

Magistrát hl. m. Prahy

prostřednictvím

Úřad Městské části Praha 9

Odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324

180 49 Praha 9

Městská část Praha 9 JB 12.6.26

Doručeno: 10.06.2026 17:05

Listy: 3 Přílohy: 1

li/sv: Druh příloh: 1x druhú

MCP09/217421/2026



mc09es9df444d8

V Praze dne 10.6.2026

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

K č. j: MCP09/134957/2026/OVUR/JB

Účastníci: Monika Cholenská, nar. 29.10.1978, bytem Ocelářská 2457/7, 190 00 Praha 9
Vladimír Cholenský, nar. 26.5.1981, bytem Ocelářská 2457/7, 190 00 Praha 9

Další účastníci: dle Rozhodnutí

Věc: 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

JEDNOU

Přílohy:

- Bez příloh

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI Sokolovská 14/324, Praha 9, 180 49	
Došlo dne:	10. 06. 2026
Přílohy:	
Příjemce:	

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**“).

Účastníci s obsahem Rozhodnutí nesouhlasí a z tohoto důvodu podávají v zákonné lhůtě ve věci odvolání, které tímto odůvodňují níže.

II.

Účastenství

Své účastenství v rámci daného řízení dovozují účastníci 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. 3312, na kterém se nachází bytový domu č.p. 2457, kdy účastníci jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 3312, včetně stavby č.p. 2457.

Na základě výše uvedených skutečností dovozují účastníci svoji dotčenost plánovaným Záměrem.

III.

Odůvodnění odvolání

Nepřiměřená výška Záměru

V prvé řadě účastníci namítají, že v rámci Rozhodnutí stavební úřad nesprávně posoudil celkový nepřiměřený objem a zejména výšku plánovaného Záměru.

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. 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 správe účastníka.

V tomto směru poukazují účastníci na skutečnost, že v rámci předmětného řízení o povolení Záměru nebyl předložen posudek či odborné vyjádření, které by řešilo oslunění a zastínění stávající zástavby, a to zejména s ohledem na navýšení Záměru oproti výstavbě, se kterou počítala předchozí odborná posouzení.

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**“).

Ztráta zeleně

Účastníci mají 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.

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.

Účastníci s ohledem na nedostatek zeleně a zvýšený ohřev okolních ulic (v důsledku tepelného ostrova města) poukazují také na přístup úřadu Městské části Praha 9, který směřuje k významnější výsadbě zelených prvků v dané oblasti – např. připomínky příslušné městské části k přijímanému Metropolitnímu plánu či jednání Komise pro životní prostředí městské části ze 2.4.2025. Z těchto je přitom zřejmé, že by mělo dojít k výsadbě nové zeleně při probíhající výstavbě a rekonstrukci na dotčených ulicích. Toto ovšem daný Záměr naprosto nesplňuje, neboť v něm chybí jakékoliv ozelenění a Záměr tak přispívá pouze k dalšímu zatížení oblasti, a to nejen v důsledku přehřívání oblasti.

V daném případě je nezbytné poukázat na vnitřně rozporné odůvodnění orgánu ochrany přírody, které v zásadě obhajuje 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 – žlutě 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 obhajuje 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 poukazují účastníci 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. 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. V současné podobě je přitom Záměr v rozporu s § 148 odst. 1 SZ (zejména ochranu životního prostředí a klima a s tím spojenou kvalitu bydlení).

Zastínění

Účastníci mají dále za to, že ze strany stavebního úřadu nedošlo k dostatečnému posouzení nepřiměřeného zastínění pozemku parc. č. 3312 (především pak jeho části tvořící vnitroblok s výsadbou zeleně), a to i s ohledem na výše zmiňovanou nepřiměřenost výšky výstavby a jejího celkového objemu.

V tomto směru poukazují účastníci především na skutečnost, že stavební úřad se s touto námitkou účastníků v podstatě žádným způsobem nevypořádal a pouze uvedl, že takové zastínění je běžné, protože se jedná o plochu vnitrobloku, která je navíc zastínována již hmotou objektu, jehož jsou účastníci spoluvlastníci (tedy domu č.p. 2457). Takové odůvodnění je ovšem pouze formalistické a naprosto nezohledňuje specifika daného případu, a to především výše zmíněnou skutečnost, že v dané lokalitě chybí dostatek zeleně pro potlačení efektu tepelného ostrova města (toto je v zásadě potvrzeno i ze strany stavebního úřadu a orgánu ochrany přírody v rámci JES, když zdůvodňuje neuložení náhradní výstavby při kácení vzrostlého topolu). V tomto směru se tak stavební úřad nijak nezabýval zastíněním plochy zeleně na pozemku parc. č. 3312, která má pro dané místo bezprecedentní význam, a to právě s ohledem na její ekologické a mikroklimatické funkce, a to právě vzhledem k nedostatku jiné podobné zeleně v místě. V dané souvislosti ještě účastníci poukazují na skutečnost, že především účastnice o zelený vnitroblok dlouhodobě pečují, aby tento mohl plnit své ekologické a klimatické funkce, kdy výstavbou Záměru v dané podobě budou tyto jeho funkce kompletně zničeny.

Na tuto problematiku stavební úřad nereagoval ani za situace, kdy plánovaný Záměr významně výškově přesahuje běžnou výstavbu v okolí, kdy s takto mohutnou výstavbou nebylo ani počítáno. V tomto směru odkazuje stavebník na stavebním úřadem zmiňovanou studii oslunění vypracovávanou právě pro stavbu objektu č.p. 2457, která ovšem počítá s výstavbou o výšce 26,1 m a 32,1 m, tedy se stavbou výrazně objemově menší. Ani za takové situace se přitom nevěnoval stavební úřad této problematice

blíže, a pouze odkázal na studii oslunění z roku 2008, která počítala se stavbou nižší. Z tohoto je také zřejmé, že ve vztahu k okolním objektům nedošlo k dostatečnému posouzení vlivu Záměru na okolní výstavbu (toto platí ostatně i s ohledem na statické ohrožení okolní výstavby).

S ohledem na výše uvedenou skutečnost, tak nelze v tomto směru považovat Rozhodnutí za dostatečně odůvodněné a přezkoumatelné, kdy Záměr v tomto směru nesplňuje podmínky vymezené v § 148 SZ.

Dopravní infrastruktura

Účastníci také poukazují 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. Právě i zvýšené dopravní zatížení a nedostatečná dopravní struktura v dané oblasti potvrzují výše zmíněnou skutečnost, že stavební úřad nedostatečně posoudil vlivy Záměru na okolní výstavbu.

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. Takové rozhodování stavebního úřadu je přitom v rozporu s § 148 SZ a také požadavky na bezpečnost Záměru dle § 149 SZ.

IV.

Návrh

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhuje účastníci 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.



Monika Cholenská



Vladimír Cholenský

