

Městská část Praha 6
Úřad městské části Praha 6
odbor výstavby
Čs. armády 23
160 52 Praha 6

K č. j. MCP6 020386/2023
Ke sp. zn. SZ MCP6 389075/2021/OV/Mj

Datovou zprávou

Podatelé:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted]
- 3) [redacted]
- 4) [redacted]
- 5) [redacted]
- 6) [redacted]
- 7) [redacted]
- 8) [redacted]
- 9) [redacted]
- 10) [redacted]
- 11) [redacted]
- 12) [redacted]
- 13) [redacted]
- 14) [redacted]
[redacted]
- 15) [redacted]
[redacted]
- 16) [redacted]
[redacted]
- 17) [redacted]
- 18) [redacted]
- 19) [redacted]
- 20) [redacted]

- 21) [redacted]
- 22) [redacted]
[redacted]
- 23) [redacted]
[redacted]
- 24) [redacted]
- 25) [redacted]
- 26) [redacted]
- 27) [redacted]
- 28) [redacted]
- 29) [redacted]
- 30) [redacted]
- 31) [redacted]
- 32) [redacted]
- 33) [redacted]
- 34) [redacted]
[redacted]
- 35) [redacted]
- 36) [redacted]
[redacted]
- 37) [redacted]
- 38) [redacted]
- 39) [redacted]
- 40) [redacted]
- 41) [redacted]
[redacted]
- 42) [redacted]
- 43) [redacted]
- 44) [redacted]
- 45) [redacted]
- 46) [redacted]
- 47) [redacted]
[redacted]

Zastoupeni:



Námítky proti stavbě Novostavba areálu "Jeseter resort" v k.ú. Dejvice, Praha 6, při ulici V Šáreckém údolí

a

námítka podjatosti

Přílohy: plné moci založeny ve spise stavebního úřadu

I.

Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby (dále „**stavební úřad**“), vydal dne 18. 1. 2023 pod sp. zn. SZ MCP6 389075/2021/OV/Mj, č. j. MCP6 020386/2023, oznámení o zahájení společného řízení na základě žádosti stavebníka, společnosti GREAT PARKLAND s.r.o., IČO: 27474755, se sídlem 17. listopadu 237, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2 (dále „**žadatel**“) o vydání společného povolení na stavbu „Novostavba areálu "Jeseter resort" v k.ú. Dejvice, Praha 6, při ulici V Šáreckém údolí, na pozemcích parc. č. 2206/2, 2206/6, 2206/7, 2220/1, 2221, 2222/1, 2222/2, 2222/3, 4131/1 v katastrálním území Dejvice (dále „**stavba**“ nebo „**záměr**“).

Podatelé jako vlastníci nemovitostí v okolí záměru a obyvatelé ulice V Šáreckém údolí podali dne 13. 12. 2021 žádost o zařazení mezi účastníky správního řízení ohledně záměru, ve které specifikovali své dotčení, jelikož záměr je způsobilý výrazně a nevratně změnit poměry v ulici V Šáreckém údolí. K výzvě stavebního úřadu ze dne 19. 1. 2023, č. j. MCP6 021360/2023, pak zástupce podatelů upřesnil, že namísto [REDACTED] [REDACTED] je účastníkem řízení jako vlastník pozemku parc. č. 2335/4 v k. ú. Dejvice [REDACTED] [REDACTED]

Jednotliví podatelé jsou vlastníky:

- Podatelka č. 1) [REDACTED]
[REDACTED]
- Podatel č. 2) [REDACTED]
[REDACTED]
- Podatel č. 3) [REDACTED]
[REDACTED]
- Podatel č. 4) [REDACTED]
[REDACTED]

- Podatel č. 6) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 7) [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatelka č. 8) [redacted]
[redacted]
- Podatelka č. 9) [redacted]
- Podatel č. 10) [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatelka č. 11) [redacted]
[redacted]
- Podatelka č. 12) [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatel č. 13) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 14) [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatel č. 16) [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatel č. 17) [redacted] a podatelka č. 18) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 19) [redacted] a podatelka č. 41) [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatel č. 20) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 21) [redacted]
- Podatelé č. 20) a 21) [redacted]
[redacted]
- Podatelka č. 22) [redacted]
[redacted]
- Podatelka č. 23) [redacted]
[redacted]



- Podatelé č. 24) až 29) [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatel č. 30) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 31) [redacted] a podatelka č. 32) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 33) [redacted]
[redacted]
- Podatelka č. 34) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 35) [redacted] a podatelka č. 36) [redacted]
[redacted], [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 37) [redacted] a podatelka č. 38) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 39) [redacted] a podatelka č. 40) [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatel č. 42) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 43) [redacted] a podatelka č. 44) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 45) [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Podatel č. 46) [redacted]
[redacted]
- Podatel č. 47) [redacted]
[redacted]

Z titulu vlastnického práva k uvedeným nemovitostem i jako osoby, jejichž právo může být rozhodnutím přímo dotčeno, jsou podatelé účastníky předmětného řízení. Podatelé na tomto místě upozorňují na konstantní judikatorní závěry, které je nutné při posouzení účastenství řádně zohlednit. Pojem „sousední stavba nebo pozemek“, uvedený v § 94k písm. e) stavebního zákona, nelze vykládat pouze jako „mezující“ (mající společnou hranici) s pozemkem, na nichž má být dle záměr realizován (viz nálezná pléna Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99).

Podatelé uvádí, že záměr je velmi citelně naddimenzován. V důsledku toho by došlo ke změnám ve výhledu u nemovitostí podatelů č. 1) [redacted], č. 16 [redacted], č. 19 [redacted], č. 41 [redacted] a č. 42 [redacted]. Realizace záměru je ovšem také nezanedbatelným zdrojem znečištění ovzduší (zvýšená prašnost) a hluku, jakož i zvýšené dopravní zátěže v lokalitě. Záměr také svými dimenzemi narušuje charakter a hodnoty území a krajinného rázu. Tyto zatěžující vlivy negativně zasáhnou do vlastnického práva podatelů nerušeně užívat své pozemky.

Podatelé jsou tedy účastníky předmětného řízení na základě § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „**stavební zákon**“), dle kterého platí, že účastníky společného územního a stavebního řízení jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

Vzhledem k vlastnickým vztahům k nemovitostem dotčených stavbou podatelé k záměru uplatňují následující námitky.

Příloha: žádost o zařazení jednotlivých vlastníků jako účastníků do správního řízení ohledně záměru ze dne 13. 12. 2021 (součástí spisu)

sdělení k výzvě č. j. MCP6 021360/2023 ze dne 19. 1. 2023

II. Námitky

Podatelé uvádí, že záměr je rozporný s platnou územně plánovací dokumentací, zvláštními právními předpisy a vychází z nezákonných závazných stanovisek, jak bude popsáno níže, a z těchto důvodů přímo zasahuje do jejich zájmů. Zejména rozsah záměru, jeho možné negativní vlivy na životní prostředí, umístění v oblasti určené pro oddech, zásah do krajinného rázu a do prostředí ulice V Šáreckém údolí (např. nárůst automobilové dopravy) jsou podle podatelů **v přímém rozporu se zájmy podatelů**.

1. Rozpor záměru s územně plánovací dokumentací

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje (dále „**OÚR**“), jakožto příslušný orgán územního plánování, vydal ke stavbě dne 29. 7. 2021 pod sp. zn. S-MHMP 982985/2021, č. j. MHMP 1125683/2021 souhlasné závazné stanovisko. Obsahem závazného stanoviska orgánu územního plánování má být mj. posouzení, zda je stavba přípustná z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, přičemž orgán územního plánování vyhodnotil, že stavba je v souladu s platným územním plánem města hl. m. Prahy (dále „**územní plán**“). **S tímto hodnocením podatelé nesouhlasí.**

Podatelé uvádí, že OÚR posoudil stavbu **nedostatečně a jeho stanovisko je v rozporu se zákonem**, a to z následujících důvodů (námitky č. 1.1 – 1.3).

Podatelé rovněž nesouhlasí s posouzením a závěry stanovisek Úřadu městské části Praha 6, odboru územního rozvoje, jako účastníka řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona, která uzavírají, že je stavba v navržené podobě akceptovatelná, svým charakterem nenarušuje celkový přírodní charakter území a využití odpovídá platnému územnímu plánu. Konkrétně se jedná o:

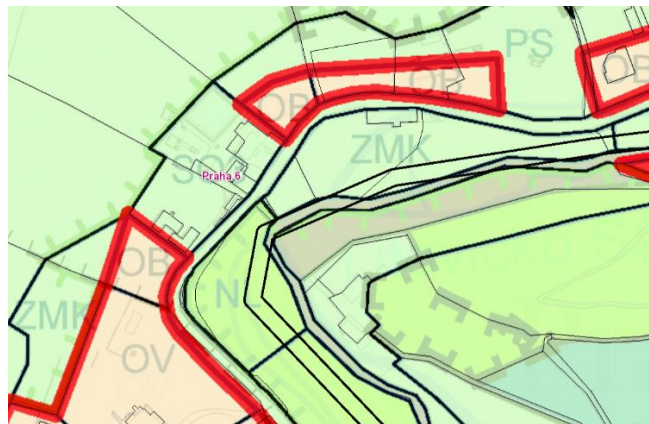
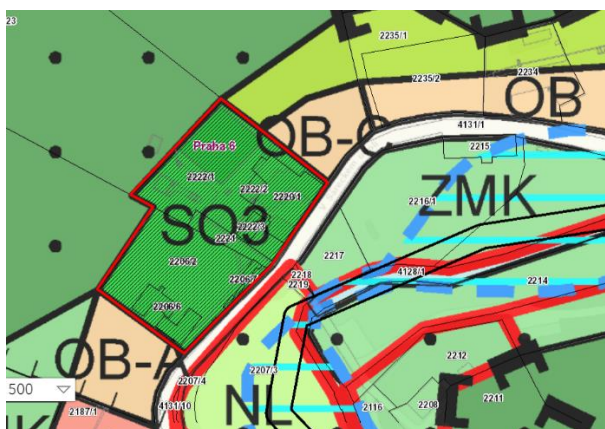
- stanovisko č.j. OÚR 683/20 ze dne 7. 10. 2020 ke studii záměru,
- stanovisko č.j. OÚR 138/21 ze dne 21. 4. 2021 k dokumentaci pro společné územní řízení a stavební řízení,
- stanovisko č.j. OÚR 504/21 ze dne 26. 7. 2021.

Tato stanoviska Úřadu městské části Praha 6 jsou zcela v rozporu ze závěry a zájmy, které se městská část zavázala dodržovat a respektovat v usnesení zastupitelstva městské části č. 465/17 ze dne 22.06.2017. V tomto usnesení městská část vymezila hodnoty, které se mají chránit, a jasně se ohradila proti rozšiřování

zastavitelných ploch na úkor zeleně, když zdůraznila, že „*těžiště dalšího rozvoje v ochraně dalších hodnot, rozvoji jeho rekreační využitelnosti soustavnou péčí o historickou kulturní krajinu, krajinný ráz a zlepšování propustnosti územím a jeho infrastruktury.*“ Tyto své cíle však v uvedených stanoviscích porušuje.

1.1. Rozpor záměru s funkčním využitím SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy

Záměr má být podle územního plánu umístěn v **nezastavitelném území ve funkční ploše SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy**, přičemž část záměru zasahuje do plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Dle Regulativů plošného a prostorového uspořádání hlavního města (oddíl 6 Vymezení zastavitelných a nezastavitelných území, zastavěné území, odst. 2) jsou sice do zastavitelných území zahrnuty všechny plochy z oddílu 4, nicméně plochy oddechu (vymezené v bodě 4b regulativů jako SO – oddechu) tvoří výjimku a jsou považovány za nezastavitelné, resp. **musí mít převážně přírodní charakter při omezené zastavitelnosti.**



Obr. č. 1 – výřez z platného územního plánu a obr. č. 2 – výřez z výkresu č. 37 (vymezení zastavitelného území)

Hlavní využití ploch oddechu (všech ploch SO s kódy 1 – 7, tj. i plochy SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy) dle bodu 4b) regulativů zní: „**Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.**“

Přípustné využití:

Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

*Pro podmíněně přípustné využití platí, že **nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.***

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plán pouze **podmíněně připouští** v této ploše umístění staveb pro ubytování a stravování, avšak pouze za podmínky, že **tyto stavby přímo souvisejí a slouží pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy** (rekreace, oddech, naučné, poznávací a sportovní aktivity v přírodě). Navrhovaný záměr však neodpovídá podmíněně přípustnému využití ploch oddechu, neboť přímo nesouvisí s hlavní funkcí plochy.

V daném případě se jedná o záměr, rozsáhlý resort se samostatnou vodní plochou (s možností chovu ryb a rekreačního rybolovu), který se skládá z:

- hlavního polyfunkčního, třípodlažního objektu ve tvaru písmene „T“ s plochou střechou a výškou 10,82 m (SO 01), která má sloužit jako stravovací prostor, klubovna a také jako ubytovací zařízení s kapacitou 8 lůžek (4 apartmány).
- tří dvoupodlažních staveb A, B, C označených žadatelem jako bungalovy s plochou střechou, výškou až 7,7 m a ubytovací kapacitou 12 lůžek (6 bytových jednotek 2+kk ve 3 samostatných objektech SO 02, 03 a 04),

přičemž celková ubytovací kapacita resortu má být 20 lůžek, je zde navrženo 11 parkovacích stání a samostatná trafostanice (TZ 02). Dle projektové dokumentace (část B – souhrnná technická zpráva) činí **zastavěná plocha celkem 712,6 m²**.

Jedná se o stavbu o parametrech penzionu obklopenou třemi dalšími stavbami označených žadatelem jako bungalovy, resp. celkově v podstatě hotelu. Za hotel se přitom dle § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, považuje ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených. Penzionem se pak rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty (a maximálně 20 pokoji pro hosty), s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem.¹

Identifikace dalších tří staveb jako bungalovů je pouze účelová a v rozporu se skutečným záměrem žadatele. Označení bungalov je typické pro obytné stavby o jedné výškové úrovni se vstupní verandou, kdy hlavní konstrukční prvek je dřevěná báze. Vzhledem k navržené výšce každé ze staveb 7,7 m a dvěma plně obytným podlažím tyto stavby ve skutečnosti **odpovídají standardním dvoupodlažním zděným domům**.

Podatelé namítají, že ze strany OÚR nedošlo k řádnému a úplnému posouzení záměru z hlediska snížení kvality území (umístěním záměru v podobě několika až třípodlažních ubytovacích zařízení), neboť **nesouvisí s hlavní funkcí** (nezastavitelné, resp. velice omezeně zastavitelné) **plochy**, jíž je rekreace, oddech, naučné, poznávací a sportovní aktivity v přírodě, přičemž i samo hlavní využití nesmí narušit přírodní charakter území. Záměr **nesouvisí ani s přípustnou funkcí plochy**, které umožňuje pouze nekrytá sportovní zařízení a u staveb má jít pouze o stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Žadatel pak neprokázal, že by měla mít ubytovací funkce navrhovaného penzionu přímý vztah k navržené vodní ploše přírodního jezírka, resp. že by měla přímo souviset s existencí a provozem této vodní plochy pro chov ryb a rekreační rybolov například tak, že by se obě stavby podmiňovaly a jedna na druhé závisela. Ve skutečnosti je tomu právě naopak – hlavní funkce plochy SO 03 může existovat a dobře fungovat i bez

¹ Viz i definice kategorií ubytovacích zařízení <http://www.mmr.cz/getmedia/d2e0a220-2540-4d5b-a0e0-798762e1a82c/Oficialni-jednotna-klasifikace-CR-2010-2012.pdf>

realizace záměru ubytovacích zařízení (obnovená vodní plocha v podobě přírodního jezírka či případně i koupaliště nevyžaduje realizaci ubytovacích kapacit, aby mohlo plnit svůj účel jako místo oddechu a rekreace).

V průvodní zprávě k záměru v bodě A.1.1. písm. c) je pak výslovně uvedeno, že „*předmětem projektové dokumentace je návrh novostavby rekreačního areálu (resortu) zahrnujícího objekty krátkodobého ubytování včetně restauračního zařízení (...). Soubor budov doplňují sadové úpravy pozemku a přírodní vodní plocha – jezírko.*“ Přitom právě jezírko určené pro chov ryb a rekreační rybolov má být hlavním důvodem a ospravedlněním pro umístění celkem čtyř ubytovacích zařízení s kapacitou 20 lůžek, restaurace pro celkem 28 osob, rovněž s veškerým technickým a dopravním zázemím včetně 11 parkovacích míst. Na základě uvedeného lze však konstatovat, že je tomu právě naopak a jezírko je pouze doplněním hlavních staveb ubytovacího a stravovacího zařízení, které jinak samostatně nelze v dané ploše umístit.

Záměr také nemá **žádnou souvislost s původním dlouholetým využitím plochy**, kde v polovině 30. let vzniklo dle návrhu Jana Doležala koupaliště Tichá Šárka (v blízkosti architektonicky zajímavé usedlosti Rakařka, která však již byla pro účely realizace tohoto záměru v roce 2018 zbourána). Měl tu pak být vybudován pouze restaurační pavilon (nikoli hotel, penzion či ubytovací zařízení). Ani tento záměr však nebyl nikdy realizován a v území až do roku 2002 fungovalo koupaliště jako místo oddechu v letních dnech.

Stavby ubytovacích zařízení tak nejsou stavbami přímo souvisejícími s hlavní funkcí plochy a stavební úřad by měl řádně prověřit, zda se v případě záměru nejedná jen a pouze o zástupné a účelové označení, když ve skutečnosti stavba poměrně rozsáhlých ubytovacích zařízení s hlavní funkcí plochy nijak nesouvisí (hlavním cílem žadatele je očividně umístění novostavby ubytovacího zařízení).

Podatelé uvádí, že formální označení stavby, potažmo tvrzení žadatele, že právě o takovou stavbu jde, není rozhodující, ale důležitá je především objektivní povaha stavby a její skutečný účel, kterému má sloužit. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2014, č. j. 5 As 161/2012-36, podle něhož má stavební úřad **povinnost zkoumat i reálnost celého projektu a toho, zda se žadatel nesnaží obejít podmínky pro umístění stavby v dané ploše**: „*Nejvyšší správní soud uznává, že je z podstaty věci nemožné detailně předjímat budoucí reálné fungování takového informačního centra. Na druhou stranu k doložení skutečnosti, že se vsutku jedná o „informační turistické centrum“, dle názoru zdejšího soudu nedostačuje pouhé formální označení stavby a tvrzení o tom, že právě o takovou stavbu jde, či vágní zmínky o budoucím fungování tohoto centra v projektové dokumentaci, která řeší pouze technickou stránku věci, přičemž tvrzený účel stavby z ní obsahově nevyplývá (v případě dané stavby a jejích technických parametrů je zřejmé, že může fakticky sloužit k různým účelům, včetně individuální rekreace).*“

1.2. Rozpor s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR

Podatelé uvádí, že takto rozsáhlý záměr je v rozporu s požadavky Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy (dále „ZÚR“). Závazné stanovisko je proto nezákonné také s ohledem na rozpor s těmito požadavky ZÚR:

- podle kapitoly 1 bodu 10 ZÚR je prioritou pro zajištění udržitelného rozvoje území hl. m. Prahy „*zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému*“ - zde naopak v důsledku zástavby dojde k záboru a omezení ploch zeleně, tj. ke snížení podílu zeleně,
- podle kapitoly 2.4.2 bodu a) ZÚR je obecnou zásadou územního rozvoje hl. m. Prahy „*respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvoř, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), lokality soustavy NATURA 2000 a předměty jejich ochrany, chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámec prostředí*“ – zde se jedná o území přírodního parku a ochranné pásmo zvláště chráněného území - přírodní památky

Dolní Šárka, kdy rozsáhlá stavební činnost (navíc v nezastavitelném, či omezeně zastavitelném, území a na pozemcích, které dosud ani nebyly v takové míře zastavěny) by narušila přírodní rámeček prostředí parku a přírodní památky. Zároveň by se záměr dle výkresu č. 19 územního plánu (V19 - Územní systém ekologické stability) měl **nacházet v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru**, který je skladebným prvkem tzv. ÚSES (územní systém ekologické stability).

V odůvodnění OÚR je k tomuto pouze uvedeno, že ZÚR nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny. Toto posouzení je zcela **nedostatečné (chybí přesvědčivé vyhodnocení a odůvodnění souladu záměru s požadavky ZÚR)**.

1.3. Rozpor záměru s úkoly a cíli územního plánování

Závazné stanovisko je nezákonné rovněž s ohledem na **rozpor záměru s úkoly a cíli územního plánování**. Podatelé uvádí, že umístění takto rozsáhlého záměru s významnými negativními vlivy na životní prostředí (ubytovací zařízení s restaurací a na to navázaná doprava) do klidové oblasti pro oddech je s úkoly a cíli územního plánování **v zásadním rozporu**. Podatelé poukazují zejména na § 18 odst. 1 a odst. 4 stavebního zákona, ve kterém je zdůrazněna ochrana nezastavitelných pozemků. Dále také poukazují na § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování **zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty**, a písm. c) stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také **prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem** například na veřejné zdraví, **životní prostředí**, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Závazné stanovisko OÚR je proto nepřezkoumatelné, neboť pouze stručně konstatuje, že „*soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy*“ a v dalším odstavci pak: „*předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a § 19 stavebního zákona, akceptovat*.“ Takový závěr je ovšem zcela nedostatečný, neboť **skutečnost, že je určitý záměr souladu s územním plánem, ještě bez dalšího neznamená, že je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování**.

Podatelé v této souvislosti upozorňují na metodický pokyn „*Závazná stanoviska orgánů územního plánování*“ vydaný Ministerstvem pro místní rozvoj, z něhož vyplývá, že orgány územního plánování mají **povinnost odůvodnit ve svém závazném stanovisku soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování také v případě, že se jedná o záměr umístěvaný do území, pro který byl vydán územní plán**. Jak přitom vyplývá z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu (například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185), metodický pokyn je vnitřním předpisem, který určuje, jak mají postupovat správní orgány na příslušném úseku veřejné správy podrobené řídicí pravomoci daného ministerstva. Je přitom zřejmé, že účelem a smyslem daného metodického pokynu je sjednotit, reflektovat či zavést jednotnou správní praxi, podle níž mají správní orgány (v daném případě orgány územního plánování) postupovat). Pokud tedy Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo metodický pokyn, jímž podrobněji upravilo postup orgánů územního plánování při vydávání stanovisek dle stavebního zákona, bylo by v rozporu se zásadou zákazu libovůle a rovného zacházení, pokud by se určitý orgán územního plánování v jednotlivém případě od metodického pokynu odchýlil. Z tohoto důvodu tedy musí příslušné **stanovisko obsahovat také řádné zdůvodnění souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování**.

S ohledem na výše uvedené důvody podatelé uzavírají, že záměr neodpovídá funkčnímu využití plochy SO 03, a tudíž je v rozporu s územním plánem. Současně je i v rozporu s požadavky ZÚR a cíli a úkoly územního plánování, když má velký potenciál dotčené území v budoucnu nepřiměřeně zatížit. OÚR z tohoto hlediska záměr zcela nedostatečně posoudil, a proto je jeho závazné stanovisko

nepřezkoumatelné, nezákonné a nemůže být dostačujícím podkladem pro vydání povolovacího rozhodnutí.

Z důvodu popsání nezákonnosti podatelé proto také eventuálně navrhuji, aby stavební úřad ohledně závazného stanoviska OÚR inicioval přezkumné řízení.

2. Nezákonost a vady závazného stanoviska orgánu ochrany životního prostředí

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor ochrany prostředí (dále „**OOP**“), jako příslušný orgán ochrany životního prostředí vydal dne 14. 4. 2021 závazné stanovisko a vyjádření č.j. MHMP 482311/2021, které pak bylo z důvodu změny dokumentace aktualizováno stanoviskem ze dne 27. 7. 2021, č.j. MHMP 1080545/2021. OOP ve svých stanoviscích souhlasil ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále „**ZOPK**“), se záměrem jakožto zásahem, který by mohl snížit nebo změnit krajinný ráz. Dále OOP vyslovil souhlas se stavební činností v ochranném pásmu zvláště chráněného území – přírodní památky Dolní Šárka a uvedl, že záměr není předmětem posuzování vlivů na životní prostředí.

Podatelé s tímto posouzením ze strany OOP nesouhlasí a považují jeho stanovisko za nedostatečné a nesprávné. Podatelé dále uvádí, že v závazném stanovisku je chybně uvedeno, že „řešené území se nachází v **zastavitelném** území přírodního parku Šárka – Lysolaje“. Záměr je navrhován v ploše SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy, tedy nezastavitelném území, jelikož **plochy SO jsou považovány za nezastavitelné**, resp. musí mít převážně přírodní charakter při omezené zastavitelnosti (viz Regulativy k územnímu plánu a výklad výše).

2.1 Přírodní park Šárka – Lysolaje

Podatelé konstatují, že záměr nenávratně a zásadním způsobem naruší krajinný ráz dané lokality. Záměr by měl být umístěn v **Přírodním parku Šárka – Lysolaje**, kde je **předmětem ochrany zejména dochovaný krajinný ráz**. Tento park byl zřízen nařízením dle § 12 odst. 3 ZOPK. Význam oblasti je popsán v § 14 odst. 3 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy, (dále „**nařízení**“).

Ustanovení § 15 nařízení pak upravuje omezení využití území přírodních parků. Podle odst. 1 tohoto ustanovení platí, že „**krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolními vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les**“.

Podle odst. 2 **nelze** na území přírodních parků „**umístit nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3**“.

Podle odst. 3 se na území přírodních parků **připouští pouze „dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů krajinných dominant a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar**“.

V daném případě se však nejedná o přestavbu či dostavbu stávající stavby (dokončení či dostavění existující stavby). Záměr nenaplňuje ani žádný z případů změn dokončené stavby dle § 2 odst. 5 stavebního zákona (nejedná se o nástavbu, přístavbu či stavební úpravu, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby) ani se nejedná o změnu stavby před dokončením dle § 2 odst. 6 stavebního zákona. Naopak je navržena zcela **nová, poměrně rozsáhlá výstavba několika samostatných ubytovacích zařízení**. V samotném označení záměru stavebním úřadem stejně jako v průvodní zprávě k záměru je hned v úvodu v bodě A.1.1. písm. c) výslovně uvedeno, že *„předmětem projektové dokumentace je návrh novostavby rekreačního areálu (resortu) zahrnujícího objekty krátkodobého ubytování včetně restauračního zařízení (...)“*.

Z dokumentace pro územní řízení pak vyplývá, že zastavěná plocha záměru činí celkem 712,6 m² a budovy ubytovacích zařízení budou mít:

- tři nadzemní podlaží v případě hlavního třípodlažního objekt (SO 01), s výškou 10,82 m nad okolním terénem a zastavěnou plochou 391,2 m²,
- dvě nadzemní podlaží v případě dalších tří budov A, B, C (SO 02, 03 a 04), s výškou 7,52 m nad okolním terénem a zastavěnou plochou u každého cca 105 m².

Je zřejmé, že půjde ve vztahu k dané lokalitě o velmi objemné a vysoké stavby, které budou navíc umístěny v oblouku ze čtyř budov, čímž bude dojem jejich objemnosti ještě umocněn (budou vytvářet dojem velké prostavěnosti a nenabídnou průhledy do krajiny mezi domy). Stavby budou působit jako lokální dominanty. Stávající rozptýlená zástavba v okolí (i původní již zbouraná usedlost Rakařka) je (byla) vůči těmto stavbám mnohem subtilnější. Původní usedlost Rakařky tvořil patrový objekt s polovalbovou střechou o ploše pouze cca 180 m², který byl doplněný přízemními hospodářskými objekty a vejmkem. Nelze než uzavřít, že **záměrem bude narušen krajinný ráz lokality nad přípustnou míru**.

Rovněž aktuálně projednáváný návrh územní studie Šárecké údolí, Tichá-Horní-Dolní Šárka, která byla vypracována z podnětu a na objednávku Městské části Praha 6, uvádí, že v oblasti jsou typické volně umístěné historické usedlosti bývalých viničných hospodářství doplněné pouze několika samostatnými vilami a sportovními plochami se zázeminím. Dle návrhu studie je pro charakter území *„zásadní otevírání průhledů a prostupnost. Při průchodu urbanizovaným územím je důležitá výška oplocení a jeho průhlednost. Stejně tak i možnost odstupu a pohledové otevírání údolí do šířky. Dalším klíčovým kritériem je ochrana přírodní nezastavěné horní hrany údolí a ideálně i bez vzrostlé zeleně s jedinou místní dominantou - kostelíkem sv. Matěje.“* Studie také zdůrazňuje, že je **nutné uchovat a posilovat charakter jednotlivých usedlostí v krajině, což představuje klíčovou hodnotu krajinného rázu tohoto místa**. Odkazuje také na potřebu koordinovat stavební rozvoj v oblasti, aby opět vznikl kvalitní soubor, který bude odpovídat historickému kontextu místa. Přímě k řešení usedlosti Rakařka uvádí, že by mělo ctít historický kontext tak, aby prioritní charakteristiky krajinného rázu přírodního parku a kulturní krajiny této části Šáreckého údolí byly zachovány.

Záměr tedy nerespektuje účel vymezení přírodního parku ani uvedená omezení, tj. že na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby či že je možno provádět **pouze dostavbu stávajících sídelních útvarů**. Umístění záměru by znamenalo porušení nařízení a jeho ustanovení ohledně omezení využití území přírodních parků. I uvedené závazné stanovisko a vyjádření OOP jsou proto vadná a nemůžou být dostačujícím podkladem pro řízení o záměru. Podatelé zdůrazňují, že **nová výstavba** (s výjimkami výslovně vymezenými v nařízení) **navíc v takovém rozsahu a bez respektu k hodnotám krajinného rázu není v dané lokalitě přípustná**.

2.2 Ochranné pásmo zvláště chráněného území – přírodní památky Dolní Šárka

Záměr by měl být umístěn v ochranném pásmu zvláště chráněného území – přírodní památky Dolní Šárka. Jelikož OOP tvrdí, že se má jednat pouze o přestavbu historicky využívaného území koupaliště a záměr byl posouzen jako akceptovatelný z hlediska krajinného rázu, neměl by dle OOP zasáhnout ani do předmětů ochrany přírodní památky.

V daném případě se však o přestavbu či dostavbu stávající stavby vůbec nejedná (viz body výše). Záměr je proto **v rozporu s požadavkem na ochranu maloplošných zvláště chráněných území, tj. se zákazem staveb v ochranném pásmu přírodní památky Dolní Šárka**. Tuto přírodní památku a její ochranné pásmo vymezuje vyhláška hl. m. Prahy č. 4/1982, o chráněných přírodních výtvořech v hlavním městě Praze na lokalitách Barrandovské skály, Kalvarie v Motole, Baba, **Dolní Šárka**, Podbabské skály, Sedlecké skály, Salabka, Havránka, Trojská, Podhoří, Bohnická údolí, Zámky a jejich ochranných pásmech (novelizovaná nařízením hl. m. Prahy č. 17/2002, kterým se mění vyhláška NVP č. 4/1982 Sb.).

Dle čl. 4 odst. 3 písm. a) uvedené vyhlášky **není v ochranném pásmu dovoleno: „a) provádět jakoukoliv těžbu nebo výstavbu mimo stavby sloužící lesnímu hospodářství a stavby zabezpečující plnění funkce lesů po projednání s orgány státní ochrany přírody“**. Kromě staveb sloužících lesnímu hospodářství a plnění funkce lesů (po projednání s orgány státní ochrany přírody) **je tedy v daném ochranném pásmu zakázáno realizovat jakoukoli výstavbu**. Toto omezení OOP ve svém stanovisku vůbec neuvádí, když zmiňuje pouze omezení dle čl. 4 odst. 3 písm. d) vyhlášky, dle kterého není v ochranném pásmu dovoleno „*provádět jakékoliv zásahy, které by mohly negativně ovlivnit chráněné území nebo narušit celkový ráz krajiny.*“

Vzhledem k uvedenému zákazu výstavby dle vyhlášky hl. m. Prahy č. 4/1982 upozorňují podatelé také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 5. 2020 č. j. 4 As 360/2019 – 42, ve kterém soud ve věci změny územního plánu uzavřel, že: „*kromě staveb sloužících lesnímu hospodářství a plnění funkce lesů nelze v daném ochranném pásmu realizovat jakoukoliv výstavbu, a proto městský soud správně shledal napadenou změnu územního plánu nezákonnou i z důvodu jejího rozporu s požadavky na činnost v ochranném pásmu přírodní památky Dolní Šárka. Tento rozpor změny Z 2778/00 s uvedeným obecně závazným právním předpisem nemůže být zhojen ani souhlasným stanoviskem dotčeného orgánu. Nad rámec učiněného závěru městský soud toliko konstatoval, že není rozumné, aby odpůrce měnil územní plán a dokonce připravoval novou zástavbu, když ta je v daném místě zakázána.*“ Nejvyšší správní soud tak v uvedeném rozhodnutí nejenže **potvrdil zákaz další výstavby v tomto ochranném pásmu, ale také výslovně uvedl, že tento zákaz nemůže být překlenut ani souhlasným stanoviskem dotčeného orgánu (nyní OOP)**.

Rovněž v Zásadách ochrany krajinného rázu přírodního parku Šárka-Lysolaje (str. 40 a 41, zpracovatel: Ing. arch. Ivan Vorel, říjen 2002) je uvedeno, že nejcennější část přírodního parku představují maloplošná zvláště chráněná území. A právě i v dané lokalitě (zejména v blízkosti sousední usedlosti Šatovka) se nachází zachované typy přirozené vegetace a přirozená teplomilná společenstva rostlin a živočichů.

Podatelé připomínají i **veřejný zájem na ochraně přírodního parku, přírodní památky Dolní Šárka a zdejších ekosystémů**. Záměr by se měl nacházet také v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru (prvek ÚSES). Shrnují, že umístění záměru by bylo v rozporu s nařízením č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy, návrhem územní studie Šárecké údolí, Tichá-Horní-Dolní Šárka, vyhláškou hl. m. Prahy č. 4/1982 a Zásadami ochrany krajinného rázu přírodního parku Šárka-Lysolaje, jelikož využití území přírodních parků pro novou výstavbu je značně omezen, v ochranném pásmu zvláště chráněných území – přírodní památky Dolní Šárka je nová výstavba výslovně zakázána (navíc se jedná o nezastavitelné pozemky, resp. musí mít přírodní charakter při omezené zastavitelnosti).

Záměr tak byl ze strany OOP posouzen v obou jeho výstupech nedostatečně, jeho stanoviska jsou nepřezkoumatelná, nezákonná a nemohou být adekvátním podkladem pro řízení o společném povolení.

2.3 Vadné posouzení z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Podatelé upozorňují také na chybný závěr OOP, že záměr není předmětem posuzování dle § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále „**zákon EIA**“), jelikož dle OOP nedosahuje příslušných limitních hodnot a nenaplnuje kritéria dle § 4 odst. 1 písm. d) zákona EIA.

Dle § 4 odst. 1 písm. d) zákona EIA jsou předmětem posuzování podle tohoto zákona: „*podlimitní záměry, které dosáhnou alespoň 25 % příslušné limitní hodnoty a nacházejí se ve zvláště chráněném území nebo jeho ochranném pásmu podle zákona o ochraně přírody a krajiny; tyto záměry podléhají posouzení vlivů záměru na životní prostředí, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení.*“

Sám OOP v závazném stanovisku uvádí, že by záměr mohl naplnit bod 116 – Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí. Dle přesvědčení podatelů záměr definici tohoto bodu naplňuje. Pro areály dle bodu 116 jsou stanoveny limity: plocha od stanoveného limitu (1 ha) a kapacita od stanoveného limitu (100 lůžek). Jako podlimitní pak má být hodnocen záměr, který dosáhne alespoň 25 % limitní hodnoty, což je v případě záměru splněno. **Plocha pozemku pro stavbu areálu činí 5081 m², tj. 0,5081 ha a je tak dvojnásobně překročena limitní hodnota 0,25 ha.**

Ze strany OOP mělo dojít k prověření, zda záměr nenaplnuje i bod 59 (Odběr nebo umělé doplňování podzemních vod s objemem čerpané vody od stanoveného limitu) a 70 (Rybníky určené k chovu ryb s obsádkou při zarybnění od stanoveného limitu).

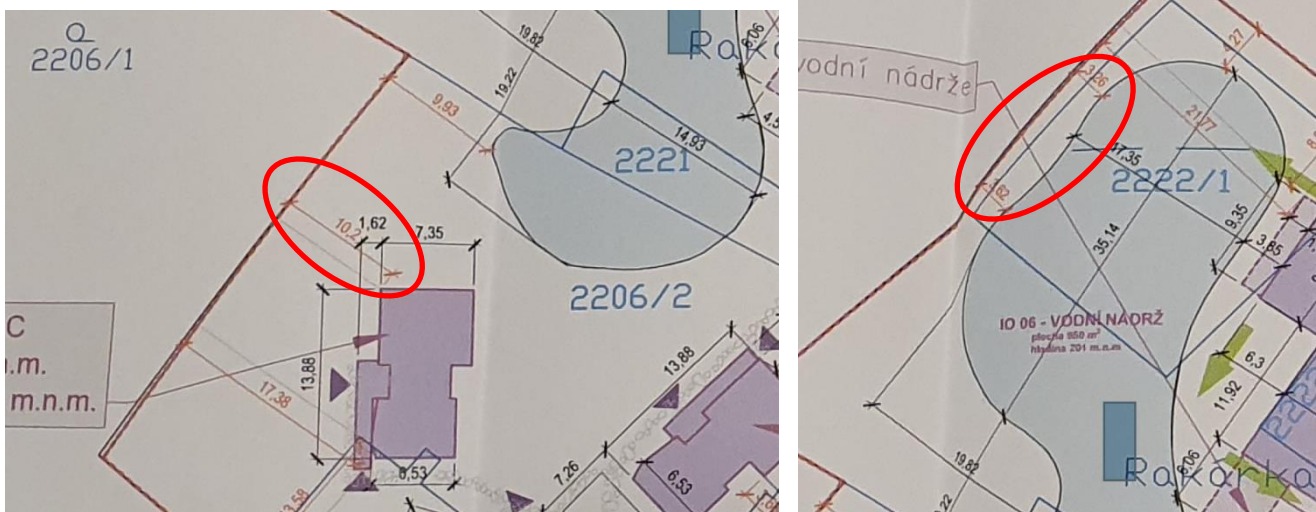
Záměr by především měl být umístěn **v ochranném pásmu zvláště chráněného území – přírodní památky Dolní Šárka**. Záměr by se také měl nacházet na území Přírodního parku Šárka – Lysolaje, v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru (ÚSES) a v ochranném pásmu lesa. Z uvedeného je tedy jasně patrné, že záměr **vzhledem naplňuje dikci § 4 odst. 1 písm. d) zákona EIA, a proto podléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona EIA. Záměr tak byl ze strany OOP i v tomto bodu posouzen vadně, aniž by OOP řádně ověřil, zda záměr může či nemůže mít významný vliv na životní prostředí. Jeho stanoviska jsou proto nepřezkoumatelná a nezákonná.**

2.4 Ochranné pásmo lesa

OOP ve svém stanovisku také vyslovuje souhlas dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (dále „**lesní zákon**“) k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa a uvádí, že realizace záměru sice může mít nepřímý vliv na lesní porosty ve svém okolí, nicméně vzhledem k existenci obdobně umístěných staveb v okolí a celkovému charakteru zástavby vydává souhlasné stanovisko.

Pokud je souhlas ze strany OOP odůvodněn pouze obecným odkazem na charakter území a tím, že by zde měly být už obdobně umístěné stavby, je toto odůvodnění zcela nedostatečné a nedopovídá skutečnosti. Žadatel navrhuje umístit v území novou stavbu, která navíc v daném území nemá obdoby a naopak je s charakterem území v rozporu (viz body popisující rozsah zástavby a charakter lokality a území výše).

OOP uvádí, že by novostavba rekreačního zařízení měla být umístěna ve vzdálenosti cca 30 m od okraje lesního pozemku parc. č. 2206/1. Z projektové dokumentace je však patrné, že **budova C (SO 04) by měla být umístěna pouze 10,2 m od okraje tohoto lesního pozemku** (viz příkladem Katastrální situační výkres níže). Ve vzdálenosti pouhé cca 3 m od jezírka a dalších okolních upravovaných ploch se pak nachází smíšený lesní porost (pozemky parc. č. 2223 a 2233).



Obr. č. 3 – výřez z Katastrálního situačního výkresu k záměru

V daném případě je tak třeba hájit zájmy chráněné lesním zákonem vzhledem k tomu, že záměr představuje citelný zásah do podoby nejen ulice v Šáreckém údolí, ale i místního lesa, které taktéž tvoří cennou součást přírodního parku, zvláště chráněného území a celoměstského systému zeleně (CSZ). K dané problematice se vyjadřoval i Nejvyšší správní soud, který ve svém rozsudku č. j. 1 As 2/2018-37 ze dne 31. 7. 2018 uvedl, že „lesy jsou zákonem deklarovány jako národní bohatství a nenahraditelná složka životního prostředí.“

Umísťování staveb v padesátimetrovém pásu od lesa by pak mělo být možné za dodržení podmínky alespoň minimálního odstupu stavby od hranice pozemku určených k plnění funkcí lesa rovnající se absolutní výškové bonitě cílových dřevin v daném porostu pěstovaných nebo stanovištně odpovídajících, čímž by se stavba (v tomto případě stavba SO 04 a jezírko) dostala z dosahu případného padajícího stromu. Odstup jakékoliv stavby od lesa by tak měl být minimálně takový, jaká je výška tam rostoucích dřevin, jíž budou na daném stanovišti dosahovat ve věku sta let.

Podatelé v tomto směru také upozorňují na § 22 odst. 1 lesního zákona, kdy by v případě umístění záměru muselo dojít k omezení užívání pozemků k plnění funkcí lesa z důvodu zajištění ochrany záměru jako majetku žadatele, resp. vlastníka pozemků, například před padajícími stromy, které by záměr mohly poškodit.

OOP však tyto skutečnosti při svém posouzení vůbec nezohlednil. Chybně také uvádí, že stavba by měla být vzdálena od okraje lesa 30 m, přičemž přinejmenším stavba C (SO 04) je navržena pouze ve vzdálenosti 10,2 m od okraje lesa. V případě záměru mělo být jednoznačně vydáno nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany lesa či měl tento orgán vázat svůj souhlas na splnění určitých omezujících podmínek, když sám připouští, že záměr bude mít nepřímý vliv na lesní porosty. Záměr tak byl ze strany OOP i v tomto ohledu posouzen nedostatečně a jeho stanovisko je nepřezkoumatelné a nezákonné.

Z důvodu popsané nezákonnosti v bodech 2.1 až 2.4 podatelé také eventuálně navrhuji, aby stavební úřad ohledně závazného stanoviska OOP inicioval přezkumné řízení.

3. Rozpor záměru s obecnými požadavky na využívání území

Podle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona musí stavební úřad v územním řízení posuzovat, zda je záměr žadatele v souladu s jeho požadavky a s požadavky prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území.

Obecné požadavky na využívání území jsou upraveny v nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), (dále „PSP“). Podatelé uvádí, že v řešené lokalitě se vyskytují stavby pouze o 2 nadzemních podlažích. Hlavní objekt SO 01 by počtem 3 podlaží a celkovou výškou, kterou ještě umocňuje rovná střecha a skutečnost, že stavba by stála ve svahu (působí tak masivněji), výrazně převyšoval okolní zástavbu. Podatelé uvádí, že převažující výšková hladina budov dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP) je v dané lokalitě dle PSP II, tj. od 0 – 9 m. Objekt SO 01 však dosahuje výšky 10,82 m. **Tato stavba není v souladu se stávající výškovou regulací území, když přesahuje stanovenou výškovou regulaci pro danou hladinu (až o cca 1,3 m). Záměr je tak v rozporu s § 26 odst. 1 PSP, podle něhož se stavby umísťují v souladu s výškou okolních staveb a výškovou regulací stanovenou dle § 25 PSP.**

Podle § 20 PSP také platí, že „*při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb, výškovému uspořádání zástavby a půdorysnému a hmotovému členění.*“ PSP, stejně jako vyhláška č. 501/2006 Sb. a vyhláška č. 268/2009 Sb., tak stanoví základní požadavky týkající se umísťování staveb, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

V daném případě se jedná o umístění novostavby rekreačního areálu (resortu) zahrnujícího objekty krátkodobého ubytování s ubytovací kapacitou 20 lůžek včetně restauračního zařízení pro celkem 28 osob (v podstatě stavba penzionu, příp. i budov naplňujících definiční znaky hotelu). Stavební řešení zahrnuje výstavbu třípodlažní budovy (SO 1) a tří samostatně stojících dvoupodlažních zděných domů formálně označených jako bungalovy (SO 2 – bungalov A, SO 3 – bungalov B, SO 4 – bungalov C). Soubor staveb pouze doplňují sadové úpravy pozemku a přírodní vodní plocha – jezírko.

Součástí projektu je i 11 parkovacích stání, dopravní napojení a inženýrské sítě (k chybám a neúplnému výpočtu dopravy v klidu viz bod 4 níže). Záměr tak nutně **vyvolá zvýšení automobilové dopravy** (odjezdy a příjezdy hostů, dopravní obsluha tak velkého areálu). Realizací záměru tudíž dojde **k zásadnímu zásahu do kvality prostředí a hodnoty území a obyvatelé městské části, tj. zejména podatelé jako obyvatelé přímo dotčené ulice V Šáreckém údolí**, budou nuceni trpět zvýšenou dopravou generovanou záměrem (včetně zvýšení hluku, prašnosti, další emise).

V této podobě má být záměr umístěn na dosud nezastavěných pozemcích a do území, které je svým charakterem klidové, určené pro rekreační využití (jako plocha oddechu) a vyznačuje se hodnotnou krajinou. Dle Zásad ochrany krajinného rázu přírodního parku Šárka-Lysolaje se jedná o velmi uzavřený prostor s volně rozloženými podivuhodnými skupinami objektů jako je Heřmanův dvůr, usedlost Žitná s Mrázovkou, na pravém břehu se pak nachází vila Emilka. Typické velké pozemky a velké objekty pak vnáší do tohoto prostoru velkorysost a uvolnění (viz Zásady ochrany krajinného rázu přírodního parku Šárka-Lysolaje, str. 98, zpracovatel: Ing. arch. Ivan Vorel, říjen 2002).

Podatelé k charakteru daného území uvádí, že z jižní strany by záměr sousedil s nemovitými kulturními památkami usedlost Žitná a vila Mrázovka (nyní vila Zuzanka – podatel č. 42; kulturní památka rejst. č. ÚSKP 40492/1-1487 - usedlost Žitná a Mrázovka), které jsou památkově chráněny již od 3. 5. 1958. Vila Mrázovka (nyní vila Zuzanka) je neorenesanční jednopatrová vila z roku 1875. Hlavní severovýchodní průčelí této vily je výrazně bočními rizality, na jihozápadě vystupuje z hmoty objektu hranolová věž. U vily je terasa se zděným architektonizovaným zábradlím a zachováno je také mnoho umělecko-řemeslných prvků a architektonických detailů. Usedlost Žitná je pak jednopatrový obytný dům patrně pozdně renesančního původu, který byl přestavěn roku 1846. Z východní strany záměru se nachází historická usedlost Šatovka v půdorysu tvaru písmene U, která byla postavena již v 18. století. Po roce 1850 sloužila usedlost jako hostinec, v současnosti je to rozsáhlý obytný dům. Zmíněné objekty jsou obklopeny rozsáhlými zahradami, zčásti se vzrostlými stromy.

V dané lokalitě se tedy **vyskytuje velice tradiční zástavba s výraznou památkovou hodnotou**. Charakter výstavby v dané lokalitě tak musí korespondovat s dochovanými, architektonicky cennými, památkově chráněnými a prostorově dominantními objekty.

Záměr však svou hmotou neodkazuje na stávající zástavbu a charakter území, ale vytváří zcela nový dominantní útvar, a to zejména vzhledem k:

- **půdorysné stopě** (původní usedlost Rakařky tvořil **objekt o ploše pouze cca 180 m², zatímco zastavěná plocha záměru činí celkem 712,6 m²**),
- **uspořádání (až 3 podlaží u objektu SO 01, rovné střechy, celkově velmi objemné a vysoké stavby, které budou navíc umístěny v oblouku ze čtyř budov)**,
- **výšce** (objekt SO 01 dosahuje **výšky 10,82 m**, viz výše).

Při pohledu z jihu, směrem od tenisových kurtů TJ Republikán, bude jakýkoli objekt navržený na předemných pozemcích dobře viditelný. Umístění záměru v navržené podobě tak bude **nepřípustně zasahovat do pohledů na uzavřenou část Šáreckého údolí jak z veřejného prostoru** v ulici V Šáreckém údolí, **tak z nemovitostí podatelů č. 1) [redacted], č. 16 [redacted], č. 19 [redacted], č. 41 [redacted] a č. 42 [redacted]**, u kterých způsobí změny ve výhledu z jejich nemovitostí.

Záměr porušuje také § 30 PSP ohledně požadavků na oplocení, jelikož dle odst. 1 tohoto ustanovení musí „*oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.*“ Dle odst. 2 pak: „*V zástavbě, která ustupuje od hranice veřejného prostranství, může být oplocení na hranici s veřejným prostranstvím **buď neprůhledné s výškou do 1,2 m, nebo průhledné s výškou do 2 m, případně s neprůhlednou částí s výškou do 1,2 m. Neprůhledné oplocení až do výšky 2 m lze provést, pokud to vyžaduje splnění požadavků stanovených jiným právním předpisem.***“

U záměru je však směrem do ulice **navržena 2 m vysoká a neprůhledná gabionová zeď** se skládaným kamením, což je **dle § 30 odst. 2 PSP nepřipustné**. Takové oplocení je v daném místě **také v rozporu se zájmy a potřebami rekreačně oddechového území** Šáreckého údolí. Podatelé i návštěvníci procházející tímto místem budou mít zcela zakrytý výhled na celou jednu stranu přírodního parku. Právě chránění průhledů a výhledů je jedním z významných hodnot, které je ve veřejném zájmu potřeba chránit.

Z výše uvedených důvodů je záměr v rozporu s § 20 PSP (neodpovídá charakteru území a je v rozporu s požadavky na dodržení urbanistického a architektonického souladu s hodnotami v území). Záměr výrazně překračuje limity vyplývající ze stávající urbanistické struktury a charakteru území, a to výškovou hladinou, objemem staveb tvořících záměr jednotlivě i v souhrnu, střešní krajinou a zastavěností pozemků dotčených záměrem.

Záměr je v rozporu také s dalšími obecnými požadavky na využívání území (§ 26 odst. 1 PSP, podle něhož se stavby umísťují v souladu s výškou okolních staveb a výškovou regulací stanovenou dle § 25 PSP, § 30 PSP ohledně požadavků na oplocení).

4. Nedostatečný počet parkovacích stání

U záměru je porušen také § 32 PSP (kapacity parkování). Předně v projektové dokumentaci k záměru není uveden výpočet hrubé podlažní plochy (HPP) pro jednotlivé objekty. Dokumentace až na str. 74 souhrnné technické zprávy obsahuje pouze odhad a interpretaci výpočtu HPP podle jednotlivých funkcí pro účely výpočtu parkovacích stání. Nicméně tyto hodnoty zjevně neobsahují všechny plochy HPP.

Dle projektové dokumentace je navrženo 10 parkovacích stání a 1 stání pro invalidy (viz str. 74 souhrnné technické zprávy). Výpočet potřeby parkovacích stání je proveden podle metodiky uvedené v příloze č. 2 k § 32 PSP (základní počty stání), kdy je zohledněn účel užívání pod bodem 4c - Ubytování krátkodobé (hotely, penziony apod.), bodem 2b - Služby a drobné provozovny (stravování, restaurace apod.) a patrně bodem 6 - Provozy se shromažďovacími prostory (klubovna). Do výpočtu však **vůbec není zahrnut bod reflektující údajnou (žadatelem tvrzenou) hlavní funkci záměru, kterou má být areál pro rekreační rybolov, tj. bod 9c - Venkovní sportoviště / bez diváků.**

Samotný výpočet parkovacích stání a bilance dopravy v klidu je tedy nesprávný, jednak proto, že z dokumentace nelze ověřit skutečnou HPP jednotlivých staveb, a tím pádem správnost předloženého výpočtu, a také proto, že výpočet vůbec nepočítá s počtem parkovacích stání dle bodu 9c Venkovní sportoviště / bez diváků, příp. s individuálním určením dle bodu 12 - Specifické účely užívání (volnočasový areál). Uvedené jasně potvrzuje, že hlavním cílem žadatele je očividně umístění novostavby ubytovacího zařízení a snaha označit záměr za areál pro rekreační rybolov je pouze zástupným a čistě účelovým důvodem.

5. Neúplnost a nedostatky projektové dokumentace

V souvislosti s charakterem území podatelé uvádí, že v projektové dokumentaci chybí podklad, podle kterého by bylo možné posoudit začlenění navržených staveb záměru vzhledem k charakteru území. Projektová dokumentace obsahuje pouze jeden výkres Celkový řezopohled územím, který však zachycuje pouze výškové poměry v části území a nikoli celek, jak je poměrně zavádějícím způsobem uvedeno v názvu tohoto výkresu.

Vzhledem k velikosti záměru, jeho zřejmým vlivům na okolí a potřebnosti posoudit jeho soulad s charakterem území představuje tento nedostatek závažnou vadu projektové dokumentace. **Projektová dokumentace je proto neúplná, neobsahuje všechny podklady umožňující posoudit přípustnost záměru, zejména jeho (ne)začlenění do území a jeho vlivy na okolí.**

Projektová dokumentace obsahuje i další nedostatky a vady. V projektové dokumentaci k záměru není uveden výpočet hrubé podlažní plochy (HPP) pro jednotlivé objekty. Dokumentace obsahuje pouze interpretaci výpočtu HPP pro účely výpočtu parkovacích stání (viz bod 4).

V bilancích vody uvedených v části B. (doplněné) Souhrnné technické zprávy (B.2.6 a násl.) **není vůbec uvažováno zásobování jezírka vodou**, resp. uvádí se pouze dopouštění z akumulčních nádrží pro dešťovou vodu. Další zdroj vody pro jezírko zde uveden není. Projektová dokumentace také neobsahuje řešení ohledně odpadních vod a likvidace odpadů z úpravny vody pro jezírko. Přitom jde v případě jezírka o **vodní nádrž o ploše 950 m² a objemu cca 1500 m³** (bod B.2.7 doplněné Souhrnné technické zprávy). Kvalita vody, její čištění a filtrace je také dle závazného posudku (závazného stanoviska) Městské veterinární správy v Praze č. j. SVS/2021/1057221-A klíčová z důvodu chovu ryb v jezírku.

U provozu kuchyně v rámci navržené restaurace není z projektové dokumentace vůbec zřejmé řešení ohledně likvidace tuků. Na str. 63 Souhrnné technické zprávy (str. 15 doplněné Souhrnné technické zprávy) je uvedeno pouze řešení organického a komunálního odpadu z kuchyně. Přitom u gastro provozů je třeba důsledně dbát na dodržování nakládání s odpady v podobě tuků, které je třeba důsledně separovat a nepouštět do kanalizace.

Na základě výše uvedeného (jednak nedostatky popsané v bodě 4 tohoto podání a jednak vady projektové dokumentace popsané v tomto bodě) podatelé konstatují, že dokumentace trpí nedostatky, je neúplná, nepřesná a neodpovídá požadavkům vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci

staveb. Tato projektová dokumentace proto neposkytuje dostatečný podklad k řádnému posouzení záměru.

6. Námitka podjatosti

Podle § 14 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále „**správní řád**“) je každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.

Podle § 14 odst. 3 správního řádu dále platí, že účastník řízení může namítat podjatost úřední osoby, jakmile se o ní dozví (námitku tedy uplatňuje bez zbytečného odkladu přímo v námitkách), přičemž o námitce rozhodne bezodkladně usnesením služebně nadřízený úřední osoby nebo ten, kdo má obdobné postavení.

Podatelé uvádí, že z hlediska lokálních poměrů vyvolává záměr zejména kvůli svému rozsahu a umístění značné kontroverze, a proto také v obyvatelích městské části vzbudil značný odpor. Přesto však ze strany městské části a jejích představitelů vnímají velký zájem záměr v území prosadit i přes výše popsané vady a zřejmé rozpory s územním plánem, zákonem a právními předpisy.

Podatelé tímto proto namítají podjatost ve smyslu § 14 odst. 1 správního řádu **všech osob pracujících v rámci stavebního úřadu**, které by mohly vystupovat v daném řízení jako úřední osoby, jelikož jim známé skutečnosti **zakládají důvodnou pochybnost, že při rozhodování v tomto řízení mohou být ovlivněni i jinými než zákonnými hledisky a že předmětné společné řízení vedeno skutečně nestranně se zachováním rovnosti účastníků ve svých právech.**

Důvody a důkazy podjatosti stavebního úřadu podatelé doplní v přiměřené lhůtě.

III. Závěrečný návrh

Vzhledem k veškerým výše uvedeným skutečnostem podatelé žádají stavební úřad, aby shora uvedenou žádost stavebníka o vydání společného povolení stavby zamítl.

V Praze dne 21.02.2023

v zastoupení podatelů

Spolek Šárecké údolí