

**M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 1**

**Materiál pro zastupitelstvo číslo: BJ2021/0951**

**Zastupitelstvo městské části  
26. zasedání  
dne 18.05.2021**

Pořadí v programu:

**28**

**Vyjádření starosty MČ Prahy 1 ombudsmanovi ve věci Polyfunkčního objektu Masaryk Centre 1**

zpracoval:

Jitka Nazarská  
člen ZMČ P1




Ing. arch. Tomáš Vích  
člen ZMČ P1



předkládá:

Jitka Nazarská  
člen ZMČ P1



Ing. arch. Tomáš Vích  
člen ZMČ P1



# M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 1

Zastupitelstvo městské části  
26. zasedání  
dne 18.05.2021

## Návrh usnesení:

### Vyjádření starosty MČ Prahy 1 ombudsmanovi ve věci Polyfunkčního objektu Masaryk Centre 1

- 1) bere na vědomí  
ombudsmanem zjištěná pochybení Stavebního úřadu MČ Praha 1, že
  - záměr předložený do územního řízení byl stavebním úřadem posuzován jako jiný než ten, který byl posouzený v procesu EIA.
  - stavební úřad se nedostatečně zabýval určením okruhu účastníků územního řízení.
  
- 2) ukládá  
aby se starosta vyjádřil ke zjištěným pochybením a informoval ombudsmana a Zastupitelstvo MČ Praha 1 o přijatých opatřeních k nápravě

2.1

Zodpovídá: Ing. Petr Hejma  
Termín: 16.06.2021

## Obsah:

1. návrh usnesení
2. Důvodová zpráva
3. Priloha\_MN-Ombudsman-zprava.pdf

## Důvodová zpráva

Stanislav Křeček, ombudsman, veřejný ochránce práv, se ve své „Zprávě o šetření z vlastní iniciativy ve věci Polyfunkčního objektu Masaryk Centre 1 v k.ú. Nové Město, Praha“ ze 7. 4. 2021, viz příloha, se neztotožňuje se závěrem Stavebního úřadu MČ Praha 1 a Magistrátu hlavního města Prahy, že záměr předložený do územního řízení je jiný než ten, který byl posouzený v procesu EIA. Změny oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA, měl vyhodnotit příslušný správní orgán v režimu § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů. Ombudsman konstatuje, že pokud jde o záměr, který vyžadoval posouzení EIA, existuje k němu platné stanovisko EIA a tento záměr má být realizován, je vedené územní řízení řízením navazujícím se všemi z toho vyplývajícími důsledky. To platí i tehdy, pokud v mezidobí došlo ke změně právní úpravy, kdy předmětný záměr v době podání žádosti o územní rozhodnutí již posuzování dle zákona o posuzování vlivů nevyžaduje, ale zákonodárce v rámci přechodných ustanovení novelizace stanoví, že se „probíhající“ posuzování vlivů dokončí dle znění účinného před novelizací.

Stavební úřad se rovněž nedostatečně zabýval určením okruhu účastníků územního řízení. Okruh účastníků řízení uvedený v odůvodnění rozhodnutí nekoresponduje s rozdělovníkem, čímž vznikají pochybnosti o tom, s kým stavební úřad jako s účastníkem řízení opravdu jednal. Ombudsman dále konstatuje, že stavební úřad vytvořil jakýsi hybridní typ neveřejného územního řízení s účastí veřejnosti, jaké však stavební zákon nezná.

Dle ombudsmana je podezřelá také nezvykle krátká lhůta, ve které bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. I daleko menší stavby povolují úředníci řadu měsíců. V případě Masarykova nádraží jim stačilo na kontrolu dokumentace rozsáhlého projektu a dodržení stanovisek dotčených orgánů pouhých dvanáct pracovních dní a stavbu bleskově povolili. To dle ombudsmana vyvolává pochybnosti o tom, zda všechny procesy proběhly v souladu se zákony a s principy dobré správy.

Zprávu zaslal ombudsman starostovi městské části Praha 1 a řediteli Magistrátu hlavního města Prahy a podle § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv žádá, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřili ke zjištěným pochybením a informovali jej o přijatých opatřeních k nápravě.

Alarmující zjištění ombudsmana je třeba odpovídajícím způsobem vyhodnotit a zajistit nutná opatření k nápravě. Chceme, aby Praha byla příjemná pro život a dostupná všem.

Zpracovali Jitka Nazarská a Tomáš Vích - zastupitelé MČ Praha 1 za Piráty

Příloha - „Zpráva o šetření z vlastní iniciativy ve věci Polyfunkčního objektu Masaryk Centre 1 v k.ú. Nové Město, Praha“, Ombudsman, veřejný ochránce práv, 7. 4. 2021.



## Zpráva o šetření z vlastní iniciativy ve věci

### Polyfunkčního objektu Masaryk Centre 1 v k.ú. Nové Město, Praha

Na základě informací z médií<sup>1</sup> jsem zahájil šetření z vlastní iniciativy, jehož cílem je prošetřit postup odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 (dále také „stavební úřad“) a Magistrátu hlavního města Prahy (dále také „MHMP“) při umístování stavby „Polyfunkční objekt Masaryk Centre 1, včetně připojení na technickou infrastrukturu, Praha, Nové Město, ul. Na Florenci“ (dále také „předmětná stavba“ či „záměr předložený do územního řízení“).

Šetření jsem zaměřil především na otázku, zda podkladem územního řízení o umístění předmětné stavby mělo být souhlasné stanovisko EIA k záměru „Administrativní budova Na Florenci, včetně připojení na technickou infrastrukturu“ ze dne 29. 11. 2017.<sup>2</sup> V případě kladné odpovědi na tuto otázku by územní řízení bylo navazujícím řízením dle § 3 písm. g) zákona o posuzování vlivů<sup>3</sup> se všemi důsledky, které z toho vyplývají (způsob doručování písemností, účastenství dotčené veřejnosti atd.). Dále jsem se zaměřil na otázku posuzování okruhu účastníků územního řízení.

Cílem šetření naopak není hodnocení věcných námitek jako nepřiměřená hmota budovy, nárůst dopravy apod.

V průběhu šetření se na mě obrátil spolek Arnika – Centrum pro podporu občanů, který se aktivně účastnil výše zmíněného procesu posuzování vlivů a dožadoval se účastenství v územním řízení o umístění předmětné stavby. Spolek mi zaslal řadu písemností, které využiji při hodnocení postupu úřadů ve věci. Zároveň mě průběžně informoval o následném vývoji případu.

#### A. Shrnutí závěrů

Neztotožňuji se se závěrem stavebního úřadu a Magistrátu hlavního města Prahy, že záměr předložený do územního řízení je jiný než ten, který byl posouzený v procesu EIA. Změny oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA, měl vyhodnotit příslušný správní orgán v režimu § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů.

Stavební úřad se nedostatečně zabýval určením okruhu účastníků územního řízení. Okruh účastníků řízení uvedený v odůvodnění rozhodnutí nekoresponduje s rozdělovníkem, čímž vznikají pochybnosti o tom, s kým stavební úřad jako s účastníkem řízení opravdu jednal.

V podrobnostech odkazuji na část C. této zprávy.

1 Především: Veřejný zájem na prodej. In: ceskatelevize [online]. Zveřejněno 11. 10. 2020 [vid. 2020-10-13]; dostupné

z <https://www.ceskatelevize.cz/porady/1095913550-nedej-se/220562248410021-verejny-zajem-na-prodej/>.

2 Závazné stanovisko oddělení posuzování vlivů na životní prostředí odboru ochrany prostředí MHMP k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí ze dne 29. 11. 2017, č. j. MHMP 1840256/2017, sp. zn. S-MHMP 1208391/2016 OCP. Posuzovaný záměr byl situován do shodného místa jako předmětná stavba a měl i stejnou kapacitu (shodná hrubá podlažní plocha, shodný počet parkovacích stání, ...).

3 Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.



## B. Skutková zjištění

Při posuzování případu jsem vycházel z podkladů a vyjádření, které jsem obdržel od MHMP a spolku Arnika – Centrum pro podporu občanů, a dále z informací z veřejně dostupného informačního systému EIA. Stavební úřad mi sdělil, že spis nemá u sebe, a proto mi nemůže zaslat ani žádné písemnosti, ani své vyjádření.

Dne 29. 11. 2017 vydalo oddělení posuzování vlivů na životní prostředí odboru ochrany prostředí MHMP **souhlasné stanovisko EIA** k záměru „Administrativní budova Na Florenci, včetně připojení na technickou infrastrukturu“. Záměr byl posuzován dle zákona o posuzování vlivů (dále také „proces EIA“) z toho důvodu, že spadal pod bod 10.6 kategorie II přílohy č. 1 daného zákona; jednalo se o podlimitní záměr. Ve zjišťovacím řízení dospěl správní orgán k závěru, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí, a bude tedy posuzován podle zákona o posuzování vlivů.<sup>4</sup>

Investor následně změnil svůj záměr tak, že snížil výšku části stavby o 2 m (z 39,5 na 37,5 m) a záměr nově označil jako „Polyfunkční objekt Masaryk Centre 1“. Dotázal se na oddělení posuzování vlivů na životní prostředí odboru ochrany prostředí MHMP, zda takový záměr vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí. Ze sdělení daného orgánu<sup>5</sup> vyplynulo, že nikoli, neboť záměr nedosahuje příslušných limitních hodnot, a ani nenaplnuje kritéria § 4 odst. 1 písm. d) zákona o posuzování vlivů.

Následně investor požádal o vydání územního rozhodnutí o umístění předmětného záměru. Na základě výše zmíněného sdělení MHMP stavební úřad nepožadoval stanovisko EIA jako podklad pro územní řízení a územní řízení nepovažoval za navazující řízení. Písemnosti doručoval účastníkům řízení jednotlivě, nikoli veřejnou vyhláškou. Dne 17. 4. 2020 vydal stavební úřad **územní rozhodnutí**.<sup>6</sup>

Do řízení se přihlásily spolky, které se aktivně účastnily procesu EIA, a rovněž vlastníci bytových jednotek Na Poříčí 1045/22, Praha 1, a Společenství vlastníků jednotek Na Poříčí 1045/22, Praha 1. Stavební úřad rozhodl, že ani jeden z těchto subjektů není účastníkem řízení. Dané osoby neuspěly ani v odvolání proti usnesení o svém neúčastenství, ani v **odvolání** proti samotnému územnímu rozhodnutí.<sup>7</sup> Věcí se aktuálně zabývá Městský soud v Praze.<sup>8</sup>

4 Z odůvodnění: „Záměr je umísťován do lokality s vyšší imisní a hlukovou zátěží a do území Pražské památkové rezervace. Imisní a hluková zátěž území je generována především dopravním provozem po ul. Wilsonova. Ve výhledových horizontech v území nedochází k podstatnému zlepšení imisní a hlukové zátěže. **Návrh parametrů záměru** (hmota, výška, funkce, dopravní řešení) v environmentálně zatíženém území ve vztahu k zhodnocení ekologické únosnosti záměru v daném území je **značně problematický** a je potřebné v průběhu celého procesu EIA získat dostatek údajů o vhodnosti umístění záměru o daných parametrech. Při umístění záměru v Pražské památkové rezervaci je nutné dodržet podmínky, dané Nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě, především se mimo jiné musí dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby. **Výškové limity** a hmotově prostorová omezení **musí být navrženy tak, aby nedošlo k ohrožení hodnot Pražské památkové rezervace.**“

5 Sdělení oddělení posuzování vlivů na životní prostředí odboru ochrany prostředí MHMP, ze dne 19. 3. 2019, č. j. MHMP 515026/2019.

6 Rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 17. 4. 2020, č. j. UMCP1 147834/2020.

7 Rozhodnutí odboru stavebního řádu MHMP ze dne 25. 11. 2020, č. j. MHMP 1741074/2020.

8 Žaloba proti rozhodnutí MHMP, kterým bylo zamítnuto odvolání spolku Arnika – Centrum pro podporu občanů proti územnímu rozhodnutí o umístění předmětné stavby jako nepřipustné, je vedena pod sp. zn. 11 A 135/2020.



Stavební úřad následně vydal **stavební povolení** na předmětnou stavbu.<sup>9</sup> I proti němu se spolky odvolaly, nicméně stavební úřad vyznačil na stavebním povolení právní moc a stavebník již započal s realizací stavby.

### C. Právní hodnocení

Zákon o veřejném ochránci práv mi ukládá povinnost působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívat k ochraně práv a svobod. V této části zprávy o šetření proto zhodnotím postup stavebního úřadu a jednotlivých odborů MHMP v dané věci z hlediska posuzování povahy záměru předloženého do územního řízení ve vztahu k zákonu o posuzování vlivů a z hlediska stanovení okruhu účastníků územního řízení.

V rámci následujícího právního hodnocení je nutné si nejprve vyjasnit některé právní otázky spojené s novelou zákona o posuzování vlivů zákonem č. 326/2017 Sb. Poté shrnu svoje úvahy, zda lze oba záměry i přes rozdíl v celkové výšce považovat – pro účely podřazení územního řízení pod pojem navazující řízení – za totožné. Následně se vyjádřím k postupu stavebního úřadu při stanovení okruhu účastníků územního řízení.

#### C.1 Povaha záměru ve vztahu k zákonu o posuzování vlivů

##### C.1.1 Novelizující zákon č. 326/2017 Sb.

Investor oznámil záměr ve smyslu zákona o posuzování vlivů dne 11. 7. 2016. V té době záměr naplňoval § 4 odst. 1 písm. d) zákona, a to jako podlimitní záměr ve vztahu k bodu 10.6 kategorie II přílohy č. 1 k zákonu. Uvedené ustanovení tehdy znělo takto: „**Předmětem posuzování podle tohoto zákona jsou d) záměry uvedené v příloze č. 1 k tomuto zákonu, které nedosahují příslušných limitních hodnot, jsou-li uvedeny (dále jen „podlimitní záměr“) a příslušný úřad stanoví, že budou podléhat zjišťovacímu řízení; tyto záměry podléhají posuzování, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení.**“ Bod 10.6 zněl takto (zkráceno): „**Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou výměrou nad 6 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 500 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.**“

Novela zákona o posuzování vlivů zákonem č. 326/2017 Sb., účinná od 1. 11. 2017, přinesla zásadní změnu ve vztahu k podlimitním záměrům. Zatímco znění bodu 10.6 zůstalo stejné, pouze bylo nově rozdělené do bodů 109 a 110, § 4 odst. 1 písm. d) zní nyní takto: „**Předmětem posuzování podle tohoto zákona jsou d) podlimitní záměry, které dosáhnou alespoň 25 % příslušné limitní hodnoty, nacházejí se ve zvláště chráněném území nebo jeho ochranném pásmu podle zákona o ochraně přírody a krajiny a příslušný úřad stanoví, že budou podléhat zjišťovacímu řízení; tyto záměry podléhají posouzení vlivů záměru na životní prostředí, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení.**“

Záměr investora se v žádném zvláště chráněném území nenachází, a proto lze uzavřít, že dle současné právní úpravy záměr v podobě předložené do územního řízení, ani v podobě posouzené dle zákona o posuzování vlivů, není předmětem posuzování dle zákona o posuzování vlivů.

<sup>9</sup> Rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 22. 1. 2021, č. j. UMCP1 060647/2021.



Předmětný záměr je tak jedním z těch případů, které důvodová zpráva k zákonu č. 326/2017 Sb. nazvala jako „ojedinělé“: „Několikaletá praxe ukázala, že dosud bylo pouze pro cca 2 % záměrů, které prahových hodnot stanovených v kategorii II přílohy č. 1 k ZPV nedosahují (tj. podlimitních záměrů) vyžadováno zjišťovací řízení, ve kterém však byly v naprosté většině případů významné negativní vlivy vyloučeny, a tyto záměry tak nebyly podrobeny procesu EIA (s výjimkou několika ojedinělých případů).“<sup>10</sup>

Přechodná ustanovení k zákonu č. 326/2017 Sb. (čl. II bod I) hovoří o tom, že „posuzování vlivů na životní prostředí zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, ve kterém již uplynula lhůta pro vrácení dokumentace, se dokončí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.“ Není pochyb o tom, že se uvedené přechodné ustanovení na prošetřovaný případ vztahuje. Proces vydání závazného stanoviska EIA se tak správně dokončil dle předchozí právní úpravy.

Spolky ve svých odvoláních vycházely z teze, že s odkazem na výše uvedené přechodné ustanovení mělo být na vedené územní řízení pohlíženo jako na navazující řízení, neboť řízení navazovalo na záměr, který podléhal a byl podroben posouzení vlivů záměru na životní prostředí. Jinými slovy, dovodily, že zahrnutí stanoviska EIA do územního rozhodnutí je součástí procesu „posuzování vlivů na životní prostředí.“<sup>11</sup> Z rozhodnutí odboru stavebního řádu MHMP jako odvolacího orgánu vyplývá, že odvolací orgán tento právní názor nerozporoval.

Ve světle výše uvedeného vycházím tedy z premisy, že **pokud je tu záměr, který vyžadoval posouzení EIA, existuje k němu platné stanovisko EIA a tento záměr má být realizován, je vedené územní řízení řízením navazujícím se všemi z toho vyplývajícími důsledky. To platí i tehdy, pokud v mezidobí došlo ke změně právní úpravy, kdy předmětný záměr v době podání žádosti o územní rozhodnutí již posuzování dle zákona o posuzování vlivů nevyžaduje, ale zákonodárce v rámci přechodných ustanovení novelizace stanoví, že se „probíhající“ posuzování vlivů dokončí dle znění účinného před novelizací.**

#### C.1.2 Otázka „totožnosti“ záměrů

Podmínkou pro výše uvedený postup je „totožnost“ záměru předkládaného do územního řízení se záměrem posouzeným v procesu EIA, jinými slovy, musí se jednat o tentýž záměr.

<sup>10</sup> Není bez zajímavosti, že ještě v nedávné minulosti, do 31. 3. 2015, byly limitní hodnoty (pro požadavek provedení zjišťovacího řízení) v bodě 10.6 kategorie II přílohy č. 1 stanoveny výrazně přísněji: „skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.“

<sup>11</sup> Srov. § 3 písm. l) zákona o posuzování vlivů, dle kterého je „posouzením vlivů záměru na životní prostředí proces, který sestává z vypracování a projednání dokumentace, zpracování posudku, vydání stanoviska a jeho zahrnutí do příslušného rozhodnutí vydaného v navazujícím řízení.“

Pojem „posuzování vlivů“ je pojmem ještě širším. Dle § 5 odst. 1 „posuzování zahrnuje zjištění, popis, posouzení a vyhodnocení předpokládaných přímých a nepřímých (významných) vlivů provedení i neprovedení záměru na životní prostředí.“ Díl 2 zákona o posuzování vlivů nazvaný „Posuzování vlivů záměru na životní prostředí“ upravuje i požadavky na navazující řízení.

Rovněž definice navazujícího řízení [§ 3 písm. g)] ve znění do 31. 10. 2017 vychází z toho, že navazujícím řízením je takové řízení, ve kterém se vydává rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, které povoluje umístění nebo provedení záměru posuzovaného podle tohoto zákona. Oproti tomu současné znění: „navazujícím řízením řízení vedené k záměru nebo jeho změně, které podléhají posouzení vlivů záměru na životní prostředí.“ Současné znění tedy používá přítomný čas slovesa podléhat, vztahující se zřejmě k okamžiku podání žádosti o povolení v navazujícím řízení.



V nyní šetřeném případě panuje shoda, že záměr předložený do územního řízení je umístěn na shodném místě a má stejnou kapacitu (shodná hrubá podlažní plocha, počet parkovacích stání, ...) jako záměr posouzený v procesu EIA. Prakticky jediný rozdíl je ve výšce stavby. Záměr posuzovaný v procesu EIA měl větší konstrukční výšky podlaží. Atika střechy 9. nadzemního podlaží dosahovala výšky +39,55 m, zatímco atika střechy 9. nadzemního podlaží záměru předloženého v územním řízení dosahuje výšky +37,55 m.

Zákon o posuzování vlivů a stavební zákon kladou rozdílné požadavky na konkretizaci posuzovaného/povolovaného záměru v iniciačních podáních, neboť každý z nich sleduje jiný cíl. Záměr předkládaný do územního řízení bude zpravidla více konkretizovaný než záměr předkládaný k posouzení v procesu EIA (odhlížím od situace územního řízení spojeného s posuzováním vlivů). Sám zákon o posuzování vlivů navíc v § 9a odst. 6 počítá s tím, že v dokumentaci pro příslušné navazující řízení může dojít ke změnám oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA. Přesto se bude – z pohledu zákona o posuzování vlivů – jednat o tentýž záměr. Je pak na správním orgánu, který stanovisko EIA vydal, aby záměry porovnal a posoudil změny ve vztahu k jejich dopadům na životní prostředí (tzv. Coherence Stamp).<sup>12</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že nelze lpět na naprosté totožnosti obou záměrů jako podmínky toho, aby územní řízení bylo navazujícím řízením. Dospívám tak k závěru, že v šetřeném případě záměr posouzený v procesu EIA má se záměrem předloženým do územního řízení natolik shodné rysy, že tyto záměry lze považovat za totožné, tedy za jeden a tentýž záměr. Vede mě k tomu právě fakt, že záměr umístovaný v územním řízení se od záměru posuzovaného v procesu EIA liší pouze výškou budovy, a to navíc pouze v její západní části. Ačkoli stanovisko EIA neobsahovalo podmínku snížení výšky budovy a žádný z dotčených správních orgánů či územních samosprávních celků toto výslovně nepožadoval, z jednotlivých vyjádření je patrné, že dané subjekty na otázku případné nepřiměřené výšky stavby poukazovaly.<sup>13</sup> Rovněž dotčená veřejnost ve svých vyjádřeních na nepřiměřenou výšku stavby upozorňovala. Ze závěru zjišťovacího řízení je pak patrné, že výška stavby hrála z hlediska dalšího posuzování záměru významnou roli (viz pozn. pod čarou č. 4).

12 Ustanovení § 9a odst. 6: „(...) Příslušný úřad ověří (...) každý záměr a vydá nesouhlasné závazné stanovisko, jestliže došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání. Tyto změny jsou předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 písm. g). Jestliže nedošlo ke změnám záměru podle věty druhé, příslušný úřad vydá souhlasné závazné stanovisko. V tomto závazném stanovisku příslušný úřad s přihlédnutím k podkladům podle odstavce 1 určí, které z podmínek stanoviska jsou v důsledku jiných změn záměru neproveditelné, a to případně v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.“

13 Viz např. vyjádření Institutu plánování a rozvoje Hlavního města Prahy ze dne 10. 8. 2016: „Vzhledem k rozsahu záměru vyvolává naznačené jednotné architektonické řešení obavu z přílišné monotónnosti a příliš velkého měřítko. Při dalším rozpracování bude nezbytné klást silný důraz na řešení architektonického detailu.“

Také vyjádření odboru památkové péče MHMP ze dne 18. 8. 2016: „Výškové limity a hmotově prostorová omezení z hlediska památkové péče budou stanoveny na základě posouzení dalšího stupně PD, aby nedošlo realizací staveb k ohrožení hodnot Pražské památkové rezervace k rozporu se zájmy památkové péče. (...) MHMP poukazuje na možnost požadavku úpravy nebo přepracování celkového návrhu při posouzení příslušné projektové dokumentace v požadovaném správním řízení.“

Rovněž vyjádření Hlavního města Prahy ze dne 9. 8. 2016: „Rádoby hodnocení vlivu záměru pak je prostá neodůvodněná konstatace, že záměr nesníží estetickou hodnotu daného území, a dokonce že nedojde ani k narušení harmonického měřítko či vztahů v daném území. Zejména s druhým tvrzením nemůžeme souhlasit.“ (...) s ohledem na krajinný ráz doporučujeme zpracovat variantu záměru o výšce do cca 30 metrů.“





Úprava záměru snížením nejvyšší části budovy tak byla, dle mého názoru, snahou investora o reflektování požadavků vzešlých z procesu EIA, byť tyto požadavky nebyly zakotvené v podmínkách stanoviska EIA. V rámci územního řízení potom např. odbor památkové péče MHMP stanovuje požadavky na provedení nejvyššího nadzemního podlaží tak, jak už obecně avizoval v rámci procesu EIA (viz pozn. pod čarou č. 13). Pro svůj závěr o totožnosti záměrů jsem vzal v potaz i to, že pro zařazení záměru pod příslušný bod přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů není výška stavby (a tím ani změna výšky stavby) rozhodná.

Na rozdíl od stavebního úřadu a MHMP se tedy domnívám, že se jednalo o jeden a tentýž záměr. Stanovisko EIA tak mělo být podkladem pro územní rozhodnutí a územní řízení mělo být navazujícím řízením se všemi důsledky, které z toho vyplývají (způsob doručování,<sup>14</sup> účast veřejnosti a dotčené veřejnosti atd.).

Za klíčové v tomto směru považuji sdělení oddělení posuzování vlivů na životní prostředí odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 19. 3. 2019. Pokud by daný správní orgán hodnotil záměr, který v minulosti nebyl posuzován v procesu EIA, nemohl bych jeho sdělení považovat za chybné. Příslušný odbor MHMP si však musel být vědom toho, že existuje platné stanovisko EIA vydané ke stavbě, v zásadě totožné se záměrem, který mu investor předkládá. Domnívám se, že v takovém případě měl ve svém sdělení tuto skutečnost uvést a učinit si závěr o totožnosti obou záměrů. Jeho závěrem pak měla být informace, že záměr byl posouzený v procesu EIA, územní řízení proto bude navazujícím řízením a investor má povinnost dle § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů, tj. předložit dokumentaci pro příslušné navazující řízení včetně úplného popisu změn oproti záměru, ke kterému bylo vydané stanovisko EIA.

#### C.2 Okruh účastníků územního řízení

V této části zprávy se zaměřím na vymezení okruhu účastníků dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (tzv. „dotčení susedé“). Již ze samotného územního rozhodnutí je zřejmé, že **vymezení účastníků řízení v odůvodnění nekoresponduje se seznamem účastníků uvedeným v rozdělovníku daného rozhodnutí, a to ani v okruhu účastníků dle § 85 odst. 2 písm. a), ani dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.**

Jižně a východně od předmětného záměru se nachází Masarykovo nádraží. Vlastníkem většiny pozemků a staveb je společnost České dráhy, a. s. Stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí považuje danou společnost za účastníka řízení z titulu vlastnického práva k vyjmenovaným třem pozemkům, v rozdělovníku potom uvádí šest pozemků. Dle mého názoru měla být tato společnost účastníkem řízení nejen z titulu vlastnictví pozemků vyjmenovaných v rozdělovníku, ale rovněž z titulu vlastnictví dalších pozemků, v rozhodnutí neuvedených, a to především pozemků p.č. 2537/189, 2537/187 v k.ú. Nové Město a dalších. Taktéž v rozdělovníku postrádám uvedení dalších pozemků ve vlastnictví žadatele, na základě nichž by bylo možné dovodit účastenství dle 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, kdyby se nejednalo o žadatele. Především poukazuji na pozemky p.č. 2537/102 a 2537/99. Protože však tyto subjekty byly účastníkem řízení z titulu vlastnictví jiných pozemků/žadatele, na zákonnost rozhodnutí to vliv nemá.

<sup>14</sup> Dle § 9b odst. 3 zákona o posuzování vlivů se navazující řízení považuje vždy za řízení s velkým počtem účastníků podle správního řádu.



Zásadnější je účastenství „dotčených sousedů“ severně a západně od umístovaného záměru. Z územního rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků řízení vlastníky pozemků a budov umístěných podél ulice Na Florenci naproti předmětnému záměru. S tímto závěrem lze beze sporu souhlasit.

Zvažoval jsem však, zda teoreticky nemohlo dojít k přímému dotčení práv vlastníků dalších pozemků. Především s ohledem na výšku a celkovou hmotu předmětné stavby měli být, dle mého názoru, účastníky územního řízení rovněž **vlastníci pozemků p.č. 484/7, 484/13 a 501/1** a staveb na nich (společnosti Gestin Holding, s. r. o., a Inafy Estates, s. r. o.), a případně i oprávnění z věcného břemene k těmto pozemkům. Stavební úřad tyto společnosti v odůvodnění svého rozhodnutí jako účastníky řízení zmiňuje, v rozdělovníku však uvedeny nejsou. **Není tedy zřejmé, zda stavební úřad s předmětnými společnostmi jako s účastníky řízení opravdu jednal.**

Právě s ohledem na výšku a celkovou hmotu předmětné stavby teoreticky přichází v úvahu rovněž účastenství vlastníků některých pozemků a staveb na nich na ulici Hyberská. Z důvodu dopravního napojení předmětné stavby na ulici **Na Florenci** a z důvodu blízkého zařízení staveniště je na **zvážení rovněž účast vlastníků další pozemků a staveb na této ulici**. O takových potenciálních účastnících se stavební úřad nezmiňuje. Pouze bez dalšího konstatuje, že „za území dotčené vlivy stavby považuje území sousedící s místem stavby“. Dle mého názoru měla být úvaha stavebního úřadu o okruhu „dotčených sousedních vlastníků“ hlubší.

Na druhou stranu, nemám výhrady vůči zdůvodnění stavebního úřadu, proč vlastníci bytového domu Na Poříčí 1045/22 nejsou předmětnou stavbou přímo dotčeni, a nejsou tak účastníky daného územního řízení.

Z územního rozhodnutí dále plyne, že když stavební úřad dospěl k závěru, že SVJ Na Poříčí 1045/22 není účastníkem řízení, vyhodnotil jeho podání jako „připomínky veřejnosti“ a pokusil se s nimi vypořádat. Taktéž postupoval u podání spolků Arnika – Centrum pro podporu občanů, Auto\*Mat, z. s., Klub Za starou Prahu a RNDr. Jany Příhodové a Ing. Martina Příhody. Dle mého názoru tak vytvořil jakýsi **hybridní typ neveřejného územního řízení s účastí veřejnosti. Takové řízení stavební zákon nezná.** Buď územní řízení bylo navazujícím řízením (k tomuto závěru se kloním), a potom spolky měly být účastníky řízení. S jejich podáním mělo být zacházeno jako s námitkami, a s podáním RNDr. Příhodové a Ing. Příhody jako s připomínkami veřejnosti. Nebo se jednalo o „klasické“ územní řízení dle § 87 odst. 1 stavebního zákona, kde stavební zákon účast veřejnosti (a to ani v podobě písemných připomínek do řízení) neumožňuje. Stavební úřad připomínky těchto subjektů mohl zvažovat v rámci svých vlastních úvah v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů<sup>15</sup> při vydávání rozhodnutí, nikoli však jako vypořádání s připomínkami veřejnosti podanými do řízení. Podotýkám, že uvedenému koresponduje i způsob doručování. Navazující řízení se považuje vždy za řízení s velkým počtem účastníků podle správního řádu a veřejnost se informuje veřejnou vyhláškou.<sup>16</sup> Naproti tomu, jde-li o „klasické“ územní řízení, doručuje se podle § 87 odst. 1 stavebního zákona, tj. úkony v řízení se doručují účastníkům řízení jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků

15 Ustanovení § 50 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

16 Ustanovení § 9b odst. 3 zákona o posuzování vlivů ve spojení s § 144 správního řádu a § 87 odst. 2 stavebního zákona.



(tj. řízení s více než 30 účastníky); v řízení s velkým počtem účastníků se úkony v řízení doručují postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, tedy veřejnou vyhláškou, vyjma účastníků řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu, kterým se doručuje jednotlivě.

Zcela nad rámec výše uvedeného doplňuji, že vítám, pokud stavební úřad vyřizuje věci v souladu se zásadou rychlosti řízení a nedopouští se nedůvodných průtahů. Na druhou stranu však nelze přehlédnout, že jak územní rozhodnutí, tak (především) stavební povolení, bylo vydáno v nezvykle krátké lhůtě.<sup>17</sup> Jakkoli tato skutečnost nemá na právní hodnocení uvedené výše vliv, již sama o sobě, srovnám-li povolovací řízení obdobně rozsáhlých stavebních záměrů, vyvolává pochybnosti o tom, zda všechny procesy proběhly v souladu se zákony a s principy dobré správy.

#### D. Informace o dalším postupu

Stavební úřad a Magistrát hlavního města Prahy pochybily tím, že záměr předložený do územního řízení vyhodnotily jako jiný záměr než ten, který byl posouzený v procesu EIA, a nevyžadovaly tudíž stanovisko EIA jako podklad pro územní rozhodnutí.

Stavební úřad pochybil tím, že se nedostatečně zabýval určením okruhu účastníků územního řízení. Okruh účastníků řízení uvedený v odůvodnění rozhodnutí nekoresponduje s rozdělovníkem, čímž vznikají pochybnosti o tom, s kým stavební úřad jako s účastníkem řízení opravdu jednal.

Zprávu zasílám starostovi městské části Praha 1 a řediteli Magistrátu hlavního města Prahy a podle § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv žádám, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřili ke zjištěným pochybením a informovali mě o přijatých opatřeních k nápravě. Zpráva shrnuje moje dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro závěrečné stanovisko podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.

O svých zjištěních a závěrech informuji rovněž spolek Arnika – Centrum pro podporu občanů, který mi zaslal řadu písemností k danému případu a průběžně mě informoval o vývoji povolování předmětné stavby.

Brno 7. dubna 2021

JUDr. Stanislav Křeček v. r.  
veřejný ochránce práv  
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)

---

<sup>17</sup> Územní řízení bylo zahájeno dne 10. 1. 2020, stavební úřad vydal rozhodnutí dne 17. 4. 2020. Spolu s rozhodováním o umístění předmětné stavby stavební úřad rozhodoval rovněž o změně územního rozhodnutí pro stavbu Rekonstrukce ulice Na Florenci (jednalo se o spojené řízení). Žádost o stavební povolení na předmětnou stavbu podal investor dne 4. 12. 2020, a to spolu s žádostí o změnu územního rozhodnutí pro stavbu Rekonstrukce ulice Na Florenci, o stavební povolení na danou stavbu, žádostí o povolení vodního prvku souvisejícího s danou stavbou a spolu s žádostmi o stavební povolení vodních děl a nakládání s vodami. Stavební úřad rozhodl o všech těchto žádostech rozhodnutím ze dne 22. 1. 2021.