



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 886794/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1323870/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Lucie Kováčová
236 00 4844
Počet listů/příloh: **16/0**
Datum:
27.10.2026

ROZHODNUTÍ

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

JUDr. Karel Valdauf, nar. 2. 11. 1972, bytem Krumlovská 530/3, 140 00, Praha 4,

Ing. Petr Lukeš, nar. 22. 2. 1979, bytem Štolcova 2103/2, 140 00, Praha 4,

Jan Havránek, nar. 1. 1. 1983, bytem Dostálova 2234/6, 140 00, Praha 4,

Petra Havránková, nar. 5. 1. 1984, bytem Dostálova 2234/6, 140 00, Praha 4

Ing. Petra Maurová, nar. 24. 1. 1982, bytem Švihovská 546/3, 140 00, Praha 4,

všichni zastoupeni JUDr. Lukášem Klicperou, advokátem, AK K2 legal s.r.o., se sídlem Uruguayská 380/17, 120 00, Vinohrady

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti o vydání územního rozhodnutí, kterou dne 3. 11. 2023 podala Městská část Praha 12, IČO 00231151, Generála Šišky 2375/6, Praha 12-Modřany, 143 00, kterou zastupuje společnost XTOPIX architekti s.r.o., IČO 03780961, Vratislavova 2/23, Praha 2-Vyšehrad, 128 00, Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, pod č.j. P12 230766/2025 OVO, spis.zn. OVO/51989/2023/Šj, dne 29.9.2025, kterým byla

I. Umístěna stavba

„Nová základní škola Komořany“ ul. Do Koutů, k.ú. Modřany

na pozemku parc. č. 3835/13, 3835/98, 3856/23, 3856/24, 3856/25, 3856/67, 3857/166, 3867/1, 3867/126, 3867/194, 3867/195, 3870/4, 3876/6 v katastrálním území Modřany,

a stanoveny podmínky pro umístění stavby.

II. Na základě stanoviska Úřadu městské části Praha 12, odboru životního prostředí č.j. P12 48519/2023/OŽP/Von, spis. zn. P12 33438/2023/OŽP/Von, ze dne 17. 10. 2023, bylo povoleno kácení dřevin a uložena povinnost provést náhradní výsadbu.

rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. P12 230766/2025 OVY, spis.zn. OVY/51989/2023/Šj, ze dne 29.9.2025, se

m ě n í

tak, že text podmínky č. 16 se vypouští a nahrazuje textem:

„Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku Úřadu městské části Praha 12, odboru dopravy, č.j. P12 49094/2023/ODO/Vi, sp. zn. P12 43808/2023 ODO ze dne 19. 10. 2023, ve znění závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-167738/2026/O4/Ku, spis. zn. S-MHMP 99533/2026, ze dne 25. 2. 2026:

1) Po celou dobu realizace stavby, kterou má být dotčena také místní komunikace III. třídy Do Koutů, správní obvod Praha 12, k. ú. Modřany:

- 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 zábery komunikací pro účely stavby*
- bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí*
- budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě*

2) 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.“

Ve zbytku se rozhodnutí č.j. P12 230766/2025 OVY, spis.zn. OVY/51989/2023/Šj, ze dne 29.9.2025, **potvrzuje.**

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

Městská část Praha 12, Generála Šišky 2375/6, Praha 12-Modřany, 143 00

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 29. 9. 2025, pod č.j. P12 230766/2025 OVY, spis.zn. OVY/51989/2023/Šj, rozhodnutí, kterým byla I. umístěna stavba „Nová základní škola Komořany“ ul. Do Koutů, k.ú. Modřany, na pozemku parc. č. 3835/13, 3835/98, 3856/23, 3856/24, 3856/25, 3856/67, 3857/166, 3867/1, 3867/126, 3867/194, 3867/195, 3870/4, 3876/6 v katastrálním území Modřany a stanoveny podmínky pro umístění stavby, II. na základě stanoviska Úřadu městské části Praha 12, odboru životního prostředí č.j. P12 48519/2023/OŽP/Von, spis. zn. P12 33438/2023/OŽP/Von, ze dne 17. 10. 2023, bylo povoleno kácení dřevin a uložena povinnost provést náhradní výsadbu (dále jen „napadené rozhodnutí“). Proti napadenému rozhodnutí podali JUDr. Karel Valdauf, nar. 2. 11. 1972, bytem Krumlovská 530/3, 140 00, Praha 4, Ing. Petr Lukeš, nar. 22. 2. 1979, bytem Štolcova 2103/2, 140 00, Praha 4, Jan Havránek, nar. 1. 1. 1983, bytem Dostálova 2234/6, 140 00, Praha 4, Petra Havránková, nar. 5. 1. 1984, bytem Dostálova 2234/6, 140 00, Praha 4, Ing. Petra Maurová, nar. 24. 1. 1982, bytem Švihovská 546/3, 140 00, Praha 4, které zastupuje JUDr. Lukáš Klicpera, advokát, AK K2 legal s.r.o., se sídlem Uruguayská 380/17, 120 00, Vinohrady (dále jen „odvolatelé“) odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili.

K podanému odvolání se dne 5. 12. 2025 vyjádřila Městská část Praha 12, IČO 00231151, Generála Šišky 2375/6, Praha 12-Modřany (dále jen „stavebník“).

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu (dále jen „odvolací správní orgán“).

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníky řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že napadené rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno prostřednictvím veřejné vyhlášky dne 23. 10. 2025 a odvolání bylo podáno dne 6. 11. 2025. Odvolání bylo podáno včas a je přípustné.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 3. 11. 2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Z předloženého spisového materiálu odvolací správní orgán zjistil, že dne 3. 11. 2023 podal stavebník žádost o vydání územního rozhodnutí pro výše uvedenou stavbu, kterou doplnil dne 22. 1. 2024.

Dne 23. 1. 2024, pod č.j. P12 59363/2023 OVY, spis. zn. OVY/51989/2023/Šj, oznámil stavební úřad zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a poučil je o možnosti uplatnit námítky do 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení.

Dne 29. 4. 2025, pod č.j. P12 141773/2025 OVY, spis. zn. OVY/51989/2023/Šj, vyzval stavební úřad stavebníka k doplnění podkladů žádosti.

Stavebník žádost doplnil dne 16. 6. 2025.

Dne 25. 6. 2025, pod č.j. P12 197229/2025 OVY, spis. zn. OVY/51989/2023/Šj, oznámil stavební úřad pokračování v řízení a vyzval účastníky, aby se seznámili s podklady pro vydání rozhodnutí.

Dne 29. 9. 2025 bylo vydáno napadené rozhodnutí.

Objekt základní školy bude mít 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží, jednotlivá podlaží budou postupně ustupující a budou zastřešena plochou střechou. Nadzemní část budovy základní školy bude vepsána do obdélníku o maximálních rozměrech 62,50 m (směr východ - západ) x 88,50 m (směr sever - jih). Výšková úroveň $\pm 0,00$ bude na úrovni 1. nadzemního podlaží a bude na úrovni 236,40 m n.m. (Bpv), výška atiky 2. plnohodnotného podlaží bude + 9,30 m (245,70 m n.m. (Bpv), výška atiky ploché střechy 3. ustoupeného podlaží bude + 13,45 m 249,850 m n.m. (Bpv), výška atiky posledního 4. ustoupeného podlaží bude + 17,60 m 254,000 m n.m. (Bpv), na střeše objektu budou dále situována technická zařízení, přičemž nejvyšší bod je konstrukce s popínavou zelení nad venkovním hřištěm + 24,15 m 260,550 m n.m. (Bpv) . Severní fasáda bude od hranice pozemku parc.č. 3535/13 v k.ú. Modřany vzdálena min. 8,90 m a od hranice pozemku parc.č. 3835/131 v k.ú. Modřany min. 29,70 m. Severovýchodní roh objektu bude od hranice s pozemkem parc.č. 3857/166 v k.ú. Modřany vzdálen min. 6,70 m. Jižní fasáda bude od hranice pozemku parc.č. 561/1 v k.ú. Cholutice vzdálena min. 25,70 m, jihovýchodní roh objektu bude od hranice s pozemkem parc.č. 3857/186 v k.ú. Modřany vzdálen min. 9,50 m a jihozápadní roh objektu bude od hranice s pozemkem parc.č. 3867/194 v k.ú. Modřany vzdálen min 3,60 m. V 1.PP se nachází technické zázemí budovy a sklady kuchyně a pomocné prostory gastro provozu. V 1 .NP se nachází hlavní vstup a vjezd do garáží, vstupní hala napojená na vnitřní atrium s recepcí, šatny, jídelna s kuchyní a zázemím, knihovna, velká tělocvična, garáž pro 35 osobních automobilů a provozní a sociální zázemí. V 2.NP se nachází kmenové a odborné učebny, kabinety a administrativa, galerie vnitřního atria s pobytovou funkcí, tribuna velké tělocvičny, provozní a sociální zázemí a provozní vstup z východní strany. V 3.NP se nachází kmenové a odborné učebny, kabinety a administrativa, galerie vnitřního atria s pobytovou funkcí, malá tělocvična se zázemím, provozní a sociální zázemí, výstupy na pochozí střechu, zadní vstup ze západní strany. Ve 4.NP se nachází kmenové a odborné třídy, kabinety a sociální zázemí a výstupy na pochozí střechu. Na střeše se nachází hřiště. Na střeše objektu se nachází skleníky, solární panely o ploše 600 m², venkovní hřiště o půdorysných rozměrech 12 x 24 m. Všechny ostatní střechy jsou zastřešené zelenou plochou střechou s popínavou zelení, stromy a keři a jsou zde umístěny venkovní edukační prostory, skleníky a záhony pro pěstování.

Objekt se služebním bytem svou hmotou objekt bude plynule navazovat na poslední řadu domů nově vzniklé zástavby Modřanský háj, která se nachází nejbližší u lesa. Jedná se o dvoupodlažní stavbu obdélníkového tvaru s plochou střechou, o maximálních rozměrech 10,1 m x 7,1 m. Výšková úroveň $\pm 0,00$ bude na úrovni 1. nadzemního podlaží a bude na úrovni 245,40 m n.m. (Bpv), výška atiky 2. nadzemního podlaží bude + 6,60 m (252,00 m n.m. (Bpv). Objekt bude vzdálen od hranice pozemku parc.č. 3867/142 v k.ú. Modřany cca 4,30 m a od objektu č.p. 2308 bude vzdálen cca 8,4 m. Od hranice pozemku parc. č. 561/1 v k.ú. Cholupice bude budova domu se služebním bytem vzdálena min. 21,00 m.

Objekt zahradního domku bude umístěn v jihovýchodní části pozemku parc. č. 3856/23 v k.ú. Modřany v zahradě základní školy. Bude jednopodlažní, z jedné strany pod úrovní terénu a bude mít plochou zelenou střechu. Výšková úroveň $\pm 0,00$ bude na úrovni 1. nadzemního podlaží a bude na úrovni 245,35 m n.m. (Bpv), výška atiky bude + 3,50 m (250,95 m n.m. (Bpv). Od hranice pozemku parc.č. 3857/186 v k.ú. Modřany bude vzdálen min. 2,40 m a od hranice pozemku parc.č. 561/1 v k.ú. Cholupice min. 9,40 m.

Po celém obvodu školní zahrady bude realizováno nové oplocení. Oplocení k veřejnému prostranství (ul. Horkého, les, u vjezdu do garáží) bude maximálně transparentní. Výplň plotu bude tvořena svislými tyčovými prvky, nebo lankovou či drátovou výplní. Výška plotu nepřesáhne 2 m. Dále jsou v rámci záměru umístěny objekty opěrných stěn, přípojky splaškové a dešťové kanalizace, retenční objekty dešťových vod, vodovodní přípojka, LAPOL, přípojka VN, Areálové rozvody technické infrastruktury, přípojka datového připojení, přeložka VN, přeložka NN, úprava odvodnění ul. Do Koutů, úprava odvodnění ul. Horkého, objekty dopravní infrastruktury - úpravy komunikací, zpevněné plochy v rámci areálu, sadové a terénní úpravy, trafostanice, dobíjecí stanice pro elektromobily, geotermální vrty a objekty zařízení staveniště.

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

K jednotlivým námitkám odvolatelů uvádí odvolací správní orgán následující (námitky mohou být kráceny při zachování jejich věcného obsahu):

„[7] Účastníci svůj nesouhlas se záměrem jako celkem projeví již v námitkách v rámci prvostupňového správního řízení, přičemž konstatují, že způsob vypořádání těchto námitek ze strany stavebního úřadu považují za nedostatečný a věcně nesprávný, jak blíže rozvádějí v dalších částech tohoto odvolání (číslování námitek odpovídá vydanému rozhodnutí). Všechny tyto okolnosti tak ve svém důsledku zakládají nezákonnost napadeného rozhodnutí v rozsahu výroků I. a II.

[8] Současně je rozhodnutí, resp. podklady ze kterých vychází v rozporu se zákonem, a to mimo jiné z důvodu nepřezkoumatelnosti, jak je uvedeno dále.

Viz dále.

[9] *Ve vztahu k vypořádání námítky č. 2 Účastníci nikterak nerozporují nutnost výstavby staveb občanské vybavenosti včetně školských zařízení. To, co rozporují, je konkrétní umístění stavby daného objemu v kontextu lokality. Problémem tak není samotná výstavba školy jako takové, ale její objem, technické řešení a systematické pomíjení důsledků a vlivů, které stavba v současnosti navrhované podobě bude na okolní zástavbu mít.*

[10] *Účastníci mají zároveň za to, že není možné k jejich tíži přičítat, pokud Žadatel nechal vypracovat projekt či architektonickou soutěž se zadáním, které nesprávně, neúplně nebo nedostatečně reflektovalo charakter a strukturu lokality, do níž má být záměr zasazen.*

[11] *Nelze souhlasit se závěrem stavebního úřadu, že záměr nikterak nenarušuje stávající architektonický a urbanistický řád lokality. Bezprostředně sousedící zástavbu záměr převyšuje o jedno, respektive dvě nadzemní podlaží a za problematické Účastníci považují též to, že plánovaná stavba školy má být realizována formou jednotného stavebního bloku zástavby do ulice, přičemž stávající zástavba po obou dvou stranách území, na něž má být záměr umístěn, je tvořena skupinami menších staveb jednotného charakteru. Masa budovy směřující do ulice Do Koutů proto jednoznačným způsobem narušuje architektonickou jednotu stávající zástavby.“*

Odvolací správní orgán uvádí, že pro potřeby posouzení uvedené námítky je potřeba nejprve uvést, že v daném případě není vhodné pro posuzování umístění stavby v dané lokalitě srovnávat navržený záměr v kontextu celé v ÚAP vymezené lokality, jelikož lokalita 149_1 Komořany je vymezena velmi široce a zahrnuje zástavbu téměř celé zastavěné části Komořan. Jsou zde zahrnuty části s rozvolněnější zástavbou rodinnými domy v zahradách, ale i části s panelovými bytovými domy s až 11 podlažími. Odvolatelé namítají nevhodný objem stavby vzhledem k okolní zástavbě. Ta je na západní straně tvořena malými bytovými domy se 3 nadzemními podlažími a na východní straně zástavbou řadovými domy se dvěma nadzemními podlažími. Navržená stavba základní školy má čtyři nadzemní podlaží, avšak vzhledem k jejímu umístění ve svažitém terénu jsou z východní a západní strany pohledově uplatněna vždy pouze max. 3 podlaží. Pouze ze severní strany se pohledově uplatní celá nadzemní část stavby o 4 nadzemních podlažích. Tento pohled je viditelný výhradně z přilehlé komunikace Do koutů a je třeba uvést, že zástavba na západní straně tvořená bytovými domy rovněž pohledově uplatňuje 4 podlaží, když nad terén vystupuje kromě 3 nadzemních podlaží i podzemní podlaží v celé své výšce. Zástavba na východní straně, ve které mají své nemovitosti odvolatelé je pak výškově nižší. Stavba tedy výškově nijak nepřesahuje zástavbu, na niž navazuje. Půdorysně je pak větších rozměrů než jednotlivé stavby na obou jejích stranách. V daném případě se však jedná o stavbu základní školy, která je vsazena do zástavby bytové. Takto bylo již v době pořízení územního plánu hl. m. Prahy navrženo uspořádání území této části Komořan určené k zastavění.

Pozemky záměru jsou dle podrobnější územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, kde je rozsah zastavitelného a nezastavitelného území zpřesněn, zahrnuty do zastavitelné plochy VV, VN a OV.

Předmětný záměr je dle ÚS Komořany navržen do stavebního bloku označeném B18 01. Jedná se o stavební blok s volnou stavební čarou a specifickým využitím: funkční plocha VV – základní škola, která je současně VPS č. 16/VS/12 – plocha pro základní školu při ulici Do Koutů.

Hlavním využitím plochy VV jsou plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém. Přípustným využitím plochy VV jsou mj. školy a školská zařízení, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustným využitím jsou mj. služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím). Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro plochy veřejného vybavení zároveň dle ÚP SÚ HMP platí, že „*Při umísťování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.*“

Mezi části určenými územním plánem k převážně bytové zástavbě byl vložen klín území vymezený pro stavbu veřejného vybavení (VPS č. 16/VS/12 – plocha pro základní školu při ulici Do Koutů). Se stavbou veřejného vybavení (viz výše) se tedy od počátku návrhu rozložení zástavby v daném místě počítalo. Zároveň je zřejmé, že z povahy svého funkčního využití musí mít objekt školy jinou typologii než objekty pro bydlení. Nelze se tedy odvolávat na to, že objekt školy se mezi domy určené pro bydlení typově nehodí. Skutečnost, že dané pozemky jsou určeny pro objekt školy (VPS č. 16/VS/12 – plocha pro základní školu), byla zřejmá již před zahájením výstavby „Modřanský háj“, v rámci které vznikly rodinné domy ve vlastnictví odvolatelů. Odvolatelé tedy museli být s danou skutečností srozuměni již při koupi svých rodinných domů. Již v době, kdy rodinné domy nabyli do vlastnictví, byl sousední pozemek určený pro veřejnou výstavbu a nebylo tedy oprávněné předpokládat, že v sousedství jejich domu vznikne malometrážní zástavba.

Nelze posuzovat stavbu, která má z podstaty svého účelu užívání zcela odlišné potřeby na vnitřní uspořádání a tvarosloví se stavbami pro bydlení, které jsou umístěny na okolních pozemcích. To, že ust. § 20 odst. 1 Nařízení, kterým se mění 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) (dále jen „PSP“) stanoven požadavek, aby při umísťování staveb bylo přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce, nelze aplikovat vždy doslovně na každou situaci. I odůvodnění navrženého požadavku PSP uvádí, že v odůvodněných případech lze novou zástavbou charakter prostředí upravovat, a je tedy zřejmé, že toto ustanovení má zabránit vzniku staveb obdobného charakteru, avšak výrazně jiných rozměrů nebo umístění vzhledem k veřejným prostranstvím. Nelze jej však striktně aplikovat na stavbu se zcela jinými požadavky na provoz, na kapacity, obrátkovost užívání aj., když tato stavba byla v daném území stanovena územním plánem jako stavba veřejného vybavení.

Obdobné platí pro architektonické ztvárnění objektu. Objekt pro školství musí mít odlišné prvky, než je tomu u objektů pro bydlení, ať už se jedná o jinou potřebu koncepce navazujících venkovních ploch, na kterých musí být umožněno shromažďování většího počtu osob nebo architektonické prvky, jako množství oken a jejich velikost, apod.

Odvolatelé si pořídili nemovitost v těsném sousedství pozemku určeném od počátku pro stavbu základní školy, tedy s vědomím, že vedle jejich zahrady bude v budoucnu taková stavba realizovaná. Rovněž nelze uznat jejich námitky proti hmotě navržené stavby, jelikož budova městské základní školy ze své podstaty vyžaduje násobně větší půdorysnou plochu než stavby rodinných domů. Odvolatelé si tedy museli být vědomi, že na předmětných pozemcích vznikne stavba veřejného vybavení, přičemž z charakteru staveb veřejného vybavení vyplývají i zcela odlišné požadavky na rozměry, než je tomu u rodinných domů.

Námitky odvolatelů nejsou důvodné.

„[12] Pokud stavební úřad argumentuje skutečností, že záměr v žádném ze sledovaných ukazatelů nepřekračuje legislativní a technické limity, je potřeba připomenout, že stavba podstatným způsobem ovlivňuje kvalitu života v zastavěné lokalitě v řadě aspektů, přičemž není rozhodné, že samy o sobě jednotlivé parametry mezní limity, dané předpisy veřejného práva, nepřekračují, nýbrž i záměr je třeba posuzovat v kontextu celkového vlivu na okolní výstavbu. Je nepochybné, že záměr negativně ovlivní kvalitu života v lokalitě v mnoha ohledech, přičemž Účastníci považují za podstatný právě onen souhrnný efekt všech dílčích imisí na kvalitu jejich života. Bez významu rovněž není, že Žadatelem v daném řízení je územní samosprávný celek, jehož činnost se musí za všech okolností řídit základními principy veřejné správy ve smyslu § 2 až 8 SŘ, a to zejména principem dobré správy.

[13] K citovanému rozhodnutí Městského soudu v Praze, č. j. 18 A 49/2022-175 ze dne 29. 9. 2022 Účastníci uvádějí, že uvedené závěry k jednotlivým imisním zdrojům, které jsou veřejnoprávními a technickými normami regulovány, nelze abstrahovat od míry přiměřené poměrům. Z ničeho zároveň nevyplývá, že by imise nemohly být i jiného typu a charakteru než ty, s nimiž pozitivní právo počítá, například soukromí, výhled apod. Nadto je třeba zdůraznit, že stavební úřad zcela pomíjí recentní judikaturu téhož soudu, odkazující na relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu, a to konkrétně rozsudek č. j. 18 A 66/2024-134 ze dne 26. 6. 2025, podle nějž: „Podle rozsudku NSS z 18. 6. 2021, č. j. 5 As 145/2020 - 36, nelze přehlížet ani judikaturu civilních soudů, ze které vyplývá, že pokud by měla být imise nepřekračující veřejným právem stanovené limity shledána nepřiměřenou místním poměrům, měl by pro to být dán zvláštní důvod (rozsudek Nejvyššího soudu z 25. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3859/2017).“

[14] Nedílnou součástí principu dobré správy je i hledání takových řešení otázek věcí veřejných, které minimalizují zásahy do života jednotlivců, na něž má taková činnost vliv. V daném případě lze konstatovat, že Žadatel, jakož ani stavební úřad, se jakožto orgány veřejné moci nepokusili vytyčit takové řešení, které by minimalizovalo dopady na život vlastníků se záměrem sousedících pozemků a jejich rodin. Nepokusili se totiž propojit výstavbu záměru s úpravou místní infrastruktury v takovém rozsahu, který by minimalizoval zásahy do vlastnických práv a práv na ochranu soukromého a rodinného života těchto osob.

[15] Ve vztahu ke konstatování stavebního úřadu, že plánovaná stavba odebere výhled jiné stavbě, je samo o sobě právně zcela bezvýznamná skutečnost, je na místě uvést, že stavební úřad zcela pomíjí, že úprava imisí je mimo zákonnými a technickými limity upravena i obecným ustanovením § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), přičemž tato obecná úprava neobsahuje taxativní výčet možných imisních vlivů. Z § 1013 OZ se podává, že vlastník (v nynější věci Žadatel) je povinen zdržet se všeho, co působí na pozemky jiného vlastníka (souseda, nynějších Účastníků) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezujícím obvyklé užívání pozemku. Takovouto imisí může

být bez pochyby i znemožnění výhledu. Pokud stavební úřad konstatuje, že žádný obecně závazný právní předpis nezakotvuje právo na výhled, a toto právo není žádným obecně závazným předpisem garantováno, mají Účastníci řízení za to, že shora uvedenou občanskoprávní úpravu záměrně pominul a již jen tím zatížil řízení vadou, neboť daný aspekt zcela explicitně vyloučil ze svého posuzování. Účastníci jsou si vědomi toho, že stavební úřad svým rozhodnutím imise přímo nezpůsobuje, nicméně napadeným rozhodnutím nepřímou zasahuje do ústavně garantovaného (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) práva vlastníků na nerušený výkon svého vlastnického práva k sousedním pozemkům a dalším nemovitostem, které je provedeno mimo jiné i úpravou obsaženou v § 1013 OZ. K horizontálnímu účinku základních práv, mezi něž patří i právo vlastnit majetek, Účastníci připomínají taktéž nálezy ústavního soudu IV. ÚS 1735/07.

[16] Už v tomto bodě je proto zřejmé, že toto rozhodnutí stavebního úřadu zjevně nesprávně dochází k závěru o irelevanci imisí v podobě ztráty výhledu.

[17] Účastníci rovněž podotýkají, že způsobená imise nemohla být vlastníky sousedních pozemků předpokládána, jak stavební úřad uvádí v odůvodnění svého rozhodnutí, neboť Účastníci se mohli opodstatněně domnívat, že imise v podobě ztráty výhledu nebude dosahovat takové intenzity, jakou způsobí případná výstavba záměru.

[18] Pokud stavební úřad odkazuje na rozsudky Nejvyššího správního soudu činí tak nesystematicky, neboť jejich závěry aplikuje tolika na dílčí závěr o jednom typu imise. Imise, které ovlivňují okolní pozemky, je však potřeba vnímat v jejich celistvosti a úplnosti. Takovou úvahu nicméně rozhodnutí stavebního úřadu vůbec neobsahuje.

[19] Účastníci nepopírají, že záměr směřuje k naplnění veřejného zájmu, nicméně jeho provedení neproporcionálně zasahuje do jejich vlastnických práv. V žádném případě není možné akceptovat názor stavebního úřadu, že realizací navrženého projektu nedojde k zásahu do práv vlastníků okolních nemovitostí. Nerozporují proto stavbu školy jako takovou, nýbrž podobu, v jaké má být záměr realizován a jeho celkové řešení v kontextu místní infrastruktury. Ani naplnění veřejného zájmu totiž nemůže vést k úplnému vyprázdnění obsahu ochrany vlastnického práva, který představuje prima facie rovnocennou právní, ba i ústavní hodnotu. Účastníci tak znovu připomínají, že stavební úřad zcela rezignoval na svou úlohu při posuzování přiměřenosti zásahů do jejich vlastnických práv, který bude způsobený realizací záměru.“

Odvolací správní orgán uvádí, že je nezpochybnitelné, že stavba základní školy a zejména její provoz ovlivní život v dané lokalitě. Na rozdíl od staveb, které slouží výhradně soukromým účelům nebo stavbám komerčním, se jedná o stavbu veřejného vybavení, jejíž dopad na lokalitu jako celku nelze hodnotit jako negativní. Je zřejmé, že stejně jako jakákoliv jiná stavba bude do území vnášet i negativní vlivy jako například zvýšenou dopravní zátěž a celkově větší vytíženost území v době svého provozu. Zde je však třeba mít na paměti, že se jedná o stavbu, která do území přináší nezbytnou veřejně prospěšnou funkci, a to zejména za stávající situace, kdy je v Komořanech v současnosti pouze objekt mateřské školy a objekty pro další vzdělávání zde zcela chybí. Územní plán se stavbou školy v lokalitě od počátku počítal a vymezil pro její stavbu právě pozemky, na nichž je nyní navržena (viz výše). Rovněž bylo od počátku území napláňováno tak, že v okolí stavby školy budou vystavěny objekty pro bydlení.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že PSP žádné požadavky na zachování pohody bydlení či nezhoršení kvality prostředí neobsahují. Podle ust. § 76 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona platí, že každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je mimo jiné povinen být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb a tedy lze dovozovat, že by měl být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, tedy by neměl vlastníkům okolních staveb snižovat pohodu bydlení nad míru přiměřenou poměrům; i podle § 1013 odst. 1 nového občanského zákoníku „*Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku...*“.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že „*Pohodou bydlení*“ lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (viz Marek Hanák, *Pohoda bydlení*, Právní rádce - internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>). Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „pohoda bydlení“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněně nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práv a svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat [...]“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 zveřejněný Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 850/2006 Sb.).

Odvolací správní orgán ve smyslu výše citovaného rozsudku uvádí, že skutečnost, že jsou dodrženy limity zdravého životního prostředí, neznamená, že jsou automaticky splněny požadavky na pohodu bydlení. Povinností správních orgánů je se řádně vypořádat s konkrétními tvrzeními účastníků o porušení pohody bydlení, a to i přes fakt, že stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Posouzení, zda stavba nepřípustně snižuje pohodu bydlení, není otázkou obsahu závazných stanovisek, nýbrž je věcí autonomního posouzení stavebním úřadem po zhodnocení všech relevantních okolností.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí jednotlivé činitele pohody bydlení (ochranu ovzduší, ochranu přírody a krajiny, hluk aj.), resp. jejich případné dotčení, v napadeném rozhodnutí řádně vypořádal, přičemž vlastní úvahu týkající se narušení pohody bydlení nad míru přiměřenou poměrům shrnul na str. 23 – 28 napadeného rozhodnutí a dále se jimi zabýval ve vztahu k jednotlivým námitkám odvolatelů.

Pohoda bydlení/kvalita prostředí je kritériem umístění stavby, neboť se jedná pro uživatele sousedních staveb vždy o změnu, např. stávající úroveň hluku, čistoty ovzduší, oslunění, přiměřeného množství zeleně apod. K námitce týkající se problematiky pohody bydlení/kvality prostředí nutno uvést, že každá stavba vždy určitým způsobem „naruší“, resp. ovlivní své okolí. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat. I při splnění limitů stanovených právními předpisy může dojít ke snížení pohody bydlení/kvality prostředí, nicméně pokud se tak děje v míře přiměřené poměrům (tzn. u jednotlivých „změřitelných“ ukazatelů pohody bydlení nedojde ke snížení pod normové hodnoty), není důvod k zamítnutí žádosti o vydání společného povolení. V zásadě totiž každá nová stavba s sebou nese možné negativní vlivy a je právě účelem územního řízení posoudit přípustnou míru těchto negativních vlivů a stanovit, zda je umístění navrhované stavby možné či nikoli; samotný fakt, že navrhovaná výstavba poněkud sníží pohodu bydlení v okolních nemovitostech, však ještě nutně neznamená rozpor s právními předpisy.

Odvolací správní orgán dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 17. 9. 2015, č.j. 4 As 134/2015 – 50, ve kterém Nejvyšší správní soud konstatoval, že *„požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům.“*

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25.4.2019, č.j. 5 As 166/2018, Nejvyšší správní soud uvedl, že *„určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umísťovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by stěžovatelé museli dostatečně konkrétně namítat. Vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost apod.). Jak opakovaně uvedl stavební úřad i žalovaný, určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.“*

Rovněž tak je třeba vzít v úvahu, že se jedná o zástavbu rodinných domů v hl. Praze a v husté zástavbě hlavního města je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že i určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní (viz např. Rozsudek NSS ze dne 17.9.2015, č.j. 4 As 134/2015)“

Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům (viz výše). I normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení „nad míru přiměřenou poměrům“ (dle ust. § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů). Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umísťovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo být odvolateli dostatečně

konkrétním způsobem prokázáno (viz výše rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.9.2015, č.j. 4 As 134/2015 – 50).

Odvolací správní orgán dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 23.1.2019, 6 As 174/2018, kde Nejvyšší správní soud konstatoval, že „*vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 – 145).*“

Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek č.j. 7 As 23/2014-57, ze dne 11. 6. 2014 a č.j. 5 As 31/2014-49, ze dne 28. 1. 2016), vyplývá, že obyvatelé v městské zástavbě nemohou spoléhat na neměnnost okolního území a že pokud je záměr v souladu s platnými předpisy, má se rovněž za to, že neomezuje práva a zájmy soukromých osob nad přípustnou mírou.

Nelze tak oprávněně požadovat neměnnost a zakonzervovanost území.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že lze chápat nespokojenost odvolatelů se změnou výhledových poměrů, na druhé straně však nikdo nemůže očekávat, že výhled z oken jeho nemovitosti bude absolutně neměnný (k zakonzervovanosti území viz výše), přičemž odvolací správní orgán dále upozorňuje na skutečnost, že právo na výhled neupravuje žádný právní předpis.

Jak již odvolací správní orgán uvedl výše – předmětná stavba školy je stavbou veřejného vybavení, přičemž toto určení bylo známo již před zahájením výstavby „Modřanský háj“,

Je třeba rovněž konstatovat, že pro některé obyvatele přilehlých staveb vnese subjektivně provoz školy negativní vlivy, avšak pro jinou skupinu obyvatel bude vznik školy pozitivním zkvalitněním jejich života. Z hlediska samotného užívání daných pozemků pro základní školu tedy nelze této stavbě bránit pro subjektivně vnímanou ztrátu klidného bydlení.

Sami odvolatelé nepopírají, že záměr směřuje k naplnění veřejného zájmu v daném území. Odvolatelé namítají vliv na svá vlastnická práva, konkrétně na ztrátu výhledu (k této námitce viz odůvodnění výše). Stavba základní školy je navržena na vlastních pozemcích a pro připojení na dopravní a technickou infrastrukturu využívá stávající veřejnou komunikaci a stávající sítě technických vybavení. Její umístění tedy nijak nenaruší užívání sousedních nemovitostí, co se týká jejich obsluhy. Rovněž lze odvolatelům přesvědčit i v tom, že stavba základní školy bude mohutnější, než jsou stavby rodinných domů, a tudíž způsobí větší ztrátu výhledu, než je tomu ostatními směry, kde jsou stavby rodinných domů. Jak již však bylo výše uvedeno, jedná se o stavbu veřejného vybavení, která byla při vytváření koncepce uspořádání daného území navržena územním plánem od jeho vzniku, a to za situace, kdy ani její okolí nebylo zastavěno. Již při návrhu rodinných domů ve vlastnictví odvolatelů tedy bylo zřejmé, že za jejich domy bude takový objekt umístěn, a že se vzhledem k nepřilíh velké ploše pozemků určených pro výstavbu veřejného vybavení nebude možné vyhnout situaci, aby sousední objekty nebyly ztrátou výhledu postiženy.

Za splnění zákonných limitů nelze mít za to, že stavba, která byla územním plánem stanovena jako stavba veřejného vybavení, vnese do území negativní vlivy v takové míře, které by nebyly očekávatelné.

Námítky odvolatelů nejsou důvodné.

„[20] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 3 Účastníci uvádějí, že v obecné rovině lze souhlasit s názorem stavebního úřadu, že narušování soukromí není zcela eliminovatelné při jakékoli výstavbě. Znovu však připomínají, že jde primárně o míru tohoto zásahu, nikoliv o jeho existenci jako takovou. Zcela absurdní je pak argument stavebního úřadu, že časový průnik mezi provozem školy a soukromým užíváním zahrad rodinných domů je minimální. Stavební úřad totiž zcela pomíjí skutečnost, že rodinné domy ze své podstaty nejsou užívány pouze ekonomicky aktivními osobami, které netráví dny ve vlastním domě. Nereflektuje tedy skutečnost, že obyvateli sousedních rodinných domů mohou být například senioři, osoby pečující o členy své domácnosti nebo též osoby pracující z domova, ať už jako zaměstnanci na tzv. homeoffice nebo například při výkonu své podnikatelské činnosti. Pokud by stavební úřad hodlal namítat, že Účastníci jsou zpravidla ekonomicky aktivní osoby, je třeba zdůraznit, že stavba školy nepředstavuje pouze aktuální imisi, ale zavdává předpoklad, že působení těchto imisí bude trvat i v době, kdy i tyto osoby budou např. ve starobním důchodu.

[21] Opět je třeba odkázat na shora uvedenou argumentaci, tedy zejména na skutečnost, že veřejnoprávní limity imisí ze své podstaty nemohou reflektovat veškeré hrozící imisní zdroje. Pokud tedy stavební úřad argumentuje absencí právem či technickými normami stanovených limitů v otázce výhledu na oblohu či okolí, je i tento argument potřeba považovat za naprosto lichý. Ve vztahu k argumentaci stavebního úřadu, který uvádí, že Žadatel reflektoval závěry jednání se sousedy, a že zásadní požadavek o snížení stavby o celé podlaží byl vznešen Účastníky až po dokončení dokumentace a její řádné prezentaci Účastníci uvádějí, že předně není zřejmé, z jakého poznatku tento závěr pramení. Účastníci otázku objemu stavby řešili již v minulosti, před podáním námitek. Ostatně kdy jindy mohli řádným způsobem napadat záměr realizace stavby než ve chvíli, kdy bylo i z vizualizace a prezentace projektu stavby zřejmé, jaký bude reálný dopad výstavby do jejich vlastnických práv a do širšího kontextu lokality a současně se mohli seznámit s finální podobou projektu. Nelze ani nijak klást k tíži účastníků, pokud by takové námítky vznesli až v rámci územního řízení. Opačná argumentace tenduje k tomu, že stavební úřad nechrání veřejné zájmy, ale zájmy investora, tj. Městské části Prahy 12. Účastníci rovněž opětovně připomínají, že Žadatel, jakožto veřejnoprávní entita, měl za povinnost sám předem reflektovat možné zásahy do práv vlastníků sousedních pozemků, neboť takováto povinnost vyplývá právě ze shora uvedeného principu dobré správy. Žadateli totiž muselo být jasné, že výstavba zařízení převyšujícího okolní výstavbu o dvě nadzemní podlaží, bude představovat nikoliv nevýznamný zásah do kvality prostředí, v němž vlastníci okolních pozemků a nemovitostí se svými rodinami žijí.

[22] Účastníci zároveň odmítají, že by jimi tvrzené zásahy do kvality prostředí byly toliko subjektivními domněnkami, neboť takovou skutečnost nelze dovozovat pouze ze skutečnosti, že takový typ imisí není veřejnoprávními předpisy regulován. Již selským rozumem je seznatelné, že Účastníky namítané imise jsou reálné, neboť stavba záměru tyto následky nepochybně způsobí. Účastníci připouštějí, že míra zásahu, respektive míra přípustnosti daných imisí může být předmětem sporu, nicméně zcela odmítají, že by takovýto zásah vůbec neexistoval.“

Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek výše, a to i ve vztahu k namítané ztrátě soukromí při užívání sousedících rodinných domů a zahrad. Zde je třeba navíc uvést že směrem k objektům rodinných domů ve vlastnictví odvolatelů není navrženo užívání pozemků školy pro pohyb žáků. Prostor, kde se budou shromažďovat je na opačné straně objektu. V tomto ohledu je tedy stavba navržena tak, aby činnost, která v rámci jejího provozu je nejrušivější vůči okolí, byla od rodinných domů odcloněna.

V této souvislosti dále odvolací správní orgán odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.3.2010 č.j. 7 As 13/2010-145 podle něhož „...*Pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila.*“, a dále na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.12.2001 č.j. 22 Cdo 1629/99 podle něhož „...*Proto je - v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi - na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořízování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.*“

Námítky odvolatelů nejsou důvodné.

„23] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 4 Účastníci považují za zcela absurdní tvrzení stavebního úřadu, že oslunění zahrad není předmětem právní ochrany. Absence veřejnoprávní ochrany takové hodnoty nevylučuje vertikální působení občanskoprávní úpravy podle § 1013 OZ, který explicitně uvádí v demonstrativním výčtu imisí také stín. Účastníci připomínají, že orgány veřejné moci, stavební úřad nevyjímaje, jsou povinny chránit nejen veřejná subjektivní práva Účastníků, jakož i dalších osob, ale jsou povinny respektovat též soukromoprávní regulaci vztahů, jichž se jejich činnost bezprostředně týká. Pokud tedy povolení záměru bezprostředně povede k výstavbě, která bude způsobovat nepřiměřené imise ve smyslu § 1013 OZ, nedostál stavební úřad své povinnosti chránit taktéž soukromá subjektivní práva jednotlivců. Ostatně i tato práva jsou pod ochranou veřejné moci.

[24] Také v tomto případě v rozhodnutí stavebního úřadu absentuje věcně přezkoumatelná argumentace, respektive závěry stavebního úřadu jsou založeny na nesprávné aplikaci § 1013 OZ, neboť, jak již bylo shora uvedeno, stín představuje právě jednu z demonstrativně vytyčených imisí dle tohoto ustanovení. Pokud stavební úřad tvrdí, že projekt vychází vstříc připomínkám veřejnosti v maximální možné míře, je nutno konstatovat, že rozhodnutí neobsahuje relevantní argumentaci, která by takovýto záměr podporovala, ba naopak, stavební úřad na str. 38 ÚR implicitně uvádí, že zásadní požadavek Účastníků nebyl po svém uplatnění Žadatelem jakýmkoli způsobem reflektován. Účastníci zároveň uvádějí, že argumentuje-li stavební úřad rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 8. 2014, sp. zn. 2 As 91/2014, podle něž nikdo nemůže trvat na poměrech, které v území panovaly původně, neboť jinak by se nikdy nic nepostavilo, je takový argument v kontextu nynější věci zjevně lichý a účelový. Účastníci, jak vyplývá již z jejich dřívější činnosti při připomínkování projektu záměru, nerozporují nutnost a potřebnost výstavby základní školy v dané lokalitě, ale rozporují konkrétní způsob, jakým má být budova školského zařízení v lokalitě realizována.“

Odvolací správní orgán uvádí, že pozemky stavby a stavba samotná jsou umístěny západně od zahrad odvolatelů. Samotná stavba tak bude stínit směrem k pozemkům ve vlastnictví odvolatelů v odpoledních až večerních hodinách. Jižním směrem zůstává oslunění stavbou zcela neovlivněno. Při výšce stěny

stavby protilehlé sousednímu pozemku na východní straně maximálně 13,5 m, odstupu od těchto pozemků min. 7,9 m a odstupu od nejbližších rodinných domů 14,9 m, nelze takovou situaci považovat za nepřiměřenou v daném území.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„[25] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 5 Účastníci nesouhlasí zejména s vyhodnocením stavu dopravního napojení záměru. Uvádí-li stavební úřad, že není povinností ani možností Žadatele řešit dopravu a dopravu v klidu v celé širší lokalitě stavby, je potřeba připomenout, že úřad, který je součástí Žadatele, je jakožto silniční správní úřad povinen vykonávat prevenci v oblasti bezpečnosti provozu i na komunikaci Do Koutů. Vzhledem k faktickému propojení Žadatele a silničního správního úřadu (byť jeho činnost je výkonem přenesené působnosti státní správy), nelze akceptovat argument stavebního úřadu, že není povinností ani možností Žadatele řešit dopravní situaci v místě.

[26] Účastníci dále namítají, že argumentace stavebního úřadu ve vztahu k dopravní obslužnosti lokality je ryze formalistická a vychází toliko z územního plánu a územní studie Komořan, přičemž žádným způsobem nereflektuje reálně dopady realizace záměru na dopravní obslužnost lokality. Dané důsledky realizace záměru Účastníci dokládají mikrosimulací zpracovanou společností SATRA, spol. s r.o., přičemž na danou argumentaci stavební úřad přiměřeným způsobem nereagoval a argumentaci z ní vzešlou ve svém rozhodnutí nereflektoval.

[27] Stavební úřad nijak nezohledňuje povinnost posouzení, zda nově umísťovaná stavba je pro danou lokalitu „snositelná“ a udržitelná. Nelze odmítnout tuto problematiku závěrem, že není povinností investora, aby rozvíjel dopravní infrastrukturu a na konec úzké uličky umístit stadion.“

Odvolací správní orgán uvádí, že k záměru vydal ÚMČ P12, odbor dopravy, pod sp. zn.: P12 43808/2023, č.j.: P12 49094/2023 ODO/Vi, dne 19. 10. 2023, závazné stanovisko. Odvolací správní orgán dne 3. 2. 2026, pod č.j. MHMP 9444/2026, spis. zn. S-MHMP 1323870/2025/STR, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (dále jen „MHMP PKD“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska ze dne 19. 10. 2023.

MHMP PKD dne 25. 2. 2026, pod č.j. MHMP-167738/2026/O4/Ku, spis. zn. S-MHMP 99533/2026 závazné stanovisko ÚMČ P12, odboru dopravy, změnil ve výrokové části text podmínek souhlasného závazného stanoviska (viz výrok tohoto rozhodnutí) a změnil text odůvodnění. K námitkám uvedeným v odvolání MHMP PKD uvedl, že „Účastníci řízení namítají, že záměr představuje významný generátor dopravy (cca 646 jízd denně), který by mohl vést ke vzniku dopravních kolon až do délky 1 800 m a k nepříjemnému zdržení v ranní dopravní špičce. Dále tvrdí, že záměr je v rozporu se zásadami územního rozvoje, a poukazují na nezohlednění dopravního modelu společnosti SATRA s.r.o. a na údajné formální či věcné vady závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy, včetně provozu vozidel kategorie N2.

Dopravní řešení záměru bylo navrženo v souladu s platným územním plánem, Územní studií Komořany a metodickými pokyny pro školská zařízení, včetně metodiky „Bezpečně do škol“, s cílem minimalizovat dopravní zátěž a podporovat bezpečné a udržitelné formy dopravy. Projekt již v návrhu obsahuje

organizační a provozní opatření k rozptýlení dopravních špiček a ke snížení podílu individuální automobilové dopravy.

Dopravní modely slouží jako analytický nástroj k orientačnímu posouzení možných dopravních dopadů za specifických, často krajních scénářů. Nejedná se o právně závazný podklad ani predikci skutečného provozu. Model společnosti SATRA s.r.o., na který účastníci odkázali, vychází z hypotetických scénářů s časovou a směrovou koncentrací dopravy, které v reálném městském provozu zpravidla nenastávají.

V období dopravních špiček dochází k přirozenému časovému a prostorovému rozptýlení dopravy v závislosti na individuálním režimu uživatelů, využití různých tras, zapojení veřejné dopravy a běžných organizačních opatření provozovatele zařízení.“

Odvolací správní orgán uvádí, že za obvyklých provozních podmínek se případná zdržení pohybují v řádu jednotek minut na jednotlivých úsecích, což je běžná a obecně akceptovatelná hodnota. Nárůst dopravy v důsledku veřejné stavby je přirozený jev urbanizovaného území a sám o sobě není důvodem pro zamítnutí záměru, pokud jsou dodrženy zákonné požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu.

Jako podkladové stanovisko k územnímu řízení a k připojení na pozemní komunikaci vydala Policie ČR, krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, dne 12.10.2023 pod č.j.: KRPA-311931-2/ČJ-2023-0000DŽ souhlasné závazné stanovisko. Odvolací správní orgán dne 3. 2. 2026, pod č.j. MHMP 94580/2026, spis. zn. S-MHMP 1323870/2025/STR, požádal nadřízený dotčený správní orgán o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska ze dne 12. 10. 2023. Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy dne 11. 6. 2026 pod č.j: KRPA-192975-3/ČJ-2026-0000DŽ potvrdilo platnost vydaného stanoviska, přičemž v odůvodnění uvedlo, že „*Prostudováním projektové dokumentace bylo zjištěno, že předložený návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích, jimiž jsou zejména doložené rozhledové trojúhelníky, vlečné křivky dokládající bezkolizní průjezd a manévrovatelnost předpokládaných vozidel a šířky komunikací a chodníků odpovídající ČSN 73 6110.*“

Je třeba dodat, že navýšení dopravní zátěže, lze předpokládat vždy u všech stavebních záměrů a je proto třeba aby stavební záměr byl v souladu se schváleným územním plánem, který v těchto intencích uvažuje. Záměr má být realizován v místě se stávající dopravní infrastrukturou, kdy podél stávající komunikace Do Koutů byla územním plánem navržena zástavba tak, jak je nyní postupně schvalována a realizována, včetně nyní projednávané základní školy.

Argumentace odvolatelů, kterou podkládají mikrosimulací zpracovanou společností SATRA, spol. s r.o., uvažuje se situací, kdy v době začátku vyučování bude ke škole přijíždět přes 300 automobilů. Takový předpoklad však nemá žádnou reálnou oporu. V akustické studii uvedený celkový objem vyvolané dopravy je uvedený v rámci celé denní doby, a nikoliv k úzce stanovené době kolem začátku vyučování. Předklad mikrosimulace neodpovídá ani prováděným průzkumům, týkajícím se problematiky docházení/dovážení dětí do škol. Např. v rámci projektu „Minisčítání“, který provedl Český statický úřad byly zjištěny následující skutečnosti: „*Dle výsledků populárně-naučného projektu Minisčítání 2020, jehož kompletní výsledky byly zveřejněny 19. ledna 2021, se u žáků základních škol a nižších ročníků gymnázií jako nejčastější dopravní „prostředek“ ukázala chůze po svých. Tu preferuje skoro polovina (49,2 %) školáků. V závěsu pak nalezneme odvoz autem (16,9 %), dále cestování městskou hromadnou dopravou (14,9 %)*

a meziměstským autobusem (14,2 %). Jen asi 3 % dětí dojíždějí do školy na kolečkových bruslích, kole, skateboardu nebo koloběžce. 70 % z nich tvoří chlapci.“ Z uvedeného tedy vyplývá, že dopravu automobilem využívá zhruba 17 % dětí. Ve větších městech a zejména v Praze pak je poměr žáků využívajících k dopravě do školy jiný způsob, než dovoz automobilem, příznivější ve prospěch jiné dopravy.

Námítky odvolatelů nejsou důvodné.

„[28] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 6, konkrétně ve vztahu k argumentaci, že nárůst autobusové dopravy v řádu jednotek spojů nemá vliv na celkovou dopravní situaci v území je na místě uvést, že tuto skutečnost není možné vnímat izolovaně, nýbrž v širším kontextu zvýšeného dopravního zatížení ulice Do Koutů. Pokud stavební úřad uvádí, že předpokládané dopravní zatížení nebude probíhat v jednom bodě, ale bude přirozeně rozloženo do časového intervalu 7:30 až 7:50 hod., je potřeba poznamenat, že i tato argumentace je absurdní. Příjezd a odjezd nižších stovek vozidel v rozmezí 20 minut je nutné vnímat jako jednotný moment, a to zvláště pokud sám stavební úřad uvádí, že průměrné zpoždění oproti ideálním podmínkám, bude představovat cca 6 minut. Při započtení tohoto zpoždění se totiž maximální zatížení dopravní komunikace koncentruje do jednotek minut. Doprava tedy nebude přirozeně rozložena a nárazová dopravní situace bude mít bezesporu vliv i na okolní dopravní komunikace. Ostatně ze samotného dopravního modelu plyne, že tento nezohledňuje napojení vozidel do již přetížené komunikace Komořanská. Tyto negativní externality výstavby pocítí zejména vlastníci a obyvatelé sousedních nemovitostí. Jde tak o další faktor negativně ovlivňující jejich kvality prostředí. Je přitom potřeba poznamenat, že časový interval maximálního zatížení dopravní komunikace je ve střetu s dobou pravidelného odjezdu nemalého počtu stávajících obyvatel lokality do zaměstnání. Spojením obou dvou těchto faktorů bude bezpochyby docházet pouze k dalšímu zhoršení dopravní situace v lokalitě.

[29] V této souvislosti Účastníci rovněž doplňují, že stavební úřad zcela pominul reflektovat argument plynoucí z mikrosimulace stranou délky kolony, která v dotčeném časovém intervalu bude pravděpodobně dosahovat délky až 1800 m. Nebude tak zasahovat pouze do bezprostředního okolí realizovaného záměru, ale až do provozu za křižovatkou ulic Komořanská a Kyslíkova/Revoluce. Dopravní situaci v lokalitě je nutné posuzovat komplexně a pouhé formální naplnění požadavků napojení stavby na pozemní komunikaci v místě stavby nemůže být považováno za vyřešení dopravní situace v širší lokalitě, za níž je ostatně městská část, jako orgán veřejné moci, rovněž zodpovědná. Úlohy svěřené městské části při výkonu veřejné moci, ať již v oblasti samosprávy či přenesené působnosti státní správy není možné vnímat izolovaně, respektive není možné akceptovat argumentaci stavebního úřadu, že Žadatel nemá s dopravní situací v širší lokalitě nic společného. Takového účelové dělení jednotlivých dílčích úkonů při výkonu veřejné moci nemůže požívat právní ochrany.“

Odvolatelé argumentují zhoršením dopravní situace v širším kontextu, zejména s ohledem na dopravní situaci komunikace Komořanská. Ve své úvaze počítají, že objem vyvolané dopravy záměrem, který byl pro záměr vyčíslen na 646 jízd denně (323 příjezdů a 323 odjezdů) se přenese z komunikace Do Koutů, na kterou se záměr napojuje, dále až na komunikaci Komořanská, kde pak dojde k nárůstu kolon. Tato úvaha odvolatelů však nemá opodstatnění. Pomineme-li fakt, že vzhledem k tomu, že řada žáků bude do školy docházet pěšky, jelikož jí budou mít přiměřené docházkové vzdálenosti, tak je třeba zohlednit i skutečnost, že v současné době není na území Komořan žádná základní škola a všechny děti studující

základní školu musí dojíždět do škol v jiných částech Prahy 12, popřípadě jinam. Jediná příjezdová komunikace do Komořan je Komořanská, a tudíž doprava všech žáků do škol se ráno i odpoledne v současnosti odehrává právě po komunikaci Komořanská. Přemístěním docházky do školy v rámci čtvrtě Komořany tak řada žáků nebude k dopravě využívat tuto komunikaci a není pravděpodobné, že počet žáků, kteří by přijížděli do školy v ulici Do Koutů z jiných čtvrtí, kde nyní již u základní školy jsou, by byl vyšší, než úbytek žáků, kteří již nebudou nuceni dojíždět do škol mimo Komořany, a tudíž nebudou ráno využívat MHD nebo odvoz rodiči. Odvolateli předpokládaný nárůst dopravy po komunikaci Komořanská, tak nelze předjímat.

Námítky odvolatelů nejsou důvodné.

„[30] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 7 Účastníci uvádějí, že reakce stavebního úřadu na námítku opřenou o mikrosimulaci je zcela nedostatečná a ve svém důsledku nepřezkoumatelná. Uvádí-li stavební úřad, že v reálném provozu lze očekávat zavedení opatření motivující rodiče k využívání pěší docházky, cyklodopravy či MHD, je potřeba konstatovat, že účinnost navrhovaných opatření je přinejmenším sporná. Vedle toho je potřeba poukázat na skutečnost, že stavební úřad uvádí pouze velmi vágně jaká opatření mají být v tomto smyslu zavedena. O jejich reálném dopadu a účincích lze proto více než pochybovat. Současně nijak nevyplývá, jakým způsobem by taková opatření měla dopravní situaci pozitivně ovlivnit. Závěr stavebního úřadu v rovině „to se bude řešit nějak v budoucnu“ činí rozhodnutí nepřezkoumatelným. Z mikrosimulace dále vyplývá, že provoz automobilové dopravy v lokalitě v rozhodném časovém rozmezí 7:30 až 7:50 hod. povede k výraznému zpoždování spojů MHD v lokalitě, přičemž lze mít za to, že takového zpoždování bude mít za následek pouze další zintenzivnění osobní automobilové dopravy na úkor využívání MHD. Pokud stavební úřad uvádí, že předpoklad spontánního vysazování dětí mimo školní areál je pouhou domněnkou, jež nemá oporu v žádných konkrétních datech, nezbyvá než konstatovat, že stavební úřad je zcela odtržen od reality, pokud má za to, že výstavba školy k tomuto fenoménu nepovede, případně argumentuje zcela tendenčně. Ani sebelepší opatření směřující k tomu, aby bylo možné bezpečně zajistit organizovaný příjezd a výstup dětí přímo v místě školy nemusí být nikdy akceptován a plně dodržován všemi rodiči žáků budoucí školy.“

Odvolací správní orgán uvádí, že předmětem řízení je objekt základní školy umístěné na vlastním pozemku za dodržení všech zákonných požadavků, která je dopravně napojená (respektive má vjezd na pozemek, do garáží a pěší přístupy) z přilehlé komunikace Do Koutů. V rámci záměru jsou navržena stání pro dopravu z klidu na povrchu i v garáži objektu, a to v počtu převyšujícím počet požadovaný nařízením PSP. Záměr byl kladně posouzen z hlediska plynulosti a bezpečnosti provozu na přilehlé komunikaci ze strany silničního správního úřadu a Policie České republiky. Lze samozřejmě předpokládat zvýšení provozu v místě školy v době začátku výuky, avšak na samotný záměr nelze pohlížet jako na nepřípustný z důvodu předjímaného budoucího chování řidičů, které by mohlo být v rozporu s dopravními předpisy. Za oprávněného předpokladu průběhu provozu dopravy v souladu s pravidly silničního provozu i při zvýšené zátěži, při současném kladném posouzení ze strany dotčených orgánů hájících veřejný zájem z hlediska provozu na komunikacích, argumentaci uváděnou odvolateli není možné považovat za důvod pro nepovolení záměru. Situace, kterou v odvolání odvolatelé uvádějí, může vzniknout před každým objektem základní školy vždy, pakliže je škola umístěna v rámci městské zástavby, což je u objektu základní školy žádoucí z důvodu docházkové vzdálenosti pro děti bydlící v místě školy. Možné nežádoucí

budoucí chování rodičů vozících své děti do školy automobilem nemůže být důvodem pro nepovolení záměru stavebním úřadem. Ten hodnotí především aspekty týkající se samotné stavby, její parametry, její vliv na okolí, a nikoliv možný vliv neukázněných řidičů na budoucí plynulost dopravy v místě.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„[31] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 8 pak Účastníci uvádějí, že argumentace stavebního úřadu, která pouze odkládá nutnost řešení nevyhnutelného problému s dopravou v lokalitě, je v zásadním rozporu s nutností komplexního vyhodnocení vlivu záměru na uvedenou lokalitu. Pokud stavební úřad uvádí, že případné omezení stání může být časově omezeno pouze na dopravní špičku, tj. období od 7:15, resp. 7:30 do 7:50 hod. je nutné připomenout absurdní důsledky takové úpravy pro stávající rezidenty. Znamenalo by to totiž fakticky, že na místech, kde parkují přes noc, by rázem, v 7:15 ráno, parkovat nemohli. V tomto ohledu považují Účastníci snad za nadbytečné připomínat, že ne každý vyráží do zaměstnání před 7 hodinou ráno, nehledě na skutečnost, že ne všichni využívají své osobní automobily denně k dojíždění do práce. Uvádí-li stavební úřad, že takové opatření je běžnou součástí řízení dopravy v oblasti školských zařízení a není nijak neobvyklé ani likvidační pro rezidenty, je na místě připomenout, že při stávajícím využití lokality rezidenti příjezdovou cestu běžně využívají i k odstavení svých vozidel, přičemž s nyní nastávající situací nemohli historicky při výstavbě svých domů počítat. Nemohli tak ani přizpůsobit těmto okolnostem parkovací plochy před svými domy, resp. jinde na svých pozemcích. I v tomto bodě platí, že způsob vypořádání námítky činí rozhodnutí nepřezkoumatelným.“

Odvolací správní orgán uvádí, že je běžnou situací, že obyvatelé bytové zástavby zaparkují svá auta večer a ráno s nimi odjíždějí. Za takovéto situace je nemůže nijak negativně ovlivnit, když rodič doprovázející dítě do školy zaparkuje na místě, z něž některý z rezidentů ráno odjel, a po krátké době z něj rovněž odjede. Z tohoto důvodu není zřejmé, proč se odvolatelé v námítce uplatněné v řízení (v napadeném rozhodnutí uvedené pod číslem 8) zmiňují o potřebnosti stanovení zákazů zastavení v ulici Do Koutů a Revoluce. Takové dopravní opatření by pak, jak odvolatelé sami uvádějí, omezovalo především rezidenty v dané oblasti. Část námítky odvolatelů uvádí, že v současném stavu rezidenti, kteří nemohou parkovat na plochách u svých domů, parkují u příjezdové cesty, čímž nejspíše myslí ulici Do Koutů, popřípadě Revoluce. Tento popis situace s parkováním rezidentů přilehlé bytové zástavby neodpovídá skutečné situaci v místě. V úseku komunikace revoluce od Komořanského náměstí k ulici Do Koutů nejsou žádná místa vyhrazená pro parkování. Komunikace je v tomto úseku široká pouze 6,5 m. Vzhledem k tomu, že se jedná o dvoupruhovou obousměrnou komunikaci, je parkování vozidel podél této komunikace v rozporu se zákonem, kdy podle ustanovení § 25 odst. 3 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění, platí, že „při stání musí zůstat volný alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m pro každý směr jízdy; při zastavení musí zůstat volný alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m pro oba směry jízdy.“ Obdobné platí i pro komunikaci Do Koutů. Podél ulice Do Koutů není možné parkování s výjimkou parkovacích ploch na soukromých pozemcích, které jsou vyhrazeny pro konkrétní uživatele. V části, kde je podél komunikace Do Koutů umístěna zástavba rodinných domů, je umístěna v současnosti značka zákaz zastavení. V tomto úseku jsou pak umístěny příjezdové plochy jednotlivých rodinných domů, do jejich garáží a k místům pro parkování. Nadto nelze argumentovat tím, že při výstavbě bytových a rodinných domů podél ulice Do Koutů nemohlo být počítáno s nyní nastalou situací, kdy má být v území umístěn objekt základní školy. Jak bylo uvedeno výše, nejedná se v daném

místě o historickou zástavbu, ale o zástavbu do té doby nezastavěné části Komořan, která byla postupně realizována od roku 2008. Tedy až 10 let poté, kdy bylo území uspořádané územním plánem tak, že mezi bytovou výstavbou bylo vymezeno místo pro stavbu veřejného vybavení (základní školy).

„[32] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 9 Účastníci poukazují na skutečnosti shora zmíněné zejména v bodě [24] tohoto odvolání. Účastníci konstatují, že napadené rozhodnutí tyto skutečnosti nikterak nereflektuje a jsou proto přesvědčeni, že minimálně v tomto ohledu je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.“

Odvolací správní orgán uvádí, že otázky týkající se dopravy v místě předmětného záměru byly řešeny ve vypořádání námitek výše.

Odvolací správní orgán uvádí, že k předmětnému záměru bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje (dále jen „MHMP UZR“) č.j. MHMP 2093798/2023, spis. zn. S-MHMP 1925544/2023, ze dne 12. 10. 2023. Odvolací správní orgán dne 3. 2. 2026, pod č.j. MHMP 93983/2026, spis. zn. S-MHMP 1323870/2025/STR, požádalo nadřízený správní orgán, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MHMP UZR, ze dne 12. 10. 2023. MMR dne 20. 7. 2026, pod č.j. MMR-56230/2026-83, sp. zn. SZ-1809/83/2026, závazné stanovisko MHMP UZR, ze dne 12. 10. 2023, změnilo tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypustilo pozemky parc.č. 3856/71, 3876/7, 3857/167, 3857/168, 3857/169, 3857/185, 3857/174, 3857/171, 3857/170, 3857/173, 3857/172 a 3857/186 v k.ú. Modřany a ve zbytku závazné stanovisko MHMP UZR potvrdilo.

MMR k námitkám týkajícím se navýšení dopravní zátěže uvedlo, že *„Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP z hlediska počtu parkovacích stání nestanovuje žádné požadavky. Parkovací stání jsou podmíněně přípustným využitím plochy W za předpokladu, že souvisí s hlavním a přípustným využitím této plochy, což je v daném případě splněno. Vyhodnocení, zda parkovací stání mohou mít nepřiměřený negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování neprovádí, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění. Umístěním parkovacích stání pro potřeby stavby veřejné vybavenosti nemůže dojít dle názoru ministerstva ke znemožnění nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.“*

Co se týká námitek v oblasti zvýšeného dopravního zatížení komunikace Do Koutů, tvorbě dopravních kolon, zpoždování MHD a bezpečnosti dětí v okolí školy, ministerstvo konstatuje, že všichni účastníci provozu na pozemních komunikacích, tedy řidiči i chodci, jsou povinni řídit se zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění. Hodnocení způsobu připojení záměru na stávající pozemní komunikace bylo v kompetenci silničního správního orgánu, v součinnosti s příslušným dopravním inspektorátem.

Ministerstvo současně považuje za potřebné připomenout, že předmětné pozemky jsou již platným ÚP SÚ HMP určeny pro umístění veřejně prospěšné stavby č. 16A/S/12 „Praha 12 - Modřany Komořany - základní škola“. Územní plán tedy dlouhodobě předpokládá realizaci školského zařízení v dané lokalitě, včetně dopravních nároků s jeho provozem obvykle spojených. Námitky směřující proti zvýšenému dopravnímu zatížení vyvolanému samotnou existencí školy tak obsahově zpochybňují koncepční rozhodnutí

již promítnuté do platné územně plánovací dokumentace, nikoliv soulad posuzovaného záměru s jejími regulativy.

K další námitce, že v důsledku záměru bude rezidentům znemožněno využívat příjezdovou komunikaci k odstavování vozidel v dosavadním rozsahu, ministerstvo konstatuje, že pokud záměr odpovídá územnímu plánu, je zřejmé, že ten s tomu odpovídajícím nárůstem dopravy obecně počítá. Se změnou dopravní situace v souvislosti se stavební činností či posléze realizovaným záměrem musí obyvatelé sousedních nemovitostí počítat, neboť nemají žádné garantované právo na využití stávajících komunikací v dosavadní míře (s dosavadním komfortem).

Ministerstvo tedy shrnuje, že záměrem se logicky poměry v přímém sousedství záměru změní, avšak dle názoru ministerstva záměr svými parametry nevybočuje z parametrů stávajících staveb v daném území, neodporuje regulaci rozvojového území, charakteru, ani urbanistické struktury daného území, proto byl hodnocen z pohledu orgánu územního plánování kladně.“

Námitka odvolatelů není důvodná.

„[33] Ve vztahu k vypořádání námitky č. 10 Účastníci uvádějí, že stavební úřad se přezkumu námitky věnoval pouze formálně, přičemž zcela pominul reálnou situaci v lokalitě, v níž má být záměr realizován. Z hlediska výše zmiňované nárazové zátěže v kritickém časovém období je na místě rovněž připomenout, že z celkových 49 parkovacích stání, bude moci pro účely vysazování žáků před areálem školy být využito nanejvýš 17 parkovacích stání. Z předložené dokumentace není zřejmé, že by zbývající parkovací stání, umístěná v podzemní garáži, mohla být využívána za tímto účelem, přičemž o takové skutečnosti lze minimálně pochybovat.“

Odvolací správní orgán uvádí, že pro návštěvníky a pro zaměstnance školy je v souladu s požadavky nařízení PSP potřeba zajistit 47 parkovacích stání. V rámci záměru je navrženo 49 parkovacích stání, z nichž 14 má být umístěno na povrchu a zbývajících 35 stání má v garáži v objektu. V souladu s požadavkem ust. § 33 odst. 7 PSP musí být návštěvnická stání veřejně přístupná, lze však stanovit režim jejich užívání. Tento požadavek PSP je splněn a stavbu nelze hodnotit jako nevyhovující danému ustanovení PSP z důvodu, že veřejně přístupná stání jsou částečně umístěna v garáži.

Stavební úřad námitku odvolatelů vypořádal správně. Námitka odvolatelů týkající se pochybností užívání parkovacích stání je subjektivním tvrzením odvolatelů, které nemá oporu ani v předloženém spisovém materiálu.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„[34] Ve vztahu k vypořádání námitky č. 11 mají Účastníci za to, že úkolem stavebního úřadu v nynějším řízení je komplexní posouzení vlivu realizace záměru v bezprostřední blízkosti jejich obydlí. Stavební úřad účelově pomíjí důsledky, jaké jeho kroky budou mít z krátkodobého hlediska při realizaci samotného záměru, přičemž uvádí, že o podmínkách realizace bude rozhodovat v samostatném řízení o stavebním povolení.“

Odvolací správní orgán uvádí, že v územním řízení se posuzuje záměr z hlediska jeho zasazení do území a jeho uzpůsobení veřejným zájmům v území (soulad s obecnými požadavky na využívání území, veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, napojení aj.), samotná realizace stavby je předmětem stavebního řízení.

V územním řízení je samotná realizace stavby (v souladu účelem daného řízení) posuzována pouze okrajově, například popisem příjezdových cest pro staveništní dopravu nebo umístění objektu zařízení staveniště. Podrobněji se provádění stavby řeší až v dokumentaci pro stavební povolení.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„[35] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 12 Účastníci odkazují na argumentaci vedenou k námitkám č. 2 a 3 v bodech [7] až [19] tohoto odvolání. Pokud stavební úřad uvádí, že samotný osvit od okolních budov nelze v souvislé zástavbě vyloučit a lze jej považovat za běžnou míru v měřítku místních poměrů, Účastníci uvádějí, že s takovým názorem by bylo možné se ztotožnit, pokud by realizace záměru nezahrnovala výstavbu budovy dvojnásobně vysoké oproti stávající zástavbě na východní straně. Uvádí-li stavební úřad, že mají-li Účastníci problém s imisemi, mají si pořídit záclony, závěsy, žaluzie apod., nelze než konstatovat, že uvedená „doporučení“ považují za nemístné a nevhodné poznámky, které jsou v rozporu se zásadou zdvořilosti zakotvenou v § 4, odst. 1 SŘ.“

Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek výše a uvádí, že v daném případě citovaný závěr stavebního úřadu vychází z ustálené judikatury správních soudů.

Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu základní školy, jejíž převážný provoz probíhá v denní době, nelze předpokládat nadměrné rušení užívání sousedních nemovitostí osvitem z provozu této stavby. V zimním období je samozřejmě v ranních a odpoledních hodinách možné předpokládat svícení v prostorách školy, avšak k tomu bude docházet pouze v omezené době, převážně za současného svítání nebo stmívání. Nedá se tedy předpokládat nadměrné rušení světlem vycházejícím z oken navržené stavby školy při užívání protilehlých rodinných domů umístěných ve vzdálenosti 15 m. Zároveň je třeba souhlasit se stavebním úřadem, že v případě, kdyby v takové situaci došlo, nelze ji v městském prostředí považovat za výjimečnou nebo nepřiměřenou a uživatelé sousedních nemovitostí se mají přednostně chránit před vstupem této imise vlastními běžně používanými opatřeními jako jsou žaluzie nebo závěsy (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.3.2010 č.j. 7 As 13/2010-145 podle něhož „...Pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je *přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila.*“, a dále na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.12.2001 č.j. 22 Cdo 1629/99 podle něhož „...*Proto je - v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi - na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořízování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.*“

Námítka odvolatelů není důvodná.

„[36] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 14 se Účastníci odvolávají na svou argumentaci k vypořádání námítek č. 5 a 6 v bodech č. [24] až [27] tohoto odvolání. Ze shora popsané mikrostudie vyplývá, že zatížení komunikace v bezprostřední blízkosti záměru bude mít na okolí minimálně nárazově vliv srovnatelný se stavbami uváděnými stavebním úřadem (např. do sportovních hal návštěvníci rovněž zpravidla přijíždějí nárazově a v omezeném časovém horizontu).“

Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námítek výše a dále uvádí, že každá stavba přirozeně svým provozem přispěje ke zvýšení zátěže území. Tento fakt však za podmínky splnění všech požadavků právních předpisů nemůže způsobit sám o sobě zamítnutí žádosti.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„[37] Ve vztahu k vypořádání námítek č. 15,16,17,18 a 21 Účastníci pouze shrnují, že na obsahové správnosti svých námítek setrvávají, neboť proti samotným závazným stanoviskům nemohli uplatnit žádného opravného prostředku, a naopak stavební úřad měl při respektování zásady legality v kooperaci s dotčenými orgány vady odstranit. Účastníci se tímto odvolávají na své dříve označené námítky v tomto směru, přičemž zejména připomínají následující skutečnosti:

- Účastníci předně rekapitulují, že vzhledem k namítané systémové podjatosti všech zaměstnanců stavebního úřadu a vedení městské části, jakož i Magistrátu hlavního města Prahy setrvávají na názoru, že závazná stanoviska, která vydaly odbory ÚMČ Praha 12 či MHMP nelze použít.“

Odvolací správní orgán uvádí, že námitka týkající se systémové podjatosti ÚMČ P12, jakož i námitka systémové podjatosti Magistrátu hl. m. Prahy, byly předmětem samostatných řízení. K tomuto odvolací správní orgán odkazuje na str. 32 – 33 napadeného rozhodnutí, kde stavební úřad jednotlivá rozhodnutí uvedl.

V této souvislosti odvolací správní orgán podotýká, že o jednotlivých úředních osobách rozhodovaly nadřízené správní orgány (MMR, Magistrát hl. m. Prahy a dále nadřízení pracovníci ÚMČ P12), přičemž v rámci rozhodování o nepodjatosti úředních osob byla podána odvolání (proti usnesení, které vydal Mgr. Jan Tvrděk, tajemník ÚMČ P12, pod č.j. P12 73484/2025 OKT, spis.zn. P12 73483/2025 OKT, dne 28. 2. 2025, kterým bylo rozhodnuto o nepodjatosti JUDr. Evžena Teršla, aj. úředních osob odboru výstavby ÚMČ P12, přičemž odvolací správní orgán dne 9. 4. 2025, pod č.j. MHMP 331162/2025, usnesení ze dne 28. 2. 2025 potvrdil a dále proti usnesení, které vydal starosta MČ Praha 12, Ing. Vojtěch Kos, MBA, pod č.j. P12 70982/2025 OKS, spis.zn. P12 70982/2025 OKS, dne 26.2.2025 (ve znění opravného usnesení č.j. P12 73249/2025 OKS, spis. zn. P1 70982/2025 OKS, ze dne 26. 2. 2025), kterým bylo rozhodnuto o nepodjatosti Mgr. Jana Tvrdka, tajemníka Úřadu městské části Praha 12, které bylo potvrzeno rozhodnutím odvolacího správního orgánu ze dne 8. 4. 2025, č.j. MHMP 289835/2025).

O systémové podjatosti ÚMČ P12, jakož i Magistrátu hl. m. Prahy, tak bylo rozhodováno v rámci samostatných řízení a důvody systémové podjatosti nebyly shledány.

Námítka odvolatelů není důvodná.

„V otázce dopravního řešení Účastníci shrnují, že dopravní řešení není v souladu s pražskými stavebními předpisy, tj. s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž dle jejich názoru nesplňuje požadavky koncepce dopravní infrastruktury obsažené v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy (dále též „ZÚR“), podle kterých se mají snižovat nároky na dopravu návrhem vhodného funkčního využití území, přičemž vlivem Záměru, který má být umístěn bez kapacitně dostatečného dopravního řešení, dojde k nevhodnému využití území, přičemž se budou zvyšovat nároky na dopravu. Rovněž by podle ZÚR měly být areály s vysokou návštěvností umístěny v místech s dobrou obsluhou veřejnou hromadnou dopravou. Výše uvedené není v případě Záměru rovněž také z již namítaných důvodů splněno. Dle ZÚR by rovněž mělo docházet k omezení vzniku nových monofunkčních území generujících dopravní zátěž, přičemž Záměr, který má plnit pouze funkci vzdělávacího zařízení v daném území, bude generovat značnou dopravní zátěž. Z těchto důvodů Účastníci spatřují vadnost závazného stanoviska odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy, vydaného dne 12. 10. 2023, č. j. MHMP 2093798/2023.“

Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění námitek výše a dále uvádí, že v přezkoumaném závazném stanovisku ze dne 20. 7. 2026 MMR uvedlo, že „Co se týká námítky, že dopravní řešení záměru nesplňuje požadavky dopravní koncepce obsažené v ZÚR HMP, neboť areály s vysokou návštěvností mají být umístěny v místech s dobrou obsluhou veřejnou hromadnou dopravou, ministerstvo konstatuje, že ZÚR HMP stanovuje koncepci rozvoje území a koncepci sídelní struktury prostřednictvím definování priorit rozvoje v podrobnosti náležející ZÚR HMP, přičemž úkolem pro navazující územně plánovací dokumentaci je tyto prvky vymezit v úrovni lokalit územního plánu a tím upřesnit jejich hranice v detailu náležejícím podrobnější dokumentaci. Cílem koncepce rozvoje území a koncepce sídelní struktury definovaného ZÚR HMP je zajištění účelného a hospodárného uspořádání města, přičemž pro zajištění adekvátního rozvoje sídelní struktury je dle textové části ZÚR HMP mj. zapotřebí: „umožnit rozvoj jednotlivých sídel v Přípražích, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání; vytvářet podmínky pro dopravní obsluhu území veřejnou, zejména kolejovou dopravou; vytvářet podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality“. Záměr dle názoru ministerstva cíle účelného a hospodárného uspořádání města stanovené ZÚR HMP splňuje, přičemž dopravní obsluha území veřejnou dopravou zajištěna je.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP z hlediska počtu parkovacích stání nestanovuje žádné požadavky. Parkovací stání jsou podmíněně přípustným využitím plochy VV za předpokladu, že souvisí s hlavním a přípustným využitím této plochy, což je v daném případě splněno. Vyhodnocení, zda parkovací stání mohou mít nepřiměřený negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování neprovádí, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění. Umístěním parkovacích stání pro potřeby stavby veřejné vybavenosti nemůže dojít dle názoru ministerstva ke znemožnění nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.“

Námítka odvolatelů není důvodná.

„Dále Účastníci shrnují nedostatečnost závazného stanoviska Policie České republiky, Krajského ředitelství policie hlavního města Prahy, odboru služby dopravní policie, ze dne 12. 10. 2023, č. j. KRPA-311931-2/ČJ-

2023-0000DŽ, podle jehož odůvodnění k novému připojení na pozemní komunikace „bezkontizní vjezd a výjezd je ověřen zákresem vlečné křivky osobního automobilu“. Přičemž vozidla kategorie N2, jejichž využití se podle PD předpokládá, nejsou osobními automobily, nýbrž nákladními automobily. Není tak zřejmé, zda Záměr má potřebné podklady ke svému umístění., neboť k dopravnímu napojení bylo vydáno souhlasné stanovisko ÚMČ Praha 12, odboru investic a správy majetku, ze dne 4. 10. 2023, č. j. P12 44170/2023 OIM. Tímto stanoviskem byl vyjádřen souhlas k dopravnímu připojení předmětných pozemků na komunikaci Do Koutů pro vozidla do 3,5 tuny, přičemž ale podle projektové dokumentace k Záměru (dále též „PD“) „Průjezd napojením byl prověřen největším předpokládaným vozidlem N2.“³ Vozidla kategorie N2 jsou dle čl. 4 odst. 1 písm. b) bodu ii) nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2018/858 „motorová vozidla s maximální hmotností převyšující 3,5 tuny, ale nepřevyšující 12 tun“. Je tak zřejmé, že Záměr podle PD počítá s využitím vozidel kategorie N2, přičemž ale ÚMČ Praha 12 nebyl pro takové dopravní připojení vydán potřebný souhlas (souhlas je jen pro vozidla do 3,5 tuny).“

Odvolací správní orgán uvádí, že povolení o připojení bylo předmětem samostatného rozhodnutí vydaného ÚMČ Praha 12, odborem dopravy, dne 19.10.2023, pod sp. zn.: P12 43808/2023 ODO/Vi, č.j.: P12 48791/2023 ODO. Toto rozhodnutí bylo nezbytným podkladem pro vydání předmětného územního rozhodnutí a nelze jej přezkoumat v rámci tohoto odvolacího řízení. Jedná se o pravomocné rozhodnutí, jehož vydání předcházelo samostatné řízení.

Jak již odvolací správní orgán uvedl výše - Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy dne 11. 6. 2026 pod č.j.: KRPA-192975-3/ČJ-2026-0000DŽ potvrdilo platnost stanoviska ze dne 12. 10. 2023, přičemž v odůvodnění uvedlo, že „Prostudováním projektové dokumentace bylo zjištěno, že předložený návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích, jimiž jsou zejména doložené rozhledové trojúhelníky, vlečné křivky dokládající bezkolizní průjezd a manévrovatelnost předpokládaných vozidel a šířky komunikací a chodníků odpovídající ČSN 73 6110.“

Námítka odvolatelů není důvodná.

„Účastníci rovněž připomínají formální nedostatky závazného stanoviska ÚMČ Praha 12, odboru dopravy, ze dne 19. 10. 2023, č. j. P12 49094/2023 ODO/Vi, které vyžaduje § 149, odst. 2 SR, neboť v závazné části závazného stanoviska absentuje ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a věcně neřeší vedení dopravy (jak staveništní, tak budoucí dopravní obslužnosti) ulicí Revoluce do ulice Do Koutů a celkově neposuzuje indukovaný vliv Záměru na dopravu v relevantní oblasti.“

Odvolací správní orgán uvádí, že Jako příslušný dotčený silniční správní úřad vydal souhlasné závazné stanovisko ÚMČ Praha 12, odbor dopravy, sp. zn.: P12 43808/2023, č.j.: P12 49094/2023 ODO/Vi, ze dne 19.10.2023, které bylo přezkoumáno MHMP PKD (viz výše). MHMP PKD dne 25. 2. 2026, pod č.j. MHMP-167738/2026/O4/Ku, spis. zn. S-MHMP 99533/2026 závazné stanovisko ÚMČ P12, odboru dopravy, změnil ve výrokové části text podmínek souhlasného závazného stanoviska (viz výrok tohoto rozhodnutí) a změnil text odůvodnění. Otázky staveništní dopravy i dopravní obslužnosti jsou řešeny v odůvodnění výše.

Odvolací správní orgán dále podotýká, že není jasné, co odvolatelé mysleli tvrzením, že uvedené závazné stanovisko odboru dopravy ÚMČ P12 absentuje jeho zákonné zmocnění pro vydání závazného stanoviska.

ÚMČ P12, odbor dopravy, je dotčeným správním orgánem v oblasti dopravy a závazné stanovisko obsahuje i příslušné právní předpisy, na základě kterých je předmětné závazné stanovisko vydáno (zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a vyhl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy).

Námítka odvolatelů není důvodná.

„[38] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 20 Účastníci opětovně uvádějí, že i imise, které nejsou ze své povahy právně regulovány, v daném případě např. hygienickými limity, mohou bezpochyby představovat zásah do práv vlastníků okolních pozemků. Nelze se ztotožnit s argumentací stavebního úřadu, který uvádí, že hluk působený fyzickými projevy fyzických osob nelze brát při posuzování vlivu záměru na sousední pozemky v potaz. Pokud stavební úřad argumentuje skutečností, že hřiště umístěné na střeše jedné z budov bude odstíněno bližším pavilonem školy, je potřeba konstatovat, že pro takové tvrzení nelze nalézt oporu v akustické studii (která se hlasovými projevy fyzických osob, jak uvádí stavební úřad, nezabývá), ani v jiném materiálu, který byl podkladem pro vydání rozhodnutí, protože je nutné konstatovat, že dané tvrzení stavebního úřadu nemá oporu ve správním spise. Nezbyvá než uzavřít, že daný závěr stavebního úřadu je v tomto rozsahu nepřezkoumatelný.“

Odvolací správní orgán uvádí, že k záměru bylo vydáno závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy sp. zn.: S-HSHMP 36736/2023, č.j.: HSHMP 36736/2023, ze dne 14. 8. 2023 (dále jen „HSHMP“).

Odvolací správní orgán dne 3. 2. 2026, pod č.j. MHMP 94516/2026, spis. zn. S-MHMP 13123870/2025/STR, požádal nadřízený dotčený správní orgán, kterým je Ministerstvo zdravotnictví ČR (dále jen „MZDR“) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska HSHMP.

MZDR dne 29.6.2026, pod č.j.: MZDR 3616/2026-4/OVZ potvrdilo vydané závazné stanovisko HSHMP, přičemž uvedlo, že *„V bodě č. 38. odvolatelé uvádějí, že imise, které nejsou ze své povahy právně regulovány, v daném případě např. hygienickými limity, mohou představovat zásah do práv vlastníků okolních pozemků (hřiště na střeše jedné z budov).“*

K tomu uvádíme, že dle ustanovení § 30 odst. 2 zákona 258/2000 Sb., se za hluk nepovažuje zvuk působený hlasovým projevem fyzické osoby, nejde-li o součást veřejné produkce hudby v budově, hlasovým projevem zvířete, zvuk z produkce hudby provozované ve venkovním prostoru, zvuk z akustického výstražného nebo varovného signálu souvisejícího s bezpečnostním opatřením, zvuk působený přelivem povrchové vody přes vodní dílo sloužící k nakládání s vodami, zvuk působený v přímé souvislosti s činností související se záchranou lidského života, zdraví nebo majetku, řešením mimořádné události, přípravou jejího řešení nebo prováděním bezpečnostní akce nebo mimořádné vojenské akce. Z metodického usměrnění Ministerstva zdravotnictví ČR ze dne 6. 4. 2020 vydaného pod č.j. MZDR 15030/2020-1/OVZ vyplývá, že provoz sportovních zařízení (hřišť) je charakteristický sledem jednotlivých hlukových událostí, které se mění okamžitě, náhodně a nepředvídatelně, jsou závislé kromě jiného na počtu, věku a úmyslech hráčů, jejich fyzické dispozici a herních schopnostech. Tyto zdroje hluku z principiálních důvodů nelze výpočtově predikovat, ani na základě naměřených hodnot regulovat ve vztahu k pevnému administrativnímu limitu, protože u náhodných hluků nelze objektivně s přijatelnou nejistotou stanovit akustickou emisi charakterizující dlouhodobou hlukovou zátěž. Případné naměřené

hodnoty platí pouze pro dobu měření a nelze je zobecnit, ani objektivně přezkoumat. Vzhledem k nemožnosti stanovení objektivní hodnoty akustické emise, nemají případné akustické výpočty žádnou objektivní vypovídací schopnost, jako je tomu u stacionárních technických zdrojů hluku nebo hluku z dopravy.

Dále doplňujeme, že u uvedených zdrojů (hřišť) převažuje faktor obecného obtěžování, který nelze kvantifikovat, nelze pro jejich regulaci použít limity hluku uvedené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb., a tyto zdroje lze regulovat prakticky pouze dispozičními nebo organizačně-provozními opatřeními.“

Z uvedeného vyplývá, že dle ustanovení § 30 odst. 2 zákona 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, se za hluk nepovažuje zvuk působený hlasovým projevem fyzické osoby, je tedy zřejmé, že vyjádření stavebního úřadu k námitce hluku z provozu hřiště na střeše objektu ve vydaném rozhodnutí, že hřiště umístěné na střeše jedné z budov bude odstíněno bližším pavilonem školy, nemůže mít oporu v akustické studii, jelikož ta se hlasovými projevy žáků nezabývá. Hluk pocházející z užívání hřiště bude srovnatelný jako hluk na jakémkoliv hřišti nebo sportovišti, která se běžně umísťují jako veřejná vybavenost obytných celků. Tento hluk je nárazový a vzhledem k charakteru objektu bude omezen na běžnou vyučovací dobu. Nelze tedy tvrdit, že by se v daném případě jednalo o soustavně a nad míru přiměřené obtěžování okolí.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„[39] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 22 Účastníci uvádí, že stavební úřad se nikterak nevypořádal s věcným obsahem námítky, na němž Účastníci i nadále setrvávají.“

Původní námitka uplatněná v řízení poukazovala na nedostatečné posouzení hluku ze stavební činnosti v doložené akustické studii. Odvolatelé namítali, že po určitou dobu budou stavební stroje pracovat v těsné blízkosti hranice s jejich pozemky a tento stav není ve studii zhodnocen. Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí na tuto námitku reagoval zcela adekvátně, když uvedl: *„K námitce týkající se hluku ze stavební činnosti se stavební úřad vyjádřil ve vypořádání námítky číslo 20. Posouzení hluku včetně uvažovaného umístění technologie bylo zpracováno v souladu s platnými právními předpisy a metodickými postupy, a zohledňuje charakteristické, průměrné umístění stavebních strojů v rámci staveniště. Vzhledem k povaze stavební činnosti nelze přesně určit konkrétní polohu strojů jednotlivých fází stavby, neboť tyto se dynamicky mění i v průběhu jednoho dne. Výpočty proto vycházejí z modelové situace, která reprezentuje střední podmínky výstavby v celém prostoru staveniště – tedy i s přihlédnutím k tomu, že stroje se mohou nacházet, jak blíže, tak i dále od hranic pozemků sousedů. Hygienické limity hluku jsou navíc stanoveny pro dlouhodobé působení hluku za průměrných provozních podmínek. Tomu odpovídá i použitá metodika a výstupy akustické studie, její závěry zůstávají v mezích zákonných limitů.“*

Jak již odvolací správní orgán uvedl výše - v územním řízení je samotná realizace stavby (v souladu účelem daného řízení) posuzována pouze okrajově, například popisem příjezdových cest pro staveništní dopravu nebo umístění objektu zařízení staveniště. Podrobněji se provádění stavby řeší až v dokumentaci pro stavební povolení. K tomuto řízení bude rovněž vydáno závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, které zpravidla požaduje požadavky na provádění stavebních činností, ať již stanovením omezené doby pro provádění hlučných prací nebo nařízením režimových opatření na stavbě.

Námitka odvolatelů není důvodná.

„[40] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 25 Účastníci rekapitulují, že se v souvislosti s již dříve schválenou výstavbou rodinných domů na pozemcích č. parc. 3857/186 a 3857/227, které bezprostředně sousedí se záměrem, rovněž odkazují na námítky, které byly již shrnuty výše.“

Odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání námitek výše.

Námitka není důvodná.

„[41] Ve vztahu k vypořádání námítky č. 26 Účastníci shrnují, že dopravní studii vypracovanou společností SATRA spol. s r. o. není možné z materiálního hlediska označit za námitku, neboť jde toliko o důkazní návrh, případně označení podkladu dřívějšího vyjádření Účastníků.“

[42] Účastníci závěrem uvádějí, že se tímto svým odvoláním vyjádřili ke všem vypořádaným námitkám, vyjma procesní námítky označené v ÚR jako námitka č. 1, přičemž pro úplnost dodávají, že stavební úřad z jim neznámého důvodu vynechal v posloupnosti označení vypořádání námitek v ÚR čísla 13, 23 a 24.

[43] Ostatně z kontextu a způsobu vypořádání námitek účastníci musí nadále trvat na námitce systémové podjatosti všech zaměstnanců stavebního úřadu a vedení městské části.“

Odvolací správní orgán k bodu 41 uvádí, že se jedná pouze o konstatování odvolatelů.

K bodu 42 uvádí, že námítky týkající se dopadů stavby na denní osvětlení a oslunění přilehlých sousedních staveb, intervalové dopravy v místě předmětného záměru i intenzity provozu, byly stavebním úřadem řádně vypořádány (mj. na str. 38, 42, 44 napadeného rozhodnutí), a to v rámci uceleného vypořádání námitek obdobné problematiky. V této souvislosti odvolací správní orgán uvádí, že není povinností správního orgánu reagovat na každou dílčí námitku, avšak z rozhodnutí musí být patrný ucelený závěr správního orgánu. Toto ostatně konstatuje i ustálená judikatura, např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 331/2019 – 37, ze dne 10. 7. 2020, kde Nejvyšší správní soud judikoval, že „správní orgány a soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námítky jako celek neobstojí. Takový postup shledal ústavně konformním i Ústavní soud v nálezu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08: „Není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na po drobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná.“ (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014 - 43).“

K bodu 43 odvolací správní orgán uvádí, že o systémové podjatosti ÚMČ P12, jakož i Magistrátu hl. m. Prahy, tak bylo rozhodováno v rámci samostatných řízení (viz odůvodnění výše).

Námítky odvolatelů nejsou důvodné.

Odvolací správní orgán uvádí, že dne 2. 9. 2026, pod č.j. MHMP 863043/2026, spis. zn. S-MHMP 1323870/2025/STR, seznámil účastníky řízení s doplněnými podklady pro vydání rozhodnutí a poučil je o možnosti vyjádřit se k nim.

Konkrétně bylo do spisu doplněno:

- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, č.j. MHMP-167738/2026/O4/Ku, spis. zn. S-MHMP 99533/2026, ze dne 25. 2. 2026
- Závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR, č.j. MMR-56230/2026-83, spis. zn. SZ-1809/83/2026, ze dne 20. 7. 2026
- Závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ČR, č.j. MZDR 3616/2026-4/OVZ, ze dne 3. 2. 2026
- Závazné stanovisko KŘ policie hl. m. Prahy, č.j. KRPA-192975-3/ČJ-2026-0000DŽ

Dne 14. 9. 2026 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno vyjádření k podkladům, které podali Soňa Barabášová, Ing. Petr Lukeš, Jan Havránek, Petra Havránková a Ing. Petra Maurová, všichni zast. JUDr. Lukášem Klicperou, advokátem.

Ve vyjádření účastníci rekapitulují námitky uplatněné v odvolání a uvádí, že doplněná závazná stanoviska považují za nepřezkoumatelná. Odvolací správní orgán v této souvislosti odkazuje na vypořádání námitek výše.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že stavebníkem je Městská část Praha 12, která je zastoupena společností XTOPIX architekti s.r.o., která je dále zastoupena Ing. Šárkou Jirouškovou.

V této souvislosti odvolací správní orgán odkazuje na Rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 110/2018, ze dne 21. 3. 2019, kde Nejvyšší správní soud uvedl, že „Zástupcem účastníka je pouze jím zmocněná osoba, Ustanovení § 33 odst. 3 správního řádu není ničím jiným, než oprávněním zmocněnce udělit se souhlasem zmocnitele substituční plnou moc jiné osobě. Možnost udělení substituční plné moci musí být výslovně uvedena v původní plné moci, kterou vystavil účastník zmocněnci. Substitut se nestává zástupcem účastníka, ale zástupcem zmocněnce. Správní orgány se žádného pochybení při doručování nedopustily, naopak doručení, kterého se stěžovatel neprávem dovolává (doručení substitutovi) nevyvolává právní účinky, které zákon spojuje s doručováním účastníkům řízení či jejich zástupcům.“

K obdobným závěrům Nejvyšší správní soud dospěl i pokud jde o doručování substitutovi advokáta v rámci soudního řízení (viz např. usnesení rozšířeného senátu ze dne 4. 11. 2003, č. j. 1 As 4/2003 - 48, publ. pod č. 281/2004 Sb. NSS) nebo substitutovi zmocněnce v rámci daňového řízení (viz např. rozsudky ze dne 17. 6. 2010, č. j. 1 Afs 85/2009 - 104, a ze dne 24. 1. 2018, č. j. 4 Afs 224/2017 - 60).

NSS shrnuje, že z uvedené konstantní judikatury jednoznačně plyne, že žalovaný pochybil, pokud žalované rozhodnutí substitutovi zmocněnce stěžovatele. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že substituční zástupce v řízení nevystupuje jako zástupce zmocnitele, ale jako zástupce zmocněnce. Zástupcem zmocnitele však zůstává pouze jeho zmocněnec. Mezi substitučním zástupcem a zmocnitelem žádný vztah nevzniká.

Na tomto závěru nemohou nic změnit ani úvahy o účelovém jednání zmocněnce stěžovatele, či o vytváření „procesních pastí“.

Vzhledem k výše uvedenému bude toto rozhodnutí o odvolání doručováno zástupci stavebníka (společnosti XTOPIX architekti s.r.o.) a substitutovi pouze na vědomí.

Odvolací správní orgán závěrem uvádí, že 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, dle 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 dnes již neplatným územním plánem, proto se považuje bez dalšího za souladný i s aktuálně účinným novým Metropolitním plánem. Nebylo tedy třeba si vyžádat nové závazné stanovisko orgánu územního plánování.

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. Změna spočívá ve změně podmínky č. 16 a odůvodnění dle znění závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-167738/2026/O4/Ku, spis. zn. S-MHMP 99533/2026, ze dne 25. 2. 2026. 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 odvolatelé

1. XTOPIX architekti s.r.o., IDDS: p62wvda, Vratislavova č.p. 2/23, Praha 2-Vyšehrad, 128 00

zastoupení pro:

- *Městská část Praha 12, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 12-Modřany, 143 00*

2. JUDr. Lukáš Klicpera, IDDS: hkcmzsv, Sokolská č.p. 1802/32, 120 00 Praha 2-Nové Město

zastoupení pro:

- *JUDr. Karel Valdauf, bytem Krumlovská 530/3, 140 00, Praha 4,*

- *Ing. Petr Lukeš, bytem Štolcova 2103/2, 140 00, Praha 4,*

- *Jan Havránek, bytem Dostálova 2234/6, 140 00, Praha 4,*

- *Petra Havránková, bytem Dostálova 2234/6, 140 00, Praha 4*

- *Ing. Petra Maurová, bytem Švihovská 546/3, 140 00, Praha 4,*

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

3. Jan Kužílek, Do Koutů č.p. 2231/6, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412

4. CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o., IDDS: c8wtysv, Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle

5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

6. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu, Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00

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

8. HYDROTECHNIK PRAHA spol. s r.o., IDDS: miq4nzh, Půlkruhová č.p. 654/27, 160 00 Praha 6

9. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy, U Plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

10. PŘEdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3, Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

11. Úřad městské části Praha 12, odbor investic a správy majetku, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 12-Modřany, 143 00

III. ostatní

12. 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

13. Úřad městské části Praha 12, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 12-Modřany, 143 00

14. Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, IDDS: ktcbbxd, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 12-Modřany, 143 00 + **SPIS**

na vědomí

Šárka Jiroušková, IDDS: g4xkgje, Poděbradská č.p. 723/130, Praha 9-Hloubětín, 198 00

MHMP STR/Kv