



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 558578/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1019815/2025/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Milan Plevka
236 00 4824
Počet listů/příloh: **17/0**
Datum:
21.7.2026

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. Vladislav Prokůpek, nar. 2.6.1979, Mrázkova 595/12, Praha 9 – Černý Most, 198 00 Praha 98 a Martin Zikmund, nar. 5.6.1984, Mrázkova 594/10, Praha 9 – Černý Most, 198 00 Praha 98 (dále jen "odvolatele") proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Landia – Rajský vrch 3 s.r.o., IČO 04580745, Evropská 810/136, 160 00 Praha 6 – Vokovice (dále jen „žadatel nebo „stavebník“) Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby (dále jen "stavební úřad") **pod č.j. UMCP14/24/63583/OV/BOLL, spis.zn. UMCP14/24/20725/OV/BOLL ze dne 5.5.2025**, kterým se schvaluje stavební záměr na stavbu nazvanou

Obytný soubor Rajský vrch 3 - Domy s pečovatelskou službou a stacionářem

na pozemcích parc.č. 181/37, 181/72, 181/92, 181/103, 181/129, 181/123, 181/143, 201/1, 201/12, 201/139, 201/140, 201/143, 201/145, 201/187, 201/189, 201/190, 201/194, 201/256, 201/289, 201/305, 206/5, 206/6, 206/22 a 206/25 v katastrálním území Černý Most, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, které podali JUDr. Vladislav Prokůpek a Martin Zikmund zamítá a rozhodnutí č.j.: UMCP14/24/63583/OV/BOLL, spis.zn.: UMCP14/24/20725/OV/BOLL ze dne 5.5.2025 potvrzuje.

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

Landia – Rajský vrch 3 s.r.o., Evropská 810/136, 160 00 Praha 6 – Vokovice

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 5.5.2025 pod č.j. UMCP14/24/63583/OV/BOLL, spis.zn. UMCP14/24/20725/OV/BOLL rozhodnutí, kterým schvaluje stavební záměr na stavbu nazvanou Obytný soubor Rajský vrch 3 - Domy s pečovatelskou službou a stacionářem na pozemcích parc.č. 181/3/, 181/72, 181/92, 181/103, 181/129, 181/123, 181/143, 201/1, 201/12, 201/139, 201/140, 201/143, 201/145, 201/187, 201/189, 201/190, 201/194, 201/256, 201/289, 201/305, 206/5, 206/6, 206/22 a 206/25 v katastrálním území Černý Most.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali v zákonné lhůtě odvolání, ke kterému se odvolací správní orgán vyjádří níže v odůvodnění 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 odvolání se obšírně vyjádřil stavebník, který mimo jiné uvedl, že stavební záměr Obytný soubor Rajský vrch 3 - Domy s pečovatelskou službou a stacionářem (dále též RV3) je v souladu s územním plánem Hl. m. Prahy, což potvrzuje ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 1870148/2024, ze dne 30.10.2024 MHMP, odbor územního rozvoje.

Z hlediska využití je záměr denního stacionáře (I.NP objektu A) a 2 domovů pro seniory (objekty D, V) z hlediska ÚPn hl. m. Prahy přípustný, protože se jedná o zařízení sociálních služeb dle požadavků § 46 a § 49 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, což je přípustným využitím plochy VV. Domy s pečovatelskou službou (objekt A vyjma denního stacionáře, B a C) jsou zařízení sociální péče nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, a jsou podmíněně přípustným využitím plochy VV.

Dominantní funkcí v řešeném území jsou domy pro seniory a denní stacionář (52,6 % celkově navrženého HPP). Součástí těchto budov jsou všechny prostory potřebné pro zajištění poskytování sociálních služeb.

Dle stavebníka navržené objekty splňují všechny zákonné požadavky z hlediska uváděného charakteru poskytované sociální služby a zároveň jsou navrženy v souladu s regulativy ÚPn hl. m. Prahy, proto odvolání nejsou důvodná a měla by být zamítnuta, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 14, odboru výstavby ze dne 5.5.2025, č. j. MCP14/25/63583/OV/BOLL, by mělo být potvrzeno.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo oběma odvolatelům JUDr. Vladislavovi Prokúpkovi a Martinovi Zikmundovi doručeno (oznámeno) úřední deskou dne 20.5.2025. JUDr. Vladislav Prokúpek podal odvolání datovou schránkou dne 19.5.2025 a Martin Zikmund podal odvolání rovněž datovou schránkou dne 20.5.2025. Obě odvolání jsou přípustná a včasná.

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.

Dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti zákon 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ust. § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 25.6.2021, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Z obsahu spisu bylo odvolacím správním orgánem zjištěno, že stavebním záměrem je novostavba obytného souboru nazvaného „Rajský vrch 3 – Domy s pečovatelskou službou a stacionářem“ v k.ú Černý Most, sestávající z těchto hlavních staveb:

Objekt SO 01 – dům s pečovatelskou službou a stacionářem, sekcemi A, B a C, se 4 NP a 1 PP s parkovacími stáními. Sekce A je navržena o max rozměrech 19 x 39,3 m. Výška atiky objektu činí +13,24 m od úrovně ±0,00 = 255,29 m n. m. Bpv. Sekce B je navržena na půdorysu pravoúhlého lichoběžníku o rozměrech max 13,5 x 42,5 m. Objekt má plochou střechu s výškou atiky +13,2 m od úrovně ±0,00 = 255,29 m n. m. Bpv. Sekce C je navržena na půdorysu nepravidelného pravoúhlého pětiúhelníku. Objekt má plochou střechu s výškou atiky +13,2 m od úrovně ±0,00 = 255,29 m n. m. Bpv.

Objekt SO 02 – domov pro seniory, dům D, se 4 NP a 1 PP s parkovacími stáními. Je lichoběžníkového půdorysu o max půdorysných rozměrech 19 x 48,8 m. Objekt je navržen s plochou střechou a výškou atiky +13,24 m od úrovně ±0,00 = 253,09 m n. m. Bpv.

Objekt SO 03 – domov pro seniory, dům V, se 4 NP a 1 PP s parkovacími stáními. Dům V je na půdorysu pravoúhlého lichoběžníku o rozměrech max 17 x 40,5 m, Objekt má plochou střechu s výškou atiky +13,2 m od úrovně ±0,00 = 255,29 m n. m. Bpv.

Stavba dále zahrnuje související dopravní a technickou infrastrukturu, zejména nové obslužné komunikace, požární komunikace, chodníky, sjezdy do podzemních garáží a parkovací stání na terénu i v podzemních podlažích jednotlivých objektů. Dopravně má být areál napojen na stávající komunikaci ul. Dobrovolného.



Dále lze konstatovat, že dne 25. 6. 2021 podal stavebník žádost o vydání společného povolení, čímž bylo zahájeno společné územní a stavební řízení. Stavební úřad vydal dne 22. 2. 2023 pod č. j.

UMCP14/23/06056/OV/PRIM, sp. zn. UMCP14/21/27140/OV/PRIM, rozhodnutí, kterým předmětnou stavbu povolil.

Odvolací správní orgán napadené rozhodnutí přezkoumal a rozhodnutím č. j. MHMP 209755/2024, sp. zn. S-MHMP 995265/2023/STR, ze dne 14. 3. 2024 napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

V odůvodnění rozhodnutí odvolací orgán uvedl, že napadené rozhodnutí nebylo v souladu s právními předpisy, zejména z hlediska posouzení souladu záměru s územním plánem. Stavební úřad byl při novém projednání věci vázán právním názorem odvolacího orgánu.

Následně stavební úřad vyzval stavebníka výzvou č. j. UMCP14/24/20725/OV/BOLL ze dne 17. 4. 2024 k úpravě a doplnění projektové dokumentace tak, aby v souladu s právním názorem odvolacího orgánu obsahovala všechny předepsané náležitosti. Lhůta k doplnění podkladů byla stanovena do 31. 10. 2024 a následně byla na žádost stavebníka prodloužena usnesením do 31. 1. 2025. Upravená dokumentace byla doplněna dne 18. 12. 2024. Dne 6. 2. 2025 stavební úřad oznámil pokračování společného řízení.

Námítky v řízení uplatnili účastníci řízení JUDr. Vladislav Prokůpek a Martin Zikmund, oba bytem v ulici Mrázkova, Praha 9 – Černý Most. Stavební úřad se s uplatněnými námitkami vypořádal a dospěl k závěru, že nejsou důvodné.

Dále odvolací správní orgán konstatuje, že projektová dokumentace pro společné řízení je z 08/2020, revize z 08/2022 a revize z 06/2024, kterou vypracovala společnost mar.s architects s.r.o., Stavitelská 8, Praha 6, autorizace Ing. Martin Machulka ČKAIT 0010027.

Od 1. 8. 2016 nabylo účinnosti nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovovali obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy – „PSP“), dále ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy, č. 8/2022 Sb. hl. m. Prahy a č. 15/2022 Sb. hl. m. Prahy (ve znění platném k 30. 6. 2024).

Projektová dokumentace, která byla zpracována před účinností zákona č. 283/2021 Sb., tj. přede dnem 1. 7. 2024, se posuzuje podle dosavadních PSP. Toto nařízení je koncipováno k datu zpracování dokumentace a projektové dokumentace a jejího předložení stavebnímu úřadu.

Vzhledem k datu zpracování dokumentace (z 08/2020, revize z 08/2022 a revize z 06/2024) stavební úřad záměr posoudil dle dosavadních PSP.

ODVOLÁNÍ

JUDr. Vladislav Prokůpek (dále jen „odvolatel 1“) a **Martin Zikmund** (dále jen „odvolatel 2“). Podání obou odvolatelů jsou obsahově totožná, uvedeno ***kurzivou***.

Odvolatel 1 doplnil své odvolání podáním ze dne 2. 10. 2025 a dne 19. 11. 2025 nahlížel do spisu, přičemž se seznámil mimo jiné i s podkladem č. 78 označeným jako „Vyjádření k odvolání“, které podal stavebník.

Odvolání odvolatele 1:

Účastník je přesvědčen, že napadené rozhodnutí trpí faktickými a právními vadami, protože proti němu jako celku, podává při zachování lhůty toto, které odůvodňuje takto:

Rozpor s územním plánem a regulativy

3. Odvolatel již ve svých námitkách poukázal na rozpor záměru s územním plánem hl. m. Prahy. Správní orgán se s předmětnou námitkou vypořádal jejím odmítnutím pro nedůvodnost s poukazem na to, že

konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem hodnocení orgánu územního plánování, tj. Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 1870148/2024, ze dne 30.10.2024 (dále jen „Závazné stanovisko“).

Odvolací orgán uvádí, že posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací přísluší dle § 96b stavebního zákona orgánu územního plánování. K předmětnému záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, č. j. MHMP 1870148/2024 ze dne 30. 10. 2024.

Vzhledem k tomu, že odvolání směřovalo rovněž proti obsahu tohoto závazného stanoviska, vyžádal si odvolací orgán jeho přezkum postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu. Ministerstvo pro místní rozvoj jako nadřízený orgán územního plánování, dále jen „MMR“, vydalo dne 24. 2. 2026 závazné stanovisko č. j. MMR-12995/2026-83, kterým závazné stanovisko v části odůvodnění změnilo a ve zbývajících částech potvrdilo.

MMR ve svém stanovisku konstatovalo, že záměr je navržen v souladu s funkčním i prostorovým uspořádáním dle platného ÚP SÚ HMP, a neshledalo rozpor záměru s regulativy dotčených funkčních ploch ani s charakterem území. Odvolací orgán se se závěry nadřízeného orgánu územního plánování ztotožňuje. **Námítka je nedůvodná.**

4. S těmito závěry se Účastník nemůže ztotožnit a má za to, že Závazné stanovisko a napadené rozhodnutí nejsou v několika směrech správné, záměr nebyl řádně posouzen, a to ani v rámci vyhotovení Závazného stanoviska, ani v rámci vydávání napadeného rozhodnutí.

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že i MMR neshledalo důvody pro zrušení závazného stanoviska a ve svém závěru **potvrdilo přípustnost záměru** z hlediska územně plánovací dokumentace. Odvolací orgán neshledal ani v postupu stavebního úřadu vady, které by odůvodňovaly závěr o nedostatečně zjištěném skutkovém stavu nebo nepřezkoumatelnosti rozhodnutí. **Námítka je nedůvodná.**

5. Projekt „Obytný soubor Rajský vrch 3 - Domy s pečovatelskou službou a stacionářem“ není v souladu s územním plánem Hl. m. Prahy. Pro předmětnou oblast je územním plánem stanoveno využití „VV“ - veřejné vybavení (část pozemku parc.č. 201/1 a pozemek parc.č. 201/12) a využití SP - sportu (část pozemku parc.č. 201/1).

6. V případě využití VV může být dané území využito pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém. Z návrhu žadatele se podává, že žadatel plánuje výstavbu zařízení pro geriatrickou péči, tedy stavbu, která má naplnit charakter sociální služby. Jak je v napadeném rozhodnutí uvedeno, hlavní a přípustné využití sociální služby dle požadavků zákona o sociálních službách v řešené ploše VV vymezené daným způsobem využití má mít převažující podíl (6 036,32 m² HPP odpovídající 52,6%) z celkové kapacity řešeného území (11 472,61 m² HPP). Tento výpočet však není v napadeném rozhodnutí řádně vysvětlen a v tomto rozsahu je tedy argumentace správního orgánu nedostatečná a neurčitá. Z rozhodnutí se však naopak podává, že správní orgán do celkové kapacity určené pro přípustné využití území zahrnuje garáže a parkovací stání, jelikož dle správního orgánu mají sloužit pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním využitím; správní orgán je proto zjevně zahrnul v celém rozsahu do svého výpočtu. Je otázkou, zda takovýto postup může vůbec obstát a odvolatel je názoru, že tento způsob výpočtu je nesprávný a v rozporu se zásadami územního plánování. Správní orgán navíc přehlíží, že garáže a

parkovací stání nebudou sloužit pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním využitím v celém rozsahu, ale nejvýše v rozsahu nezbytném pro zařízení sociálních služeb. Zbývající část garáží a parkovacích stání není určena pro hlavní využití, neboť je spojena s jiným účelem než uspokojování sociální služby. Výpočet provedený správním orgánem je proto nesprávný i při zohlednění primární úvahy správního orgánu, když pracuje s chybnými vstupními parametry. Stejně nedostatky platí i pro zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury, které správní orgán zahrnuje do výpočtu kapacity pro hlavní využití, ačkoli vazba na hlavní využití není vůbec dána, nebo je dána pouze v parciálním rozsahu odpovídajícím stavbě určené pro sociální služby.

7. V případě využití SP musí být dané území využito pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. Přípustné je také využití pro klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP. Je zřejmé, že hlavní využití území pro účely sportu a tělovýchovy není v navrženém záměru „Obytný soubor Rajský vrch 3 - Domy s pečovatelskou službou a stacionářem“ splněn, když ani bydlení ani geriatrická péče nemá se sportem a tělovýchovou žádnou souvislost. S ohledem na chybějící hlavní využití území SP pak nelze akceptovat ani přípustné nebo podmíněně přípustné využití, neboť není naplněna podmínka územního plánu předpokládající souvislost přípustného nebo podmíněně přípustného využití s hlavním využitím. Otázku využití území SP v rámci projektu pak stavební orgán v rámci svého rozhodnutí do výpočtu přijatelnosti záměru do daného území vůbec nezohledňuje.

Odvolatel namítá nesoulad záměru s ÚP SÚ HMP, zejména nesprávné posouzení souladu záměru s funkčními plochami VV – veřejné vybavení a SP - sport. Dále uvádí, že stavební úřad nesprávně vyhodnotil podíl hlavního a přípustného využití v ploše VV, když do výpočtu zahrnul garáže, parkovací stání, komunikace, technickou infrastrukturu a plochy zeleně, ačkoliv dle názoru odvolatele tyto plochy neslouží výlučně hlavnímu využití. Ve vztahu k ploše SP odvolatel namítá, že navržený záměr nesouvisí se sportem a tělovýchovou, a nenaplní tak hlavní využití této funkční plochy. Současně považuje závazné stanovisko orgánu územního plánování i navazující odůvodnění napadeného rozhodnutí za nedostatečné a nepřezkoumatelné.

K tomu odvolací správní orgán konstatuje, že stavební úřad se s námitkou vypořádal v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 24 v bodech „Vypořádání námítky č. 1 – Nesoulad s územním plánem“ a „Vypořádání námítky č. 2 – Nesoulad s regulativy“.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že posouzení souladu záměru s územním plánem náleží dle § 96b stavebního zákona orgánu územního plánování, kterým je v daném případě Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jenž ke stavbě vydal souhlasné závazné stanovisko.

Odvolací správní orgán proto postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu požádal o potvrzení nebo změnu tohoto závazného stanoviska žádostí č. j. MHMP 1019815/2025/STR ze dne 22. 10. 2025. Nadřízený orgán územního plánování, MMR pro místní rozvoj, vydalo dne 24. 2. 2026 závazné stanovisko č. j. MMR-12995/2026-83, kterým předmětné závazné stanovisko v části odůvodnění změnilo a ve zbytku potvrdilo.

MMR v rámci přezkumu posoudilo zejména soulad záměru s funkčními plochami VV a SP, způsob výpočtu podílu hlavního a přípustného využití, zahrnutí souvisejících komunikací, parkovacích stání a technické infrastruktury do bilancí hlavního využití, dále objemové a urbanistické řešení záměru a jeho soulad s PSP a urbanistickou strukturou území.

K funkční ploše VV:

MMR dospělo k závěru, že funkční náplň domova pro seniory, domu s pečovatelskou službou a stacionáře odpovídá funkčnímu využití ploch VV – veřejné vybavení, zejména v oblasti sociálních služeb. Současně konstatovalo, že převládající podíl hlavního využití v ploše VV byl prokázán v rozsahu přibližně 52 %, čímž je splněn požadavek ÚP SÚ HMP na převahu hlavního využití. MMR dále uvedlo, že parkovací stání, komunikace, technická infrastruktura a související plochy lze s ohledem na jejich funkční vazbu zahrnout do bilance hlavního využití.

K funkční ploše SP:

MMR se v rámci přezkumu závazného stanoviska zabývalo rovněž námitkou týkající se funkční plochy SP – sport. Ve svém závazném stanovisku uvedlo, že navržené objekty „SO 01“, „SO 02“ a „SO 03“ do plochy SP nezasahují. V rámci hraniční čáry ploch SP a VV jsou navržena pouze liniová vedení technické infrastruktury a pěší komunikace. MMR současně konstatovalo, že vzhledem k tomu, že hlavní objekty záměru nejsou navrženy v ploše SP, není důvod na ně aplikovat funkční regulaci této plochy, včetně požadavků na hlavní využití pro sport a tělovýchovu. Odvolací správní orgán se s tímto závěrem ztotožňuje. **Z podkladů rozhodnutí ani z projektové dokumentace nevyplývá, že by objekty domova pro seniory, domu s pečovatelskou službou a stacionáře byly umístěny v ploše SP.**

Z hlediska prostorového a urbanistického řešení MMR uzavřelo, že záměr svým objemem, výškou ani urbanistickým řešením nevybočuje z charakteru okolní zástavby a respektuje urbanistickou strukturu území. Současně uvedlo, že část námitek směřuje proti samotné koncepci územního plánu, kterou nelze v navazujícím řízení přezkoumávat.

Z hlediska stavebně-technického tak nebylo prokázáno, že by napadené rozhodnutí bylo v rozporu s ÚP SÚ HMP nebo s regulativy funkčních ploch VV a SP.

MMR k vypořádání námitek odvolatelů ve svém stanovisku uvádí, *citují:*

„K námitce týkající se funkční regulace plochy VV MMR uvádí, že záměr byl z tohoto hlediska posouzen výše a MMR shodně jako MHMP UZR dospělo k závěru, že záměr je navržen v souladu s funkční regulací plochy VV a zároveň je splněna i podmínka, že hlavní a přípustné využití plochy VV v rámci této plochy převažuje.

Pro plochy veřejného vybavení 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.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že plocha VV má ve smyslu ÚP SÚ HMP sloužit primárně pro stavby z oblasti školství, zdravotnictví či sociálních služeb, přičemž splnění požadavku týkajícího se převažujícího podílu

hlavního či přípustného využití z celkové kapacity plochy VV se má dle názoru ministerstva odvozovat ze započítatelných HPP staveb či jejich částí plnících funkci hlavního a přípustného využití plochy VV.

Do započítatelných HPP se ve smyslu ÚP SÚ HMP a Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP nezahrnují v rámci podzemních podlaží např. garáže, technické zázemí objektu, sklady apod., a v rámci nadzemních podlaží se nezapočítávají otevřené a částečně otevřené části staveb (terasy, lodžie, balkony apod.).

Co se týče parkovacích stání či garáží v podzemních podlažích, MMR uvádí, že tyto plochy v podzemních podlažích se do započítatelných HPP ve smyslu ÚP SÚ HMP nezahrnují, proto s nimi nebylo při výpočtu podílu hlavního a přípustného využití plochy VV v rámci záměru uvažováno.

Co se týče vozidlových komunikací, technické infrastruktury, zeleně apod., MMR uvádí, že s těmito využitími se při výpočtu podílu hlavního a přípustného využití plochy VV neuvažuje, neboť negenerují HPP.

Výše uvedená regulace plochy VV má za cíl, aby v této ploše z hlediska zástavby převažovaly stavby plnící hlavní či přípustné funkce, tj. zejména stavby z oblasti školství, zdravotnictví či sociálních služeb v souladu s hlavním či přípustným využitím plochy VV, přičemž tato regulace se zjevně netýká např. rozsahu ploch zeleně, rozsahu vozidlových komunikací apod.

Pokud by bylo vůlí obce, aby byl v ploše VV regulován podíl ploch zeleně, byl by v této ploše stanoven koeficient zeleně KZ, což se nestalo.

Pokud by měl být výpočet podílu hlavního a přípustného využití ploch VV prováděn jako průmět navržených objektů, ploch zeleně, vozidlových komunikací apod. do plochy VV na základě koordinačního výkresu, vedlo by to ke značným výkladovým problémům z hlediska toho, kam např. zařadit plochu průmětu objektu s přípustným využitím plochy VV v nadzemních podlažích a podmíněně přípustným využitím plochy VV v podzemních podlažích apod. Z tohoto hlediska by se však zjevně všechny plochy vozidlových a pěších komunikací a zeleně zahrnovaly do přípustného využití plochy VV, neboť jsou v souladu s přípustným využitím této plochy bez ohledu na to, pro jaké objekty tyto plochy slouží.

Dle názoru ministerstva se výše uvedená regulace plochy VV týká kapacity staveb z hlediska započítatelných HPP hlavního a přípustného využití plochy VV, nikoliv plošného průmětu hlavního a přípustného využití do plochy VV, proto splnění této podmínky MMR shodně jako MHMP UZR prokazovalo na základě započítatelných HPP hlavního a přípustného využití staveb v ploše VV.

K námitce týkající se plochy SP MMR uvádí, že navržené objekty „SO 01“, „SO 02“ a „SO 03“ do plochy SP nezasahují. V rámci hraniční čáry plochy SP a VV jsou navržena liniová vedení technické infrastruktury a pěší komunikace, přičemž tuto problematiku MMR posuzovalo ve svém závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování. Vzhledem k tomu, že objekty „SO 01“, „SO 02“ a „SO 03“ nejsou navrženy v ploše SP, z logiky věci nemusí splňovat funkční regulaci plochy SP.

K námitce týkající se stabilizovaného území MMR uvádí, že předmětná plocha VV je plochou rozvojovou, nikoliv stabilizovanou, jak bylo rozvedeno v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování, proto se na umístění předmětného záměru nevztahuje regulace stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP. Obdobně i navazující plochy OB-B, OB-D atd. v rámci lokality č. 176 „Rajský vrch“ jsou v ÚP SÚ HMP zahrnuty do rozvojového území, nikoliv stabilizovaného území.

Dále ve svém stanovisku MMR prokázalo, že se předmětné objekty svou výškou, podlažností či objemem nevymykají spektru stávajících staveb situovaných v navazující lokalitě č. 176 „Rajský vrch“ s heterogenní strukturou zástavby, proto nelze seznát, že by záměr odporoval výškovému či objemovému charakteru zástavby utvářejícímu urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy. Toto posouzení je provedeno dále v tomto stanovisku.

MMR k tomu doplňuje, že na stavby občanského (veřejného) vybavení (např. nemocnice, školy, zařízení sociálních služeb apod.) jsou vzhledem k jejich specifické funkci a provozu kladeny jiné prostorové nároky než např. na rodinné domy, proto z logiky věci nelze požadovat, aby se stavby občanského (veřejného) vybavení svými prostorovými parametry přizpůsobovaly rodinným domům.

MMR dále uvádí, že v navazující rozvojové ploše OB-B s rodinnými domy je stanoven kód míry využití plochy B, což neznamena, že by měl být kód B aplikován i na plochu VV, ve které žádný kód míry využití plochy stanoven platným ÚP SÚ HMP není. Vzhledem k tomu, že pro rozvojovou plochu VV platný ÚP SÚ HMP nepředepisuje žádný kód míry využití plochy, není výstavby v této ploše omezena žádnými koeficienty KPP a KZ, a přípustné řešení se odvozuje od parametrů stávající zástavby utvářející urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy se zohledněním specifické funkce staveb v ploše VV.

Dále ve svém stanovisku MMR prokázalo, že se předmětné objekty svými prostorovými parametry nevymykají stávající zástavbě utvářející urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy, proto posuzovaný záměr není navržen v rozporu s prostorovou regulací platného ÚP SÚ HMP.

K námitce týkající se výškové návaznosti na okolní zástavbu MMR uvádí, že záměr je navržen v rozvojové ploše VV, pro kterou platný ÚP SÚ HMP nestanovuje kód míry využití plochy, ani max. podlažnost či výšku staveb.

V navazující lokalitě č. 176 „Rajský vrch“ s heterogenní strukturou je situována výškově různorodá zástavba, přičemž spolu přímo sousedí i výškově nesourodé stavby, např. objekt na pozemku parc.č. 181/136 v k.ú. Černý Most má 4 NP a sousední objekt na pozemku parc.č. 201/306 v k.ú. Černý Most má 2 NP; objekt na pozemku parc.č. 201/196 v k.ú. Černý Most má 4 NP a sousední objekt na pozemku parc.č. 201/29 v k.ú. Černý Most má 2 NP; nebo objekt na pozemku parc.č. 201/285 v k.ú. Černý Most má 8 NP a sousední objekt na pozemku parc.č. 201/307 v k.ú. Černý Most má 4 NP, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká heterogenní struktuře zástavby této části území hl. m. Prahy.

Okolnost, že při kódu míry využití plochy B a jemu odpovídajícím koeficientům KPP a KZ byly v navazující rozvojové ploše OB-B umístěny rodinné domy se 2 NP, neznamena, že by se výstavba v ploše VV měla svou výškou, podlažností či objemem přizpůsobovat ploše OB-B. Pokud by bylo vůlí obce, aby pro plochu VV platila také regulace kódu míry využití plochy B, byl pro plochu VV v ÚP SÚ HMP přímo stanoven kód B, což se nestalo.

MMR k tomu doplňuje, že v této části území hl. m. Prahy je při rozhraní zastavitelného a nezastavitelného území situován např. objekt na pozemku parc.č. 181/136 v k.ú. Černý Most se 4 NP, objekt na pozemku parc.č. 181/149 v k.ú. Černý Most se 4 NP, nebo objekt na pozemku parc.č. 181/117 v k.ú. Černý Most s podlažností max. 5 NP, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.

K odkazu na Metropolitní plán MMR uvádí, že Metropolitní plán nebyl doposud vydán, proto nemůže být podle něj záměr ani posuzován (pozn.: jedná se o rozpracovaný materiál, který může doznat ještě značných změn anebo nemusí být vydán).

K námitce týkající se případných změn ÚP SÚ HMP z hlediska využití pozemku parc.č. 201/1 v k.ú. Černý Most MMR uvádí, že orgán územního plánování posuzuje přípustnost záměru dle aktuálně platného znění ÚP SÚ HMP, který umístění záměru umožňuje, přičemž aktuálně pořizované změny ÚP SÚ HMP jsou z hlediska posouzení přípustnosti záměru v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování irelevantní (pozn.: tyto změny nemusí být z nejrůznějších důvodů vůbec vydány).

K námitce týkající se využití záměru pro sociální služby dle zákona o sociálních službách MMR uvádí, že poskytovatel sociálních služeb má registrační povinnost a podmínky pro registraci poskytování sociálních služeb jsou uvedeny v § 78 a násl. zákona o sociálních službách. V § 97 až 99 zákona o sociálních službách je též upraveno provádění inspekce poskytování sociálních služeb u poskytovatelů sociálních služeb.

MMR jako orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění k tomu, aby hodnotilo, zda navržený záměr splní podmínky pro registraci a provozování tohoto typu zařízení dle zákona o sociálních službách.

MMR k tomu připomíná, že dle § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované projektové dokumentace. Je tedy odpovědností stavebníka, resp. projektanta, aby navrhl záměr tak, aby následně splnil podmínky pro registraci a provozování tohoto typu zařízení sociálních služeb dle zákona o sociálních službách, když je funkce záměru takto v projektové dokumentaci deklarována.

MMR dále v obecné rovině připomíná, že stavební úřad ani dotčené orgány nemohou předjímat, že stavebník nebude navržený objekt po jeho realizaci využívat ke stanovenému účelu, a až v případě, že bude reálně zjištěno, že je tento objekt skutečně využíván v rozporu s příslušným rozhodnutím stavebního úřadu, může stavební úřad činit kroky dle stavebního zákona ke zjednání nápravy a odstranění závadného stavu.

K námitce, že závazné stanovisko MHMP UZR ze dne 30. 10. 2024 nelze v řízení použít, neboť po nabytí účinnosti nového stavebního zákona bylo vydáno bez příslušného zákonného zmocnění, MMR uvádí, že dané odvolací řízení vede MHMP STR a je pouze v jeho kompetenci stanovit, jaké písemnosti či závazná stanoviska jsou podkladem jím vedeného řízení, proto je vypořádání této námitky příslušný primárně MHMP STR.

MMR k tomu z pohledu orgánu územního plánování doplňuje, že dané řízení bylo zahájeno za účinnosti stavebního zákona, tj. zákona č. 183/2006 Sb., a dle přechodných ustanovení nového stavebního zákona se toto řízení dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že v daném řízení nemá stavební úřad kompetenci posuzovat soulad záměru s územně plánovací dokumentací, neboť tato kompetence náleží dle § 96b stavebního zákona orgánu územního plánování, nebylo by možné dokončit toto řízení bez podkladového závazného stanoviska orgánu územního plánování. Dle názoru ministerstva tedy měl MHMP OÚR zmocnění vydat k danému záměru prvoinstanční závazné stanovisko ze dne 30. 10. 2024 za předpokladu, že bude stavebním úřadem toto závazné stanovisko následně akceptováno jako podklad daného řízení, což bylo splněno.

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

Pokud by existovala reálná potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, mohl by pro dané území být pořízen regulační plán, což se nestalo. Obdobně pro dané území nebyla zpracována ani územní studie dle § 30 stavebního zákona. Není úkolem orgánu územního plánování, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP).

V této souvislosti MMR upozorňuje např. na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016-83, kde je zejména uvedeno: „Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena“ a dále je uvedeno: „Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Ostatní námitky nesměřují do obsahu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 30. 10. 2024 ani se netýkající kritérií sledovaných orgánem územního plánování, proto se k nim MMR nevyjadřovalo.

MMR však mj. s ohledem na námitky odvolatelů upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru z hlediska kritérií sledovaných orgánem územního plánování, proto v této části provedlo změnu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 30. 10. 2024.“ (konec citace)

Odvolací správní orgán se se závěry MMR ztotožňuje. Z podkladů ve spise ani z přezkumného závazného stanoviska MMR nevyplývá, že by záměr byl v rozporu s funkční regulací ploch VV a SP dle platného ÚP SÚ HMP. Námitka je nedůvodná.

8. Umísťované stavby jsou svými parametry v rozporu s Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území Hl. m. Prahy. Lokalita Rajského vrchu, ve které má být realizován záměr žadatele, se nachází ve stabilizovaném území. Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, z hlediska limitů rozvoje je však možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

9. Odvolatel má za to, že správní orgán, ani HLMP, podmínky přípustnosti Záměru Obytný soubor Rajský vrch 3 - Domy s pečovatelskou službou a stacionářem z hlediska další rozsáhlé stavební činnosti ve stabilizovaném území vůbec nezkoumal.

10. Pojem další rozsáhlá stavební činnost není dosud definován zákonem ani soudní praxí, ačkoli na něj odkazuje Příloha 1 k obecně závazné vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, kde se v oddíle 8, který je nazvaný jako Míra využití území a prostorové uspořádání stanoví, že Ve stabilizovaném území není

stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

11. Vzhledem k tomu by měl stavební úřad zohlednit, zda Záměr nenaplní pojem „rozsáhlá stavební činnost“, jelikož taková stavba by v území nebyla vůbec přípustná.

12. Podle názoru účastníka je v takovém případě nutné zkoumat např. hodnotu hrubé podlažní plochy. Jak je v napadeném rozhodnutí uvedeno, hlavní a přípustné využití sociální služby dle požadavků zákona o sociálních službách v řešené ploše VV vymezené daným způsobem využití má převažující podíl (6 036,32 m² HPP odpovídající 52,6 %) z celkové kapacity řešeného území (11 472,61 m² HPP).

13. Odvolatel je přesvědčen, že pokud hodnota hrubé podlažní plochy přesahuje 52%, jak uvádí správní orgán, jde o rozsáhlou stavební činnost, tedy v místě stabilizovaného území nepřipustnou.

14. Svůj názor odvolatel opírá především o to, že vedlejší území označované jako OB (území čistě obytné) má nejvyšší přípustný koeficient právě 50 % a jedná se rovněž o stabilizované území v dané oblasti. Důkaz: Územní plán, výkres 4.

Odvolatel namítá, že záměr představuje nepřipustnou další rozsáhlou stavební činnost ve stabilizovaném území, přičemž poukazuje zejména na rozsah záměru, jeho hrubou podlažní plochu a údajný rozpor s regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy.

Odvolací správní orgán uvádí, že tato námitka byla předmětem přezkumu nadřízeného orgánu územního plánování podle § 149 odst. 7 správního řádu. MMR v závazném stanovisku č. j. MMR-12995/2026-83 ze dne 24. 2. 2026 konstatovalo, že předmětná plocha VV je dle platného ÚP SÚ HMP **plochou rozvojovou, nikoliv stabilizovanou**. Na předmětné území proto nelze vztahovat regulaci stabilizovaných území, včetně omezení další rozsáhlé stavební činnosti.

MMR dále posoudilo navržené objekty z hlediska jejich výšky, podlažnosti a objemového působení ve vztahu k navazující lokalitě č. 176 „Rajský vrch“ s heterogenní strukturou zástavby a dospělo k závěru, že se záměr svými parametry nijak zásadně nevymyká charakteru území ani spektru stávající okolní zástavby. Současně bylo konstatováno, že záměr je navržen v souladu s prostorovou regulací platného ÚP SÚ HMP. Odvolací orgán se se závěry nadřízeného orgánu územního plánování ztotožňuje. **Námitka je nedůvodná.**

Nevyhovující výšková návaznost

15. Pokud jde o výškovou návaznost Záměru na okolí, je zřejmé, že čtyřpodlažní budova není v souladu s územním plánem hl. města Prahy. Územní plán „jasně nastavuje maximální povolenou výšku staveb a chrání veřejná prostranství a charakter pražských lokalit.“ Správní orgán sice odkazuje na Závazné stanovisko HLMP, které požadovanou výšku budov obhájí, ale v zásadě povoluje něco, co samo v územní dokumentaci zakazuje, což je absurdní.

16. Záměr žadatele má být realizován v lokalitě Rajského vrhu a dle výškové hladiny zástavby v této lokalitě je nutné posuzovat záměr žadatele. Výškovou hladinou se přitom dle regulativu rozumí převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou: a) hladina I 0 m - 6 m, b) hladina II 0 m - 9 m, c) hladina III 0 m - 12 m, d) hladina IV 9 m - 16 m, e) hladina V 12 m - 21 m, f) hladina VI 16 m - 26 m, g) hladina VII 21 m - 40 m, h) hladina VIII nad 40 m. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v

celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažnosti, uvedených v ÚAP hl. m. Prahy. Z územně analytických podkladů Hl.m.Prahy vyplývá ohledně podlažnosti zástavby a výškového uspořádání stávající zástavby podlažnost rovna nebo nižší než 2NP a výška obvodových linií střech v rámci zástavby méně než 9m. Záměr žadatele tak bude navazovat na zástavbu, která ze všech stran nepřesahuje 2NP a 9m výšky a je jej proto nutné zařadit do výškové hladiny II.

17. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Při umísťování větších záměrů je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků a ve specifických případech stanovit různé hladiny pro různé části záměru adekvátně k charakteru zástavby, na kterou navazuje. Předpis předpokládá pro stabilizovaná území existenci popisu výšek v Územně analytických podkladech hlavního města Prahy. Ty lze použít jako podklad pro rozhodování a při odvozování výškových hladin k nim přihlédnout.

18. Lokalita Rajského vrchu je ve svém celku přechodovou oblastí od obytných domů sídliště Černý Most (od ulice Ocelková) do prostor přírodního parku Čihadla. Architektonicky je výstavba v oblasti řešena přechodem od obytných domů s 6-NP (od ulice Cukrová), přes obytné domy s 4- NP (ulice Mrázkova) až po zástavbu rodinných domů s 2-NP (od ulice Mrázkova dále - ulice Hubáčkova a Bergmanova). Žadatel navrhuje v navazujícím prostoru na stávající výstavbu - tj. na pozemcích parc.č. 201/1, 201/12 v k.ú. Černý Most realizovat výstavbu pěti (5) obytných domů o čtyřech (4) nadzemních podlažích. Za stávající zástavbou směrem do parku Čihadla tak vznikne výškový „ostrov“ který zastíní stávající zástavbu a vytvoří optickou hradbu na hraně přírodního parku Čihadla.

19. Stavební úřad při úvaze výškové úrovni zástavby vychází ze stávající zástavby v okolí ulice Dobrovolného, avšak účelově výškovou hladinu pro posouzení záměru žadatele navýšil o řadové domy v ulici Mrázkova (3 NP) a obytné domy v ulici Dobrovolného (3-4 NP), které mají od ostatní zástavby v oblasti Rajského vrchu odlišné výškové parametry. Z urbanistického pohledu tvoří rodinné domy v ulici Mrázkova a obytné domy podél ulice Dobrovolného (na sever-západ od ulice Dobrovolného) přechodovou zónu od výškové zástavby podél ulice Ocelková k zástavbě rodinných domů na hranici území dotčeného záměrem žadatele. Od ulice Ocelková zástavba vykazuje klesající hladinu výšky zástavby, kdy od ulice Hubáčkova již zástavba rodinných domů nepřevyšuje 2NP. To platí i pro zástavbu podél západní strany ulice Dobrovolného, která také klesá až na úroveň rodinného domu č.p. 181/137 o 2NP. Stavební úřad tak na tomto základě zcela chybně určil výškovou hladinu okolní zástavby 7,5 až 17,5 m nad terén, když pro záměr o výšce zástavby přesahující 10,5 m nad terén uváděný stavebním úřadem pro zástavbu rodinných domů není žádné opodstatnění. Pro posouzení výškové hladiny v místě je proto relevantní pouze zástavba v okolí ulice Bergmanova (přímo sousedící s územím dotčeným záměrem žadatele) a ulice Hubáčkova, která při aplikaci závěrů stavebního úřadu o výškové hladině rodinných domů nečiní více než 10,5 m nad terén.

Námítka směřuje k problematice ustanovení PSP, zejména k otázce výškové regulace, charakteru zástavby, a prostorového uspořádání území.

K tomu odvolací správní orgán poznamenává, že posouzení výškové a objemové přípustnosti záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací provedlo MMR v rámci přezkumu závazného

stanoviska orgánu územního plánování podle § 149 odst. 7 správního řádu. MMR ve svém závazném stanovisku konstatovalo, že se předmětné objekty svou výškou, podlažností ani objemovým působením nevymykají spektru stávajících staveb situovaných v navazující lokalitě č. 176 „Rajský vrch“ s heterogenní strukturou zástavby, a neshledalo proto rozpor záměru s výškovým ani objemovým charakterem zástavby utvářejícím urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy.

MMR bylo konstatováno, že předmětem záměru je soubor staveb domů s pečovatelskou službou, stacionářem a domovem pro seniory tvořený objekty „SO 01“, „SO 02“ a „SO 03“ o podlažnosti 1 PP a 4 NP s plochými střechami.

Výšky obvodových linií střech posuzovaného záměru: Objekt „SO 01“ je navržen s výškou atiky sekcí „A“, „B“ a „C“ 13,2 - 13,24 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně 255,29 m n. m. Objekt „SO 02“ je navržen s výškou atiky 13,24 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně 253,09 m n. m. Objekt „SO 03“ je navržen s výškou atiky 13,2 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně 255,29 m n. m. MMR ve svém závazném stanovisku dále uvedlo, že vzhledem ke konfiguraci terénu vystupuje u některých objektů nad terén částečně i podzemní podlaží, přičemž např. u sekce „A“ lze uvažovat s počtem až 5 podlaží nad terénem a výškou atiky 16,5 m měřenou od úrovně podlahy 1. PP, tj. od úrovně 252,05 m n. m.

Jak bylo uvedeno ve výčtu staveb v stanovisku MMR pro navazující lokalitu č. 176 „Rajský vrch“, **nacházejí se v území stavby obdobných i vyšších výškových parametrů**, zejména bytové domy o podlažnosti 4 NP až 8 NP s výškami obvodových linií střech 14,6 m až 30,2 m.

Odvolací správní orgán současně uvádí, že posouzení výškových a objemových parametrů záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a urbanistickou strukturou území **je otázkou územně plánovací**, kterou v daném případě posuzovalo MMR. Vedle toho stavební úřad a odvolací orgán samostatně posuzovaly soulad záměru s požadavky PSP, zejména z hlediska výškové regulace, charakteru území a prostorového uspořádání staveb. Odvolací orgán se se závěry MMR z hlediska územně plánovacího ztotožňuje, přičemž současně konstatuje, že záměr byl shledán souladným i s požadavky PSP, jak je uvedeno dále v tomto stanovisku.

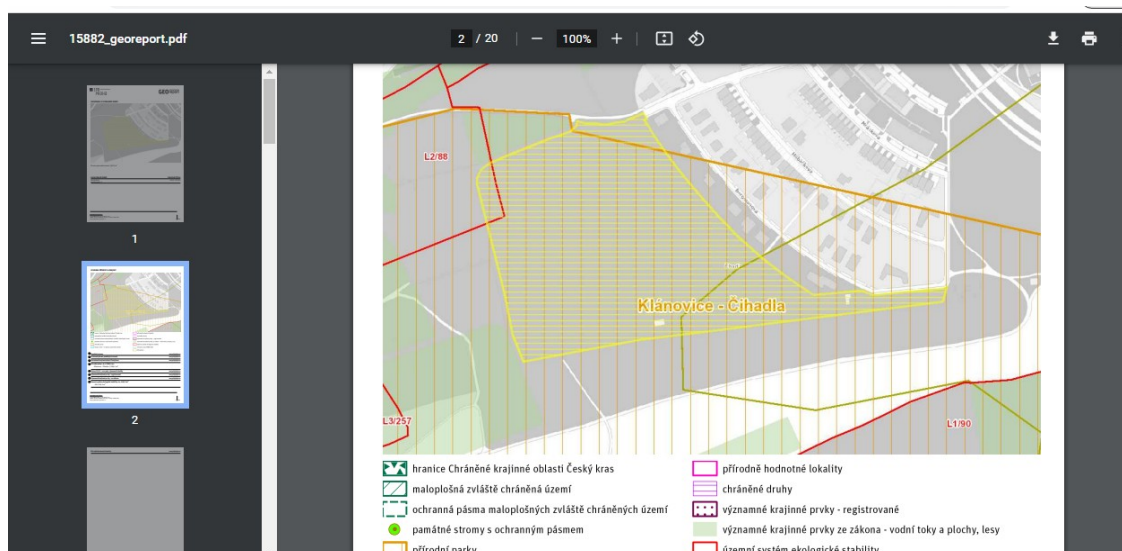
Co se týče lokality záměru, ten je navržen mimo současně zastavěné území, na pozemcích, které jsou dle údajů z Geoportálu hl. m. Prahy součástí přírodního parku Klánovice–Čihadla, zřízeného nařízením Rady hl. m. Prahy č. 10/2014 Sb., přičemž část území zasahuje do systému ÚSES. Viz obrázek výše.

Podle ÚAP HMP se pozemky záměru nacházejí v lokalitě č. 901 „Kyje – Horní Počernice“, charakterizované jako nezastavěná krajina leso-zemědělského typu. Platný ÚP SÚ HMP však v předmětném území zástavbu předpokládá. Pozemky záměru současně přímo navazují na lokalitu č. 176 „Rajský vrch“.

Lokalita č. 176 „Rajský vrch“ je zahrnuta do heterogenní struktury, což mj. odráží, že je tato lokalita tvořena výškově různorodou zástavbou, proto nelze v zástavbě tvořené výškově různorodými stavbami určit pouze jednu výškovou hladinu, neboť by tím byl naprosto nedostatečně popsán výškový charakter zástavby utvářející urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy.

Pozemky záměru navazují na veřejné prostranství tvořené místní komunikací III. třídy – ulicí Dobrovolného, na kterou je napojena nově navrhovaná komunikace obsluhující území záměru. Navrhovaná stavba je umístěna západně od této nově navržené komunikace.

Obvodové linie střech jednotlivých objektů navrhované stavby se nachází na úrovni +268,490 m.n.m., +268,530 m.n.m., a +266,330 m.n.m.



Obr. 1 – Vymezení přírodního parku Klánovice – Čihadla a prvků ÚSES v okolí záměru. Zdroj: Geoportál hl. m. Prahy (GeoReport IPR Praha).

S ohledem na posouzení dle PSP odvolatel namítá, že pro posouzení výškové regulace záměru je relevantní zejména okolní zástavba rodinných domů v ulicích Bergmanova a Hubáčkova, která dle jeho názoru nepřesahuje výšku cca 10,5 m nad terén a odpovídá výškové hladině II. Dle odvolatele proto měl být záměr navržen maximálně o dvou nadzemních podlažích, přičemž navržená čtyřpodlažní zástavba představuje nepřiměřený výškový zásah do území a negativně ovlivní charakter navazující zástavby a pohledové uplatnění přírodního parku Čihadla.

K tomu odvolací správní orgán konstatuje, že stavební úřad se posouzením souladu záměru s PSP zabýval v odůvodnění rozhodnutí, zejména z hlediska § 25 až § 27 PSP, a námitky týkající se výškové a prostorové regulace území vypořádal na str. 26 napadeného rozhodnutí.

Problematikou souladu záměru s regulativy PSP se odvolací správní orgán zabýval rovněž již v předchozím rozhodnutí č. j. MHMP 209755/2024, sp. zn. S-MHMP 995265/2023/STR ze dne 14. 3. 2024, kde konstatoval, že stavební úřad se zabýval posouzením záměru z hlediska § 25 až § 27 PSP nedostatečně, zejména z hlediska regulované výšky stavby.

Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 26) uvedl, že záměr je umístěn západně od nově navržené komunikace navazující na ulici Dobrovolného, přičemž jižně od této komunikace se nachází převážně rodinné a řadové domy o dvou až třech nadzemních podlažích a severně bytové domy o třech až čtyřech nadzemních podlažích s dalším ustupujícím podlažím. Navrhované objekty jsou obdobně řešeny se třemi nadzemními podlažími a ustupujícím čtvrtým nadzemním podlažím. Stavební úřad dále porovnal výškové parametry navrhované stavby se stávající zástavbou v širším navazujícím území. Uvedl, že obvodové linie střech stávající rodinné zástavby dosahují přibližně výšek 7,5 m až 10,5 m nad terénem, zatímco bytové domy v navazující části lokality dosahují výšek přibližně 13,5 m až 17,5 m nad terénem. Obvodové linie střech navrhovaných objektů se nacházejí v rozmezí 13,4 m až 15,4 m nad terénem. Současně stavební úřad vycházel z podkladů ÚAP HMP, dle nichž se absolutní výška stávající zástavby v

území pohybuje do cca 270 m n. m., přičemž navrhované objekty dosahují maximálně úrovně cca 268,5 m n. m. Výškové posouzení bylo provedeno ve vztahu ke stávající zástavbě situované přibližně ve vzdálenosti 55 m až 150 m od záměru.

Vymezení referenční lokality:

Z podkladů ÚAP HMP dále vyplývá, že pozemky záměru se nachází na rozhraní několika urbanistických celků a bezprostředně navazují jak na lokalitu č. 176 „Rajský vrch“, tak na sídlištní strukturu lokality 503 „Sídliště Černý Most“. Charakter území proto nelze odvozovat pouze od bezprostředně sousedící zástavby rodinných domů, jak uvádí odvolatel, ale je nutné jej posuzovat v širších urbanistických souvislostech.

Pro účely posouzení charakteru území a přípustnosti záměru z hlediska § 20, § 25, § 26 a § 27 PSP byla jako referenční lokalita vymezena navazující urbanistická struktura lokality č. 176 „Rajský vrch“ dle ÚAP HMP, včetně bezprostředně navazujících částí území podél ulic Dobrovolného, Mrázkova, Cukrova a Ocelkova. Vymezené území představuje přechodovou urbanistickou strukturu mezi sídlištní zástavbou Černého Mostu, bytovou zástavbou, řadovými domy, individuální rodinnou zástavbou a otevřenou krajinou přírodního parku Čihadla.

Obr. 2 – Fotorealistický 3D model území, www.google/maps.com



V rámci vymezené referenční lokality č. 176 „Rajský vrch“ dle ÚAP HMP, tj. zejména v prostoru ulic Dobrovolného, Mrázkova, Cukrova, Hubáčkova a Bergmanova, jsou s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstva Fotorealistický model) situovány např. následující stavby:

- objekt na pozemku parc. č. 201/322 v k. ú. Černý Most s podlažností 2 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 7,3 m,
- objekt na pozemku parc. č. 181/137 v k. ú. Černý Most s podlažností 2 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 8,7 m,
- řadové objekty na pozemcích parc. č. 201/152, 201/153, 201/155, 201/157, 201/159 a 201/161 v k. ú. Černý Most s podlažností 2 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 7,0 m,

- objekt na pozemku parc. č. 181/136 v k. ú. Černý Most s podlažností 4 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 14,6 m,
- objekt na pozemku parc. č. 181/147 v k. ú. Černý Most s podlažností 5 NP a plochou střechou,
- objekt na pozemku parc. č. 181/83 v k. ú. Černý Most s podlažností 5 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,3 m,
- objekt na pozemku parc. č. 181/117 v k. ú. Černý Most s podlažností 5 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,7 m,
- objekt na pozemku parc. č. 201/307 v k. ú. Černý Most s podlažností 4 NP, resp. počtem podlaží nad terénem max. 5, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 15,4 m,
- objekt na pozemku parc. č. 201/196 v k. ú. Černý Most s podlažností 4 NP, resp. počtem podlaží nad terénem max. 5, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 16,4 m.

Z uvedeného je patrné, že v rámci referenční lokality se nachází jak nízkopodlažní rodinná a řadová zástavba o podlažnosti 2 NP, tak bytové domy o podlažnosti 4 NP až 5 NP s výškami obvodových linií střech přibližně 14,6 m až 17,7 m.

Odvolací správní orgán uvádí, že výšková hladina je charakterizována v § 25 PSP, kde je v odst. 2 uvedeno, že výškové hladiny určují „minimální a maximální regulovanou výšku budovy“. V § 25 odst. 2 PSP je dále uvedeno osm výškových hladin, jež mají stanovenou minimální regulovanou výšku budov a maximální regulovanou výšku budov. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Regulovaná výška budovy je definována v ustanovení § 27 odst. 1 PSP jako výška měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po výšku římsy.

Stavební čára dle ust. § 21-24 PSP není stanovena územní studií a vymezuje se v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Záměr je umisťován v dosud nezastavěném území, ve kterém neexistuje žádný druh stavební čáry, na který by záměr mohl navazovat. Navrhovaná stavba vytváří v území novou otevřenou stavební čáru, kdy uliční fasády kopírují svým průběhem průběh nově stanovených ulic a prostranství a vytváří tak veřejný prostor. Samotné domy jsou tvarovány tak, aby byl jednoznačně potvrzen a podpořen průběh nově založené stavební čáry.

Dále lze konstatovat, že výšky obvodových linií střech posuzovaného záměru na této nové otevřené stavební čáře: Objekt „SO 01“ je navržen s výškou atiky sekcí „A“, „B“ a „C“ 13,2 - 13,24 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně 255,29 m n. m. Objekt „SO 02“ je navržen s výškou atiky 13,24 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně 253,09 m n. m. Objekt „SO 03“ je navržen s výškou atiky 13,2 m od úrovně podlahy 1. NP, tj. od úrovně 255,29 m n. m. Průběh svažitosti komunikace je patrný např. z výkresu „pohled z komunikace C na bytové domy“ (u SO 02 podesta v úrovni 253,09 m n.m)., a, nebo ze situačních výkresů, kde je převýšení upraveného terénu komunikace 250,20 – 254,15 m n.m.).

Severní a severovýchodní část referenční lokality je tvořena sídlištní a bytovou zástavbou podél ulic Ocelkova, Generála Janouška a Vašátkova s objekty k bydlení o podlažnosti přibližně 4 NP až 8 NP, místy i vyššími, převážně s plochými střechami, odpovídajícími převážně výškovým hladinám IV až VI dle § 25 odst. 2 PSP. V prostoru ulic Dobrovolného, Cukrova a Mrázkova se nachází bytové domy se střední podlažností a řadové objekty o podlažnosti přibližně 3 NP až 5 NP, které urbanisticky tvoří přechod mezi

sídlíšní strukturou a nízkopodlažní obytnou zástavbou, přičemž odpovídají zejména výškovým hladinám III až V dle § 25 odst. 2 PSP. Jižní a jihozápadní část území při ulicích Hubáčkova a Bergmanova je tvořena převážně individuální rodinnou zástavbou o podlažnosti přibližně 2 NP, lokálně doplněnou řadovými domy, odpovídajícími převážně výškovým hladinám II až III dle § 25 odst. 2 PSP. Lokalita se též vyznačuje výraznou svažitostí terénu.

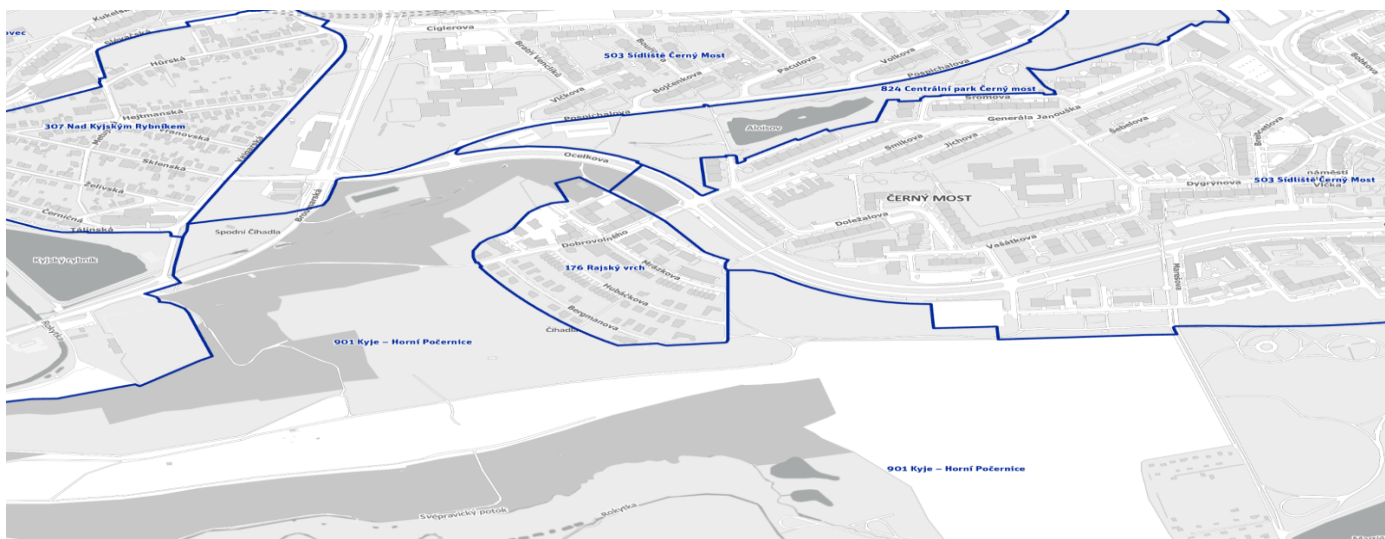
Rovněž z podkladů ÚAP HMP, veřejně dostupného 3D modelu Prahy a fotorealistického modelu území je zřejmé, že **lokalita nevykazuje jednotnou homogenní výškovou hladinu ani jednotný urbanistický charakter**. Naopak se jedná o heterogenní území s výrazně rozdílnými typy zástavby, objemovým řešením staveb i podlažností. Urbanistická struktura území je charakteristická postupným přechodem od vyšší sídlíšní a bytové zástavby ve výškových hladinách IV až VI dle § 25 odst. 2 PSP směrem k nízkopodlažní rodinné zástavbě ve výškových hladinách II až III dle § 25 odst. 2 PSP a následně k otevřené krajině přírodního parku Čihadla.

Součástí projektové dokumentace je mj. výkres „Příloha 9 – Odstupové úhly zástavby“, z něhož je patrný řez dotčeným územím včetně vyznačení absolutních výšek (m n. m.) atik vybraných okolních objektů a navrhované zástavby. Dokumentace dále obsahuje přílohu č. 5 Souhrnné technické zprávy, v níž je samostatně posouzen soulad záměru s požadavky PSP, včetně problematiky, stavební čáry, výškové regulace a charakteru území. Z uvedeného je zřejmé, že se stavebník otázkou výškového a urbanistického začlenění záměru do území v projektové dokumentaci zabýval a že tato problematika byla podkladem pro následné posouzení stavebním úřadem i dotčenými orgány.

Odvolací správní orgán proto považuje za nepřiléhavé posuzovat charakter území a výškovou regulaci výhradně podle rodinných domů v ulicích Bergmanova a Hubáčkova, jak uvádí odvolatel, neboť takové vymezení by nereflektovalo skutečný urbanistický charakter širší navazující lokality č. 176 „Rajský vrch“ dle ÚAP HMP ani reálně zastoupené spektrum výškových hladin dle § 25 odst. 2 PSP.

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu. Z podkladů ÚAP HMP, veřejně dostupného 3D modelu Prahy i z charakteru lokality č. 176 „Rajský vrch“ vyplývá, že se jedná o území s heterogenní urbanistickou strukturou a rozdílnými výškovými hladinami zástavby. Maximální výška atiky všech navržených objektů stavby je navržena ve výškové hladině IV 9m - 16 m) dle § 25 odst. 2 PSP. Navržené objekty svými výškovými parametry odpovídají zejména bytové zástavbě při ulicích Dobrovolného, Mrázkova a Cukrova a nevymykají se spektru výškových hladin v navazujícím území.

Lze tedy potvrdit závěr stavebního úřadu, že záměr je z hlediska výškové regulace v souladu s § 25 až § 27 PSP.



Obr. 3 - Stavové lokality dle ÚAP HMP. Zdroj: ÚAP HMP, veřejně přístupná mapová aplikace IPR Praha, vrstva „Stavové lokality“. Dostupné z: <https://uap.iprpraha.cz/mapy/atlas>



Obr. 4 - Podlažnost zástavby dle ÚAP HMP v lokalitě Rájský vrch a okolí. Zdroj: ÚAP HMP, veřejně přístupná mapová aplikace IPR Praha, vrstva „Podlažnost zástavby“. Dostupné z: <https://uap.iprpraha.cz/mapy/atlas>



Obr. 5 - Výškové uspořádání zástavby dle ÚAP HMP. Zdroj: ÚAP HMP, veřejně přístupná mapová aplikace IPR Praha, vrstva „Výškové uspořádání zástavby“. Dostupné z: <https://uap.iprpraha.cz/mapy/atlas>



Obr. 6 – Střešní krajina zástavby dle ÚAP HMP. Zdroj: ÚAP HMP, veřejně přístupná mapová aplikace IPR Praha, vrstva „Střešní krajina“. Dostupné z: <https://uap.iprpraha.cz/mapy/atlas>. **Námítka není důvodná.**

20. Logicky navazujícím řešením na stávající zástavbu směrem do zastavitelné části u parku Čihadla je pokračování výstavby na výškové hladině stávající zástavby, tj. na úrovni dvou (2) nadzemních podlaží (stávající zástavba v přímém sousedství posuzovaného záměru (ulice Bergmanova) nepřesahuje dvě (2) nadzemní podlaží). Výškové omezení výstavby na pozemcích parc.č. 201/1, 201/12 v k.ú. Černý Most na dvě (2) nadzemní podlaží je také odůvodněna geografickou situací v místě, kdy stavba bude realizována na vyvýšeném území nad parkem Čihadla a stavby přesahující dvě (2) nadzemní podlaží budou negativně ovlivňovat vzhled a ráz této přírodní oblasti (s ohledem na výškový profil terénu budou stavby v žadatelem navržené výšce 4-NP vyčnívat nad horizont a pohledově tak narušovat celistvost vzhledu oblasti přírodního parku Čihadla). Napadené rozhodnutí, které schválilo záměr žadatele o výšce přesahující veškeré výškové limity okolní zástavby, je proto z tohoto důvodu nesprávné. Odvolatel považuje za vadná také závazná stanoviska IPR a ostatních orgánů, které akceptovaly záměr žadatele s ohledem na takto vadně stanovenou výšku posuzované stavby.

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že předmětem posouzení v tomto řízení je konkrétní předložený záměr stavebníka a jeho soulad s platnou územně plánovací dokumentací a obecnými požadavky na výstavbu s platnými právními předpisy v době podání žádosti. **Úkolem stavebního úřadu ani odvolacího orgánu není navrhopvat či hodnotit jiná možná urbanistická nebo architektonická řešení zástavby území, než která byla stavebníkem předložena k posouzení. Námítka je nedůvodná.**

21. Argument správního orgánu, že „nelze z logiky věci požadovat, aby se stavby sociální péče svými výškovými či objemovými parametry přizpůsobovaly stavbě rodinného domu, neboť na tyto stavby jsou kladeny jiné provozní a prostorové nároky než na rodinné domy“ je pak zcela nepatřičný, neboť jakákoli stavba musí být v souladu s právními předpisy a regulemi a nejde ji svévolně přizpůsobovat podle povahy stavby.

Odvolací správní orgán uvádí, že z platné územně plánovací dokumentace ani z právních předpisů **nevyplyvá požadavek**, aby stavby občanského vybavení, zejména zařízení sociálních služeb, přebíraly výškové nebo objemové parametry okolní individuální rodinné zástavby, či jiné zástavby pro bydlení. Posouzení souladu záměru s charakterem území musí být provedeno vždy ve vztahu ke konkrétní urbanistické struktuře a funkčnímu využití území jako celku.

Navíc MMR v rámci přezkumu závazného stanoviska uvedlo, že stavby občanského a veřejného vybavení mají vzhledem ke své specifické funkci, provozu a kapacitním požadavkům odlišné prostorové nároky než individuální rodinné bydlení. Nelze proto bez dalšího požadovat, aby stavby domovů pro seniory či obdobných zařízení přebíraly výškové nebo objemové parametry typické pro rodinné domy. Současně MMR posoudilo výškové a objemové řešení záměru ve vztahu k okolní zástavbě lokality Rajský vrch a dospělo k závěru, že navržené objekty se svými parametry nevymykají charakteru daného území ani spektru stávající zástavby.

Odvolací správní orgán dále posoudil záměr z hlediska požadavků PSP, tedy z hlediska výškové regulace, charakteru území a prostorového uspořádání staveb. Jak vyplývá z výše uvedeného vymezení referenční lokality a z podkladů ÚAP HMP, jedná se o území s heterogenní urbanistickou strukturou a rozdílnými výškovými hladinami zástavby, zahrnující jak individuální rodinné domy, tak bytové domy. Navržené objekty svými výškovými a objemovými parametry odpovídají zejména navazující bytové zástavbě při ulicích Dobrovolného, Mrázkova a Cukrova a nevymykají se charakteru území ani spektru výškových hladin v referenční lokalitě. **Námítka je nedůvodná.**

22. Na výše uvedená omezení výškového charakteru zástavby v oblasti Rajského vrchu navazuje i metropolitní plán, ze kterého je pro dané území zřejmé, že povolená výšková regulace jsou dvě (2) podlaží. V napadeném rozhodnutí je však schválen záměr žadatele o 4 NP. Takováto výstavba by tedy byla v rozporu i s Metropolitním plánem.

Rozhodnutí správního orgánu musí vycházet z územně plánovací dokumentace, která je **platná a účinná ke dni vydání rozhodnutí**. Správní orgán je povinen posoudit soulad záměru s územním plánem ve znění účinném v okamžiku, kdy o věci rozhoduje, neboť právě tento právní a skutkový stav je pro vydání rozhodnutí rozhodný.

Zastupitelstvo hlavního města Prahy schválilo nový územní, tzv. Metropolitní plán dne 28.5.2026, účinnosti nabude dne 1.9.2026.

Odvolací správní v souvislosti, s již schváleným, avšak dosud neúčinným Metropolitním plánem odkazuje na čl. 167 odst. 1 Metropolitního plánu, který řeší situace nedokončených správních řízení.

Dle článku 167 odst. 1 Metropolitního plánu platí, že Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákon, ve znění pozdějších předpisů 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.

Z uvedeného vyplývá, že i po 1.9.2026 se bude projednávaný stavební záměr považovat za souladný s novým územním, Metropolitním plánem. **Námítka je nedůvodná.**

23. Městská část pro Prahu 14 si musí být uvedeného nesouladu vědoma, jelikož na webových stránkách www.praha14.cz je dostupný text připomínek k Územnímu plánu hl. m. Prahy - (Metropolitního plánu) a je zde uvedeno, že „Městská část požaduje v rozvojové ploše 413/176/2319 lokálně upravit výškovou regulaci rozmezí podlažnosti 4, což je podlažnost stávajících bytových domů v ulici Dobrovolného. Tato ulice se aktuálně prodlužuje do této rozvojové plochy, ve které bylo již zahájeno společné řízení na umístění a povolení stavby „obytný soubor Rajský vrch - 3 domy s pečovatelskou službou a stacionář“ na parc. č. 201/1 a 201/12, vše kat. území Černý Most ve stávající zastavitelné funkční ploše VV o podlažnosti 4NP.

Odvolatel poukazuje na připomínky Městské části Praha 14 uplatněné v procesu pořizování Metropolitního plánu, z nichž dovozuje, že si městská část byla vědoma problematiky výškové regulace v daném území.

Odvolací správní orgán konstatuje, že připomínky městské části uplatněné v rámci pořizování Metropolitního plánu **nepředstavují závazný podklad pro rozhodování v předmětném řízení**. Jedná se o stanoviska a podněty uplatněné v rámci procesu pořizování dosud nevydané územně plánovací dokumentace, která sama o sobě nezakládá závaznou regulaci území. Z citovaného textu navíc vyplývá, že městská část sama v rámci připomínek odkazovala na probíhající řízení k záměru o podlažnosti 4 NP a požadovala lokální úpravu výškové regulace reflektující stávající zástavbu v ulici Dobrovolného. **Pro posouzení přípustnosti záměru je rozhodující platná a účinná územně plánovací dokumentace, tj. ÚP SÚ HMP, nikoliv připomínky uplatněné v rámci pořizování Metropolitního plánu. Námitka je nedůvodná.**

24. *Napadené rozhodnutí, které schválilo záměr žadatele o výšce přesahující veškeré výškové limity okolní zástavby, je proto z tohoto důvodu nesprávné. Odvolatel považuje za vadná také závazná stanoviska IPR a ostatních orgánů, které akceptovaly záměr žadatele s ohledem na takto vadně stanovenou výšku posuzované stavby.*

Odvolací správní orgán dále uvádí, že Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy není v předmětném řízení dotčeným orgánem vydávajícím závazné stanovisko podle správního řádu, ale odbornou organizací hlavního města Prahy, zastupující účastníka řízení hl. m. Praha ve společném řízení.

Rovněž konstatuje, že projektová dokumentace obsahuje podklady umožňující posouzení výškového řešení záměru ve vztahu k okolní zástavbě a požadavkům PSP. Součástí dokumentace jsou zejména řezy územím, výkres odstupových úhlů zástavby, zákresy absolutních výšek objektů, výšky atik jednotlivých staveb a samostatné posouzení souladu záměru s PSP obsažené v souhrnné technické zprávě.

Z dokumentace i následného posouzení stavebním úřadem je zřejmé, že navržené objekty byly posuzovány z hlediska výškové regulace dle § 25 až § 27 PSP, přičemž jejich výškové parametry odpovídají zejména výškové hladině IV (9m - 16 m) dle § 25 odst. 2 PSP. Současně bylo přihlédnuto k heterogennímu charakteru navazující lokality č. 176 „Rajský vrch“ dle ÚAP HMP, která je tvořena rozdílnými typy a výškami zástavby.

Odvolací správní orgán proto neshledal, že by výškové řešení záměru nebylo v dokumentaci dostatečně doloženo nebo že by závazná stanoviska dotčených orgánů byla z tohoto důvodu nepřezkoumatelná či vadná. **Námitka je nedůvodná.**

Sociální služby

25. Stavba nesplňuje parametry zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a to především požadavky pro zařízení sociálních služeb uvedené v ustanovení § 35 tohoto zákona.

26. Dle záměru žadatele má v lokalitě vzniknout domov pro seniory a centrum s pečovatelskou službou o velikosti 5 domů o 4 NP. Pro dotčené území platí využití VV a při schvalování záměru žadatele je nutné také posoudit, zda požadovaný záměr bude reálně plnit požadovanou funkci využití území i po svém dokončení a zda navrhovaný záměr pouze účelově neobchází stanovené limity využití území. Ve vztahu k vyhodnocení vazby záměru na využití území by proto měla být v rámci schvalování území řešena reálnost uplatnění záměru pro stanovené využití území dle územního plánu a požadovány garance využití daného území pro určený účel. Toto by pak být zajištěno např. veřejnoprávní smlouvou s žadatelem na zajištění požadovaných veřejných funkcí využití území, popř. ošetřeno v rámci požadavků a podmínek Městské části Praha 14. Napadené rozhodnutí však odůvodnění reálnosti uplatnění záměru pro stanovené využití území dle územního plánu neobsahuje a v tomto rozsahu je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.

27. Součástí posouzení by tedy mělo být i vyhodnocení, zda žadatel nejedná nepoctivě a řešením svého záměru pouze neobchází požadavky stanovené zákonem. Záměr žadatele však s ohledem na projektové řešení navrhovaných staveb potvrzuje naopak účelovost předmětného návrhu, kdy koncepce staveb je nastavena i nadále tak, aby byly splněny minimální požadavky při vydávání územního rozhodnutí a následně bylo možné stavebně projekt upravit pro potřeby běžného bydlení. Již nyní při posuzování žádosti žadatele je proto zřejmé, že realizované stavby po svém dokončení nebudou sloužit deklarovanému účelu poskytování sociální služby. Tomuto závěru odpovídá také aktuálně projednávaná změna územního plánu dle podnětu Městské části Praha 14 ze dne 30. 9. 2020, ve kterém MČP14 v kooperaci se žadatelem požádala o změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, „Přeskupení funkčních ploch v katastrálním území Kyje, Hostavice a Černý Most“ pod číslem žádosti P 117/2020; podnět byl schválen zastupitelstvem Hlavního města Prahy a je nyní označen Z 3566 „Rajský vrch“ v rámci vlny 34 (vztahuje se k němu usnesení ZHMP č. 27/31). V této změně bude stávající využití pozemků, na kterých žadatel realizuje stavbu, změněno z VV na OB.

Odvolatel namítá, že stavba nesplňuje požadavky zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, a dále uvádí, že záměr je účelově deklarován jako zařízení sociálních služeb pouze za účelem splnění podmínek funkční plochy VV, přičemž po realizaci má fakticky sloužit běžnému bydlení. Odvolatel současně namítá, že stavební úřad měl požadovat garance budoucího využití staveb pro deklarovaný účel.

K námitce nesplnění požadavků zákona o sociálních službách a účelovosti záměru odvolací správní orgán uvádí, že ustanovení § 35 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, upravuje **základní činnosti při poskytování sociálních služeb, nikoliv požadavky pro zařízení sociálních služeb, jak uvádí odvolatel.**

Posouzení splnění podmínek pro registraci a provoz sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb. současně nenáleží stavebnímu úřadu v rámci společného řízení o umístění a povolení stavby. Předmětem posouzení stavebního úřadu je zejména soulad záměru s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na výstavbu a dalšími veřejnoprávními předpisy v rozsahu stavebního zákona.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že stavební úřad ani dotčené orgány nemohou bez existence konkrétních skutečností předjímat, že stavebník nebude realizovanou stavbu užívat ke schválenému účelu. Případné budoucí užívání stavby v rozporu s vydaným povolením může být řešeno až postupy podle stavebního zákona.

V projektové dokumentaci je funkční využití staveb deklarováno jako domov pro seniory, dům s pečovatelskou službou a stacionář. Soulad záměru s funkční plochou VV posoudil příslušný orgán územního plánování a následně byl tento závěr přezkoumán Ministerstvem pro místní rozvoj, které neshledalo rozpor záměru s funkčním využitím území dle platného ÚP SÚ HMP. MMR současně uvedlo, že orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění posuzovat, zda navržený záměr splní podmínky pro registraci a provoz zařízení sociálních služeb dle zákona o sociálních službách.

Ve vztahu k odkazované změně ÚP SÚ HMP Z 3566 „Rajský vrch“ odvolací správní orgán uvádí, že probíhající pořizování změny územního plánu není závazným podkladem pro rozhodování v této věci. Pro posouzení záměru je rozhodující platná a účinná územně plánovací dokumentace v době vydání rozhodnutí (k tomu viz výše).

Odvolací správní orgán proto neshledal důvody pro požadování dalších garancí formou veřejnoprávních smluv či jiných podmínek nad rámec požadavků stavebního zákona. Námitka je nedůvodná.

28. Zpochybňuji závěry a stanoviska dotčených orgánů, které se nedostatečně vypořádaly s požadavky na předmětnou stavbu z hlediska uváděného charakteru poskytované sociální služby.

III. Přezkum závazných stanovisek

29. Účastník řízení současně žádá, aby odvolací orgán ve smyslu ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu vyžádal potvrzení nebo změnu závazného stanoviska v oblastech dotčených odvoláním, zejména:

- *Stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 1870148/2024, ze dne 30.10.2024,*
- *Závazná stanoviska k. poskytování sociálních služeb*

Odvolatel v podaném odvolání namítal rovněž nesprávnost závazných stanovisek dotčených orgánů a požadoval jejich přezkum postupem dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Vzhledem k tomu, že odvolání směřovalo mj. proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů, vyžádal si odvolací správní orgán Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (*dále jen „MHMP STR“*), v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu jejich potvrzení nebo změnu.

Touto námitkou se odvolací správní orgán zabýval na str. 6 rozhodnutí, viz výše, kde mimo jiné uvedl:

- 1) Žádostí, č. j.: MHMP 1019815/2025/STR ze dne 22. 10. 2025, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 30. 10. 2024, č. j. MHMP 1870148/2024 (sp.zn.: S-MHMP 1309506/2024) k předmětnému záměru, jež MMR pro místní rozvoj, odbor stavebně správní, jako nadřízený orgán územního plánování, závazným stanoviskem vydaným dne 24. 2. 2026 pod č. j. MMR-12995/2026-83, **se mění** tak, že v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku **se potvrzuje**.
- 2) Žádostí, č. j.: MHMP 1065905/2025 ze dne 22. 10. 2025, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy č. j. HSHMP 61969/2024 ze dne 5. 12. 2024, k záměru, jež Ministerstvo zdravotnictví (MZDR) jako nadřízený správní orgán pod č.j. MZDR 27554/2025-4/OVZ podle

§ 149 odst. 7 správního řádu ve spojení s § 80 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Závazné stanovisko vydané k projektové dokumentaci ke stavbě **potvrzuje**.

Ve vztahu k požadavku odvolatele na přezkum „závazných stanovisek k poskytování sociálních služeb“ odvolací správní orgán uvádí, že **taková závazná stanoviska nejsou pro předmětné řízení stavebním zákonem vyžadována a v řízení nebyla vydávána**. PSP nestanovují zvláštní technické požadavky specificky pro stavby sociálních služeb nad rámec obecných požadavků na užívání staveb a bezbariérové řešení. Odvolací správní orgán proto neshledal důvod k vyžadování dalších závazných stanovisek v oblasti poskytování sociálních služeb. **Námítka je nedůvodná.**

Doplnění odvolání ze dne 16.10.2026 odvolatelem č. 1.

I. Vydaná závazná stanoviska nelze použít

Účastník řízení má za to, že s příchodem nového zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, zanikly speciální stavební úřady, resp. subjekty, které mohly pro předmětné řízení vydávat závazná stanoviska namísto jednotlivých stavebních povolení k souboru staveb, a proto nelze použít závazná stanoviska vydaná dle zákona 183/2009 Sb.

Podle § 94j odst. 2 zákona 183/2009 Sb., „starý“ stavební zákon, platilo, že souboru staveb se příslušnost k vydání společného povolení řídí příslušností k povolení stavby hlavní souboru staveb. Stavební úřady příslušné k umístění nebo povolení vedlejších staveb souboru jsou ve společném územním a stavebním řízení dotčenými orgány a pro potřeby vydání společného povolení vydávají namísto rozhodnutí závazná stanoviska.

V přechodných ustanoveních § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. se uvádí, že Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Řízení a postupy jsou přitom zákonem definovány jako jednotlivá dílčí řízení, nikoli řízení jako celek.

Ve smyslu § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. je pro čely napadeného rozhodnutí řízením jen společné řízení sp.zn. UMCP14/24/20725/OV/BOLL, ale žádné jiné. Původní speciální stavební úřady byly na základě zákona č. 283/2021 Sb. zrušeny ke dni 1. 7. 2024. Platí proto, že od 1.7.2024 nelze vydat závazné stanovisko ve smyslu § 94j odst. 2 větě druhé zákona 183/2009 Sb.

Ačkoli společné řízení bylo zahájeno přede dnem účinnosti nového stavebního zákona a dle § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. je možné je dokončit dle starého stavebního zákona, závazná stanoviska, tj. jednotlivý dílčí postup, které nebyla vydána do 1.7.2025 nelze pro rozhodnutí ve společném řízení použít, neboť byla vydána bez příslušného zákonného zmocnění (nelze uplatnit § 330 odst. 1).

S ohledem na shora uvedené v řízení nelze použít minimálně stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 1870148/2024, ze dne 30.10.2024, o které bylo požádáno dne 22.7.2024, dále stanovisko Hygienické stanice hl. města Prahy č.j. HSHMP 61969/2024 ze dne 5.12.2024, o které bylo požádáno dne 18.9.2024 , atp.

Jelikož napadené rozhodnutí je založeno na závazných stanoviscích, jejichž vydání a použití ve společném řízení sp.zn. UMCP14/24/20725/OV/BOLL nemá oporu v zákoně, je napadené rozhodnutí nezákonné.

Odvolací správní orgán uvádí, že společné řízení bylo zahájeno dne 25. 6. 2021, tedy před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb. V souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. se tak celé řízení dokončuje podle dosavadních právních předpisů, tedy podle zákona č. 183/2006 Sb., včetně procesního režimu vydávání navazujících závazných stanovisek dotčených orgánů. Odvolací orgán se neztotožňuje s výkladem odvolatele, podle něhož by bylo nutné jednotlivé úkony dotčených orgánů po 1. 7. 2024 posuzovat izolovaně mimo režim pokračujícího společného řízení. Přejícné ustanovení § 330 odst. 1 stavebního zákona dopadá na celé probíhající řízení jako celek, včetně navazujících procesních úkonů a podkladových stanovisek.

Současné odvolací správní orgán uvádí, že závazná stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, i Hygienické stanice hl. m. Prahy byla v rámci odvolacího řízení přezkoumána postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu příslušnými nadřízenými správními orgány, které neshledaly jejich nezákonnost z hlediska namítané věcné či procesní nepřislusnosti. Námitkou se odvolací správní orgán zabýval viz výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí. **Námítka je nedůvodná.**

II. Systémová podjatost

Účastník řízení již dříve namítal systémovou podjatost Městské části Praha 14 při rozhodování ve společném řízení sp.zn. UMCP14/24/20725/OV/BOLL. Tato námitka byla v předchozím řízení zamítnuta, ale po vrácení věci k dalšímu řízení Městské části Praha 14 měla být opětovně posouzena a Městské části Praha 14 se s ní měla opětovně vypořádat alespoň v rámci napadeného rozhodnutí. K tomuto ale nedošlo, přičemž účastník následně zjistil další skutečnosti, které zásadním způsobem ovlivňují nestrannost úředníků Městské části Praha 14 při rozhodování o právech a povinnostech skupiny Landia v území Městské části Praha 14.

Účastník uvádí, že níže uvedené skutečnosti nemohl uvést dříve, jelikož se je dověděl až zhlédnutím reportáže „Praha 14 zahájila stavbu dostupných bytů pro klíčové profese“ ze dne 25.6.2025, která byla uveřejněna po vydání napadeného rozhodnutí. Okolnosti prezentované Městskou částí Praha 14 však musely být Městské části Praha 14 známy již při vydání napadeného rozhodnutí a měly být proto do tohoto rozhodnutí zohledněny.

Účastník řízení zjistil, že Městská část Praha 14 působí jako zakladatel a člen Bytového družstva Broumarská, IČ: 17095786, se sídlem Metujská 907, Kyje, 198 00 Praha, a to spolu s Landia Holding s.r.o. IČO: 09678093, Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha. Prostřednictvím Bytového družstva Broumarská pak Městská část Praha 14 realizuje se skupinou Landia společný projekt výstavby bytů v části obce Kyje u ulice Broumarská, v rámci kterého má dojít k výstavbě obecních bytů na části městských pozemků a další část zastavěných městských pozemků má být přenechána skupině Landia. Tento projekt je přitom prezentován jako úspěšný politický počín stávající reprezentace Městské části Praha 14.

Jako členové představenstva vystupují Ing. Kamil Hošťák, který je statutárním orgánem ve všech provázaných společnostech skupiny Landia, včetně společnosti Landia – Rajský Vrch 3 s.r.o., IČ: 04580745, se sídlem Evropská 810/136, 16000 Praha 6, a Jiří Zajac, starosta Městské části Praha 14.

Dále je účastníkovi známo z Plánovacích smluv ze dne 29.4.2025, že se Investor zavázal bezplatně poskytnout ve prospěch Hlavního města Prahy do Fondu HMP Finanční plnění v celkové výši 19.750.000 Kč (slovy: devatenáct milionů sedm set padesát tisíc korun českých), a dále ve prospěch Městské části

Praha 14 do Fondu MČ Finanční plnění v celkové výši 14.370.000 Kč (slovy: čtrnáct milionů tři sta sedmdesát tisíc korun českých).

S ohledem na shora uvedené je zřejmé, že Městská část Praha 14 a skupina Landia jsou provázané svými zájmy a jednají ve shodě při realizaci společných projektů. Tento stav pak má ale negativní důsledky pro rozhodování v dalších věcech, které skupina Landia realizuje v Městské části Praha 14, když Městská část Praha 14 je ovlivněna k upřednostnění zájmů svého „společníka“ před zájmy dotčených obyvatel městské části v zájmu úspěšné realizace politicky prezentovaných projektů (např. projekt Bytového družstva Broumarská). Při rozhodování ve veřejné sféře přitom nelze připustit provázání mezi rozhodujícími úředníky a potenciálními investory. 16. Skupina Landia přitom mimo projektu s Městskou částí realizuje i v Městské části Praha 14 další projekty, konkrétně v tomto řízení řešenou výstavbu na Rajském vrchu jako Landia – Rajský Vrch 3 s.r.o., IČ: 04580745, se sídlem Evropská 810/136, 16000 Praha 6 (dále také jen „Investor“).³ V těchto projektech pak vzniká důvodná pochybnost o řádném a nezávislém postupu Městské části Praha 14. Dle názoru účastníka řízení propojenost Městské části Prahy 14 se skupinou Landia v rámci jednoho projektu a dalších vztahů vede k jasné systémové podjatosti, jelikož při rozhodování o tomto projektu (Obytný soubor Rajský vrch 3) Městská část Praha 14 ničeho nerozporuje a po Investorovi Landia - Rajský Vrch 3 s.r.o. ničeho nepožaduje, ačkoli proti tomuto projektu brojí majitelé okolních nemovitostí.

Účastník řízení je přesvědčen, že v územním řízení byla překročena tzv. nadkritická míra systémového rizika podjatosti, a proto měli být všichni rozhodující úředníci stavebního úřadu vyloučeni pro podjatost. O žádosti by měl rozhodovat jiný stavební úřad. 18. O provázání zájmů MČ Praha 14 a Investora svědčí navíc také Plánovací smlouva, ze které plynou milionová plnění pro MČ i Hlavní město Prahu. V této souvislosti je otázkou, zda má vůbec v této věci rozhodovat Magistrát hlavního města Prahy, když je taktéž ve věci zainteresovaný svým finančním zájmem. Již tato skutečnost vzbuzuje pozornost, pokud budeme posuzovat nadkritickou míru systémového rizika podjatosti.

K problematice systémové podjatosti byt vydán zejména rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2025 ve věci sp. zn. č. j. 1 As 146/2024. Podle judikatury platí, že pro existenci systémového rizika podjatosti stačí, pokud jsou rozhodující úředníci v pracovněprávním poměru k územnímu samosprávnému celku, a rozhodují o věci, která se tohoto celku přímo nebo nepřímo týká. Je známo, že pouze existence tzv. systémového rizika podjatosti není sama o sobě důvodem k vyloučení rozhodujících úředníků, je pouze signálem k větší opatrnosti a podezřívavosti. O jejich nepodjatosti lze totiž pochybovat, až pokud přistoupí další okolnosti, které v souhrnu překročí tzv. nadkritickou míru systémového rizika podjatosti. Účastník se domnívá, že tato nadkritickou míru systémového rizika podjatosti je naplněna, neboť provázání finančních zájmů obce a developerské společnosti, navíc se soukromoprávními důsledky založení jednání ve shodě mezi těmito subjekty, a dále při značném politickém dopadu výsledků takového projektu, vede ke zřejmému ovlivnění představitelů Městské části Praha 14 při rozhodování o jakýchkoli právech a povinnostech skupiny Landia.

Účastník ve smyslu § 14 odst. 2 s.ř. proto namítá ve věci sp.zn. UMCP14/25/63583/OV/BOLL podjatost všech pracovníků Úřadu městské části Praha 14 a to při vydávání stanovisek k záměru žadatele i ve vlastním územním a stavebním řízení. S ohledem na povahu věci se jedná zejména o podjatost všech pracovníků stavebního úřadu (tj. zejména vedoucí odboru, referenti) a všech jím na úrovni Úřadu Městské části Praha 14 nadřízených zaměstnanců (tj. zejména tajemník, místostarostové, starosta). V tomto případě se jedná o systémovou podjatost stavebního úřadu městské části Praha 14, neboť Úřad městské

části Praha 14 rozhoduje ve správním řízení o věci, která se týká zájmu této Městské části Praha 14 a vedení Městské části Praha 14 vykazuje známky podjatosti ve vztahu upřednostnění zájmů žadatele před zájmy obyvatel dotčeného území. Z tohoto důvodu zde existuje důvodná pochybnost o nepodjatosti úředních osob, které jsou k Městské části Praha 14 v zaměstnaneckém poměru, protože jejich postoj k rozhodované věci může být ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky.

K námitce odvolatele ve věci podjatosti v rámci doplněného odvolání, tj. že „Účastník ve smyslu § 14 odst. 2 s.ř. proto namítá ve věci sp.zn. UMCP14/25/63583/OV/BOLL podjatost všech pracovníků Úřadu městské části Praha 14 a to při vydávání stanovisek k záměru žadatele i ve vlastním územním a stavebním řízení. S ohledem na povahu věci se jedná zejména o podjatost všech pracovníků stavebního úřadu (tj. zejména vedoucí odboru, referenti) a všech jim na úrovni Úřadu Městské části Praha 14 nadřízených zaměstnanců (tj. zejména tajemník, místostarostové, starosta).“, odvolací správní orgán uvádí toto:

Podle **§ 14 odst. 2** správního řádu musí účastník řízení, v tomto případě odvolatel uplatnit námitku podjatosti **neprodleně**, jakmile se o ní dozví, tj. pokud o důvodech podjatosti věděl již v průběhu prvostupňového územního či stavebního řízení, byl povinen ji vznést tehdy. Dále odvolací správní orgán uvádí, že podání námítky až v odvolání (doplněném odvolání), ačkoli důvody byly známy dříve, je považováno za opožděné. K takto uplatněné námitce, tj. až v odvolacím řízení, odvolací správní orgán nepřihlíží. Dle § 14 odst. 3 správního řádu druhá věta „**K námitce se nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil.**“

Dále k tomu odvolací správní orgán konstatuje, že dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu Rozsudku ze dne 28.4.2022, č.j. 6 As 262/2020-27 je třeba formulaci „**k námitce se nepřihlédne**“ vykládat ve spojitosti s dalšími ustanoveními správního řádu „tak, že se v případě, kdy není námitka podána bez zbytečného odkladu, o takové námitce nerozhoduje samostatným usnesením. Účastník, který námitku podjatosti podá opožděně, **pouze ztrácí procesní privilegium kvalifikovaného rozhodnutí o takové námitce, ale to neznamená, že by se skutečnostmi, které v ní uvede, neměl příslušný správní orgán vůbec zabývat.** Je tomu tak proto, že podjatost nastává přímo ze zákona při splnění podmínek stanovených v § 14 odst. 1 správního řádu z roku 2004 (rozhodnutí o podjatosti určité úřední osoby má pouze deklaratorní charakter). Dojde-li tedy správní orgán k závěru, že účastník řízení neuplatnil námitku podjatosti bez zbytečného odkladu, sdělí mu, že nebude o jeho námitce rozhodovat usnesením, ale bude s ní nakládat jako s neformálním podnětem, na jehož základě tvrzenou podjatost úřední osoby z moci úřední prověří. Pokud na základě takového prověřování tvrzené podjatosti dospěje správní orgán k závěru, že je skutečně dána podjatost některé z úředních osob, bude na místě postupovat podle § 14 odst. 4 uvedeného zákona (tzn. určit jinou úřední osobu). Pokud je taková opožděná námitka vznesena až v odvolání a odvolací správní orgán dospěje k závěru, že rozhodnutí bylo vydáno podjatou úřední osobou, pak je nutno na takové vydání rozhodnutí nahlížet jako na vadu řízení, která podle § 89 odst. 2 [správního řádu] zpravidla bude důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí [...]“ [rozsudek ze dne 30. 1. 2013, č. j. 1 As 89/2010 - 152, bod 29 (důraz doplněn); rozsudek ze dne 11. 3. 2015, č. j. 3 As 148/2014 - 36; nebo např. rozsudek ze dne 6. 9. 2017, č. j. 10 As 68/2017 - 36, bod 23].

Z citované judikatury tedy vyplývá, že o námitce podjatosti úředních osob správního orgánu prvního stupně, která je opožděně uplatněna až v odvolání, se sice nerozhoduje samostatným usnesením, jde však o odvolací námitku, s níž je odvolací správní orgán povinen se věcně vypořádat.

Odvolatel v podaném odvolání uplatnil námitku systémové podjatosti všech úředních osob stavebního úřadu prvního stupně. Tuto podjatost dává do souvislosti se zhlédnutím reportáže „Praha 14 zahájila stavbu dostupných bytů pro klíčové profese“ ze dne 25.6.2025. Dále odvolatel uvádí, že Městská část

Praha 14 působí jako zakladatel a člen Bytového družstva Broumovská, IČ 17095786, se sídlem Metujská 907, Kyje 198 00 Praha, a to spolu s společností Landia Holding, s.r.o., IČ 09678093, Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, které společně realizují výstavbu obecných bytů v části obce Kyje u ulice Broumarská. Tento projekt dle názoru odvolatele je prezentován jako politický počín stávající reprezentace Městské části Praha 14.

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že společný projekt Městské části Praha 14 a Landia Holding, s.r.o. na výstavbu bytů, nijak nesouvisí se stavebním záměrem „Domy s pečovatelskou službou a stacionářem“, který je předmětem odvolacího řízení.

Samotný fakt, že Městská část Praha 14 spolupracuje s Landia Holding, s.r.o. neznamená, že všichni pracovníci Úřadu městské části Praha 14 při vydávání stanovisek, resp. posuzování napadeného záměru jsou, (vykazují) známky podjatosti ve vztahu upřednostňování zájmu žadatele (stavebníka) před zájmy obyvatel dotčeného území, naopak, jedná se o stavební záměr ve prospěch obyvatel daného území.

Odvolatel však námitku vznáší poprvé až v odvolání, nikoli v průběhu řízení. Podmínka uplatnění námitky „bez zbytečného odkladu“ tak nebyla splněna a námitka je **opožděná**. K opožděně podané námitce, jak již odvolací správní orgán uvedl výše, se obecně nepřihlíží a nevydává se o ní samostatné usnesení.

S ohledem na zásadu legality (§ 2 odst. 1 správního řádu) a povinnost zajistit nestranný výkon veřejné moci však odvolací orgán posoudil věcný obsah této námitky z úřední povinnosti (*ex officio*).

Po věcném přezkumu odvolací orgán dospěl k závěru, že námitka **není důvodná**. Podle § 14 odst. 2 správního řádu platí, že služební nebo pracovní vztah úřední osoby k územnímu samosprávnému celku sám o sobě nezpůsobuje její vyloučení ve věci, v níž má tento celek zájem. Aby byla systémová podjatost naplněna, musela by v řízení vyvstat tzv. „**nadkritická míra rizika ovlivnění**“ úředníka, tedy konkrétní indície o přímém politickém či personálním tlaku vedení obce na rozhodování stavebního úřadu.

Dále odvolací správní orgán konstatuje, že podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu směřuje námitka podjatosti vždy proti **konkrétním oprávněným úředním osobám**, které věc fakticky projednávají a rozhodují o ní. (*Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, čj. 1 As 89/2010-119*) **Rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve správním řízení ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 správního řádu její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky.**

V této souvislosti i s odkazy na judikáty NSS odvolací správní orgán konstatuje, že obecně **nelze namítat systémovou podjatost úřadu jako celku** nebo „všech jeho pracovníků“ bez uvedení specifických průkazných důvodů. Samotný fakt, že jsou úředníci v zaměstnaneckém poměru k městské části, nezakládá automaticky jejich podjatost (tzv. systémová podjatost se posuzuje velmi striktně a restriktivně). Obecně odvolací správní orgán konstatuje, že pokud odvolatel napadá systémovou podjatost **stavebního úřadu jako celku** (tedy všech jeho úředníků včetně vedení úřadu), leží na něm kompletní důkazní břemeno, tj. především musí prokázat ekonomický zájem pracovníka (pracovníků), nebo jiné výhody stavebního úřadu či jeho pracovníků, nestačí pouze uvést, že *Městská část Praha 14 a skupina Landia jsou provázány svými zájmy a jednají ve shodě při realizaci společných projektů..*, naopak v takém případě, je nutné doložit smlouvy, dohody nebo jiné ujednání, které toto potvrdí, nestačí pouze *důvodná pochybnost*, jak uvádí odvolatel. Odvolatel nic takového nedoložil, pouze uvádí svůj subjektivní pocit, že skupina Landia a

Městská část Praha 14, jsou provázané svými zájmy. Takové tvrzení je liché a odvolací správní orgán nemá možnost tuto námitku systémové podjatosti nijak ověřit, resp. se ji zabývat a řádně vypořádat, aniž by mu odvolatel předložil jakékoliv důkazy o svém tvrzení.

Odvolatel v rámci námítky systémové podjatosti neuvádí, nespecifikuje ani politický nebo ekonomický význam projednávaného záměru, důkazy o tom, že projekt byl klíčovým nebo zájmovým bodem volebního programu vedení samosprávy či jakýchkoli výhod jejích pracovníků, pouze to, že Městská část Praha 14 a Landia Holding, s.r.o. mají společný zájem na výstavbě bytu v lokalitě Kyje. Rovněž neuvádí, nedokládá, že zastupitelstvo nebo rada městské části ukládala podřízeným (např. tajemníkovi nebo vedoucí stavebního úřadu) úkoly směřující k prosazení tohoto záměru atd. Rovněž odvolatel nepředložil žádné smlouvy o spolupráci se stavebníkem, ze kterých by bylo možné dovodit tvrzení odvolatele o systémové podjatosti, tj. závazek obce poskytnout stavebnímu úřadu součinnost ke schválení stavebního záměru „Domy s pečovatelskou službou a stacionářem“. Vzhledem k výše uvedenému, odvolací správní orgán konstatuje, že podmínka bezodkladnosti nebyla splněná a rovněž odvolatel nijak nedoložil své tvrzení (důkaz), tj. že by tajemník úřadu, vedoucí stavebního úřadu či politici dávali konkrétnímu úředníkovi (úředníkům) příkazy, jak má ve věci rozhodnout, nebo mu hrozili finančními postihy atd.

V případě schvalování záměru či obytné soubory je zcela přirozené a legitimní, že samospráva s investorem komunikuje, koordinuje rozvoj svého území a požaduje po něm finanční či materiální spoluúčast na budování veřejné infrastruktury (např. formou plánovacích smluv). Toto ale není věcí projednávaného odvolacího řízení. Takový postup je v souladu se zákonem a nelze jej automaticky zaměňovat za nezákonný tlak na zaměstnance stavebního úřadu. Stavební úřad rozhodoval v přenesené působnosti jako nezávislý orgán státní správy, který je vázán výhradně zákony, nikoli politickými přáními samosprávy.

Služební, pracovní či jiný obdobný vztah úřední osoby ke státu nebo územnímu samosprávnému celku sám o sobě nezpůsobuje vyloučení této osoby ve věci, v níž má stát či územní samosprávný celek vlastní zájem. Vyvolává však tzv. systémové riziko podjatosti úřední osoby, a je tak signálem ke zvýšené opatrnosti a „podezřívavosti“ při posuzování pochybností o její nepodjatosti.

Východiskem pro výklad pojmu systémové podjatosti jsou i po novele § 14 odst. 2 správního řádu provedené zákonem č. 176/2018 Sb. (tj. ve znění účinném od 1. 11. 2018) závěry rozšířeného senátu vyjádřené v usnesení ze dne 20. 11. 2012, čj. 1 As 89/2010-119, č. 2802/2013 Sb. NSS.

Na podporu svého tvrzení odvolací správní orgán odkazuje i na rozsudky:

NSS ze dne 9.5.2024, č.j. 6 As 366/2023-50 „Pokud jde o zvýšenou medializaci případu a vyjádření představitelů hlavního města Prahy, i zde Nejvyšší správní soud ve shodě s městským soudem uvádí, že uvedené souvisí s nezvyklostí a rozsáhlostí projektu, je přiměřené jeho charakteru a samo o sobě ke konstatování systémové podjatosti nestačí. Nejvyšší správní soud již v řadě dřívějších případů konstatoval, že veřejná vystoupení politiků jsou v případě místně důležitých či kontroverzních staveb běžným jevem a korelují s podstatou politiky jako správy věcí veřejných; jakákoliv politická vyjádření nelze automaticky považovat za důvod podjatosti pokračování úředníků vystupujících v zaměstnaneckém či obdobném poměru vůči korporaci, kterou tito političtí představitelé zastupují (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. prosince 2018 č. j. 4 As 302/2018-55, ze dne 2. března 2017 č. j. 4 As 219/2016-35 či již citovaný rozsudek č. j. 6 As 52/2023-127).“

NSS ze dne 2.8.2023, č.j. 6 As 52/2023-133, kde „NSS již v řadě dřívějších případů konstatoval, že veřejná vystoupení politiků jsou v případě místně důležitých či kontroverzních staveb běžným jevem a korelují s podstatou politiky jako správy věcí veřejných; jakákoliv politická vyjádření nelze automaticky považovat za

důvod podjatosti úředníků vystupujících v zaměstnaneckém či obdobném poměru vůči korporaci, kterou tito političtí představitelé zastupují (viz např. rozsudek ze dne 21. 12. 2018, čj. 4 As 302/2018-55 či ze dne 2. 3. 2017, čj. 4 As 219/2016-35). Zároveň však dodal, že je v zájmu politických představitelů vyjadřovat se z hlediska probíhajících řízení uměřeně tak, aby nevzbudili pochybnosti o možném zasahování politického vedení samospráv či státu do těchto řízení (rozsudek ze dne 8. 10. 2020, čj. 6 As 171/2020-66, č. 4118/2021 Sb. NSS).“

NSS ze dne 29.1.2025, č.j. 1 As 146/2024-93 Soukromoprávní smlouva o spolupráci mezi developerem a obcí založila podjatost (strany uzavřely taktéž veřejnoprávní plánovací smlouvu). Podle NSS se od jiných soukromoprávních smluv taková smlouva liší specifikem postavení obce jako jedné ze smluvních stran. Obec má totiž zákonem stanovené úkoly, které nemůže smluvně omezit (dokonce i tam, kde je obec při nakládání se svým majetkem nadána smluvní volností, musí se tak dít ve prospěch obce coby společenství občanů, nikoliv ve prospěch jejích představitelů či jiných subjektů – nálezný Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11, bod 24).

Zákon ukládá obci povinnost pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit také veřejný zájem [§ 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)]. Svůj majetek musí využívat účelně a hospodárně v souladu se svými zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti (§ 38 odst. 1 tamtéž).

Tento typ smluv je důležitým nástrojem v procesu územního plánování, který umožňuje dosáhnout efektivnějšího rozvržení nákladů mezi obce a investory. Na straně jedné mají obce příležitost rozvíjet své území s finanční asistencí, na investora může obec přenést část oblasti poskytování veřejných služeb nebo také finanční odpovědnost za negativní externality spojené s výstavbou (např. revitalizace okolí stavby v podobě veřejné zeleně, výstavba infrastruktury pro veřejnou hromadnou dopravu nebo staveb vzdělávacích institucí). Na druhou stranu to investorovi přináší jistotu při procesu přípravy a stavby záměru a jeho urychlení. Smlouvy o spolupráci, pokud jsou zářímány obecnějšími zásadami pro spolupráci s investory, mohou být také nástrojem proti korupci. To je dáno především tím, že procedura sjednávání smluv o spolupráci a jejich obsah jsou veřejnosti předem známy a současně tato pravidla zajišťují otevřený přístup všech investorů k uzavření smlouvy.

Systémové riziko podjatosti plyne z modelu spojené územní veřejné správy, v rámci něhož tytéž orgány obce a kraje vykonávají vedle samostatné působnosti také státní správu v přenesené působnosti. Zatímco výkon samostatné působnosti je výkonem ústavně garantovaného práva na samosprávu a správou vlastních věcí, státní správa v přenesené působnosti má být oproti tomu vykonávána pro stát a jeho jménem, jednotně na území celého státu. Obecní a krajské úřady jsou „najaty“ k tomu, aby vykonávaly některé pravomoci státu. V současném modelu ovšem nelze nikdy úplně oddělit politická a zákonná hlediska při výkonu státní správy. Proto, jak uvedl rozšířený senát, *„je nezbytné podezření vyplývající z existence „systémového rizika podjatosti“ brát velmi vážně a s ohledem na smysl a účel § 14 odst. 1 správního řádu z roku 2004 [...] v pochybnostech dát přednost vyloučení všech úředních osob příslušného správního orgánu z úkonů v řízení“* (usnesení rozšířeného senátu č. j. 1 As 89/2010 - 119, bod 67).

Ostatně tohoto rizika si byl vědom také zákonodárce při přijímání zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“). V důvodové zprávě totiž uvedl, že cílem nové právní úpravy je mimo jiné *„odstranění rizika systémové podjatosti úřadů vykonávajících státní správu jako přenesenou působnost v úřadech těchto samospráv“*. Je pak otázkou, zda tomuto cíli přijatá právní úprava dostála, neboť se jednalo o důvodovou zprávu k první verzi zákona, který doznal zásadních změn, mj. z něj „vypadla“ možnost vzniku Nejvyššího stavebního úřadu, naopak zůstala skoro nezměněna široká úprava plánovacích smluv. Nový stavební zákon tak výslovně předpokládá, že se obec může zavázat např. k poskytnutí součinnosti k uskutečnění záměru, k učinění kroků k vydání územně plánovací dokumentace či k jejímu nevydání, popř.

nezměnění, nebo k tomu, že nebude ve správních a soudních řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy (§ 131 odst. 1 nového stavebního zákona)

Důvodem vyloučení úřední osoby jsou teprve takové skutečnosti, které nasvědčují tomu, že zájem státu či územního samosprávného celku může být v dané věci prosazován právě prostřednictvím vztahu ekonomické závislosti úřední osoby na jejím zaměstnavateli.

Odvolací orgán konstatuje, že systémové ovlivnění prvostupňového řízení neshledal. Procesní práva odvolatele nebyla porušena. **Námítka je nedůvodná.**

Vzhledem k tomu, že odvolání směřovalo mj. i proti obsahu závazných stanovisek některých dotčených orgánů, odvolací správní orgán Magistrátu hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (*dále jen „MHMP STR“*) v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu si vyžádal přezkum závazných stanovisek, konkrétně:

1) Žádostí, č. j.: MHMP 1019815/2025/STR ze dne 22. 10. 2025, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 30. 10. 2024, č. j. MHMP 1870148/2024 (sp.zn.: S-MHMP 1309506/2024) k předmětnému záměru, jež MMR pro místní rozvoj, odbor stavebně správní, jako nadřízený orgán územního plánování, závazným stanoviskem vydaným dne 24. 2. 2026 pod č. j. MMR-12995/2026-83, **se mění** tak, že v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku **se potvrzuje**.

2) Žádostí, č. j.: MHMP 1065905/2025 ze dne 22. 10. 2025, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy č. j. HSHMP 61969/2024 ze dne 5. 12. 2024, k záměru, jež Ministerstvo zdravotnictví (MZDR) jako nadřízený správní orgán pod č.j. MZDR 27554/2025-4/OVZ podle § 149 odst. 7 správního řádu ve spojení s § 80 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Závazné stanovisko vydané k projektové dokumentaci ke stavbě **potvrzuje**.

Přípisem MHMP č.j.: 580014/2026 ze dne 3.6.2026 odvolací správní orgán v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu oznámil účastníkům řízení, že v odvolacím řízení proti napadenému rozhodnutí **č.j. UMCP14/24/63583/OV/BOLL, spis.zn. UMCP14/24/20725/OV/BOLL ze dne 5.5.2025**, které vydal stavební úřad, byly do řízení doplněny podklady k vydání rozhodnutí, jak je uvedeno výše. Účastníci řízení byli vyzváni, aby se k těmto podkladům vyjádřili do 10 dnů ode dne doručení této výzvy. Rovněž byli v této souvislosti upozorněni na možnost nahlédnutí do spisu v budově MHMP, jak bylo popsáno v zaslaném přípisu seznámení se s podklady rozhodnutí ze dne 3.6.2026. Svého práva nahlížet do spisu a seznámit se s podklady k rozhodnutí využili dne 29.6.2026 účastník JUDr. Vladislav Prokůpek, který si pořídil mobilním zařízením fotokopie dokladů, které byly vloženy do spisového materiálu. Lhůta k seznámení se s doplněnými podklady poslednímu z účastníků řízení uplynula dne 26.6.2026.

Odvolací správní orgán shrnuje a konstatuje, že z **hlediska stavebně-technického nebyl prokázán rozpor záměru s ÚP SÚ HMP ani s prostorovou regulací území.**

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

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně do vlastních rukou“

1. Landia - Rajský vrch 3 s.r.o., **IDS: p2wc4hc**

sídlo: Evropská č.p. 810/136, 160 00 Praha 6-Vokovice

2. Ing. Milan Horáček, **IDS: fv4meaa**

trvalý pobyt: Na Klaudiánce č.p. 1136/6b, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47

3. MUDr. Jana Horáčková, Na Klaudiánce č.p. 1136/6b, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47

4. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, **IDS: c2zmahu**

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

5. Lesy hl.m. Prahy, **IDS: 4n8xbv7**

sídlo: Práčská č.p. 1886/8, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106

6. LIPNICKÁ REALITNÍ, s.r.o., **IDS: hw5jmke**

sídlo: Dobrovolného č.p. 563/12, Praha 14-Černý Most, 198 00 Praha 98

7. P-holding, s.r.o., **IDS: ikns7wt**

sídlo: Evropská č.p. 810/136, 160 00 Praha 6 – Vokovice

8. JUDr. Vladislav Prokůpek, **IDS: n7j8n2y**

trvalý pobyt: Mrázkova č.p. 595/12, Praha 9 – Černý Most, 198 00 Praha 98

9. Martin Zikmund, Mrázkova č.p. 594/10, Praha 00 Praha Most, 1900 Praha 98

Ostatní:

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

11. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

pare. č. 181/89, 201/35, 201/54, 201/93, 201/94, 201/116, 201/117, 201/119, 201/120, 201/121, 201/122, 201/123, 201/125, 201/128, 201/129, 201/130, 201/131, 201/132, 201/133, 201/136, 201/191, 201/204, 201/205, 201/257, 201/259, 201/320, 208, 201/232, 201/20, 181/136, 201/229, 201/221, 201/169, 201/172, 201/167, 201/286, 201/312, 201/22, 201/328, 201/163, 201/32, 201/197, 201/153, 201/155, 201/196 v katastrálním území Černý Most Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám: Praha, Černý Most č.p. 557, 569, 552, 566, 558, 573, 613, 556, 562, 632, 581, 588, č.p. 595, č.p. 599, č.p. 567, č.p. 594, č.p. 591, č.p. 622, č.p. 620, č.p. 623, č.p. 570, č.p. 561, č.p. 601, č.p. 550, č.p. 625, č.p. 610, č.p. 590, č.p. 631, č.p. 630 a č.p. 583

12. Městská část Praha 14, zastoupená starostou, **IDDS: pmabtfa**
sídlo: Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9 – Černý Most, 198 00 Praha 98
13. Úřad městské části Praha 14, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, **IDDS: pmabtfa**, sídlo: Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9 – Černý Most, 198 00 Praha 98
14. Pražská teplárenská a.s., **IDDS: jngcgsq**
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
15. Pražská vodohospodářská společnost a.s., **IDDS: a75fsn2**
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
16. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., **IDDS: ec9fspf**
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
17. PREdistribuce, a.s., **IDDS: vgsfsr3**
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
18. Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby, **IDDS: pmabtfa**
sídlo: Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Černý Most, 198 00 Praha 98

Na vědomí:

19. MHMP STR – spis