

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor stavebního úřadu
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

PROSTŘEDNICTVÍM

Úřad Městské části Praha 9

Odbor výstavby a územního rozvoje
Sokolovská 14/324
180 49 Praha 9

V Praze dne 10.6.2026

SPIS. ZN.: S MCP09/329718/2025/OVÚR/JB

Č.j.: MCP09/134957/2026/OVUR/JB

Účastník: Účastník řízení **Libor Vimr, MBA**, nar. 21.02.1972, Kurta Konráda 2457/6, Libeň, 190 00 Praha 9 (spoluvlastník pozemku parc.č. 3312, včetně stavby č.p. 2457 na něm, k.ú. Libeň),

Další účastníci: dle Rozhodnutí

Věc: Odvolání v souladu s § 81 správního řádu proti rozhodnutí záměru povolení stavby „Polyfunkční dům Ocelářská“
Vydaného městskou částí Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje ze dne 11.5.2026, č.j. MCP09/134957/2026/OVUR/JB

Přílohy: --

Kopie pro účastníky řízení: – 20x

Městská část Praha 9 *JB 12.6.26*

Doručeno: 10.06.2026 15:49

Listy: 3 Přílohy: 19

li/sv: Druh příloh: 19x kopie

MCP09/217304/2026



mc09es9df444bd

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI Sokolovská 14/324, Praha 9, 180 49	
Došlo dne:	10. 06. 2026
Přílohy:	20x kopie
Příjemce:	<i>Pesl</i>

I. Úvod a obecné vymezení

V souladu s poučením o odvolání podávám ve lhůtě stanovené zákonem toto odvolání proti rozhodnutí o povolení stavby „Polyfunkční dům Ocelářská“. Odvolání je podáno z důvodu závažných vad řízení, nedostatečného vypořádání námitek a porušení zákonných povinností správního orgánu. Veškeré níže uvedené body jsou vedeny snahou o ochranu zákonných práv účastníků řízení, veřejného zájmu a o zajištění transparentnosti a přezkoumatelnosti správního rozhodování.

II. Shrnutí zásadních námitek a odvolání se na jejich vypořádání účastníka řízení

1) Nedostatečné doložení plné moci stavebníka a právního titulu k pozemkům (námitka č.J1)

Stavební úřad je podle § 115 odst. 1 stavebního zákona povinen ověřit, zda stavebník disponuje právním titulem ke všem pozemkům, na nichž má být stavba realizována. V daném případě nebyl prokázán právní titul (souhlas vlastníka) k pozemkům parc. č. 3914 a 3920 v k. ú. Libeň, které jsou stavebním záměrem přímo dotčeny. Judikatura Nejvyššího správního soudu (např. č. j. 2 As 34/2011-101, č. j. 6 As 68/2012-44) opakovaně zdůrazňuje, že tento doklad musí být součástí správního spisu a musí být konkrétní a vztahovat se k aktuální projektové dokumentaci.

Judikatura NSS (např. rozsudek č. j. 2 As 34/2011-101) vyžaduje, aby souhlas vlastníka pozemku byl konkrétní, adresný a přezkoumatelný, což pouhé vyznačení na situačním výkresu nesplňuje. Správní orgán je povinen ověřit autenticitu a rozsah souhlasu, obsah a jeho aktuálnost ke konkrétnímu záměru. Domnívám se, že pouhý výkres nelze zaměnit s projektovou dokumentací.

Domnívám se, že pouhé vyznačení souhlasu na situačním výkresu není dostatečným a autorizovaným podkladem pro vydání souhlasu vlastníka pozemku s realizací stavebního záměru. Takový postup neumožňuje ověřit, zda byl souhlas udělen na základě znalosti skutečného a aktuálního záměru, a zda osoba, která souhlas udělila, byla k tomuto úkonu oprávněna.

Návrh:

Navrhuji, aby odvolací orgán rozhodnutí v této části zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, s povinností vyžádat si od stavebníka jednoznačný, konkrétní a autorizovaný právní titul k dotčeným pozemkům ve vztahu ke konkrétní a finální verzi Záměru dle projektové dokumentace, a to vše přiloženo jako samostatná příloha správního spisu.

2) Dotčené pozemky se nacházejí v památkově chráněném území (námitka č.J2)

V odůvodnění závazného stanoviska orgánu památkové péče chybí konkrétní posouzení vlivu záměru na chráněné hodnoty. Stanovisko je vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné a neobsahuje konkrétní věcné posouzení vlivu záměru na urbanistické a architektonické hodnoty památkové zóny.

V odůvodnění závazného stanoviska orgánu památkové péče je výslovně uvedeno, že „*cílem ochranného pásma je zajištění urbanistických a architektonických hodnot na území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními změnami v jejím okolí, které by ohrozily tyto hodnoty, nebo porušily urbanistickou kompozici, měřítko, případně siluetu.*“

Toto vymezení účelu ochrany je však v přímém rozporu se samotným stavebním záměrem, který svým rozsahem, výškou, půdorysem (prakticky všemi rozměry a zejména výškou nad okolní budovy) i urbanistickým pojetím zásadně překračuje charakter stávající zástavby a narušuje měřítko i siluetu území. Záměr tedy zjevně naplňuje znaky „rušivého vlivu“, před kterým má být památková zóna chráněna.

Přesto orgán památkové péče bez jakéhokoliv konkrétního a věcného odůvodnění dospěl k závěru, že záměr je z pohledu urbanismu přípustný. Takové odůvodnění je vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné a v rozporu s požadavky na ochranu veřejného zájmu, jak je vymezen v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Opora v judikatuře: Nejvyšší správní soud opakovaně judikuje, že:

- *závazné stanovisko dotčeného orgánu musí být konkrétní, přezkoumatelné a musí obsahovat věcné posouzení vlivu záměru na chráněné hodnoty (viz např. rozsudek NSS č. j. 6 As 68/2012-44, č. j. 2 As 34/2011-101),*
- *pokud je stanovisko vnitřně rozporné nebo neobsahuje konkrétní posouzení, je rozhodnutí stavebního úřadu zatíženo vadou a je nepřezkoumatelné,*
- *stavební úřad je povinen v případě pochybností nebo rozporů v odůvodnění vrátit věc k novému posouzení dotčenému orgánu (§ 149 odst. 4 správního řádu) a vyžádat si nové a konkrétní a přezkoumatelné stanovisko.*

Citace z judikatury: „Pokud závazné stanovisko dotčeného orgánu neobsahuje konkrétní a přezkoumatelné odůvodnění, je rozhodnutí stavebního úřadu nepřezkoumatelné a je namístě věc vrátit k novému projednání.“ (NSS, č. j. 6 As 68/2012-44)

Stavební úřad je tak povinen v případě pochybností nebo rozporů v odůvodnění závazného stanoviska postupovat podle § 149 odst. 4 správního řádu a vyžádat si nové, konkrétní a přezkoumatelné stanovisko.

Návrh:

Žádám proto, aby stavební úřad v souladu s § 149 odst. 4 správního řádu vrátil věc orgánu památkové péče k novému posouzení a vyžádal si konkrétní, věcně odůvodněné stanovisko, které se bude zabývat skutečným vlivem navrhované stavby na urbanistické a architektonické hodnoty památkové zóny, včetně posouzení měřítka, půdorysu, výšky a siluety stavby ve vztahu k okolní zástavbě ze všech pohledů.

Do doby, než bude takové stanovisko vydáno a řádně odůvodněno, nelze považovat podmínky pro vydání stavebního povolení za splněné a stavební povolení by mělo být zrušeno odvolacím orgánem v plném rozsahu.

3) Dotčené pozemky parc. č. 3914 a 3920 jsou vedeny jako komunikace (námitka č.J3)

Stavební úřad se **nijak nevypořádal s námitkou**, že pozemky parc. č. 3914 a 3920 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „ostatní komunikace“ a jsou určeny k dopravnímu užívání a odkazuje na vypořádání se této námitky na jiné vypořádání námitek, které s tím nijak nesouvisí. V katastru nemovitostí je druh pozemku závazný pro účel jeho užívání a stavební úřad je povinen ověřit soulad záměru nejen s územním plánem, ale i s evidovaným způsobem využití pozemku. V tomto případě jsou pozemky územním plánem a KN určeny jako komunikace, nelze na nich povolit stavbu bytového domu bez předchozí změny územního plánu a následné změny v katastru nemovitostí.

Nebylo doloženo, že by došlo ke změně funkčního využití těchto pozemků v územním pláně, ani že by byl záměr v souladu s územním plánem ve vztahu ke konkrétním pozemkům určeným pro komunikace, tedy možnost vydat stavební povolení záměru na pozemky vedené jako komunikace.

V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad obecně konstatoval, že stavebník doložil souhlas vlastníka a že záměr je v souladu s územním plánem, aniž by se konkrétně zabýval tím, že pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „ostatní komunikace“ a jsou určeny k dopravnímu užívání. Nebylo doloženo, že by došlo ke změně funkčního využití těchto pozemků v územním plánu, ani že by byl záměr v souladu s územním plánem ve vztahu ke konkrétním pozemkům určeným pro komunikace.

Takové vypořádání je v rozporu s § 68 odst. 3 správního řádu a s judikaturou Nejvyššího správního soudu (např. č. j. 2 As 34/2011-101), která vyžaduje konkrétní a přezkoumatelné vypořádání všech námitek účastníků řízení. Absence řádného vypořádání této námítky představuje podstatnou vadu řízení.

Návrh:

Navrhuji proto, aby odvolací orgán **zrušil stavební povolení jako celek**. Je zapotřebí prokázat soulad stavebního záměru s účelem pozemků parc. č. 3914 a 3920 a s územně plánovací dokumentací. Pokud je pozemek v KN veden jako „ostatní komunikace“ a v územním plánu je určen pro komunikace, **nelze na něm povolit stavbu bytového domu bez předchozí změny územního plánu**.

4) Stavební záměr není v souladu s Územním plánem a Metropolitním plánem hlavního města Prahy (námitka č.J4)

Všem účastníkům stavebního řízení je známo, že Metropolitní plán hl. m. Prahy byl schválen a jeho účinnost nabude dnem 1.9.2026. Stavební úřad v souladu se zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na veřejný zájem měl přihlédnout k tomu, že povolením stavby by mohlo dojít k nevratnému zásahu do území, který by byl v rozporu s principy udržitelného rozvoje a veřejného zájmu. Toto je i známo stavebníkovi, který toto osobně prostřednictvím svých zástupců dne 9.6.2026 potvrdil na setkání s několika spoluvlastníky bytového domu č.p. 2457 jako účastníky řízení, že výška zamýšleného záměru neodpovídá novému Metropolitnímu plánu a koncepci rozvoje území.

V souladu s § 90 stavebního zákona měl stavební úřad řízení přerušit do doby, do doby nabytí účinnosti Metropolitního plánu a reflektovat, jaké dopady by povolení stavby mělo ve vztahu k připravovaným změnám územně plánovací dokumentace.

V toto případě je **rozhodnutí stavebního úřadu nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a v rozporu s veřejným zájmem na řádném a udržitelném rozvoji území**.

V této souvislosti odkazuji na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 68/2012-44, podle kterého je přerušení řízení podle § 90 stavebního zákona možné pouze tehdy, je-li změna územního plánu v pokročilém stádiu pořizování a je reálný předpoklad, že by mohla mít zásadní vliv na posuzovaný záměr. Soud zároveň zdůraznil, že nelze řízení přerušovat pouze z důvodu, že se obecně připravuje změna územního plánu, která je teprve v počátcích pořizování.

V daném případě je Metropolitní plán hlavního města Prahy byl schválen 20.5.2026 s účinností od 1.9.2026 a jeho regulativy jsou veřejně známy. Povolením stavby by mohlo dojít k nevratnému zásahu do území v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje Prahy. Povolením stavby v rozporu s budoucími regulativy, které jsou známy a vstupují v platnost dojde k vědomému a nevratnému zásahu do území, který by byl v rozporu s principy udržitelného rozvoje a veřejného zájmu.

Proto navrhuji, aby stavební úřad řízení přerušil do doby, než Metropolitní plán nabude účinnosti. Navrhovaná stavba zásadně překračuje výškové regulativy nového Metropolitního plánu a povolením stavby dojde k nevratnému zásahu do území, který by byl v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje Prahy.

Návrh:

Navrhuji, aby odvolací orgán stavební povolení zrušil v plném rozsahu a věc vrátil stavebnímu úřadu k

novému projednání s ohledem na blížící se termín účinnosti Metropolitního plánu a bylo tak přistupováno k stavebnímu povolení v souladu s veřejným zájmem na řádný a udržitelný rozvoj území dle Metropolitního plánu ve fázi nabití právní moci k 1.9.2026.

5) Nedostatečné řešení ochrany okolí staveniště – osvětlení a světelné imise (námitka č.J5)

Stavební úřad se nijak nevypořádal s námitkou týkající se světelného smogu a imisí z osvětlení staveniště. Nebyla provedena odborná studie, která by posoudila vliv osvětlení na okolní budovy a byty.

Stavební úřad ve svém vypořádání odkázal na odpovědi k námitkám č. C2 a C3, které se však týkají pouze bytu ve 2. nadzemním podlaží, a nikoliv obecně celého bytového domu č.p. 2457. Vypořádání námítky se však netýkalo imisního smogu ze staveniště, ale zastínění záměru sluncem, tedy námitka nebyla nikterak vypořádána.

Současně vyjádření hygienické stanice se zabývá pouze hlukem a vibracemi, nikoliv však světelným smogem (imisemi) z osvětlení staveniště a jeho vlivem na okolní budovy a byty. Tento aspekt nebyl v řízení vůbec posouzen, ačkoliv je zřejmé, že intenzivní stavební osvětlení, zejména v nočních hodinách, v zastavěné bytové oblasti může významně narušit bydlení a právo na nerušený výkon vlastnického práva.

Absence odborného posouzení světelných imisí je v rozporu s povinností správního orgánu komplexně posoudit všechny možné negativní vlivy stavby na okolí.

Judikatura: Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 317/2017-41 platí, že „při povolování staveb je správní orgán povinen komplexně posoudit všechny možné negativní vlivy stavby na okolí, včetně světelných imisí, a v případě potřeby stanovit podmínky, které zajistí ochranu práv dotčených osob.“

Dále např. rozsudek NSS č. j. 6 As 288/2016-52 zdůrazňuje, že „pohoda bydlení zahrnuje nejen ochranu před hlukem, ale i před světelným znečištěním, které může být významným zásahem do užívání nemovitosti.“

Návrh:

Navrhuji, aby odvolací orgán rozhodnutí v této části zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, s povinností doplnit řízení o odborné posouzení světelných imisí a stanovit konkrétní podmínky pro minimalizaci negativních vlivů.

III. Závěr

S ohledem na závažné vady řízení, nedostatečné či absence vypořádání námitek a porušení zákonných povinností správního orgánu navrhuji, aby odvolací orgán rozhodnutí o povolení stavby „Polyfunkční dům Ocelářská“ v celém rozsahu zrušil.

Zejména povolení stavby na pozemcích vedených jako komunikace, nedostatečné a nepřezkoumatelné stanovisko orgánu památkové péče, neprokázaný soulad záměru s územním plánem a ignorování zásadních námitek účastníků řízení představují tak závažné vady, že nelze v řízení pokračovat a záměr povolit.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu je v takovém případě namístě rozhodnutí zrušit, nikoliv pouze vracet k novému projednání, neboť by tím nebyl zajištěn zákonný postup a ochrana veřejného zájmu.

Žádám, aby odvolací orgán při svém rozhodování důsledně dbal na ochranu práv účastníků řízení a veřejného zájmu, jak to vyžaduje správní řád i judikatura správních soudů, kdy povolením stavby v rozporu s budoucími regulativy by mohlo dojít k nevratnému zásahu do území, který by byl v rozporu s principy udržitelného rozvoje a veřejného zájmu.

S pozdravem
Libor Vimr, MBA
účastník řízení

