



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 926528/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 1061077/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jana Fraňková

236 00 4842

Počet listů/příloh: 11/0

Datum:

23.9.2026

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 MUDr. Alexandera Kolského, CSc., nar. 28.1.1950, bytem Nad lesním divadlem 1353/8, Praha 4, proti rozhodnutí č.j. P4/005747/24/OST/FATU, spis.zn. P4/157578/20/OST/FATU ze dne 12.3.2024, které Úřad městské části Praha 4, odbor stavební vydal k žádosti PURE PYRAMID s.r.o., IČO 08322465, se sídlem Rybná 716/24, Praha 1, v řízení zastoupené P6PA+Architects, s.r.o., IČO 27400760, se sídlem Podskalská 408/6, Praha 2, a kterým na pozemcích parc.č. 2702/1, 2702/3, 2692/52, 2692/70, 2692/74, 2692/75, 2692/76, 2692/89, 2692/94 v katastrálním území Braník, umístil stavbu nazvanou „Multifunkční dům Nad Lesním divadlem“, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. P4/005747/24/OST/FATU, spis.zn. P4/157578/20/OST/FATU ze dne 12.3.2024 se ruší a věc se vrací k novému projednání.

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

PURE PYRAMID s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1-Staré Město

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. P4/005747/24/OST/FATU, spis.zn. P4/157578/20/OST/FATU ze dne 12.3.2024, kterým vyhověl žádosti PURE PYRAMID s.r.o., IČO 08322465, se sídlem Rybná 716/24, Praha 1, na základě plné moci ze dne 3.12.2019 v řízení zastoupené P6PA+Architects, s.r.o., IČO 27400760, se sídlem Podskalská 408/6, Praha 2 (dále též jako žadatelka), a na pozemcích parc.č. 2702/1, 2702/3, 2692/52, 2692/70, 2692/74, 2692/75, 2692/76, 2692/89, 2692/94 v katastrálním území Braník, umístil stavbu nazvanou „Multifunkční dům Nad Lesním divadlem“. Proti tomuto rozhodnutí uplatnil odvolání MUDr. Alexander Kolský, CSc., nar. 28.1.1950, bytem Nad lesním divadlem 1353/8, Praha 4 (dále též jako odvolatel).

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Tohoto oprávnění využil zástupce žadatelky, v obsahu svého vyjádření k uplatněným odvolacím námítkám mimo jiné uvádí, že „umístěním stavby skutečně dojde k nárůstu dopravy...vzhledem k funkčnímu využití objektu jako hotelu/ubytovny je adekvátní předpokládat, že hosté nebudou vyjíždět svým vozem po Praze.....žádný předpis nestanovuje maximální vytiženost komunikace“, dále, že „k odvolání proti stanovisku UZR MHMP a OCP MHMP bude vyjádření doplněno“, dále, že „stanovisko úřadu územního plánování nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí“.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo uplatněno 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 odvoláním napadené rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 28.3.2024, odvolání bylo uplatněno dne 29.3.2024, v zákonem stanovené odvolací lhůtě. Odvolání bylo posouzeno jako přípustné a včasné.

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

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 23.3.2020 byla u stavebního úřadu uplatněna žádost PURE PYRAMID s.r.o., zastoupené P6PA+Architects, s.r.o., o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Multifunkční dům Nad Lesním divadlem“ na pozemcích parc.č. 2702/1, 2702/3, 2692/52, 2692/74, 2692/76, 2692/70, 2692/94, 2692/89 v k.ú. Braník, následně opakovaně doplňovaná (dle spisu naposledy 21.6.2021).

Stavební úřad usnesením č.j. P4/367974/21/OST/FATU ze dne 14.9.2021 zahájené územní řízení přerušil, současně žadatelku vyzval k doplnění žádosti o taxativně stanovené podklady ve lhůtě do 28.2.2022, na základě žádosti žadatelky prodloužené usnesením č.j. P4/142877/22/OST/FATU ze dne 28.3.2022 na dobu do 31.5.2022. Podáním ze dne 24.5.2022 žadatelka požádala o další prodloužení lhůty k doplnění požadovaných dokladů, z obsahu spisu není zjištěl způsob vyřízení této žádosti. K doplnění došlo 29.6.2022, po marném uplynutí výše uvedené stanovené lhůty.

Stavební úřad usnesením č.j. P4/513076/22/OST/FATU ze dne 3.11.2022 řízení přerušil současně s výzvou k doplnění taxativně stanovených podkladů ve lhůtě do 31.5.2023. Požadované podklady byly doplněny dne 11.9.2023.

Stavební úřad opatřením č.j. P4/386108/23/OST/FATU ze dne 27.9.2023 oznámil zahájení řízení, účastníkům stanovil lhůtu k uplatnění námitek. Námitky uplatnili vlastníci bytových jednotek domu 1353/8, Městská část Praha 4 a vlastníci bytových jednotek domu 1354/8a.

Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Z hlediska věcného bylo zjištěno, že záměrem v území je novostavba multifunkčního domu umístěného na pozemcích parc.č. 2702/1 a 2702/3 v k.ú. Braník, v ploše situované severním směrem od ulice Nad Lesním divadlem.

Multifunkční dům je hmotově řešen jako podlouhlá zvlněná hmota organického tvaru, složená z jednotek půdorysného tvaru číslovky „8“ v podélném směru, vzájemně vůči sobě v jednotlivých podlažích posunutých. Budova má 5 nadzemních (NP) a 1 podzemní podlaží (PP), na jižní straně je snížena na 3 nadzemní podlaží a v severní části budovy je ve 4. NP mezi zastavěnými částmi ponechán volný prostor plnící funkci zastřešené terasy. Části střech vystupujících podlaží mají být využity jako balkony. Objekt je zastřešen plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy 17,85 m (od úrovně podlahy 1.NP tj. 267,635 m.n.m.)

Vzdálenosti nadzemní a podzemní části multifunkčního domu od sousedních pozemků:

- Severní průčelí budovy je ve vzdálenosti min. 19,35 m od sousedního pozemku parc.č. 2690/2 v k.ú. Braník.
- Západní průčelí budovy je vzdáleno min. 3,0 m od hranice sousedního pozemku parc.č. 2690/2 v k.ú. Braník.
- Jižní průčelí objektu je ve vzdálenosti min. 0,41 m od hranice sousedního pozemku parc.č. 2702/4 v k.ú. Braník.
- Východní průčelí objektu je ve vzdálenosti min. 3,0 m od hranice sousedního pozemku parc.č. 2692/112 v k.ú. Braník.
- Rozšířená část 1. PP objektu je umístěna až k hranici sousedního pozemku parc.č. 2690/2 v k.ú. Braník.

Multifunkční dům je umístěn v podélném směru pozemku stavby. Součástí stavby je úprava stávající veřejné účelové komunikace pro příjezd na pozemek stavby, napojené na ulici Nad Lesním divadlem. Stavba má mít hlavní využití pro hostel (19 ubytovacích jednotek,) pro malé ubytovací zařízení (10 ubytovacích jednotek) a pro bydlení (5 bytových jednotek včetně 1 služebního bytu pro správce). Malé ubytovací zařízení má být provozně propojené s hostelem. 1. PP bude částečně využito pro technické a provozní zázemí.

Celková plocha pozemků multifunkčního domu parc.č. 2702/1 a 2702/3 v k.ú. Braník je 1231 m², zastavěná plocha multifunkčního domu je cca 446,5 m², obestavěný prostor je cca 7 230 m³.

Multifunkční dům má mít pro všechny účely užívání zajištěno celkem 10 parkovacích stání, z toho 2 vázaná stání (pro bydlení) v polootevřené dvougaráži a 8 parkovacích stání (pro hostel, malé ubytovací zařízení a návštěvnícké stání pro bydlení) na povrchu. Z celkového počtu 10 parkovacích stání bude 1 stání splňovat požadavky pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

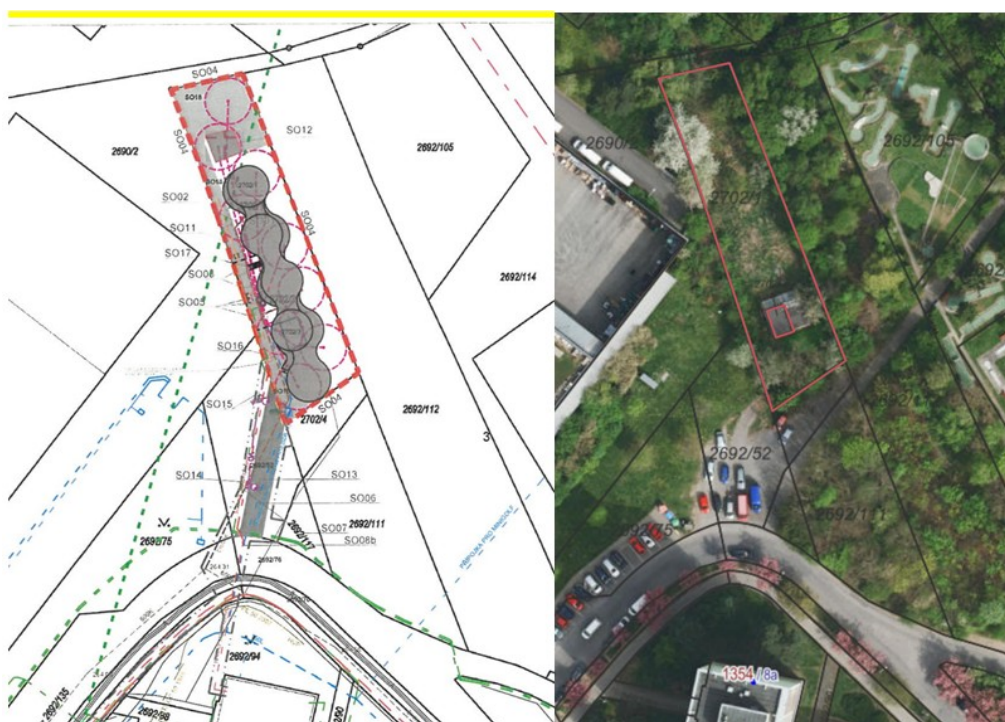
Napojení multifunkčního domu bude zajištěno novou vodovodní přípojkou, novou přípojkou splaškové kanalizace a novým připojením z distribuční sítě NN.

Dešťové vody ze střechy multifunkčního domu budou likvidovány na pozemku stavby svedením do akumulační nádrže s bezpečnostním odtokem do retenční nádrže s regulovaným odtokem, doplněným bezpečnostním přepadem do veřejné kanalizace.

U multifunkčního domu má být na pozemku stavby umístěno 9 hlubinných vrtů, jako zdroj vytápění pro tepelné čerpadlo (země voda) umístěné v 1.PP, doplňkovým zdrojem má být elektrokotel.

Součástí záměru je úprava stávající veřejné účelové komunikace pro napojení stavby na veřejnou dopravní infrastrukturu a vybudování nové neveřejné účelové komunikace včetně opěrných stěn, dále oplocení a venkovní osvětlení.

Součástí výrokové části napadeného rozhodnutí je povolení kácení dřevin na pozemku stavebního záměru a určení náhradní výsadby.



Žádost o vydání územního rozhodnutí byla podaná spolu s dokumentací dne 23.03.2020. V posuzované věci byla dokumentace zpracována v 06/2018 (postupně byla tato dokumentace doplňována a aktualizována 29.6.2022 a 31.05.2023). V souladu s ustanovením § 85 odst. 4 nařízení Rady hl. m. Prahy 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), posuzuje podle tohoto nařízení (i s odkazem na nový stavební zákon: § 332 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.).

Řízení je vedeno v právním režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění účinném do 31.12.2023 (dále též „stavební zákon“), pro postupy v řízení se uplatní vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, obě ve znění účinném do 31.12.2023.

Dne 1.9.2026 nabyl 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.*

Na základě odvolacích námitek byl uplatněn postup dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu týkající se přezkumu podkladových závazných stanovisek:

- Žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP, sp. zn. S-MHMP 802073/2019 , č.j. MHMP 2380174/201 ze dne 17.02.2020 u Ministerstva pro místní rozvoj (dále též jako MMR). MMR dne 27.08.2025 vydalo závazné stanovisko č.j. MMR-51700/2025-81, kterým závazné stanovisko změnilo v závazné části, ve výčtu pozemků záměru byly doplněny pozemky parc.č. 2692/75 a 2692/89 v k.ú. Braník, ve zbytku bylo uvedené závazné stanovisko zbytek potvrzeno.

Vzhledem k nutnosti prokázání souladu záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, vyzvalo MMR stavebníka k doplnění podkladů a záměr byl posuzován z aktualizovaných MMR doložených podkladů.

- Žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP, sp. zn. S-MHMP 13298/2019, č.j. MHMP 1329874/2019 ze dne 01.07.2019 u Ministerstva životního prostředí, které tuto žádost postoupilo dne 12.06.2024 podáním č.j. MZP/2024/210/2142 Ministerstvu zemědělství, které dne 27.06.2024 závazným stanoviskem č.j. MZE-48911/2024-16211 napadené závazné stanovisko potvrdilo.

- Žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 4, zn. P4/173349/19/OŽPAD/STAN/St ze dne 24.06.2019 byla předložena odboru pozemních komunikací a drah MHMP, který závazným stanoviskem č.j. MHMP 1218624/2024/O4/Ku, sp.zn. S- MHMP 1199518/2024/2023 ze dne 16.07.2024 přezkoumávané závazné stanovisko ve výrokové části změnil tak, že původní text nahradil následujícím textem (citace, kurzívou):

Přechodné zábery v prostoru místní komunikace (např. k odstavení kontejneru nebo vozidla zásobujícího stavbu) bude realizátor řešit minimálně 30 dmi předem povolením zvláštního užívání pozemních komunikací dle § 25 odst. 1 a odst. 6 písmeno c, zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

Vybourané ani vnesené hmoty nebudou ukládány v prostoru místní komunikace jinak, než na místě povoleném a ohrazeném, při zajištění hmot proti splavení na plochu místní komunikaci a do dešťových vpustí.

Nebudou znečišťovány komunikace, vozidla ze staveniště budou vyjíždět řádně očištěna. Pokud dojde ke znečištění veřejných komunikací, tak stavebník neprodleně zajistí jejich očištění.

Bude dodrženo, že veškeré stavební práce budou probíhat tak, aby byla zajištěna bezpečná sjízdnost a schůdnost pozemní komunikace.

Dešťově srážky z objektu a zpevněných ploch nebudou svedeny na pozemní komunikace.

S obsahem uvedených závazných stanovisek se účastníci budou moci podrobně seznámit v rámci pokračujícího prvostupňového řízení.

Na základě přezkoumání věci Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen MHMP STR) k uplatněným odvolacím námitkám uvádí:

Odvolací námitka:

Odvolatel trvá na tom, že umístěním stavby dojde k nárůstu dopravy v ulici Nad Lesním divadlem a hrozí zhoršení kvality života v jeho domě a snížení hodnoty jeho bytu. V tomto bodě odvolání směřuje proti závaznému stanovisku Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí a dopravy z hlediska dopravy zn. P4/173349/19/OŽPAD/STAN/St ze dne 24.6.2019. Jak bylo vícekrát judikováno, pouhé dodržení norem nezajišťuje, že nedojde ke znehodnocení bydlení, neboť na jedné straně v lokalitě zvláště zatížené může každé další zhoršení být již nepřijatelné, a na druhé straně v lokalitě dosud nezatížené, jako je tento případ, může i snížení na hodnoty normou připuštěné znamenat citelné zhoršení (dosud nadstandardní) kvality bydlení, a tudíž snížení hodnoty nemovitosti.

MHMP STR:

Jak výše již uvedeno, MHMP STR uplatnil žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 4, zn. P4/173349/19/OŽPAD/STAN/St ze dne 24.06.2019, které je citované v odvolací námitce. Odbor pozemních komunikací a drah MHMP dne 16.07.2024 vydal závazné stanovisko pod č.j. MHMP 1218624/2024/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 1199518/2024/2023, kterým závazné stanovisko změnil ve výrokové části upravením znění dvou podmínek a doplněním textu v odůvodnění, neboť prvoinstanční orgán silničního správního úřadu městské části Praha 4, jako věcně a místně příslušný silniční správní úřad, se zcela správně nevypořádal s nutností upozornit stavebníka na příslušná ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění a zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění, zbytek závazného stanoviska potvrdil.

Nárůst dopravy je veličina, která není nijak regulovaná. Ulice Nad Lesním divadlem, na kterou je záměr připojen, je místní komunikace III. třídy, která je předmětem veřejného užívání. Posouzení omezení nebo ovlivnění dopravy na dotčených komunikacích předmětnou stavbou a zároveň věcně a časově koordinovat případné realizace jiných záměrů s dopadem na provoz na těchto komunikacích se provádí v samostatném správním řízení, tak jak ukládá zákon o pozemních komunikacích; konkrétně se jedná o řízení o připojení záměru na pozemní komunikaci, řízení o zvláštním užívání komunikací (zábory, dopravně inženýrské opatření a staveništní doprava), kdy se silniční správní orgán s odbornou i místní znalostí a po projednání s dotčenými orgány vypořádává s uvedeným problémem nárůstu dopravy v okolí záměru.

V závazném stanovisku k dokumentaci pro územní rozhodnutí byla silničním správním úřadem posouzena dokumentace a na základě toho silniční správní orgán stanovil podmínky, kterými sleduje veřejný zájem a to ochranu pozemních komunikací před případnými nežádoucími důsledky, které mohou být se záměrem spojeny, a to nejen při jeho vlastní realizaci, pokračování v ní, ale také po jeho zprovoznění a dále hledisko bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, neboť v zásadě realizace každého stavebního záměru se zásahem do komunikací a provozem na nich, je potenciálním kolizním místem z hlediska těchto kritérií.

Předpokládat nárůst dopravy v okolí uvedeného záměru musí silniční správní orgán téměř vždy a tomu také přizpůsobit svá rozhodování a opatření v místě. Tzn. např. definitivní povrchy komunikací, požadované parametry nových komunikací, vjezdů, dále např. směrnost, stanovení místní úpravy provozu (trvalé nebo dočasné) atd. To vše je třeba přizpůsobit nastalé situaci a se znalostí věcně a místně příslušných silničních správních úřadů, stavebních úřadů a zákonných garantů potvrzení bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích – Policií ČR, v samostatných řízeních posoudit a rozhodnout. Pokud je třeba provést uvedené posouzení a projednání v samostatných řízeních, stanoví je v podmínkách v závazné části stanoviska.

Veřejný zájem v oblasti dopravy chrání dotčený orgán, který zná podmínky dopravní zátěže v území. Vzhledem k tomu, že ani dotčený orgán nestanovil žádnou podmínku nasvědčující nežádoucí kumulaci dopravy, lze důvodně usuzovat, že umístěním stavby s 10 parkovacími stáními nedojde k ohrožení plynulosti dopravy.

K námitce týkající se zhoršení kvality života stavební úřad, mimo jiné, uvedl, že: „kvalita bydlení ve vztahu k okolí je podle judikatury Nejvyššího správního soudu, např. rozsudek NSS Sp.zn. 2As 44/2005 „dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací apod.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.“ Kvalitou bydlení se tedy rozumí 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; pro zajištění kvality bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující soubor činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.“ V odůvodnění napadeného rozhodnutí dále stavební úřad vyhodnotil soulad záměru s pražskými stavebními předpisy, požadavky na osvětlení apod. Dále posoudil záměr z hlediska souladu s dalšími právními předpisy, které chrání ostatní veřejné zájmy, jako ochrana proti hluku, ochranu ovzduší apod.

S uvedeným posouzením stavebního úřadu se MHMP STR ztotožňuje. Lze obecně uvést, že komfort nebo pohoda bydlení a kvalita prostředí je do značné míry věcí, jejíž vnímání je subjektivní. Realizací nové stavby vždy dochází k určitým změnám poměrů v daném území, které mohou být vnímány dotčenými osobami negativně. Aby bylo možné objektivně stanovit, zda dojde k nepřípustnému narušení hodnot prostředí, posuzuje stavební úřad, zda navržený záměr splňuje požadavky vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy, zejména požadavky týkající se ochrany zdraví obyvatel, ochrany přírody a krajiny, požární bezpečnosti, bezpečnosti provozu na komunikacích, atd. Ochrana veřejných zájmů z hlediska různých hodnot, které je žádoucí zachovat, se odvíjí od stanovení podmínek této ochrany v zákonných předpisech. Obecně platí, že pokud je konkrétní stavební záměr v souladu s platnými předpisy, má se za to, že je všeobecně přípustný a soukromá práva a zájmy soukromých osob neomezují nad přípustnou mez. Pokud vliv stavby v území nepřekračuje objektivní stanovené limity, je možné případný zásah do subjektivních práv zkoumat pouze v obecné rovině, zejména zda se nejedná o negativní ovlivnění nad míru přiměřenou poměrům nebo způsobem vybočujícím v podstatné míře z obecných oprávněně požadovaných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.

Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti předmětného záměru, muselo by se jednat o zhoršení „kvalifikované“, které by muselo být podatelem námitek dostatečně konkrétním způsobem prokázáno. Každá nová stavba určitým způsobem „naruší“ resp. ovlivní své okolí, proto není možné k věci přistupovat tak, že vlastnická práva sousedů, zůstanou absolutně nedotčena tzn. v případě namítajícího tak, že se fakticky poměry jeho nemovité věci

nezmění. Vlastnické právo namítajícího s vlastnickým právem žadatele na sebe vzájemně působí a v moci práva je pouze zamezit vzniku extrémní nevyváženosti práv vlastníků sousedních nemovitostí.

K námitce „snížení hodnoty nemovitosti“ lze odkázat na usnesení Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 3197/18 ze dne 15.1.2019, podle kterého z hlediska ústavně zaručených hmotných práv, zde zejména ochrany vlastnického práva a ochrany legitimního očekávání, jde ve své podstatě o střet vlastnických práv – vlastnického práva souseda, který si chce užívat nerušený výkon svého práva k pozemku a stavbě a vlastnického práva souseda – stavebníka, který chce také realizovat své vlastnické právo k pozemku tím, že si na něm postaví stavbu podle platné územně plánovací dokumentace. Tato práva, pokud by byla vykonávána absolutně, se vzájemně vylučují. Případný pokles ceny věci danou stavbou v mezích platné legislativy s požadavky na stavby kladenými a bez dosahu do územního plánu (tj. změnou skutečností významných pro trh s nemovitými věcmi v mezích předem daných pravidel území) zásah do vlastnického práva zjevně nepředstavuje a trvalou hodnotu věci čl. 11 Listiny nezaručuje. Z hlediska tvrzeného legitimního očekávání pak lze odkázat na výše uvedené – předpoklad sousedů, že stavba na sousedním pozemku zůstane beze změny, přestože to platná legislativa umožňuje, nevychází z právních poměrů daného území. Stěžít tak může být právem chráněn, protože vlastnické právo stavebníka musí počítat nejméně stejné ochrany. Jinými slovy „Jsou-li dodrženy normy o obecných požadavcích na výstavbu, které svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí, pak lze předpokládat, že budou splněny i podmínky na kvalitu prostředí.“ [NSS ze dne 13.04.2021, čj. 6 As 175/2019-49]

MHMP STR konstatuje, že v důsledku užívání navrženého záměru nelze důvodně předpokládat nepřípustné narušení soukromých práv a zájmů vlastníků okolních staveb nad míru přiměřenou poměrům.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Odvolatel nesouhlasí posouzením souladu s územním plánem. Stavba je zčásti umístována do stabilizovaného území podle územního plánu, kde je přípustné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury a není přípustná rozsáhlá stavební činnost. Jak odvolatel již uváděl ve svých námitkách, předmětné území představuje dotvořenou urbanistickou strukturu Sídliště Novodvorská. Zamýšlená stavba nepředstavuje zachování, dotvoření či rehabilitaci této urbanistické struktury ani na ni adekvátně nereaguje, neboť nereaguje na stávající zástavbu a nedodržuje její linie a struktury. Jedná se tak o cizorodý prvek, který je v rozporu s územním plánem. V tomto bodu odvolání směřuje proti závaznému stanovisku Magistrátu hl.m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 2380174/2019, sp. zn. S-MHMP 802073/2019 ze dne 17.2.2020.

Rovněž charakter zástavby v území je determinován urbanistickou strukturou sídliště Novodvorská. Odůvodnění prvoinstančního správního orgánu „vzhledem k tomu, že stavba multifunkčního domu je navržena na pozemku, který se nachází mimo zástavbu sídliště Novodvorská situovanou jihozápadním směrem od ulice Novodvorská a mezi ulicemi Novodvorská a Nad Lesním divadlem, nespornou urbanistickou kvalitou toho sídliště nemůže nijak narušit není přiléhavé. Sídliště Novodvorská představuje urbanistický komplex volné zástavby s parkovou úpravou, která se samozřejmě týká i bezprostředně navazujícího území. Současně v předmětném území není jiná zástavba, které by záměr mohl být přizpůsoben, nežli sídliště Novodvorská, do jehož urbanistického tkaniva byly zintegrovány i novější stavby jako obchodní centrum Novodvorská Plaza či průmyslový objekt ABB. Prvoinstanční správní úřad nesprávně absolutizuje hranice lokalit. Zamýšlená stavba se nachází při ulici Nad Lesním Divadlem, která nesporně je součástí sídliště Novodvorská. I kdybychom akceptovali názor prvoinstančního správního

orgánu, že předmětný pozemek již není součástí sídliště Novodvorská, zamýšlená stavba bude s celkem sídliště Novodvorská pohledově spolupůsobit a naruší tak celkový charakter území, ve kterém se nachází.

Tvrzení prvoinstančního správního orgánu „Podle názoru stavebního úřadu navrhovaná stavba multifunkčního domu svým architektonickým řešením výrazně převyšuje architektonickou hodnotu stávajících panelových domů sídliště Novodvorská i stavby obchodního centra Novo Plaza a svou pro okolní zástavbu netypickou rozvolněnou hmotou oživí zástavbu na severozápadní straně ulice Nad Lesním divadlem tvořenou cca 155 m dlouhým průčelím obchodního centra Novo Dvorská Plaza, z toho v délce cca 90 m je toto průčelí tvořeno v podstatě nečleněnou stěnou.“ je zcela mimoběžné. Právní předpis (§ 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů) vyžaduje, aby při umístění staveb bylo přihlédnuto k charakteru území, přičemž podle § 2 písm. h) Pražských stavebních předpisů se rozumí charakterem území soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb". Subjektivní ničím neodůvodněný názor prvoinstančního správního orgánu o tom, že navrhovaná stavba svým architektonickým řešením převyšuje architektonickou hodnotu stávajících panelových domů sídliště Novodvorská, nic nemění na povinnosti stavebníka prokázat přihlédnutí k charakteru zástavby v území. To se v daném případě nestalo. Naopak, stavba nijak nerespektuje linie stávající zástavby, což patrně plyne z toho, že vlastník pozemku nedokázal dosáhnout dohody s vlastníky okolních pozemků na výstavbě stavby, která by charakter území respektovala. To mu však nezakládá právo narušit charakter území, a to ani kdyby stavba byla architektonicky zvláště hodnotná.

MHMP STR:

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska požadavků PSP, vycházel z ÚAP 2020 a posoudil záměr z hlediska výškové úrovně stávajících staveb a prostupnosti území. Lze dodat, že v ust. § 20 PSP je stanoven požadavek, že musí být přihlédnuto k charakteru území, vztahu k veřejnému prostranství a půdorysným rozměrům a výšce okolních staveb.

Záměr je navržen do lokality označené v UAP jako 537 Sídlíště Novodvorská s modernistickou strukturou zástavby. Modernistickou strukturu tvoří převážně volná zástavba soliterních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami. Struktura jednotlivých objektů se zpravidla řídí technickými parametry vhodnými pro danou funkci, a ne urbánními vztahy klasického města. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné.

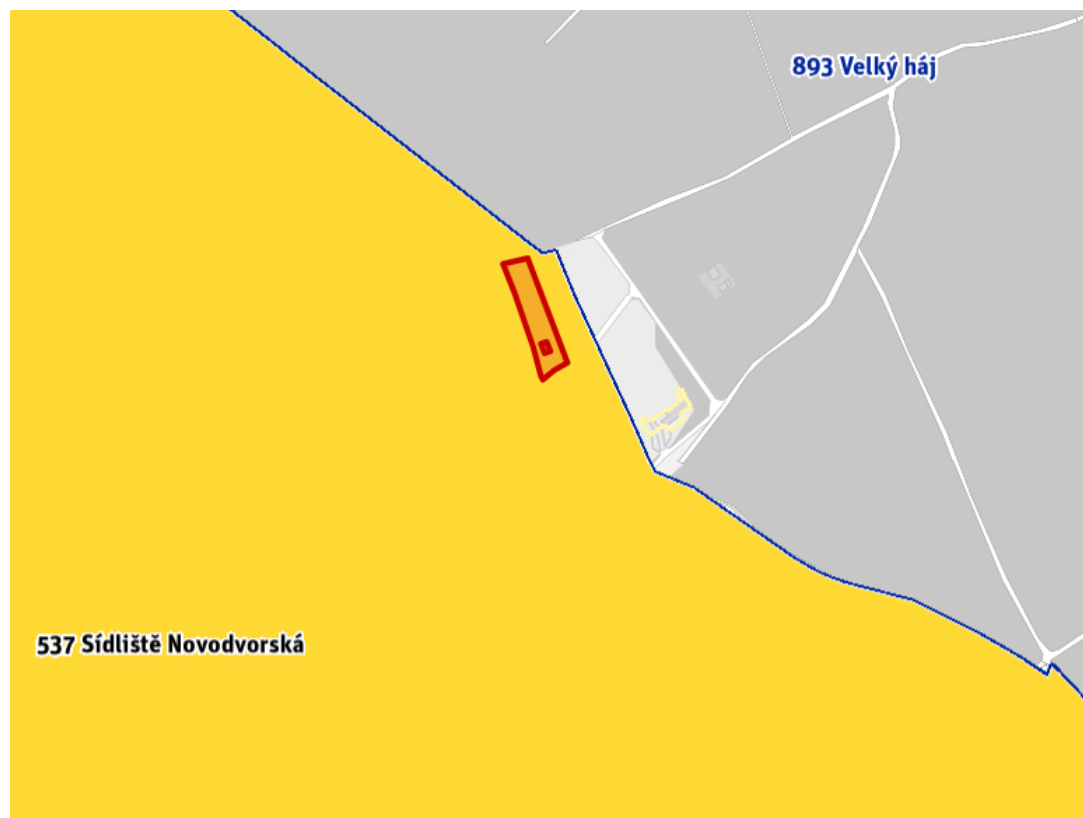
MHMP STR uvádí, že stavební úřad neposoudil záměr v souladu s právním názorem Nejvyššího správního soudu (dále jen NSS) uvedeným v rozsudku č.j. As 332/2023-122 ze dne 16.07.2024, v jehož obsahu je uveden právní názor (citace, kurzívou):

Správní orgány jsou povinny posoudit, zda stavební záměr lze považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. V opačném případě jsou jejich rozhodnutí nepřezkoumatelná. Z důvodu, že území je kompozičně dotvořeno, nelze uvažovat o dotvoření struktury (rozsudek NSS ze dne 15. 8. 2017, čj. 7 As 143/2017-78). Pro účely posouzení, zda se jedná o rozsáhlou stavební činnost, jsou logickými a správnými kritérii velikost, hmota či urbanistický ráz (srov. např. rozsudek ze dne 30. 10. 2014, čj. 10 As 54/2014–69).

Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitů rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž

má být umístěn. Vždy je nutno vycházet ze skutkových okolností konkrétní věci (rozsudek NSS ze dne 8.2.2023, čj. 3 As 247/2022-62, či např. ze dne 6. 3. 2023, čj. 5 As 25/2021-174). Přípustnost konkrétního stavebního záměru **stavební úřad posoudí vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný stavební záměr nachází.** Podstatou posouzení přípustnosti stavebního záměru je tedy zejména jeho srovnání se stávající zástavbou v lokalitě. Rozhodné tak pro posouzení přípustnosti stavebního záměru dále je, jaký rozsah referenčního území bude se stavebním záměrem srovnán, resp. jak velká část posuzované lokality se stavebním záměrem bude tvořit jednu urbanistickou strukturu, a které stavby je tak nutno pro srovnání konkrétně využít. **Přípustnost umístění stavebního záměru je nutné zkoumat nejen vzhledem k navazujícímu okolí, ale též k okolí bezprostřednímu.** Zároveň platí, že stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního, do něhož je stavební záměr umístován. Nelze mít za to, že stavební záměr by byl přípustný, pokud by konvenoval stavbám od něj značně vzdáleným, přestože by nezapadal do jeho bezprostředního okolí, které má podstatný význam pro posouzení stávající urbanistické struktury (rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, čj. 4 As 282/2022-174). V případě, kdy je zástavba v lokalitě různorodá, nelze hovořit o nenarušitelné jednotnosti např. sídliště, a to zejména ve chvíli, kdy je stavební záměr umístován na okraji lokality ve specifickém místě, neboť zde nelze aplikovat totožnou strukturu jako např. u dosavadních panelových domů, které byly postaveny „na zelené louce“ ve volném prostoru (rozsudek NSS ze dne 1. 11. 2023, čj. 5 As 275/2022-56).

Dle ÚAP 2020 MHMP STR zjistil, že navrhovaná stavba leží při hranici s lokalitou 893 Velký háj s typem struktury Krajina výrazných údolí s převládajícím využitím: přírodní. Navrhovaná stavba se umístuje v pásu zeleně. Níže výřez z veřejně dostupných map ÚAP 2020 (<https://uap.iprpraha.cz/mapy/atlas?center=-743414.84,-1043494.04&scale=75000>).



Z níže zobrazeného snímku ortofotomapy získané z veřejně přístupných stránek je zjevné, že záměr je navrhovaný ve stávající zeleni. S touto skutečností se stavební úřad nevypořádal. Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen **v území se zvýšenou ochrannou zeleně**.

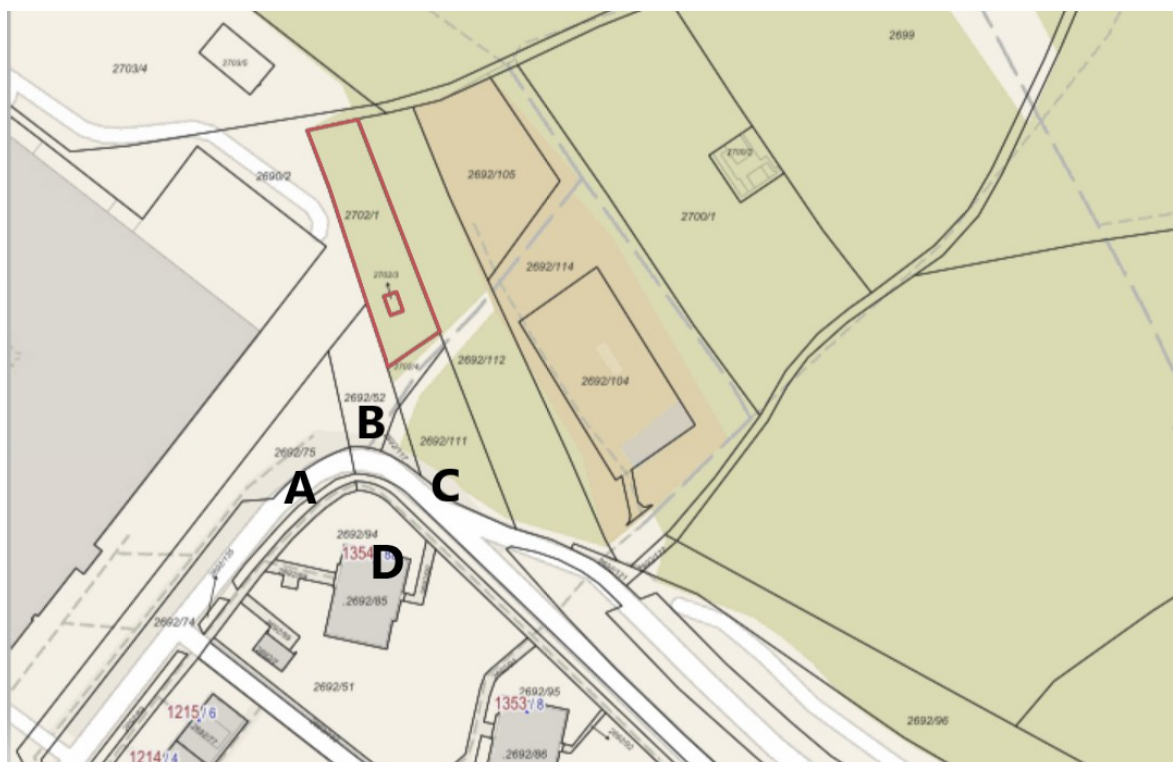
V rozsudku NSS 7 As 143/2017-75 ze dne 15.8.2017 je uvedeno (citace, kurzívou):

„Nedostatečnou shledal zdejší soud i argumentaci správních orgánů stran umístění stavby do území s ochranou zeleně. Stěžovatelé v průběhu správního řízení namítali, že obytný soubor nelze do daného území umístit, neboť pozemky, na kterých má být postaven, jsou ve výkresu č. 31 územního plánu zaneseny jako území se zvýšenou ochranou ploch zeleně. Stavební úřad k takovým tvrzením uvedl v zásadě pouze tolik, že vyznačená plocha zvýšené ochrany zeleně je pouze směrným prvkem, nikoliv závazným prvkem, přičemž dotčený orgán ve svém stanovisku neuvedl žádnou podmínku ochrany zeleně. Žalovaný pak uvedl, že ačkoliv dané území je ve směrné části územního plánu označeno jako území se zvýšenou ochranou zeleně, neznamená to, že do něj nemůže být umístěna stavba, jejíž funkční využití je v souladu se závaznou částí územního plánu.

„Správní orgány tak fakticky postupovaly jako by daný regulativ byl pro věc bez významu, neboť je obsažen nikoliv v závazné, nýbrž ve směrné části územního plánu. Městský soud pak odůvodnění správních orgánů převzal. Jak však vyplývá např. z rozsudku zdejšího soudu ze dne 28. 5. 2009, č. j. 7 As 41/2008 - 201, „Směrná část územně plánovací dokumentace představuje doprovodnou část závazné části územně plánovací dokumentace a stavební úřad ji musí brát v úvahu, neboť i ona je podkladem rozhodování v území, jak vyplývá ze stavebního zákona. Může se však od ní z racionálních a legitimních důvodů odchýlit, pokud zdůvodní svůj způsob řešení, zejména s ohledem na požadavky závazné části a smysl a účel obsahu územně plánovací dokumentace. [...] Pokud tak neučiní, je takové rozhodnutí nepřezkoumatelné, neboť z něj nelze seznat, zda také směrná část byla podkladem rozhodování v území, či zda ji stavební úřad ignoroval. V této souvislosti lze poukázat na usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2006, č. j. 2 Ao 2/2006 -62, dostupné na www.nssoud.cz, v němž byl vyjádřen právní názor, že z obsahu stavebního zákona jasně plyne, že podkladem územního rozhodnutí je celá územně plánovací dokumentace, bez ohledu na to, zda se jedná o její závaznou či směrnou část a také na usnesení ze dne 24. 1. 2007, č. j. 3 Ao 2/2007 - 42, dostupné na www.nssoud.cz.“ Nutno dodat, že náležité odůvodnění bylo namíste již z toho důvodu, že předmětná stavba na rozdíl od stavby původní zabírá násobně větší plochu zeleně, na což stěžovatelé rovněž v řízení upozorňovali.



Z výřezu katastrální mapy a pohledů Google map (viz níže) MHMP STR zjistil, že navrhovaná stavba leží při kraji obchodního centra Novodvorská Plaza, panelové výstavby a zároveň ve stávající zeleni.





Dne 03.09.2025 bylo MHMP STR doručeno závazné stanovisko MMR č.j. MMR-51700/2025 ze dne 27.08.2025, kterým bylo závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP potvrzeno na základě MMR nově předložených aktualizovaných podkladů (viz výše). Aktualizace se týkala změny parkovacích míst a úpravy dispozičního řešení objektu. MHMP STR uvádí, že změna takového rozsahu vyžaduje nové posouzení záměru dotčenými orgány.

Ministerstvo pak s ohledem na námitky odvolatele více rozvedlo posouzení souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací, přičemž vycházelo i z aktualizované verze projektové dokumentace. Na základě posouzení MMR lze konstatovat, že záměr je v souladu s územním plánem, přičemž však MMR nezohlednilo skutečnost, že stavební záměr je dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP navržen v území se zvýšenou ochrannou zeleně, a tato skutečnost nebyla vzata v úvahu (viz rozsudek NSS č.j. As 143/2017-75 ze dne 15.08.2017).

V odůvodnění závazného stanoviska MMR uvedlo (citace, kurzívou):

„Vzhledem k úpravám projektové dokumentace je obsah závazného stanoviska MHMP OÚR. ze dne 17. 2. 2020 aktualizován tímto závazným stanoviskem ministerstva jako nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří se závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 17.2.2020 jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah. V tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování bylo zároveň prokázáno, že je předmětný záměr v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.“

„K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvádí, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.“

MHMP STR uvádí, že z výše uvedeného vyplývá, že dotčený orgán veřejné správy, v daném případě MMR, záměr přezkoumával na podkladě jiné dokumentace, než která byla posuzována v prvním stupni řízení.

K tomu MHMP STR uvádí, že v odvolacím řízení došlo rovněž k předložení upravené dokumentace, a to dne 4.5.2026 a dále 1.6.2026.

MHMP STR konstatuje, že předložený záměr svým architektonickým ztvárněním neodpovídá způsobu zástavby v místě obvyklé. Navrhovaná hmota žádným způsobem nereaguje na stávající zástavbu a nesnaží se hmotově spolupůsobit s okolím. Orgán územního plánování se nezabýval tím, zda se jedná o zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury, přičemž je toto posouzení zcela zásadní dle rozsudku č. 10 As 332/2023–122 z 16.7.2024 (viz. výše).

Rozhodování v území je úkolem komplexního charakteru, který již z principu vyžaduje, aby v každém jednotlivém případě, kdy je vydáváno územní rozhodnutí, byla sledována návaznost projednávaného záměru na jeho bezprostřední (či podle charakteristiky záměru i vzdálenější) okolí tak, aby ve výsledku byla zajištěna zákonem vyžadovaná všeobecně žádoucí koordinace jednotlivých záměrů v území, jež logicky zahrnuje i požadavek na zachování využitelnosti jednotlivých pozemků v řešeném území a požadavek respektování dosavadního rozvoje území (není-li dán důležitý důvod pro změnu tohoto charakteru). Architektonickým řešením okolních objektů se stavební úřad nezabýval.

Urbanisticko – architektonický vzhled celku je třeba považovat za neurčitý právní pojem, je tedy nezbytné soulad či rozpor navrhované stavby řádně odůvodnit, a to ve vztahu ke konkrétním stavbám v okolí navrhované stavby, což se nestalo.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku ze dne 27.8.2025 připomíná, že soulad záměru s ohledem na PSP posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Stejně tak posouzení souladu záměru s urbanistickou strukturou a charakterem území v tomto závazném stanovisku dle kritérií sledovaných orgánem územního plánování nenahrazuje posouzení souladu záměru s charakterem území dle § 20 odst. 1 PSP, které náleží stavebnímu úřadu.

Je v kompetenci stavebního úřadu posoudit hmotu stavby, její vzhled, vhodnost umístění na daném pozemku ve vazbě na okolní stavby. Své posouzení musí správní orgán náležitě zdůvodnit a musí být zřejmé, z čeho vycházel a jaké logické úvahy ho vedly k výslednému posouzení. To však v odvoláním napadeném rozhodnutí uvedeno není. Pokud by však MHMP STR jako odvolací správní orgán měl aktivně vstoupit do posuzování souladu záměru se stávající charakteristikou území, lze na základě výkresu č. D.1.1.14 - návrh vizualizace konstatovat, že záměr žádné zásady stávajícího urbanismu nerespektuje, nedotváří žádnou stávající urbanistickou linii a svou půdorysnou velikostí charakteristice okolních budov neodpovídá.

Odvolací námitka byla posouzena jako důvodná.

Odvolací námitka:

V době vydání napadeného rozhodnutí již závazné stanovisko úřadu územního plánování pozbylo platnosti, neboť jeho platnost byla omezena dnem 17.2.2022. Prvoinstanční správní orgán v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádí: *že v odůvodnění tohoto stanoviska je na str.5 uvedeno, že závazné stanovisko nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí a toto rozhodnutí nabylo právní moci. Uvedené závazné stanovisko vydané dne 17.2.2020 mělo platnost do 17.2.2022 a žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla podána dne 23.3.2020. Stanovisko je tedy platné.*“ Napadené rozhodnutí však dosud nenabylo právní moci, a proto nemohlo dojít k prodloužení platnosti závazného stanoviska. Smyslem omezení platnosti závazného stanoviska je, aby rozhodnutí na něm založená reflektovala aktuální stav. Napadené rozhodnutí však bylo vydání více než 2 roky po uplynutí platnosti závazného stanoviska a více než 4 roky po jeho vydání. Je tedy zjevné, že obsah závazného stanoviska může být neaktuální a je proto třeba, aby bylo vydáno závazné stanovisko nové.

MHMP STR:

Ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona stanoví, že: *„Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, přičemž orgán územního plánování může stanovit lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.“*

Platnost závazného stanoviska je řešena obdobně jako u vztahu územního rozhodnutí a stavebního povolení. Závazné stanovisko orgánu územního plánování nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto nebo jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci nebo byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato nabyla účinnosti anebo nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněný v době platnosti závazného stanoviska (§ 96b odst. 7 stavebního zákona).

Výkladem ustanovení o nepozbytí platnosti závazného stanoviska orgánu územního plánování se zabýval NSS v rozsudku č.j. 21 As 14/2023 ze dne 26.3.2026. Vzhledem k tomu, že se však jedná o formulačně téměř shodnou úpravu jako v ustanovení § 93 odst. 4 stavebního zákona, lze vycházet ze závěrů rozsudků vyslovených k tomuto ustanovení, podle kterého územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, *„bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru“*. Rozdíl oproti úpravě ustanovení § 96b odst. 7 stavebního zákona spočívá pouze v tom, že pro zachování platnosti územního rozhodnutí je rozhodující podání žádosti o stavební povolení (či jiná procesní aktivita směřující k povolení stavby) a v případě závazného stanoviska orgánu územního plánování se jedná o žádost o vydání územního rozhodnutí, společného povolení nebo jiného obdobného rozhodnutí podle jiného zákona, předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující společné povolení, oznámení záměru a společné oznámení záměru.

Pro zachování platnosti závazného stanoviska stačí, je-li v době jeho platnosti podána žádost o vydání územního rozhodnutí (obdobně také návrh veřejnoprávní smlouvy nebo oznámení záměru), a toto územní rozhodnutí následně nabude právní moci (resp. veřejnoprávní smlouva účinnosti nebo územní, příp. společný souhlas právních účinků). Nenastane-li právní moc předmětného územního rozhodnutí, příp. účinky souhlasu či veřejnoprávní smlouvy, závazné stanovisko orgánu územního plánování pozbude zpětně platnosti k poslednímu dni doby platnosti dle ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona, tj. po 2

letech, maximálně 3 letech od jeho vydání. Obdobně tomu bude i v případě, kdy bude územní rozhodnutí zrušeno či nebude konzumováno (tzkv. propadne). Výše uvedené platí i pro závazná stanoviska vydaná nadřízeným orgánem v rámci odvolacího nebo přezkumného řízení (viz rozsudek NSS č.j. 21 As 14/2023 ze dne 26.3.2026).

MHMP STR konstatuje, že v době podání žádosti o územní rozhodnutí dne 23.03.2020 bylo závazné stanovisko orgánu územního plánování, které vydal MHMP, odbor územního rozvoje dne 17.02.2020 pod č.j. MHMP 2380174/2019, sp.zn. S-MHMP 802073/2019 platné a tuto svou platnost si zachová, pokud územní rozhodnutí nabyde právní moc.

Pro úplnost MHMP STR uvádí, že k problematice platnosti uvedeného závazného stanoviska se vyjádřil i nadřízený orgán územního plánování - MMR takto (citace, kurzívou):

„u závazného stanoviska orgánu územního plánování není potřeba ve smyslu § 96b odst. 7 stavebního zákona prodlužovat jeho platnost po celou dobu územního či společného řízení, pokud do dvou let od jeho vydání (v době jeho platnosti) bylo požádáno o vydání územního rozhodnutí, společného povolení či rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, pro něž je závazným podkladem. V daném případě podal stavebník žádost o umístění stavby dne 23. 3. 2020, proto je splněna výše popsaná podmínka a závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 17.2.2020 je platné po celou dobu daného řízení (pozn.: jedná se o podmíněnou platnost vázanou na následné nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, pro něž bylo závazné stanovisko podkladem). Tento právní názor ministerstvo opírá o rozsudky NSS ze dne 25.1.2018, č.j. 10 As 47/2017 -48, a ze dne 19. 12. 2019, č.j. 4 As 12/2018 - 111, rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. 2. 2021, č. j. 39A 10/2020 - 100, právní úpravu uvedenou v § 93 odst. 4 a § 96b odst. 7 stavebního zákona a důvodovou zprávu k zákonu č. 225/2017 Sb., kdy na platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování je třeba nahlížet stejnou optikou jako na platnost územního rozhodnutí v průběhu stavebního řízení.

Vzhledem k úpravám projektové dokumentace je obsah závazného stanoviska MHMP OÚR. ze dne 17.2.2020 aktualizován tímto závazným stanoviskem ministerstva jako nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří se závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 17.2.2020 jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah. V tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování bylo zároveň prokázáno, že je předmětný záměr v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.“

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Odvolatel se obává s narušením lesního porostu Velkého Háje výstavbou stavby. Nesouhlasí proto s jejím umístěním ve vzdálenosti do 50 metrů od lesního porostu. Odvolatel zdůrazňuje, že les představuje ekosystém tvořený nejen lesním porostem, ale i všemi ostatními živočišnými a rostlinnými druhy, včetně druhů zvláště chráněných (v předmětném území např. veverka obecná *Sciurus vulgaris*). I když nedojde k fyzickému poškození stromového porostu, může dojít k narušení života živočišných druhů tvořících součást lesního ekosystému. Proto toto odvolání směřuje proti závaznému stanovisku OCP MHMP, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, č.j. MHMP 1329874/2019, sp.zn. S-MHMP 0801648/2019 OCP ze dne 1.7.2019.

MHMP STR:

Na základě této odvolací námitky MHMP STR požádal o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska OCP MHMP, sp. zn. S-MHMP 13298/2019, č.j. MHMP 1329874/2019 ze dne 01.07.2019. vydaného dle zákona č. 289/1995 Sb. nadřazený správní orgán – ústřední orgán státní správy lesů – Ministerstvo zemědělství. Ministerstvo zemědělství dne 27.06.2024 pod č.j. MZE-48911/2024-16211 odvoláním napadené závazné stanovisko potvrdilo.

Ke shora uvedené odvolací námitce Ministerstvo zemědělství uvedlo (citace, kurzívou):

Závazné stanovisko magistrátu uvedené pod bodem 2, které bylo vydáno podle ustanovení §14 odst. 2 lesního zákona obsahuje odůvodnění, které lze, co se týče posouzení zájmu na ochraně lesa považovat za dostatečné. Odůvodnění obsahuje popis vzdáleností stavby od hranice lesního pozemku p.č. 2703/1 v k.ú. Braník.

Minimální vzdálenost plotu je 7 metrů od hranice lesního pozemku, což je dostatečná vzdálenost, aby nebyl dotčen kořenový systém lesního porostu (který zhruba odpovídá průmětu koruny). Vzdálenost vrtu pro tepelné čerpadlo 10 metrů a vzdálenost vlastního domu pak 25 metrů od lesního pozemku. Umístěním stavby tak zůstane zachováno plnění všech funkcí lesa v souladu s účelem lesního zákona vymezeným v jeho § 1.

Ministerstvo zemědělství závěrem konstatuje, že nebyl zjištěn žádný rozpor závazného stanoviska magistrátu uvedeného pod bodem 2 s právními předpisy, ani nebylo zjištěno nesprávné posouzení případu z věcného hlediska, tedy z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem.

Vyjádření dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ohledně možného narušení života živočišných druhů tvořících součást lesního ekosystému, vydané pod č.j. MHMP 1329874/2019 dne 1.7.2019 (sp.zn. S-MHMP 0801648 OCP), konkrétně bod 5, bylo posouzeno MHMP OCP, jako dotčeného orgánu dle ust. § 154 zák.č.500/2004 Sb. takto (citace, kurzívou):

Bod č. 5 výše uvedeného koordinovaného stanoviska OCP MHMP obsahuje vyjádření dle ustanovení § 154 správního řádu z hlediska ochrany přírody a krajiny podle ZOPK. OCP MHMP dospěl v tomto svém vyjádření k závěru, že předmětným záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné ZOPK, a že záměr se nedotýká zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace, jejich ochranných pásem, významných krajinných prvků, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, památných stromů, územního systému ekologické stability (ÚSES), ani ochrany krajinného rázu. Dále OCP MHMP vyhodnotil záměr z hlediska jeho vlivu na lokality soustavy Natura 2000 tak, že hodnocený záměr nemůže mít významný vliv, a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast v územní působnosti OCP MHMP. OCP MHMP se dále vyjádřil v tom smyslu, že u předmětného záměru vylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v jeho působnosti.

OCP MHMP ověřil výskyt zvláště chráněných druhů živočichů v území dotčeném předmětným záměrem prostřednictvím Nálezové databáze ochrany přírody vedené Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR (NDOP AOPK ČR). Na základě provedeného ověření nebyl v dané lokalitě výskyt zvláště chráněných

druhů potvrzen. Z tohoto důvodu nebyl naplněn důvod pro aplikaci § 56 ZOPK, a stavební záměr nebyl posuzován jako zásah do biotopu zvláště chráněných druhů.

Podle § 50 odst. 1 a 2 ZOPK jsou zvláště chránění živočichové chráněni ve všech vývojových stádiích a je zakázáno zasahovat do jejich sídel a biotopů. Samotný výskyt daného druhu však automaticky neznamená, že konkrétní území je jeho biotopem ve smyslu zákona. Ačkoli je pojem biotopu v zákoně vymezen široce, lze jej vztahovat pouze na případy, kdy existuje prokazatelná specifická vazba mezi druhem a územím, a kdy lze doložit intenzivní a funkční využívání daného území konkrétním druhem, např. k rozmnožování, úkrytu či získávání potravy, a to v míře, která svědčí o jeho plnohodnotném životním prostředí.

Nahodilý výskyt jedinců, přelety, občasné sběr potravy nebo jiné nesystematické využití prostředí nepředstavují životní prostředí ve smyslu § 50 ZOPK.

Veverka obecná (*Sciurus vulgaris*) je sice druhem zvláště chráněným, avšak zároveň se jedná o běžně rozšířeného všežravce, který je přirozeně adaptován jak na lesní porosty, tak na městské parky, větší zahrady a další urbanizované plochy. V České republice je hojně rozšířena prakticky na celém území státu. Vzhledem k biologii tohoto druhu nelze uvažovat o specifickém a vázaném biotopu na konkrétní pozemky stavebního záměru. OCP MHMP dlouhodobě zastává názor, že nahodilý výskyt jedinců zvláště chráněného druhu na konkrétním pozemku nepředstavuje důvod k závěru o možném zásahu do biotopu, pokud není jednoznačně doložena trvalá vazba druhu na lokalitu, například ve formě hnízdišť, úkrytů, rozmnožovacích stanovišť či jiných funkčních prvků využívaných pravidelně a systematicky.

Dále je třeba uvést, že umístění stavby mimo lesní pozemek a mimo území významného krajinného prvku (lesa) nepředstavuje jeho přímé dotčení ve smyslu § 4 odst. 2 ZOPK, neboť nedochází k zásahu do plochy významného krajinného prvku ani k zásahu do jeho ekologických funkcí.

Významné krajinné prvky nemají zákonem stanovené ochranné pásmo a zákon nevyžaduje posouzení vlivů záměru pouze na základě prostorové blízkosti. Ačkoli v souvislosti se stavebním záměrem nelze vyloučit určité rušivé vlivy, jako je zvýšený hluk, pohyb osob či umělé osvětlení, tyto skutečnosti samy o sobě nepředstavují zásah do významného krajinného prvku ve smyslu ZOPK a nelze je považovat za dostatečně intenzivní, aby zakládaly důvodné ohrožení druhů vázaných na lesní biotopy.

OCP MHMP na závěr konstatuje, že odvolatel ve své námitce předkládá pouze obecné tvrzení, které není podloženo žádným odborným podkladem, a neuvádí žádné konkrétní skutečnosti, z nichž by bylo možné dovodit, jakým způsobem by realizace stavebního záměru mohla ohrozit konkrétní druhy živočichů vázané na přilehlý lesní porost. Uplatněná námitka je proto formulována obecně a postrádá věcnou konkretizaci.

Na závěr OCP MHMP konstatuje, že neshledal výše uvedené vyjádření k předmětnému záměru z hlediska ochrany přírody a krajiny, vydané pod č. j. MHMP 1329874/2019 dne 1. 7. 2019 (sp. zn. S-MHMP 0801648/2019 OCP), konkrétně v bodě 5, v rozporu s právními předpisy nebo věcně nesprávné. Námitce odvolatele směřující proti tomuto vyjádření nelze přisvědčit.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvolání je částečně důvodné.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí ruší a věc vrací k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem. Vzhledem k aktualizované dokumentaci při dalším projednání je třeba záměr projednat s dotčenými orgány v rozsahu aktualizované verze.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel:

1. P6PA+Architects, s.r.o., IDDS: w7evum8
sídlo: Podskalská č.p. 408/6, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
Zastoupení pro: PURE PYRAMID s.r.o., Rybná č.p. 716/24, 110 00 Praha 1-Staré Město
2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
3. Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
4. ČEZ ICT Services, a. s., IDDS: zbsdk9i
sídlo: Duhová č.p. 1531/3, Michle, 140 00 Praha 4
5. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
6. Ibara Finance a.s., IDDS: swjqzj3
sídlo: Revoluční č.p. 764/17, 110 00 Praha 1-Staré Město
7. MY Park, s. r. o., IDDS: yna2ucm
sídlo: Sokolovská č.p. 394/17, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
8. Novo Plaza s.r.o., IDDS: bc84biz
sídlo: Na Perštýně č.p. 342/1, 110 00 Praha 1-Staré Město
9. Pražská energetika, a.s., IDDS: z3wcgr4
sídlo: Na hroudě č.p. 1492/4, 100 00 Praha 10-Vršovice
10. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
11. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
12. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Na hroudě č.p. 1492/4, Vršovice, 100 00 Praha 10
13. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
14. Tesco Stores ČR a.s., IDDS: sfngm7i
sídlo: Vršovická č.p. 1527/68b, Vršovice, 100 00 Praha 10
15. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
16. JUDr. Ing. Petr Kučera, IDDS: 8zdm3c7
místo podnikání: Ke dvoru č.p. 774/3, 160 00 Praha 6-Vokovice
17. MUDr. Alexander Kolský, CSc., Nad lesním divadlem č.p. 1353/8, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411

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

18. 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

19. Úřad městské části Praha 4, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ergbrf7, sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4

III. ostatní:

20. Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, IDDS: ergbrf7

sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4 + spis + doplněná dokumentace
z 30.7.2025 a 1.6.2026

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

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

IV. na vědomí:

22. MHMP STR/Fr