



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-DOLNÍ CHABRY

Úřad městské části Praha-Dolní Chabry

Hrušovanské nám. 253/5, 184 00 Praha - Dolní Chabry

IČ:00231274

Tel.:283851272

e-mail: podatelna@dchabry.cz

datová schránka: ztib27j

Magistrátu hlavního města Prahy

Odboru stavebního řádu

Jungmannova 35/29,

110 00 Praha

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 8

Odboru územního rozvoje a výstavby

Paní Ing. Vendula Peterková

Zenklova 35

180 48 Praha 8

Datovou zprávou

Váš dopis

SZ: MCP8 084291/2021/OV.Pet

Čj. MCP8 322263/2021

Naše značka

MCPCH 02269/2021

Vyřizuje

Gabriela

Chamrová

Datum

01.10.2021

Odvolání MČ Praha - Dolní Chabry proti územnímu rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 č. j. MCP8 322263/2021 ze dne 14. 9. 2021

Dne 16. 9. 2021 bylo městské části Praha - Dolní Chabry (dále „**městská část**“) doručeno územní rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, Odboru územního rozvoje a výstavby (dále „**stavební úřad**“) ze dne 14. 9. 2021, č. j. MCP8 322263/2021 (dále „**územní rozhodnutí**“), kterým stavební úřad povolil umístění stavby s názvem „*Obytný soubor Nové Chabry – fáze H*“

+ I“ *Praha – Dolní Chabry*“ (dále „**záměr**“), a dále změnil územní rozhodnutí stavby s názvem „*Nové Chabry – Fáze F a G*“ *Praha – Dolní Chabry*“ č. j. MCP8 128142/2017 ze dne 5. 10. 2017 a územní rozhodnutí stavby s názvem „*20 bytových domů včetně inženýrských sítí a komunikace*“ *Praha, Dolní Chabry – Beranov*“ č. j. MCP8 061019/2010 ze dne 23. 8. 2010. Záměr je součástí projektu Nové Chabry (dále jen „**projekt**“).

Městská část bude v případě realizace záměru přímo dotčena negativními vlivy záměru, zejména pak zhoršením kvality prostředí na území městské části a zhoršením přístupu k veřejné zeleni. Záměr by tedy vedl ke snížení kvality života občanů městské části.

Městská část dne 7. 7. 2021 podala své námitky proti povolení záměru (dále „**námitky**“). Stavební úřad přesto následně vydal rozhodnutí. Městská část s vydáním územního rozhodnutí nesouhlasí a považuje toto rozhodnutí za nezákonné a nesprávné. Proti územnímu rozhodnutí proto podává v zákonné lhůtě dle § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „**správní řád**“), následující odvolání. Městská část napadá rozhodnutí v plném rozsahu. Ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu, zároveň toto odvolání směřuje také proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů.

Městská část trvá na námitkách, které uplatnila v předcházejícím řízení a pro účely tohoto odvolání na ně v plném rozsahu odkazuje. Nejpodstatnější argumentaci si Městská část dovoluje opakovat níže.

I. ODVOLACÍ DŮVODY

1. Rozpor záměru s územně plánovací dokumentací

Městská část ve svých námitkách uváděla, že záměr je navzdory kladnému závaznému stanovisku v rozporu s vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb., o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále „**územní plán**“). Na tomto závěru je třeba bezvýhradně trvat, neboť orgán územního plánování posoudil věc chybně.

a) Nesplnění podmínek pro podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch

Záměr se nachází v ploše čistě obytné (OB) a všeobecně obytné (OV). Územní plán u těchto ploch stanoví, že nepřípustné využití je takové, které není slučitelné s hlavním a přípustným využitím a které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Podle městské části došlo v rámci územního řízení před stavebním úřadem k chybné aplikaci a nesprávnému odůvodnění využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (dále „**KPPp**“). Podle Přílohy č. 1 textové části územního plánu s názvem „*Regulativy funkčního a prostorového uspořádání územní hlavního města Prahy*“, konkrétně pododdílu 7a, bodu č. 14 platí, že:

„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);

b) vyšší míra využití je **nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury** (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a **místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují;**

c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu.“

Koeficient KPPp je tedy možné využít pouze při splnění výše uvedených podmínek. V posuzovaném případě ovšem záměr tyto podmínky **nesplňuje**. KPPp lze dle územního plánu **aplikovat tehdy, pokud je vyšší míra využití nezbytná, nikoli tedy jen možná nebo přípustná**. V případě záměru je pak zcela zřejmé, že vyšší míra koeficientu podlažních ploch **není nezbytná** pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby. Tuto skutečnost ani dotčené orgány netvrdí, ačkoliv se jedná o jednu z podmínek pro uplatnění KPPp. Podle městské části ovšem využití KPPp **není ani v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury**, kterou je možné dotvořit i dle původního KPP.

Stavební úřad ani Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ve svém závazném stanovisku č. j. MHMP 1217686/2020 ze dne 7. 8. 2020 (dále „**závazné stanovisko OÚP**“), tuto otázku neřeší. Závazné stanovisko OÚP k využití KPPp uvádí pouze to, že:

Záměr byl prověřen i z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb na okolní zástavbu. Posuzované stavby jsou navrženy v rozvojové lokalitě, která je již z větší části zastavěná, a to viladomy podobné výšky a objemu jako je navržená zástavba. Již dokončená či povolená zástavba předchozích etap má podlažnost 4+1 a 3+1 podlaží, stejně zástavba nyní navržená. Navrhovaný záměr plynule navazuje na okolní zástavbu, přirozeně graduje směrem k novému centru lokality a naopak se snižuje severním směrem, kde územní plán stanovuje nižší míru využití (kód C). V rámci záměru je rovněž navrženo dostatečné množství zelených ploch, vč. územním plánem požadované parkové plochy. Z výše uvedených důvodů bylo podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch úřadem územního plánování shledáno přípustným.

Závazné stanovisko OÚP tedy pouze konstatuje, že záměr byl z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb prověřen a dovozuje, že použití vyšší míry využití je přípustné. Dotčený orgán se ovšem nikde nevěnuje otázce, zda je navrhované řešení **skutečně nezbytné** pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, jak požadují *Regulativy funkčního a prostorového uspořádání územní hlavního města Prahy*. Právě nezbytnost navrženého řešení záměru totiž podle městské části není v uvedeném případě prokázána. Záměr by bylo možné realizovat i v menším objemu (v souladu s KPP), aniž by ztratil logické vazby na okolní zástavbu. Naopak se spíše jeví logickým kompenzovat obrovskou masu stávající zástavby nižší mírou využití území. Skutečnost, že záměr podle tvrzení dotčeného orgánu „*plynule navazuje na okolní zástavbu*“ a „*přirozeně graduje k*

novému centru lokality a naopak se snižuje severním směrem“ nemůže být naplněním ani odůvodněním podmínky nezbytnosti.

Stejně tak se stanovisko OÚP vůbec nevěnuje tomu, **zda místní podmínky veřejné infrastruktury projektu umožňují předpokládané navýšení zátěže v území způsobené záměrem.** Namátkově lze v tomto ohledu zmínit například problematiku dopravní infrastruktury a její **značnou problematičnost i komplikovanost již v rámci realizovaných staveb v projektu.** Na pozemních komunikacích mezi některými již realizovanými fázemi totiž dokonce musí být umístěny *city bloky*, které zamezují průjezdnosti těchto pozemních komunikací, což má předcházet nadměrnému přetěžování některých příjezdových cest k projektu. Je tak zřejmé, že kupříkladu dopravní infrastruktura v rámci projektu **je již nyní zcela nevyhovující (např. co se týče průjezdnosti, hluku atp.), což však stanovisko OÚP ignoruje. Případné naplnění výše uvedené podmínky týkající se veřejné infrastruktury pak OÚP vůbec nevyhodnocuje.**

Ani další požadavky regulativů funkčního a prostorového uspořádání, tedy např. posouzení řešení z pohledu podoby veřejných prostranství dotčený orgán **žádným způsobem neposoudil.** Závazné stanovisko OÚP pouze zcela mimo posuzovanou otázku uvádí tvrzení, že v rámci záměru je navrženo dostatečné množství zelených ploch. S tímto tvrzením se už při běžném pohledu na koordinační situaci projektu nedá souhlasit. Jedinou navrženou zelení pro 36 bytových domů je centrální „park“ umístěný na garážích a lineární park přes který vede vjezd do garáží pro 246 bytových jednotek.

Městská část tedy shrnuje, že vyšší míra využití území v případě záměru není nezbytná a nelze ji považovat ani v zájmu stávající urbanistické struktury. Výše uvedené otázky ovšem závazné stanovisko OÚP neposuzuje. Závěr o přípustnosti podmíněně přípustného navýšení koeficientu podlažních ploch je tedy zcela nepřekoumatelný a věcně nesprávný.

S ohledem na tuto chybnou interpretaci územního plánu tak došlo k užití KPPp s hodnotou 1,1, namísto využití nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch s hodnotou 0,8 (pro plochy s mírou využití D). Vzhledem k tomu, že KPP záměru je podle závazného stanoviska OÚP 0,9, je záměr **v rozporu s regulativy platného územního plánu.**

Rovněž je třeba zdůraznit, že dotčený orgán v závazném stanovisku OÚP aprobuje podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch, navzdory tomu, že ve svém předchozím vyjádření v rámci fáze F a G projektu č. j. **MHMP 648596/2017 ze dne 27. 4. 2017 uvádí pravý opak.** Dotčený orgán uvádí, že „*předložený záměr (tj. předchozí fáze F a G projektu) je v souladu s platným Územním plánem SÚ hl. města Prahy. Dále upozorňujeme, že vzhledem k tomu, že do výpočtu splnění kódu míry využití území byly započítány i severní části pozemků investora (jedná se o pozemky na niž je nyní umístěn záměr, tj. fáze H a I) a kapacitně je téměř vyčerpali, lze tyto plochy v budoucnu zastavět jen ve velmi malém rozsahu.*“ Toto vyjádření přitom sloužilo jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu při vydání územního rozhodnutí pro fázi F a G projektu č. j. MCP8 128142/2017, jehož změna je předmětem výroku č. II územního rozhodnutí.

Městská část proto nerozumí, na základě jakých skutečností v nyní řešené věci dotčený orgán překvapivě extenzivní zástavbu schvaluje. Stanoviska dotčeného orgánu k fázi F a G a

k záměru, tj. fázi H a I jsou **vůči sobě rozporná a dotčený orgán si v nich zcela protiřečí**. Takový postup by byl možný pouze pokud by došlo k zásadní změně podmínek v území, což se ovšem nestalo. Podle ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán *vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem*. **Navazující stanoviska by tedy měla předchozí akty respektovat**. Změnit názor může správní orgán pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve. V tomto ohledu se jedná o projev principu kontinuity a zásady legitimního očekávání.

Jak uvádí komentář ke stavebnímu zákonu, „*ke stanoviskům a závazným stanoviskům, která nebyla vydána v souladu s odst. 4, se nepřihlíží. Podle našeho názoru je na místě požadovat, aby v navazujícím závazném stanovisku nebo navazujícím stanovisku bylo náležitým způsobem zdůvodněno, proč takto dotčený orgán postupoval a že nastaly uvedené okolnosti, za nichž lze vydat navazující stanovisko nebo navazující závazné stanovisko.*“¹

Obdobný postoj k této otázce zaujímá také judikatura správních soudů. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 2 As 40/2013, „*kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách. Měnit je mohou pouze v případech, že se změnilly podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku, a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*“

Je proto evidentní, že záměr nenaplnuje podmínky KPPp. Závazné stanovisko OÚP je proto vadné.

b) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Městská část dále nesouhlasí s obsahem závazného stanoviska OÚP. Podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona orgán územního plánování v závazném stanovisku určí, *zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění*. Závazné stanovisko OÚP je však **v rozporu s tímto ustanovením, jelikož nesprávně posuzuje soulad záměru s platným územním plánem a nijak neposuzuje záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**.

Závazné stanovisko OÚP **žádným způsobem neodůvodňuje**, zda je v posuzovaném případě možná aplikace nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch. Závazné stanovisko OÚP tedy nesplňuje požadavky ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, podle kterého dotčený orgán v odůvodnění uvede *důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen*. Orgán územního plánování se přitom souladem záměru s územně plánovací dokumentací ve svém závazném

¹ POTĚŠIL, L., ROZTOČIL, A., HRUŠOVÁ, K., LACHMANN, M. *Stavební zákon - komentář*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016

stanovisku dostatečně nezabýval, jak bylo popsáno výše v bodu a) tohoto odvolání. Za odůvodnění není možné považovat ani skutečnost, že orgán územního plánování cituje územní plán či související právní předpisy. **Napadené rozhodnutí je tedy založeno na nezákonném závazném stanovisku OÚP.**

Povinností orgánu územního plánování dále je, aby při zhodnocení, zda je určitý záměr v dané lokalitě přípustný, posoudil rovněž cíle a úkoly územního plánování ve vztahu k dané lokalitě. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona úkolem územního plánování mj. stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území či stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. **Městská část je přitom přesvědčena, že orgán územního plánování v dané věci toto posouzení provedl pouze formálně a zcela nedostatečně.**

Závazné stanovisko OÚP pouze uvádí, že „z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování úřad územního plánování konstatuje, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.“ **Žádné odůvodnění tohoto tvrzení však závazné stanovisko OÚP neobsahuje.**

Také z judikatury správních soudů plyne, že odůvodnění souladu s úkoly a cíli nesmí spočívat pouze v parafrázi § 18 a § 19 stavebního zákona, jak OÚP činí na str. 4 závazného stanoviska. Naopak musí dojít ke konkretizaci ve vztahu k jednotlivým částem územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 2/2009-86 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2008, č. j. 5 As 10/2008-103 „*účelem závazných limitů využití území stanovených v územním plánu je především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by ho nad přípustnou míru nejrůznějšími negativními vlivy.*“ Orgán územního plánování se však charakterem daného území dostatečně nezabývá, ač **tato povinnost vyplývá z územního plánu**, který v případě nepřípustného využití ploch OB a OV stanoví, že tyto plochy není možné využít v rozporu s charakterem lokality.

Napadené rozhodnutí a závazné stanovisko OÚP jsou tak v rozporu s výše uvedenými podmínkami využití dotčeného území, které jsou stanoveny územním plánem. Dotčené orgány neprovedly dostatečné posouzení záměru z hlediska jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona. Závazné stanovisko OÚP bylo vydáno v rozporu s ustanovením § 96b odst. 3 stavebního zákona a § 149 odst. 2 správního řádu, proto odvolání ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu směřuje také proti obsahu závazného stanoviska OÚP.

Je zřejmé, že OÚP pochybil, když v posuzovaném případě vydal kladné závazné stanovisko. Naopak mělo být vydáno zamítavé závazné stanovisko, a v návaznosti na to měla být žádost zamítnuta.

c) Námitky chybné aplikace navýšení koeficientu podlažních ploch

Ačkoli v souladu s výše uvedeným nejsou splněny podmínky pro jakékoli využití KPPp v daném území, upozornila městská část v rámci svých námitek i na to, že stavebník navýšení koeficientu podlažních ploch (dále „KPP“) aplikuje zcela v rozporu s územním plánem.

Dle územního plánu platí, že:

„Koeficient podlažních ploch je dán podílem započítatelných hrubých podlažních ploch (HPP) a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.“²

„Tento návrh neznamena riziko nepřiměřeného nárůstu bilancovaných kapacit v území, protože se zároveň uplatňuje způsob výpočtu koeficientů podlažních ploch a zeleně z plochy posuzovaného záměru, nikoli z celé funkční plochy. Přípustné umístění stavby s KPPp se vztahuje ke konkrétní stavbě záměru a nepředstavuje plošné zvýšení míry využití území určené plánem, a proto není do územního plánu zaznamenáváno. Nehrozí tak opakované navyšování.“³

KPP je územním plánem definován jako podíl započítatelných hrubých podlažních ploch (HPP) a vymezené plochy **posuzovaného záměru** (společně řešeného celku), přičemž plochu, resp. část plochy, lze **započítat jen do jediného záměru**. Vymezenou plochou záměru se dle Metodické přílohy k platnému územnímu plánu rozumí **zpravidla pozemky ve vlastnictví investora zahrnuté do zastavitelné plochy s určeným kódem míry využití**.

Plošné zvýšení míry využití území pro celou funkční plochu specifikovanou územním plánem je tedy nepřípustné. **KPPp je možné aplikovat toliko ve vztahu ke konkrétnímu záměru (nikoliv však na funkční plochu OB-D jako celek)**. To však stavebník nečiní a účelově se snaží potenciálně vzniklý „nadbytek hrubé podlažní plochy“ z již povolených fází A, B a G projektu **přenést do doposud nerealizované fáze H a I projektu (tzn. do záměru)**. Tím by v praxi došlo k nepřiměřené a zakázané expozici hrubé podlažní plochy v určité fázi projektu oproti jiným (již realizovaným) fázím projektu.

Nad rámec toho jsou v dotčené funkční ploše OB-D další pozemky a bytové domy ve vlastnictví třetích osob (např. poz. parc. č. 1374/197, 1374/38, 1374/220 k. ú. Dolní Chabry a další). **Stavebník tak nevlastní velmi podstatnou část pozemků spadajících do funkční plochy OB-D**. Pokud by se KPPp vztahoval na celou funkční plochu OB-D, pak by stavebník v rámci územního řízení žádal o aplikaci KPPp nejen pro sebe, ale i pro ostatní vlastníky pozemků v této funkční ploše a zasahoval by tak do jejich vlastnických práv.

Stavebník navíc záměrem takto navýšené KPP **obratem zcela vyčerpává, a to bez jakéhokoli souhlasu vlastníků ostatních pozemků ve funkční ploše OB-D**. Ti postupem stavebníka

² Územní plán, str. 51.

³ Územní plán, str. 180.

definitivně přichází o možnost umístit na svých pozemcích jakýkoli další záměr či navýšit HPP již umístěných staveb a dochází tak k dalšímu zásahu do jejich vlastnického práva. Pokud bychom připustili takový postup, docházelo by pouze k poškozování ostatních vlastníků pozemků sdílejících funkční plochu s žadatelem o aplikaci KPPp a zejména k obcházení zákona.

Stavební úřad k těmto námitkám městské části v územním rozhodnutí uvádí, že „z hlediska posouzení koeficientu podlažních ploch, v rámci záměru byl předložen výpočet pouze na plochu záměru a bylo předloženo také posouzení míry využití ploch v rámci celých ploch s rozdílným způsobem využití se započítáním předchozích etap zástavby a je tak prokázán požadavek možnosti započítat do koeficientu podlažních ploch pozemek pouze jednou. **Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje tedy výpočet na plochu posuzovaného záměru, ale i výpočet na funkční celou plochu tak, aby bylo jasně prokázáno, že pozemky jsou do výpočtů koeficientu započítány pouze jednou.**“

Tento závěr ovšem nelze považovat za řádné vypořádání námitek městské části. Namísto řádného posouzení výpočtu KPP stavební úřad v územním rozhodnutí, obdobně jako orgán územního plánování ve svém závazném stanovisku, přebíral podklad zpracovaný stavebníkem a odůvodnil jím akceptovatelnost záměru. Tvrzení stavebního úřadu o tom, že v rámci záměru byl předložen výpočet pouze na plochu záměru, případně tvrzení o započítání předchozích etap zástavby a započítání pozemku do KPP pouze jednou však nejsou **ničím podložena, naopak z námitek městské části vyplývá přesný opak.**

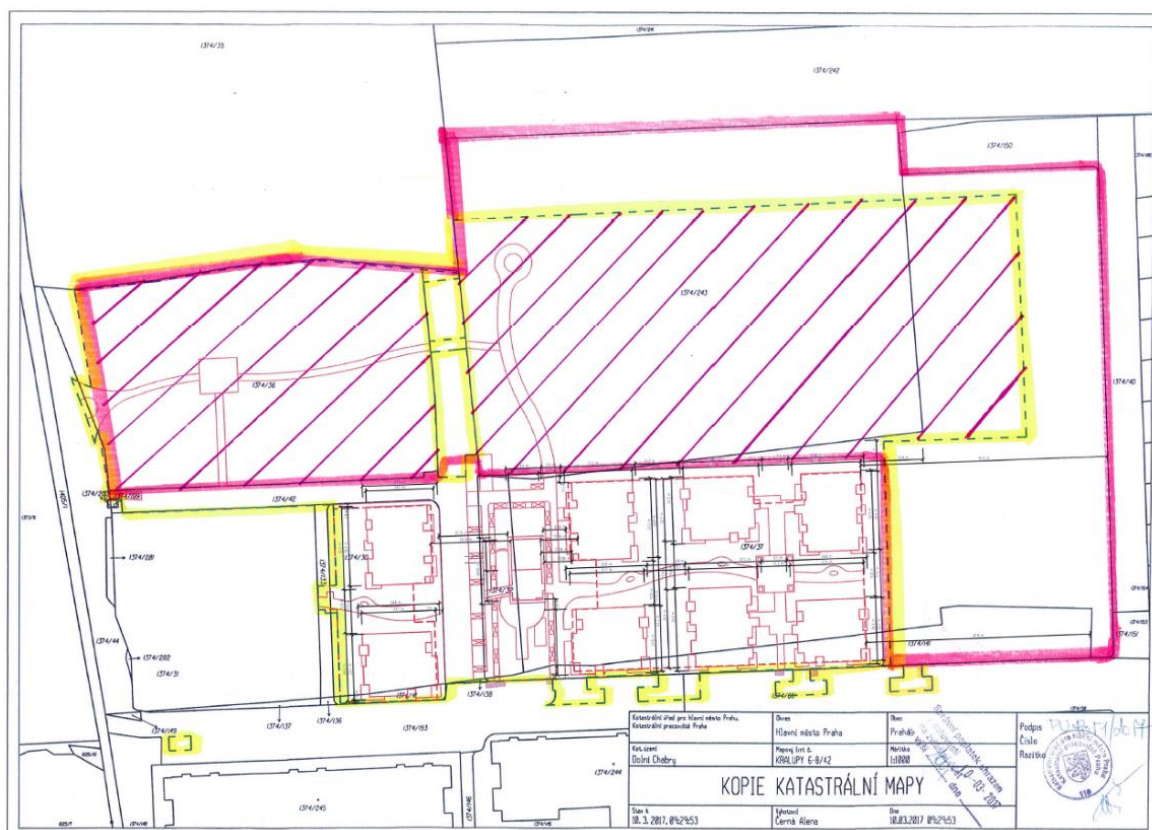
Napadené rozhodnutí je proto nesprávné a současně v rozporu s ustanovením § 2 odst. 3 a zároveň s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu, jelikož neuvádí konkrétní důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

d) Nedovolené překrývání některých ploch záměru s fází A, B a G projektu

Jak již městská část uváděla ve svých námitkách, stavebník do záměru **úmyslně zahrnul některé pozemky, které již byly součástí realizovaných fází A, B a G projektu.** Jedná se například o pozemek parc č. 1374/303 či pozemek parc č. 1374/36 v katastrálním území Dolní Chabry a další k nim přiléhající pozemky. Tyto pozemky přitom především v rámci fáze F a G projektu plnily funkci zeleně a pravděpodobně jen kvůli nim stavebník v těchto fázích projektu naplnil požadavky koeficientu zeleně (KZ) a koeficientu podlažních ploch (KPP).

Městská část výše popsaný nedovolený postup stavebníka přehledně ilustrovala na níže přiloženém obrázku, na kterém je:

- a) fialovou barvou vyznačeno území Záměru (fáze H a I Projektu),
- b) žlutou barvou vyznačeno území fází F a G Projektu, a
- c) fialovým šrafováním vyznačen překryv obou území.



Nyní se stavebník zcela účelově snaží **využít tytéž pozemky pro záměr (fázi H a I projektu), jelikož je započítává do celkové plochy záměru** (včetně ploch zeleně záměru). To je však pochopitelně zcela nepřipustné, jelikož tyto plochy již byly pravomocně a závazně určeny především pro fázi F a G projektu. Zjednodušeně řečeno – **není možné využít stejné pozemky pro dva různé stavební záměry a účelově s nimi manipulovat ve vztahu ke koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně.**

Stavebník tedy nedovoleně využívá stejné pozemky pro dva různé stavební záměry. Přitom pokud by Stavebník tyto pozemky v rámci předchozích fází projektu nevyužil, pravděpodobně **nikdy by nesplnil požadovaný koeficient podlažních ploch (KPP) ani koeficient zeleně (KZ).** I z toho důvodu je evidentní, že stavebník bude muset záměr zásadním způsobem přepracovat, a vyjmout z něj veškeré pozemky, které již byly předmětem povolenacích procesů pro jinou fázi projektu.

Výše uvedené mimo jiné vyplývá i z dokumentace ke stavebnímu řízení pro záměr Obytný soubor Nové Chabry – fáze F a G, kterou měl stavební úřad k dispozici. Nelze však vyloučit, že podobným způsobem stavebník postupoval i při povolování předchozích fází projektu, a že některé pozemky **neoprávněně zahrnoval do vícero fází projektu, čímž by zásadně zkresloval například výpočet KPP či KZ** (například při vydávání územního rozhodnutí pro fáze F a G projektu, byť již v té době existovalo územní rozhodnutí pro fáze A až F projektu).

Ačkoli tyto skutečnosti Městská část namítala, stavební úřad se s nimi vypořádal zcela nedostatečně.

Záměr byl umístěn i přes to, že stavebník neoprávněně a v rozporu s právními předpisy zahrnuje do záměru pozemky, které již byly posuzovány v rámci jiných fází projektu, pro

kteře sloužily především jako zelené plochy. Pravděpodobně pouze díky nim došlo při povolování předchozích fází projektu ke splnění potřebných koeficientů. Z tohoto důvodu nelze aprobovat, aby tyto pozemky znovu využil pro účely záměru a *de facto* tak „recykloval“ stejné zelené plochy pro dva různé stavební záměry.

2. Rozpor s právními předpisy

Záměr odporuje mimo územního plánu také obecně závazným právním předpisům, zejména pak stavebnímu zákonu a obecným požadavkům na výstavbu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Územní rozhodnutí proto bylo vydáno v rozporu se zákonem a je na místě jej zrušit.

a) Absence podkladů pro vydání územního rozhodnutí

Stavební úřad nedostatečně posoudil úplnost předložené žádosti o vydání změny předchozích územních rozhodnutí. Dle ustanovení § 86 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou součástí žádosti mimo jiné *závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona*. Podrobněji je obsah žádosti konkretizován vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, zejména její Přílohou č. 1.

Pro výrokovou část I. a II. územního rozhodnutí však stavebník v rozporu s ustanovením § 86 odst. 2 písm. b) **nepředložil závazná stanoviska orgánu územního plánování, ač jsou tato závazná stanoviska nezbytným podkladem také pro vydání změny územních rozhodnutí**. V uvedeném případě navíc dochází ke změně územních rozhodnutí pro rozsáhlý bytový projekt. Tento postup tak měl být posouzen orgánem územního plánování s ohledem na soulad s územním plánem a splnění dalších požadavků stavebního zákona. V tomto případě dle městské části **není možné odkázat ani na závazné stanovisko OÚP, které se zabývá toliko posouzením záměru**.

Stavební úřad přitom tento nedostatek neodstranil a stavebníka k doplnění žádosti nevyzval postupem dle § 86 odst. 4 stavebního zákona. **Tento postup představuje zásadní procesní vadu, která vyústila ve vydání nezákonného územního rozhodnutí**. Absence podkladového rozhodnutí totiž vyvolává i nezákonnost (a vadnost) finálního územního rozhodnutí.

Dalším chybějícím podkladem pro vydání rozhodnutí je pak absence vyjádření městské části s ohledem na využití pozemků parc. č. 1374/152, 1374/153, 1374/188, 1374/189 a 1374/280, vše v k. ú. Dolní Chabry, ve svěřené správě městské části. Dle vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru evidence majetku, č. j. MHMP 1688223/2020 ze dne 4.11.2020, se z pohledu vlastníka těchto pozemků měla k záměru vyjádřit právě městská část. Vyjádření městské části přitom **není součástí správního spisu**. Územní rozhodnutí se přitom dotýká nejen pozemku parc. č. 1374/42 v k. ú. Dolní Chabry, ale i uvedených pozemků ve správě městské části. Územní rozhodnutí nepůsobí izolovaně, nýbrž na předchozí rozhodnutí navazuje a vytváří spolu s nimi podmínky využití komplexního definovaného rozvojového území.

Stavební úřad tedy postupoval v rozporu s ustanovením § 86 odst. 4 a § 90 odst. 1 písm.

a) a c) stavebního zákona, jelikož řádně neposoudil soulad záměru s požadavky

stavebního zákona a chybějícími závaznými stanovisky, a dále vydal územní rozhodnutí bez podkladů vyžadovaných zákonem a dotčenými orgány. Územní rozhodnutí je tedy nezákonné také z těchto důvodů.

b) Nedostatečné posouzení oprávněnosti změny územního rozhodnutí

Stavební úřad pochybil, když v souladu s ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona **dostatečně nezkoumal důvody, pro které mají být změněny dosavadní územní rozhodnutí.** Tato vada má svůj původ již v žádosti, kterou stavebník dostatečně pečlivě neodůvodnil. Stavebník v žádosti nevymezil, jaké konkrétní okolnosti mu brání v provedení záměru v souladu s předcházejícími územními rozhodnutími, ani nezohlednil veškeré vlivy, které tato změna bude mít na oprávněné zájmy dotčených osob, tedy zejména vlastníků sousedních pozemků.

Stavební úřad se chybně s neúplnou žádostí stavebníka spokojil a uvedená hlediska žádným způsobem nezkoumal, čímž učinil své rozhodnutí nepřezkoumatelným. To vyplývá i z komentářové literatury: „[o]právněný je povinen svou žádost **pečlivě odůvodnit a přesně vymezit, co brání provedení záměru na základě původního územního rozhodnutí, z jakých důvodů je pro něj nově navrhované řešení výhodnější a zda-li, popřípadě jakým způsobem, se dotkne veřejných zájmů nebo oprávněných zájmů dotčených osob. (...)V každém případě musí žadatel uvést důvody pro změnu územního rozhodnutí a stavební úřad je povinen je přezkoumatelným způsobem vyhodnotit.**“⁴

Navrhovaná změna dříve vydaných územních rozhodnutí přitom bude mít zásadní vliv na okolní pozemky a stavby, např. ve změně dopravní situace a souvisejícího nárůstu hluku a prašnosti, průchodnosti chodců, narušením příznivého prostředí atp. Stavební úřad proto měl důsledně zkoumat, zda zde existují skutečné důvody, proč pravomocné územní rozhodnutí měnit, jaký vliv budou tyto změny mít a jaké osoby budou takovou změnou dotčeny

Stavební úřad tedy postupoval v rozporu s ustanovením § 94 odst. 1 stavebního zákona, když návrh na změnu pravomocných územních rozhodnutí dostatečně neprojednal a neposuzoval důvody pro takovou změnu.

c) Nedostatečná prostupnost území a nízká kvalita veřejných prostranství

Městská část namítala, že záměr neodpovídá požadavkům nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP, pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“) na kvalitu veřejných prostranství a prostupnost území, a nemůže tak být v navrhované podobě stavebním úřadem povolen.

Záměr je třeba posuzovat v kontextu celého území a je třeba jej brát, jako stavbu, která svými parametry a charakterem území výrazně ovlivňuje. Viz odůvodnění PSP: „*Stavbu je*

⁴ PRŮCHA, P., GREGOROVÁ, a kol. *Stavební zákon: Praktický komentář.* [Systém ASPI]. Nakladatelství Leges [cit. 2021-10-1]. ASPI_ID KO18312006CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

vždy nutné posuzovat jako součást města, které svými parametry a charakterem významně ovlivňuje, nikoli jako samostatnou entitu vytrženou z kontextu.“⁵

Je proto důležité zajistit mezi povolovanou stavbou a stávající výstavbou **dostatečnou možnost interakce, a to především jejím plynulým navázáním na okolí**. K tomu slouží i trasy pro pěší a cyklisty, které musí být dostatečně husté a vzájemně propojené.

PSP kladou velký důraz na prostupnost lokality, adekvátní rozsah veřejného prostranství ve vztahu k charakteru lokality a propojenost s celkovým systémem uličních sítí v okolí: „*Důraz na kvalitu veřejných prostranství se prolíná celým předpisem, a to jak nastavením standardu veřejných prostranství, tak zavedením jasných pravidel pro vztah zástavby a ulic či náměstí.*“⁶

Bohužel již na první pohled je zřejmé, že **záměr těmto požadavkům neodpovídá**. Záměr je naopak navržen jako zcela neprostupný, neboť v něm převládají slepá zakončení cest namísto jejich přirozeného propojování, která se pohledem na Záměr zcela očividně nabízejí (např. široký bulvár v parku zakončený plotem jednoho z domů fáze G apod.).

Záměr nereflektuje požadavky PSP na prevenci bránění vzniku nových bariér v území, nevytváří nové průchody ve směru pohybu občanů a přispívá ke vzniku zcela zbytečných umělých překážek přirozeného pohybu občanů.

Povolovaná fáze H projektu tvoří dohromady s již téměř dostavenou fází G ve vztahu k fázi I neprostupný blok. Tato ničím nenarušená masa výstavby má velikost zhruba 200 x 150 metrů. Pro pěší nacházející se na ulici K Beranovu není aktuálně navržena žádná možnost, jak se z této ulice dostat přes fáze G a H do fáze I a přilehlého parku bez toho, aniž by museli záměr dalece obcházet ze západu či z východu ulicí Za Pískovnou se smíšeným provozem s automobily, která není chodcům příliš přizpůsobena.

Jak je přitom uvedeno v odůvodnění PSP, „*[v]znik rozsáhlých neprostupných území, či dokonce celých uzavřených lokalit je pro úspěšný vývoj města a jeho fungování velmi zatěžující.*“⁷

V území není navržena jakákoli prostupnost pro pěší či cyklisty, kteří tímto způsobem budou nuceni masivní blok výstavby obcházet. Záměr také nijak nereflektuje stávající uliční síť projektu a nemá jakoukoli snahu ji dále rozvíjet.

⁵ Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha, IPR Praha, 2018, s. 13.

⁶ Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha, IPR Praha, 2018, s. 14.

⁷ Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha, IPR Praha, 2018, s. 54.



Dolní Chabry jsou městskou částí, ve které se podařilo až do dnešního dne zachovat značně vesnický ráz výstavby i komunitní smýšlení svých občanů. Se začleněním projektu ke zbytku Dolních Chaber bojuje městská část již od dostavení první fáze projektu. Odrtržení projektu od zbytku městské části a jeho na první pohled zřejmá uzavřenost a neprostupnost celé věci nepomáhá, naopak se v rámci obce vytváří jakési oddělené území využívané pouze obyvateli projektu. K tomu přirozeně přispívá i to, že se v projektu nenachází téměř žádná veřejná vybavenost, kde by se mohli obyvatelé projektu a obyvatelé zbývajících částí Dolních Chaber potkávat a společně zde trávit svůj volný čas.

Povolením záměru v této podobě by došlo k prohloubení odtrženosti a oddělenosti celého projektu (včetně záměru) od zbytku Dolních Chaber, což by bylo zcela v rozporu s přístupem k rozvoji moderních měst a se základními zásadami PSP. Nad rámec toho je neprostupnost bloku fáze G a H zcela nelogická i nepraktická, a eliminuje jakoukoli přirozenou mobilitu v lokalitě.

Prostupnost bloku fáze G a H projektu je důležitá také kvůli plánovanému parku, který by měl být umístěn právě za tímto masivním blokem zástavby mezi domy fáze I. Tento park má tvořit takřka jedinou zelenou plochu, která bude v celém projektu stavebníkem postavena. Městská část je proto přesvědčena, že by tento park měl sloužit jako odpočinková zóna pro všechny obyvatele výstavby v okolí, nejen pro obyvatele projektu. Přesto stavebník v souhrnné technické zprávě počítá s tím, že tento park zůstane ve vlastnictví stavebníka, popřípadě

budoucích SVJ fáze I.⁸ V místech napojení veškerých chodníků v záměru na veřejné chodníky jsou pak navrženy branky, které také omezují běžnou prostupnost okolím.

Jediná celistvější zelená plocha, kterou stavebník v rámci záměru umísťuje, je tedy navržena tak, **aby ze svého užívání vyloučila jak obyvatele okolní zástavby Dolních Chaber, tak dokonce obyvatele předchozích fází projektu.** Ačkoli budou mít obyvatelé fáze H a G park doslova na dosah ruky, budou muset překonat značnou vzdálenost a několik dalších umělých překážek, aby se k němu vůbec dostali. Stavebník totiž místo umožnění volného proudění pěších raději v rámci záměru umístil **hned tři slepé ulice tak, aby mohl zvětšit oplocené soukromé zahrádky náležící k bytům a maximalizovat tak svůj zisk.** To je v přímém rozporu s ust. § 11 odst. 3 PSP, kde je výslovně uvedeno, že ulice a cesty se přednostně navzájem propojují, a to právě proto, aby nevznikaly slepé cesty jako v rámci záměru.

Jak vyplývá z výše uvedeného obrázku, tak **přímý přístup do parku je z jihu zcela vyloučen.** Z východu se do parku lze dostat z ulice Za Pískovnou, která ovšem **není zcela dostatečně vybavena pro pohyb chodců** a je zde provoz automobilů. Vzhledem ke svažitosti terénu je také nutné **překonat schodiště**, které je v návrhu záměru zakončeno brankou omezující průchod. Na severní straně parku **ústí široký bulvár, který ale dnes a v dohledné budoucnosti povede pouze do polí**, kterými se nikam projít nedá. Jediným plnohodnotným vchodem do parku tedy **zůstává přístup ze západní strany.** Ten je nicméně veden tzv. **úzkým hrdlem**, je opatřen brankou a je taktéž umístěn v podstatě mimo jakoukoli přirozenou trasu chodců. Aby se k němu obyvatelé městské části dostali, **museli by složitě obcházet celý záměr.**

Východní vstup do parku, který je aktuálně omezen schodištěm a brankou, měl být také dle slibů stavebníka **určen pro případné obyvatele budoucí zástavby na severovýchodě.** To vyplývá i ze schematického koncepčního návrhu stavebníka pro celou lokalitu, kde je toto propojení deklarováno. Pokud je v záměru navržena branka omezující vstup, nesplní stavebník svůj závazek rozvoje a propojení celé lokality.

V místě se jedná v podstatě o nové sídliště, kde značnou část uživatelů tvoří a s další výstavbou i budou tvořit noví obyvatelé, nicméně **navržené řešení nevytváří bariéru pouze pro ně.** Velikost bloku a bariéra pro tyto pěší, kterou bude následně potřeba obejít, se vzhledem k předběžnému záměru **zvětší z bloku 200 x 150 m na 200 x cca 250 m.** Ust. § 11 PSP pracuje s osovými vzdálenostmi **křižovatek a vzdálenost 200 až 300 m už považuje za výjimečné řešení** s tím, že větší vzdálenosti vytváří prostředí rozsáhlých neprostupných lokalit, které jsou pro území velmi zatěžující, viz citace níže. V území se nejedná o extrémní terénní podmínky a stavba probíhá „na zelené louce“, **proto by mělo být jednoznačně upřednostněno bezbariérové řešení i východního průchodu**, a vlastní řešení průchodu jako průchodu veřejného. Dle ust. § 16 odst. 1 PSP musí být mimo jiné přihlédnuto k potřebám pěšího pohybu, tedy k vyloučení a minimalizaci bariér.

Městská část také připomíná, že význam pěšího propojení této lokality je opravdu značná. Projekt je **zcela odříznut z jihu**, kde se nachází vyhledávaná lokalita Čimického háje. Pěší pohyb je značně omezen průmyslovými areály, které cestu tímto směrem lemují. Ačkoli je na části cesty již postaven chodník, jedná se o cestu nepříjemnou, bez stínu a stromů, přes opuštěné

⁸ Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, souhrnná technická zpráva, str. 51.

prostory pole a průmyslové areály a vedle aut. Do centra obce pak mohou obyvatelé zamířit buď **přes úzké hrdlo do Kobyliště ulice**, která je v podstatě bez funkčních chodníků, nebo **polní cestou V Kratinách**, která není za špatného počasí příliš schůdná.

Záměr by měl nabízet **lepší spojení s obcí, její přiblížení, ale zároveň rozšíření rekreačních možností přímo v Záměru**. Jen tak budou do záměru a projektu proudit i ostatní obyvatelé Dolních Chaber a projekt bude více začleněn do života obce. Prostupnost záměru pro pěší proto musí fungovat jak v rámci samotného záměru a projektu, tak v rámci další plánované výstavby severně od záměru. **V aktuálně navržené podobě nicméně prostupnost území není funkční ani v rámci záměru, ani v rámci celého území.**

Stavební úřad zcela rezignoval na posouzení souladu s PSP, a to navzdory námitkám městské části. Tyto námitky posuzoval **pouze formalisticky bez ohledu na skutečné poměry v území**. Stavební úřad v územním rozhodnutí pouze přebírá argumentaci stavebníka a Městské části nabízí argumenty, **které se nezakládají na skutečnosti**. Je to právě Městská část, kdo má znalost o místních poměrech a kdo ponese bezprostřední důsledky povolení záměru.

Stavební úřad proto stavbu umístil navzdory tomu, že stavebníkem navrhovaná prostupnost záměru neodpovídá obecným zásadám a požadavkům konkretizovaným v PSP. Záměr je naopak zcela v rozporu například s ust. § 11 odst. 3 PSP, které zakotvuje pravidlo, že uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost i obsluhu území a především pak jeho prostupnost pro pěší pohyb. Stavebník požadavek dostupnosti a obsluhy území nenaplnil, neboť pracuje především se slepými cestami a s omezováním průchodů dalšími umělými bariérami. Záměru není navržen s ohledem na chodce a jeho prostupnost pro pěší pohyb je tristní. Záměr je proto v rozporu s požadavky a základními zásadami legislativy na funkčnost a prostupnost území, a jako takový nemůže být bez potřebných změn umístěn.

d) Nedostatek veřejné vybavenosti a zelených ploch

Městská část se dlouhodobě snaží vyrovnat s následky výstavby předchozích fází projektu v podobě izolace a odtržení celé oblasti od původní zástavby Dolních Chaber. Stavebník k tomu **přispěl především zcela nedostatečnou veřejnou a občanskou vybaveností projektu a naprostou absencí kvalitních veřejných zelených ploch**. Tato prostranství a vybavení pro občany v projektu chybí. Zde se nemají kde setkávat obyvatelé projektu ani ostatní obyvatelé Dolních Chaber, kteří tak nemají žádný důvod do projektu zamířit.

Byť se stavebník tváří, že fáze H a I se bude od zbývajících částí projektu lišit a že bude nabízet větší množství zelených ploch, **po nahlédnutí do dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění záměru je zřejmé, že tomu tak nebude.**

Stavebník veřejnosti prezentoval především vnitřní park v rámci domů fáze I a také lineární park vedoucí podél fáze G a I na sever. Z dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění záměru ale vyplývá, že **vnitřní park domů fáze I bude oplocen a vchody do něj budou opatřeny brankami, tudíž zřejmě veřejnosti ani přístupný nebude**. Vlastnictví parku připadne buď SVJ fáze I nebo si jej ponechá stavebník. Jak je již podrobně rozebráno výše, celý vnitřní park je navržen tak, že se kromě obyvatel fáze I nemají jiní občané Městské části důvod

do něj chodit. Kvůli slepým cestám navrhovaným stavebníkem by k němu totiž museli obyvatelé ostatních fází i obyvatelé přilehlých částí Dolních Chaber **překonat značnou vzdálenost, a to přesto, že z okna budou mít park na dohled.** Tento vnitřní park v podobě, v jaké je dnes navržen, nebude sloužit občanům Dolních Chaber a nelze jej tedy počítat do jakékoli veřejné vybavenosti záměru.

Kromě výše uvedeného je také **jižní polovina tohoto vnitřního parku umístěna na střeše podzemních garáží záměru.** Stavebník plánuje zakrýt tuto střešní konstrukci 30 cm substrátu a vysadit zde travní porost. V dokumentaci jsou v těchto místech dále navrženy stromy, nicméně vzhledem k výše uvedenému se **jedná o stromy v nádobách nebo se zemním valem.**⁹ Nepůjde tedy o plnohodnotnou výsadbu plně vzrostlých stromů, nýbrž o stromy **zasazené do velikostně omezených květináčů.** Takto stavebník plánuje osadit všechny aleje stromů v jižní části parku, které jsou v dokumentaci pro vydání rozhodnutí pro umístění záměru zakresleny. Toto řešení zcela rozhodně **nesplňuje základní standardy parkových ploch a kvalitní zeleně zakotvené v právních předpisech.** Ačkoli stavebník tento vnitřní park prezentuje jako veliký benefit celého záměru, ve skutečnosti zvolil takové řešení, které mu umožnilo umístit do území co nejvíce hrubé podlažní plochy **bez ohledu na kvalitu zeleně.**

Co se týče tolik skloňovaného lineárního parku, stavebník jej **navrhuje z části přes své pozemky a z většinové části přes pozemky, jež vlastní třetí osoba.** Podobu lineárního parku tak stavebník nijak neovlivní a také není zaručeno, že **bude vůbec někdy vybudován.** Na své části pozemků pak stavebník přes lineární park navrhuje **jediný vjezd a výjezd z podzemních garáží záměru, tj. z garáží pro 246 bytových jednotek fáze H a I.** Lze tedy důvodně očekávat, že u tohoto jediného vjezdu a výjezdu bude značný provoz a budou se zde mísit chodci a cyklisté s automobily. Ani lineární park tedy nebude moci sloužit jako místo pro setkávání obyvatel Dolních Chaber a pro jejich odpočinek.

Nad rámec toho stavebník stejně jako ve zbytku projektu i v záměru zcela **eliminovat jakoukoli možnost využití prostoru pro maloobchod či služby,** když veškerý parter bytových domů oplotil. V místě napojení nových pěších cest záměru jsou pak navrženy branky komplikující prostupnost území.

Ačkoliv se záměr navenek prezentuje **jako mnohem přívětivější než dosavadní fáze projektu, ve skutečnosti se od nich zase tolik neliší.** Záměr z projektu vytváří ještě izolovanější místo, kde se nebude nacházet jakákoli relevantní veřejná vybavenost či kvalitní zelené plochy. Přitom důležitost veřejné a občanské vybavenosti je jasně deklarována i PSP, především pak v ust. § 8 PSP a jeho odůvodnění. Umístění staveb pro obchod, služby a pracovní příležitosti významně ovlivňuje kvalitu celé lokality.

Povolení záměru v navrhované podobě porušuje zásady PSP, a především je zcela v rozporu se zájmy občanů Dolních Chaber, a to včetně stávajících obyvatel projektu. Těm výstavba záměru nepřinese naprosto žádné vylepšení aktuální situace, naopak se pouze skokově zvýší počet obyvatel, se kterými se budou muset dělit o už tak stísněná a nedostatečná veřejná prostranství, zelené plochy a občanskou vybavenost.

⁹ Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, část sadové úpravy a kácení zeleně stromy, str. 5.

e) Umístění záměru na stávajícím vsakovacím zařízení

Jak již městská část uváděla ve svých námitkách, z dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění záměru vyplývá, že **dosud nebyla vyřízena přeložka stávajícího vsakovacího zařízení VRN1 ze sousední východní komunikace**, a to přesto, že přímo na ní má být umístěn jeden z domů fáze I. Stavebník uvádí, že vsakovací zařízení bude přeloženo v rámci samostatného řízení a toto přeložení je údajně koordinováno s umístěním záměru.

Takový postup je ale v rozporu s právními předpisy i se základními zásadami územního řízení. **Dokud nebude existovat pravomocné rozhodnutí povolující přeložení vsakovacího zařízení, nelze do území pravomocně umístit záměr.** Aktuálně by se totiž jeden z bytových domů fáze I umisťoval přímo na vsakovací zařízení VRN1, což je samozřejmě zcela nepřijatelné.

Městská část je názoru, že se stavební úřad s touto námitkou nevyřadil správně a dostatečně, a proto je územní rozhodnutí vydáno v rozporu se zákonem

V důsledku výše uvedené kolize dvou stavebních záměrů měl stavební úřad územní řízení o umístění záměru přerušit až do doby, kdy stavebník získá pravomocné rozhodnutí o přeložce vsakovacího zařízení.

Stavební úřad se s touto námitkou nevyřadil správně ani dostatečně, a proto stihl územní rozhodnutí vadou.

II. ZÁVĚR

V neposlední řadě městská část poukazuje na **zcela nepřijatelný způsob, jakým se stavební úřad vypořádá s jejími námitkami.** Stavební úřad se omezil pouze na obsahově strohá a formalistická odůvodnění, která **nikterak nereflktují meritum námitek a skutečný stav v území.** Stavební úřad naopak v rozporu s jeho zákonnými povinnostmi **pouze nekriticky přebírá argumentaci stavebníka za svou.** Staví se tak do role obhájce stavebníka, když má rozhodovat nestranně a ve veřejném zájmu. Takový postup je zcela v rozporu s pravidly stanovenými ve stavebním zákoně. Městská část proto na svých námitkách trvá v plném rozsahu.

Územní rozhodnutí je stíženo natolik zásadními vadami, že v tomto případě nelze postupovat jinak, než jej zrušit.

Vzhledem k výše uvedeným pochybením v územním rozhodnutí stavebního úřadu, negativním dopadům záměru na okolí a vadám citovaných závazných stanovisek městská část navrhuje, aby Magistrát hlavního města Prahy jako odvolací orgán zrušil rozhodnutí Úřadu Městské části Praha 8, č. j. MCP8 322263/2021 ze dne 14. 9. 2021, v souladu s ustanovením § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Městská část zároveň navrhuje, aby nadřízené správní orgány v souladu s ustanovením § 149 správního řádu zrušily nebo změnilly nezákonné závazné stanovisko Magistrátu

hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje č. j. MHMP 1217686/2020 ze dne 7. 8. 2020.

Současně s ohledem na rozsah záměru i územního rozhodnutí Městská část následně své odvolání ve větší podrobnosti doplní.

.....
městská část Praha – Dolní Chabry
Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková,
starostka městské části

Přílohy:

- vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru územního rozvoje, č. j. MHMP 648596/2017 ze dne 27. 4. 2017