

Magistrát hl. m. Prahy

prostřednictvím

Úřad Městské části Praha 9

Odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324

180 49 Praha 9

- DATOVOU SCHÁRNKOU -

V Praze dne 20.6.2026

Ke sp. zn: S MCP09/329718/2025/OVÚR/JB

K č. j: MCP09/134957/2026/OVUR/JB

Účastník:

Bytové družstvo Ocelářská 13, IČO: 25143385, se sídlem Ocelářská 1065/13, 190 00 Praha 9 - Libeň

Další účastníci:

dle Rozhodnutí

Věc:

Doplnění odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje ze dne 11.5.2026, č.j. MCP09/134957/2026/OVUR/JB

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI Sokolovská 14/324, Praha 9, 180 49	
Došlo dne:	22. 06. 2026
Přílohy:	
Příjemce:	

JEDNOU

Přílohy:

- Bez příloh

Mestska cast Praha 9 JB 23.6.26
Doruceno: 22.06.2026 11:01
Listy: 6 Přílohy: 0
li/sv: Druh příloh:
MCP09/232129/2026

mc09es9df44d94

I.

Dne 12.5.2026 bylo na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Odbor výstavby a územního rozvoje (dále jen „**stavební úřad**“) vyvěšeno rozhodnutí ze dne 11.5.2026, č.j. MCP09/134957/2026/OVUR/JB (dále jen „**Rozhodnutí**“), kterým byla povolena výstavba záměru „Polyfunkční dům Ocelářská“ na pozemcích parc. č. 3306, 3914 a 3920 v k.ú. Libeň (dále jen „**Záměr**“), jehož stavebníkem je společnost BYDLENÍ OCELÁŘSKÁ s.r.o., IČO: 216 36 524, se sídlem Tyršova 405, 588 13 Polná (dále jen „**stavebník**“).

Proti tomuto Rozhodnutí podal účastník v zákonné lhůtě odvolání, které tímto doplňuje.

II.

Účastenství

Své účastenství v rámci daného řízení dovozuje účastník především na základě Rozhodnutí, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že za dotčené vlastníky se považují také vlastníci pozemků a staveb na nich stojících, pokud mohou být dotčeni vlivem stavby Záměru. Mezi těmito dotčenými pozemky a stavbami je mimo jiné uveden také pozemek parc. č. 3295, k.ú. Libeň, na kterém se nachází dva bytové domy, kdy oba jsou ve vlastnictví účastníka.

Na základě výše uvedených skutečností dovozuje účastník svoji dotčenost plánovaným Záměrem.

III.

Odůvodnění odvolání

Nepřiměřená výška a objem Záměru

V první řadě účastník namítá, že v rámci Rozhodnutí stavební úřad nesprávně posoudil celkový nepřiměřený objem a zejména výšku plánovaného Záměru. Záměr s 11 nadzemními podlažími v části křižení ulic Ocelářská a U Svobodárny a dále s 8 nadzemními podlažími v navazující části ulice U Svobodárny představuje v daném místě hmotově i výškově mimořádně zatěžující stavbu, která výrazně přesahuje stávající charakter i výšku zdejší původní zástavby bytových domů, kdy takto dochází k nepřiměřenému zatížení území nejen nevhodným vzhledem Záměru, ale především zastíněním okolních staveb a dále také zvýšeným zatížením způsobeným významným nárůstem počtem obyvatel, který neodpovídá kapacitám oblasti.

V tomto směru naprosto nelze souhlasit s tvrzením stavebního úřadu, že by dotčený Záměr výškově odpovídal dané lokalitě, kdy většinu blízkých staveb značně převyšuje. S ohledem na tuto skutečnost tak nelze ani tvrdit, že by plánovaný Záměr pouze dotvářel blokovou výstavbu domů, jak tvrdí stavební úřad. Naopak se v tomto směru plánovaný Záměr ostatním stavbám v blízkosti svým objemem a výškou vymyká. Toto lze ostatně dovodit i ze Studie oslunění a denního osvětlení zpracovaná společností DEKPROJEKT, s.r.o., zakázka č. 2008-10073-Vi, Ing. Viktorem Zwienerem, Ph.D. vypracované k výstavbě bytového domu č.p. 2457 (na kterou mimo jiné odkazuje i stavební úřad), kdy tato počítá s výrazně nižší zástavbou v blízkosti domu ve vlastnictví účastníka.

V tomto směru poukazuje účastník na skutečnost, že v rámci předmětného řízení o povolení Záměru nebyl předložen posudek či odborné vyjádření, které by řešilo oslunění a zastínění stávající zástavby kumulativně, a to i v souvislosti s další plánovanou výstavbou v oblasti. Naopak Záměr je předloženou odbornou studií posuzován pouze izolovaně bez ohledu na okolní zástavbu a zejména budoucí zástavbu.

S nepřiměřenou výškou a objemem Záměru také souvisí další námitky a vady Záměru uvedené v tomto odvolání. Zároveň má účastník za to, že Záměr je v rozporu s § 143 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „SZ“).

Účastník má rovněž za to, že ze strany stavebního úřadu a zejména orgánu ochrany přírody nebyly dostatečně posouzeny dopady Záměru na ztrátu zeleně v dané oblasti a s tím zhoršení mikroklimatických podmínek a také kvality života.

Ztráta zeleně a zhoršení mikroklimatických podmínek

Tato námitka účastníka směřuje především proti podkladovému závaznému stanovisku příslušného dotčeného orgánu.

V tomto směru je zjevně nepravdivé tvrzení stavebního úřadu, že se podmínky v daném místě nijak nezmění, neboť v současné době je plocha plánovaného Záměru zastavěna stavbami a zpevněnými plochami určenými k odstranění. V tomto směru ovšem stavební úřad nijak nebere v potaz pokácení a odstranění exempláře topolu, který poskytuje v daném místě nezanedbatelné ekologické funkce. Stavební úřad a orgán ochrany přírody se také nijak nezabývaly možnostmi ozelenění daného Záměru, aby došlo ke kompenzaci vzniklé ekologické újmy a zejména zlepšení či alespoň zachování mikroklimatických podmínek v oblasti.

V daném případě je nezbytné poukázat na vnitřně rozporné odůvodnění orgánu ochrany přírody, které v zásadě obhájí nutnost pokácení tohoto stromu (bez jakékoliv kompenzace) za účelem soukromého zájmu investora Záměru, a to v rozporu s obsahem zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“). Účastník považuje za naprosto absurdní odůvodnění povolení kácení dotčeného stromu rostoucího mimo les, kdy orgán ochrany přírody vychází v podstatě pouze z tvrzení, že plánovaný záměr výstavby je závažným důvodem pro kácení ve smyslu § 8 odst. 1 ZOPK, a to i když zároveň nenabízí žádnou kompenzaci takto vzniklé ekologické újmy. Při přijetí takové argumentace by ochrana dřevin rostoucích mimo les v podstatě ztratila jakýkoliv smysl.

V tomto směru orgán ochrany v podstatě nijak neposoudil funkční a estetický význam dřeviny, kdy se v daném případě v okolí v podstatě nenachází další podobný exemplář vzrostlého stromu, který by navíc poskytoval hnízdiště ohroženému druhu ptáka – žluně zelené. Tato skutečnost je navíc o to významnější, že sám orgán ochrany přírody ve vydaném JES uvádí, že není v daném případě možné uložit náhradní výsadbu a kompenzovat tak vzniklou ekologickou újmu, protože se v daném místě nenachází dostatek zelených plochy, kde by mohla být náhradní výsadba uskutečněna.

Za takové situace nelze souhlasit se skutečností, že by byly splněny podmínky dle § 8 odst. 1 ZOPK, neboť zde nejsou důležité důvody pro pokácení dotčené dřeviny rostoucí mimo les, ale jedná se zjevně pouze o chybný projekt, který nepočítá buď se zachováním stávající zeleně či alespoň s kompenzací vzniklé ekologické újmy.

Za takové situace je také nezbytné považovat za nezákonné podkladové závazné stanovisko, které tuto nesprávnost obhájí na základě výkladu rozporného s obsahem § 8 odst. 1 ZOPK. Zejména za takové situace netrvá na změně Záměru do podoby, která by umožnila zachování stávající zeleně či by alespoň počítala s náhradou ekologické újmy. Navíc se orgán ochrany přírody v rámci JES ani nijak nezabývá možnostmi případného zachování stávajícího stromu či možnou kompenzací, ale pouze zjednodušeně uvádí, že strom musí ustoupit nové výstavbě a že náhradní výstavba není možná. Také závěry orgány ochrany přírody je přitom nezbytné považovat za nepřezkoumatelné, a to co do důvodu.

V tomto směru také poukazuje účastník na skutečnost, že stavební úřad a ani orgán ochrany přírody při svém rozhodování nevycházejí z obsahu dokumentů schválených hl. m. Prahou, zejména pak z obsahu Klimatického plánu Prahy z roku 2019.

Jedním z cílů uvedeného Klimatického plánu je adaptace území Prahy na klimatickou změnu (str. 104 a násl. Klimatického plánu), kdy je mezi prioritami adaptace uvedeno i zlepšování mikroklimatických podmínek ve městě. Toto je spojeno zejména s tzv. efektem tepelného ostrova, kdy betonové a asfaltové plochy vyzařují teplo i v noci a oteplují tak okolí až o 8 C oproti zeleným plochám. Proti tomuto efektu je doporučována tvorba zeleno-modré infrastruktury. Předmětný Záměr, respektive jeho současná podoba a odstranění v podstatě jediného zeleného prvku v okolí tomuto ovšem naprosto neodpovídá. Zároveň je v tomto směru zřejmé, že nedošlo ani k poměřování soukromého zájmu na výstavbě Záměru v dané podobě a veřejného zájmu v podobě ochrany zeleně a dřevin rostoucích mimo les, kdy by zachování či dokonce rozšíření těchto zelených prvků odpovídajících Klimatickému plánu Prahy umožnilo adaptaci dané lokality na změnu klimatu.

Ve vztahu k nedostatečnému odůvodnění, proč mají být dány závažné důvody dle § 8 odst. 1 ZOPK k pokácení dotčeného topolu, poukazuje účastník také na rozpornost samotné odborného posouzení stavu stromu, kdy toto posouzení na jedné straně uvádí, že strom má výbornou fyziologickou vitalitu, ale zároveň je uváděna hniloba stromu (navíc tato skutečnost odpovídá zřejmě věku stromu a nelze předpokládat jeho . Stejně tak není zřejmé, zda opad dřevního materiálu se týká i daného jedince nebo se jedná o obecné konstatování. S ohledem na tyto skutečnosti tak v daném případě opět není zřejmé, z jaké části posouzení orgán ochrany při povolení pokácení topolu vlastně vycházel a zda je toto dostatečně odůvodněné ve smyslu § 8 odst. 1 ZOPK.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je tak nezbytné považovat souhlas s pokácením dřeviny rostoucí mimo les za nedostatečně odůvodněný a v rozporu s § 8 odst. 1 ZOPK, kdy nezákonnost tohoto podkladového dokumentu způsobuje vadu i návazného Rozhodnutí stavebního úřadu. Navíc je dále možné Záměru vyčítat, že neobsahuje žádné zelené prvky, které by umožnili lepší adaptaci dotčené lokality na pokračující klimatickou změnu v souladu s Klimatickým plánem Prahy a zmírnily tak postupující tepelný ostrov města, případně také aby došlo ke kompenzaci plánované ekologické újmy. V současné podobě je přitom Záměr v rozporu s § 148 odst. 1 SZ (zejména ochrana životního prostředí a klima a s tím spojenou kvalitu bydlení).

Dopravní infrastruktura

Účastník také poukazuje na nedostatečné řešení dopravy v klidu spojené se Záměrem, kdy je na celkový počet 83 bytových jednotek, 7 ubytovacích jednotek a 1 komerční jednotku počítáno pouze s 36 podzemními parkovacími stáními. Takový počet parkovacích stání je naprosto nedostatečný, a to i s ohledem na počet ubytovacích jednotek, se kterými Záměr počítá. V tomto směru je naprosto nepravdivé tvrzení stavebního úřadu, že takový počet ubytovacích jednotek nemůže mít vliv na dopravu v místě. Naopak v případě ubytovacích jednotek je potřeba počítat s větší fluktuací osob, respektive návštěvníků, kteří často míří do hlavního města autem, kdy toto budou chtít v blízkosti ubytování zaparkovat. Toto tak povede k neřízenému parkování v blízkosti Záměru, což v kumulaci s dalšími výše uvedenými skutečnostmi povede k dalšímu snížení pohody bydlení stávajících obyvatel. Stavební úřad také nezohlednil potřebu parkování pro účely užívání komerční jednotky, a to ať už ze strany jejího vlastníka nebo zákazníků.

Této skutečnosti se přitom stavební úřad v napadeném Rozhodnutí žádným způsobem nevěnoval a pouze formálně konstatoval, že jsou splněny požadavky právních předpisů. V daném případě se přitom jedná o jejich splnění na naprosté hraně stanovených limitů, kdy v podstatě není vůbec vycházeno

z reálné situace v oblasti (zde je pak namístě zohlednit i nárazové parkování spojené s akcemi v blízké O2 Areně, kdy v důsledku těchto akcí dochází k dalšímu zatížení dopravy, kdy se v zásadě stávají nedostupnými včasné zásahy IZS). Takové rozhodování stavebního úřadu je přitom v rozporu s § 148 SZ a také požadavky na bezpečnost Záměru dle § 149 SZ.

Ohrožení statiky objektu účastníka

S ohledem na skutečnost, že v průběhu druhé světové války byly objekty ve vlastnictví účastníka zasaženy nevybuchlou leteckou municí, která poškodila jejich nosné zdivo, trvá účastník na námitce, že nejsou dostatečně posouzeny vlivy Záměru na okolní stavby.

Navíc ohledně předmětné námítky odkazuje v Rozhodnutí stavební úřad na vypořádání námítky podané jiným účastníkem řízení, kdy ovšem vypořádání této námítky neodpovídá právě ohrožení statiky bytového domu účastníka, kdy jeho situace je odlišná právě s ohledem na dřívější poškození nosného zdiva a jeho následnou sanaci.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti trvá účastník na tom, že nedošlo k dostatečnému a přezkoumatelnému posouzení vlivu Záměru na okolní stavební objekty. Záměr je tak v rozporu s požadavky vyslovenými v § 148 a dále také § 163 SZ, kdy Záměr není navrhován s ohledem na šetrnost k sousedním stavbám.

Požární bezpečnost

Účastník také v souvislosti s blízkostí jím vlastněného objektu a plánovaného Záměru trvá na skutečnosti, že v rámci Záměru není dostatečně řešena požární bezpečnost, a to především ve vztahu k zahoření parkovaných elektrických vozidel či vozidel na CNG. S ohledem, že navržené řešení parkování a požární bezpečnosti neodpovídá Metodickému doporučení Ministerstva vnitra - generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR, nelze mít v daném případě za to, že by Záměrem nebyla ohrožována bezpečnost zdraví obyvatel a okolních objektů a zároveň také nebyly dostatečně posouzeny vlivy Záměru na okolí.

Nesoulad s Metropolitním plánem

Účastník rovněž trvá na námitce týkající se nesouladu Záměru s projednávaným a nyní již schváleným Metropolitním plánem, který neumožňuje výstavbu v takové výškové hladině jako je předkládaný Záměr.

Účastník si je vědom skutečnosti, že Metropolitní plán nebyl v době vydání Rozhodnutí ještě vydán a nabude účinnosti až v září 2026, kdy zároveň je ovšem poukázat na skutečnost, že Metropolitní plán reaguje na aktuální potřeby výstavby a také zohledňuje architektonické a urbanistické hodnoty v území. Tyto je přitom potřeba zohlednit při povolování záměru i dle § 143 SZ, což ovšem daný Záměr nezohledňuje a stavební úřad se dané problematice také nevěnuje. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je tak i obsah přijímaného Metropolitního plánu pro stavební úřad při rozhodování závazný.

Omezení práv účastníka řízení

V neposlední řadě poukazuje účastník na podstatné omezení jeho procesních práv v rámci předmětného řízení ze strany stavebního úřadu.

Dne 11.2.2026 dorazil zástupce účastníka na nahlédnutí do spisu k předmětnému Záměru, kdy zjistil, že ve spise chybí Hluková a Rozptylová studie. Na toto účastník upozornil příslušného úředníka stavebního úřadu, kdy tento ovšem odmítl do spisu zapsat, že daná část jeho součástí není. Tímto došlo k zásadnímu porušení práv účastníka, kdy tento se nemohl seznámit se všemi podklady, které měl mít

stavební úřad k dispozici (a to pouze v lepším případě, v horším případě tato studie stavebnímu úřadu vůbec nebyla dodána). Zároveň možnost seznámení se se všemi podklady pro vydání Rozhodnutí je předpokladem pro rovnoprávné účastenství v předmětném správní řízení. Nezbytnost umožnění nahlédnutí do spisu účastníkovi řízení přitom potvrzuje nejen § 38 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ale také rozhodovací praxe správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 23.7.2019, č.j. 2 As 256/2017 – 48.

Stavební úřad tak v daném případě zatížil řízení významnou procesní vadou, kdy nebylo účastníkovi (a zřejmě ani další účastníkům) umožněno seznámit se se všemi podklady pro vydání Rozhodnutí.

IV.

Návrh

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhuje účastník Magistrátu hl. m. Prahy, aby rozhodnutí Úřadu městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje ze dne 11.5.2026, č.j. MCP09/134957/2026/OVUR/JB zrušil a věc vrátil k dalšímu projednání.

02.06.2026
Bytové družstvo Ocelářská 13
Ocelářská 13, 190 00 Praha 9
Bytové družstvo Ocelářská 13