různém stadiu schvalování (např. stavební záměry v lokalitě „Za nádražím“ - tj. podél ulice Fr. Diviše mezi ulicemi J. Bubeníčka a Sušilova), s ohledem na neexistenci tzv. Horácké stezky budou dopravně obsluhovány výhradně prostřednictvím komunikací Fr. Diviše a J. Bubeníčka. Lze oprávněně očekávat, že po zahájení užívání těchto záměrů minimálně na křižovatce Fr. Diviše x Podleská se kvalita dosáhne kvalita dopravy stupeň nedostatečná. Přitom křižovatka Fr. Diviše x Podleská nemá již dnes problém pouze se svou kapacitou, ale výjezd z ulice Fr. Diviše směrem na Chodov je již dnes v dopravních špičkách pro řidiče nebezpečný. Aktualizace DIP s ohledem na celkové dopravní zatížení lokality včetně dalších povolených záměrů, u kterých lze předpokládat, že jejich užívání značně navýší zatížení Komunikací, je nutná. Proto požadujeme, aby žadatel zajistil DIP, které budou zohledňovat veškeré již povolené záměry, které budou ke své dopravní obslužnosti užívat komunikace Fr. Diviše a J. Bubeníčka. Dále požadujeme, aby do DIP bylo doplněno kapacitní posouzení křižovatky Ke Kříži x Přátelství, protože kapacitnost této křižovatky má významný vliv na kapacitu křižovatky Ke kříži x J. Bubeníčka. A na konec také požadujeme, aby souhlasné stanovisko bylo vydáno až poté, co bude dostavěna tzv. Horácká stezka, který by měla situaci s dopravní obslužností v této lokalitě vyřešit.

Vypořádání odvolací námitky č. 11:

MHMP STR konstatuje, že záměr bude napojen na komunikaci Františka Diviše stávajícím sjezdem (více viz výše). Dopravní posouzení záměru bylo zpracováno oprávněnou osobou v oboru dopravního inženýrství a bylo podkladem pro vydání závazných stanovisek dotčených orgánů, zejména dotčenému orgánu na úseku dopravy. Z těchto stanovisek nevyplývá, že by navržené dopravní řešení bylo v rozporu s právními předpisy nebo že by vyvolaná doprava přesahovala kapacitní možnosti dotčené komunikační sítě.

Správní orgán je přitom při svém rozhodování oprávněn vycházet ze závazných stanovisek dotčených orgánů, které posuzují dopravní řešení v rozsahu své působnosti a odborné kompetence.

Požadavek odvolatele, aby byly do DIP zahrnuty veškeré další povolené či připravované záměry v území, přesahuje zákonný rámec posuzování jednotlivého záměru v územním řízení. Dopravní posouzení vychází ze standardní metodiky, která pracuje s aktuální dopravní zátěží, s prognózou vývoje dopravy a s reálně identifikovatelnými záměry v území v rozsahu dostupných podkladů. Správní orgán není oprávněn podmiňovat projednání konkrétní stavby hypotetickým budoucím vývojem území v neomezeném rozsahu ani požadovat kumulativní posouzení neurčitého okruhu dalších záměrů v různém stupni přípravy. Takový postup by fakticky znemožnil postupné využívání zastavitelných ploch, které územní plán pro daný účel předpokládá.

Pokud jde o odvolatelem uváděné konkrétní projekty v lokalitě, jedná se o záměry, které jsou posuzovány či byly posuzovány v samostatných řízeních, v nichž je jejich dopravní napojení a vlivy na dopravní infrastrukturu řešeno individuálně a v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Kumulativní dopady rozvoje území jsou primárně řešeny nástroji územního plánování, nikoli v rámci řízení o jednotlivé stavbě, která splňuje podmínky stanovené územním plánem a závaznými stanovisky.

Námítka týkající se kapacitního posouzení křižovatky Ke Kříži × Přátelství rovněž přesahuje přímou vazbu k projednávanému záměru. Posuzovaný bytový dům je dopravně napojen na místní komunikační síť a jeho dopravní generace byla vyhodnocena ve vztahu k bezprostředně dotčeným komunikacím a křižovatkám. Požadavek na posouzení vzdálenějších uzlů dopravní sítě není v řízení o této stavbě nezbytný, neboť by znamenal nepřiměřené rozšíření rozsahu posuzování nad rámec vlivů přímo vyvolaných záměrem.

K požadavku podmínit vydání souhlasného stanoviska realizací tzv. Horácké stezky odvolací orgán uvádí, že realizace veřejné dopravní infrastruktury je samostatnou investiční a správní činností veřejné správy a nelze ji bez zákonné opory ukládat jako podmínku pro povolení jednotlivé soukromé stavby, která splňuje všechny požadavky právních předpisů a územně plánovací dokumentace. Neexistence této komunikace sama o sobě neznamená nepřipustnost projednávaného záměru.

Tvrzení o budoucím „zásadním nárůstu dopravy“ a o dosažení stupně kvality dopravy „nedostatečná“ zůstává v rovině obecné prognózy bez konkrétního odborného podkladu, který by prokazoval překročení závazných kapacitních nebo hygienických limitů v důsledku projednávaného záměru. Obecné obavy z budoucího dopravního vývoje proto nemohou samy o sobě zpochybnit závěry odborného dopravního posouzení ani závazných stanovisek dotčených orgánů. Více k námitce níže.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací námitka č. 12 – Požadavek na přezkum závazného stanoviska č.j. P22 1182/2023 OD 03 z 26.1.2023 (doprava)

V závazném stanovisku nesprávně není uvedena informace o datu vyhotovení dokumentace, která byla použita jako podklad pro vydání stanoviska. S ohledem na existenci revizí není průkazné, jaká dokumentace sloužila pro vydání rozhodnutí. Nicméně z data vyhotovení stanoviska je patrné, že stanovisko nebylo vypracováno na základě revize 2023/11, která je součástí spisu na SÚ. Naopak dokumentace, která patně byla použita jako podklad pro vypracování závazného stanoviska, součástí spisu

na SÚ není. SÚ nebyl schopen porovnat. V uvedeném závazném stanovisku byly převzaty podmínky ze závazného stanoviska č.j. P22 19244/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022. Podatel uvádí, že z přílohy ke stanovisku č.j. P22 19244/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022, je patrné, že není zřejmé, že nájezd na pozemek je do prostoru existujícího nechráněného železničního přejezdu v ulici Františka Diviše. Dále podatel uvádí, že dopravní obslužnost záměrem dotčených pozemků má být realizována pomocí nového, tj. třetího vjezdu na stávající nechráněný železniční přejezd. Takto navržené řešení dopravní obslužnosti dotčených pozemků podatel považuje s ohledem na výrazné (ve srovnání s dnešním stavem, kdy uvedený vjezd/výjezd je používán zcela sporadicky) navýšení intenzity provozu po výstavbě nového domu pro účastníky silničního provozu (uživatelé vjezdu/výjezdu) včetně chodců za nebezpečné a tím i zcela nevhodné. Z toho důvodu má podatel za to, že navržené dopravní řešení, kdy dnes zcela sporadicky využívaný vjezd/výjezd směřující do prostoru existující železniční vlečky má být nově využíván jako vjezd/výjezd na komunikaci Fr. Diviše z nového bytového domu s 50ti byty, nebude pro účastníky provozu bezpečné a má být odmítnuto. Podatel požaduje provedení přezkumu závazného stanoviska č.j. P22 1182/2023 OD 03 z 26.1.2023 při zohlednění výše uvedených informací a včetně zjištění skutečného stavu v lokalitě.

Vypořádání odvolací námitky č. 12:

Závazné stanovisko silničního správního úřadu č.j. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022, jehož platnost je potvrzena navazujícím stanoviskem č.j. P22 1182/2023 OD 03 ze dne 26.1.2023, bylo nadřízeným nadřízený orgán (odbor pozemních komunikací a drah MHMP) změněno závazným stanoviskem č.j. MHMP 1915309/2024, sp.zn. S-MHMP 1623257/2024 ze dne 4.11.2024.

Citace ze závazného stanoviska oboru pozemních komunikací a drah MHMP ze dne 4.11.2024 (až do str. 48):

V závazné části souhlasného stanoviska zn. P22 19224/2022 OŽPD 09 se mění text v bodě 7. takto:

Správní orgán vydává souhlasné závazné stanovisko k územnímu řízení předmětné stavby za splnění podmínek:

- a) Po celou dobu realizace stavby, kterou má být dotčena také místní komunikace III. třídy ul. Františka Diviše, správní obvod Praha 22:
 - bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce,
 - bude zachován přístup k přílehlým objektům a zastávkám MHD,
 - nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu,
 - budou minimalizovány zábrany komunikací pro účely stavby,
 - bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí,
 - budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě.
- b) V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopové práce, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.

- c) *V dostatečném časovém předstihu před uvedením stavby do provozu bude na dotčených komunikacích řešeno stanovení místní úpravy provozu podle § 77 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 361/2000 Sb.“).*
- d) *Parametry stávajícího připojení sousední nemovitosti pozemek, parc. č. 1906/32 k.ú. Uhřetěves sjezdem na místní komunikaci Františka Diviše pozemek parc. č. 2176/1 k.ú. Uhřetěves zůstanou zachovány beze změn. V případě požadavku na úpravu stávajícího připojení požádá stavebník o povolení změny připojení ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích. Případné zřízení staveništního sjezdu po dobu realizace stavby, které bude rozdílné od stávajícího připojení, bude řešeno v dostatečném časovém předstihu v souladu s § 10 zákona o pozemních komunikacích.*

V části odůvodnění bodu 7. se původní text nahrazuje následujícím textem: Správní orgán předložený návrh posoudil z hlediska širších dopravních vztahů a vlivu záměru na stávající komunikační síť a stanovil podmínky k minimalizaci negativních dopadů stavby na bezpečnost a plynulost dopravního provozu jak v době stavby, tak po jejím uvedení do provozu.

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

V podmínce písm. b) silniční správní úřad stanovil povinnost zpracovat návrh dopravních opatření po dobu stavby, který posoudí příslušný silniční správní úřad a na základě jeho posouzení vydá rozhodnutí podle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., půjde-li o stavební zábor na vozovce, chodníku nebo komunikační zeleni v rámci sítě místních komunikací, anebo podle § 24 zákona č. 13/1997 Sb., bude-li se jednat o částečnou nebo úplnou uzavírku jakékoliv veřejné pozemní komunikace, a současně vydá stanovení přechodné úpravy provozu na pozemní komunikaci.

V řízení o povolení zvláštního užívání komunikace nebo omezení obecného užívání bude požadovaný zábor posouzen z hlediska rozsahu i vlivu na provoz na okolní komunikační síti. Tato podmínka byla zahrnuta z toho důvodu, aby mohlo být posouzeno omezení nebo ovlivnění dopravy na dotčených komunikacích předmětnou stavbou, a bylo tak možné věcně i časově koordinovat případné realizace jiných záměrů s dopadem na provoz na daných komunikacích.

V podmínce písm. c) silniční správní úřad upozorňuje na nutnost řešit v dostatečném časovém předstihu stavbou vyvolanou úpravu trvalého dopravního značení na pozemních komunikacích stanovením místní úpravy v souladu s platnou právní úpravou.

V podmínce písmi, d) silniční správní úřad upozornil na nutnost řešit případnou změnu připojení sousední nemovitosti a připojení staveništního sjezdu k místní komunikaci III. třídy ul. Františka Diviše v souladu s platnou právní úpravou.

[...]

Uvedené stanovisko zn. P22 19224/2022 OŽPD 09 ze dne 13.7.2022 mělo všechny náležitosti dle platného znění zákona č. 500/2004 Sb., avšak:

Podmínka: „Po celou dobu stavby musí být zajištěn bezpečný průchod chodců, přístup k sousedním nemovitostem a k ovládacím armaturám inženýrských sítí, vjezd pohotovostním vozidlům.“ Podmínka je převzata do podmínek stanoviska.

Podmínka: „Materiál ani případné odpady nebudou ukládány ani deponovány na pozemních komunikacích a komunikačních plochách mimo pozemky investora a povolené prostory.“ Lze brát jen jako informaci uvedenou ve stanovisku, neboť užívání pozemní komunikace je dané platnou právní úpravou.

Podmínka: „Vozidla stavby nebudou, odstavováním na pozemních komunikacích a komunikačních plochách (mimo povolené prostory), omezovat jejich užívání.“ Lze brát jen jako informaci uvedenou ve stanovisku, neboť pravidla provozu na pozemních komunikacích jsou dána platnou právní úpravou.

Podmínka: „Po dobu stavby budou prováděna taková opatření, aby byly minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby (výkopy, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) a aby při případném odvozu zeminy a ostatního materiálu nedocházelo k znečišťování a poškozování tělesa okolních místních komunikací používaných stavbou. Případné závady ve sjízdnosti budou investorem neprodleně odstraňovány.“ Podmínka je převzata do podmínek stanoviska.

Podmínka: „V případě omezení provozu na komunikacích a ostatních komunikačních plochách v k.ú. Uhřetěves bude požádáno v dostatečném předstihu (min. měsíc) před prováděním stavby(provádění pokládání sítí v tělese komunikace a ostatních komunikačních plochách) příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání pozemní komunikace dle § 25 odst. 1 a odst. 6, písm. c3, d), případně povolení uzavírky> komunikace dle § 24 dle zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, s předložením náležitostí dle § 40 odst. 5 a § 39 prováděcí vyhlášky k zákonu o pozemních komunikacích č. 104/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.“ Podmínka byla převzata do podmínek stanoviska.

Podmínka: „Současně se žádostí o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání komunikací předložte projekt organizace výstavby s uvedeným harmonogramem prací a časový průběh jednotlivých druhů prací.“ Není možné uložit jako podmínku, neboť se týká případného vedení samostatného správního řízení ve věci povolení omezení obecného užívání uzavírkami a objížděkami a zvláštního užívání pozemních komunikací.

Podmínka: „K žádosti o povolení omezení obecného užívání a zvláštního užívání komunikací a ostatních ploch (specifikovaných v žádosti) je nutné doložit souhlas vlastníka dotčené komunikace či plochy, s určením podmínek pro provádění výkopových prací.“ Není možné uložit jako podmínku, neboť se týká případného vedení samostatného správního řízení ve věci povolení omezení obecného užívání uzavírkami a objížděkami a zvláštního užívání pozemních komunikací.

Podmínka: „V případě zásahu do zelené bude požádáno v dostatečném předstihu o zábor veřejného prostranství.“ Nenáleží silničnímu správnímu úřadu, neboť tato problematika není v jeho kompetenci.

Podmínka: „Žadatel zajistí označení stavby na viditelném místě tabulkou s uvedením údajů: název stavby, termín omezení, název investora, jméno odpovědného pracovníka a telefon, název zhotovitele, jméno odpovědného pracovníka a telefon.“ Nenáleží silničnímu správnímu úřadu, neboť tato problematika je plně v kompetenci stavebního úřadu.

Podmínka: „Parametry stávajícího připojení sousední nemovitosti poz. p. č. 1906/32 k.ú. Uhřetěves (sjezdem nájezdem) na místní komunikaci Františka Diviše poz. p. č. 2176/1 k.ú. Uhřetěves zůstanou zachovány beze změn a stavebních úprav. V případě úprav požádá stavebník o povolení změny stávajícího připojení ve smyslu § 10 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů.“ Podmínka je převzata do podmínek stanoviska.

Podmínka: „V případě zřizování dočasného staveništního sjezdu nájezdu (v rozdílném rozsahu než stávajícím trvalým připojením), bude v dostatečném předstihu před zahájením stavebních prací požádáno o povolení připojení sousední nemovitosti (prostoru staveniště) staveništním sjezdem nájezdem na pozemní komunikaci Františka Diviše poz. p. č. 2176/1 k.ú. Uhřetěves s uvedením konkrétního termínu ve smyslu § 10 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, s předložením souhlasu vlastníka dotčené komunikace s připojením a projektem skutečného provedení připojení na komunikaci (šířkové poměry, rozhledové trojúhelníky, atd.).“ Podmínka není v souladu s § 10 zákona o pozemních komunikacích, podle něhož příslušný silniční správní úřad si před vydáním povolení připojení komunikace/sjezdu k místní komunikaci vyžádá stanovisko vlastníka pozemní komunikace, nelze tedy požadovat dodání souhlasu po žadateli. V upravené podobě je podmínka převzata do podmínek stanoviska.

Podmínka: „Trasy staveništní dopravy mohou být vedeny pouze po komunikacích, které schválí jejich správci či vlastníci.“ Nenáleží silničnímu správnímu úřadu, neboť tato problematika je plně v kompetenci stavebního úřadu, a to pouze v případě velkých staveb a rozsáhlých těžebních pracích nebo terénních úpravách.

Podmínka: „Pro ochranu okolních komunikací před odstavováním vozidel rezidentů a návštěvníků bytového domu na poz. p. č. 1906/31 k.ú. Uhřetěves, bude doprava v klidu řešena v souladu s požadavky nařízení č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) v počtu, odpovídajícím součtu stání pro jednotlivé účely užívání, na pozemku investora. Velikost parkovacích stání bude realizována v souladu s podmínkami ČSN 73 6056 (březen 2011). Volná výška přízemí, určeného pro parkování, bude odpovídat požadavkům ČSN 73 6058 tj min. o 0,20 m větší, než je výška projektem předpokládaného vozidla.“ Nenáleží silničnímu správnímu úřadu, neboť tato problematika je plně v kompetenci stavebního úřadu.

Podmínka: „Nově navrhované komunikace a komunikační plochy budou realizovány v souladu s podmínkami ČSN 73 6110, velikost parkovacích stání v souladu s podmínkami ČSN 73 6056, v úpravě dle vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a Doporučeného standardu technického T 5.11 „Navrhování staveb pro samostatný a bezpečný pohyb nevidomých a slabozrakých osob“ vydaného ČKAIT.“ Nenáleží silničnímu správnímu úřadu, neboť tato problematika je plně v kompetenci stavebního úřadu.

Podmínka: „Minimálně 60 dní před kolaudací stavby, popř. povolení předčasného užívání, požádá investor příslušný silniční správní úřad dle § 77 odst. 2 zák. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích (ve znění pozdějších předpisů) o souhlas s místní úpravou provozu na nově budovaných pozemních komunikacích.“ Podmínka je v kompetenci příslušného správního úřadu, byla převzata do podmínek stanoviska.

Podmínka: „Současně se žádostí předložte odsouhlasenou situaci PČR KPR-OSDP.“ Podmínka není v souladu s ustanovením § 77 zákona č. 361/2000 Sb., podle něhož příslušný správní úřad návrh stanovení místní nebo přechodné úpravy provozu projedná s dotčenými orgány. Nelze tedy požadovat dodání Policií ČR odsouhlasené dokumentace po žadateli. Tato podmínka byla proto vypuštěna.

Uvedené stanovisko zn. P22 1 182/2023 OD 03 ze dne 26. 1. 2023 má všechny náležitosti dle platného znění zákona č. 500/2004 Sb., přičemž tímto stanoviskem prvoinstanční orgán potvrdil platnost stanoviska zn. P22 19244/2022 OPŽD 09 ze dne 13.7.2022 a zároveň řádně odůvodnil a vysvětlil z jakého důvodu tak učinil.

Na základě výše uvedených skutečností nadřízený správní orgán vyhodnotil závazné stanovisko prvoinstančního správního orgánu zn. P22 19244/2022 OPŽD 09 z hlediska jeho věcné správnosti i zákonnosti jako nesouladné s požadavky příslušných právních předpisů, a proto je změnil tak, jak je ve výroku tohoto závazného stanoviska nadřízeného správního orgánu uvedeno.

Konec citace.

Nadřízený správní orgán v rámci posouzení závazného stanoviska výslovně konstatoval, že původní stanovisko splňovalo náležitosti správního řádu, avšak provedl jeho věcnou revizi a úpravu podmínek tak, aby odpovídaly kompetencím silničního správního úřadu a platné právní úpravě. Část podmínek byla převzata, část vypuštěna nebo přeformulována a stanovisko bylo doplněno novým odůvodněním, které výslovně uvádí, že návrh byl posouzen z hlediska širších dopravních vztahů a vlivu záměru na komunikační síť. Současně byly stanoveny podmínky směřující k minimalizaci dopadů stavby na bezpečnost a plynulost provozu jak v době realizace, tak po jejím uvedení do provozu.

Tvrzení odvolatele o nejasnosti podkladové dokumentace tak ztratilo relevanci, neboť přezkumné stanovisko nadřízeného správního orgánu představuje nové závazné stanovisko, které nahrazuje a koriguje předchozí podklad a je pro rozhodnutí v řízení určující. Případná procesní či věcná pochybení původního stanoviska byla tímto postupem zhojena.

K námitce týkající se bezpečnosti dopravního napojení a údajného „nového třetího vjezdu“ odvolací orgán uvádí, že nadřízený orgán výslovně stanovil podmínku zachování parametrů stávajícího připojení sousední nemovitosti beze změn. Jakákoli změna připojení nebo zřízení staveništního sjezdu je podmíněna samostatným řízením podle § 10 zákona o pozemních komunikacích, v němž bude posuzována bezpečnost připojení, rozhledové poměry i vliv na provoz. Bez vydání tohoto rozhodnutí nelze připojení změnit ani realizovat. Bezpečnost dopravního napojení je tedy zajištěna víceúrovňovým posouzením v navazujících řízeních.

Námítky o nebezpečnosti řešení proto představují spíše obecné obavy, které nejsou podloženy odborným posudkem prokazujícím nesplnění technických či bezpečnostních požadavků. Posouzení bezpečnosti

připojení náleží příslušným dopravním orgánům, které se jím zabývaly a stanovily závazné podmínky pro další stupně řízení.

Odvolací námitka je nedůvodná.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, a napadené rozhodnutí nebo jeho část změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání 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. BD Františka Diviše a.s., IDDS: 5v2isjw

sídlo: Mezivrší č.p. 1813/6, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47

2. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

3. MONETA Money Bank, a.s., IDDS: 3kpd8nk

sídlo: Vyskočilova č.p. 1442/1b, 140 00 Praha 4-Michle

4. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

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

5. Bytové družstvo Fr.Diviše 740 a 741, IDDS: xu8tnmd

sídlo: Františka Diviše č.p. 740/60, Praha 22-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

6. Pro občany MČ Praha 22 z. s., IDDS: jd2u46b

sídlo: Kašperská č.p. 943/23, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

II. ostatní

7. CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IDDS: vu9marx

sídlo: Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle

8. 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

9. 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

10. Úřad městské části Praha 22, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: 42ebvne

sídlo: Nové náměstí č.p. 1250/10, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

11. Úřad městské části Praha 22, odbor výstavby a územního plánování, Nové náměstí č.p. 1250/10, Uhřetěves, 104 00 Praha 114 + **spis (včetně doplněných dokladů)**