



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 520848/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 740408/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Ing. Mgr. Jitka Kulhánková
236 00 4767
Počet listů/příloh: 6/0
Datum:
22.6.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala

městská část Praha 8, IČO 00063797, se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň, zastoupená Radomírem Nepilem, místostarostou městské části Praha 8,

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti stavebníků, Ing. Boženy Záškové, nar. 30.1.1948, bytem Nad Vavrouškou 731, 181 00 Praha 8, Ing. Vladimíra Záškové, nar. 21.10.1946, Nad Vavrouškou 731, 181 00 Praha 8 a Lukáše Záškové, nar. 3.12.1977, bytem K Haltýři 687, 181 00 Praha 8, které všechny zastupuje Mgr. Jan Špírk, advokát, IČO 71576428, náměstí Prezidenta Masaryka 106, Kunratice, Praha 4, Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby **pod č.j. MCP8 036972/2025, spis.zn. MCP8 207573/OV.Jb ze dne 20.2.2025**, jehož předmětem je

I. povolení odstranění stavby nazvané

"Objekt č.p. 574 v kat. úz. Kobylisy a související stavby"
Praha 8, Kobylisy č.p. 574, ul. Pod Kynclovkou 3

na pozemcích parc. č. 56, 39/5, 39/55, 57/1, 57/2 a 1772/1 v katastrálním území Kobylisy,

II. schválení stavebního záměru nazvaného

"Stavba bytového domu" Praha 8, Kobylisy č.p. 754, ul. Pod Kynclovkou 3

na pozemcích parc. č. 56, 39/5, 39/55, 57/1, 57/2 a 1772/1v katastrálním území Kobylisy,

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, které podala městská část Praha 8, zamítá a rozhodnutí č.j.: MCP8 483326/2025, spis.zn.: MCP8 407364/2022/OV.Jb.Fe ze dne 7.8.2025 potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ing. Božena Zášková, Nad Vavrouškou 731, 181 00 Praha 8

Ing. Vladimír Zášková, Nad Vavrouškou 731, 181 00 Praha 8

Lukáš Zášková, nar. 3.12.1977, bytem K Halyřů 687, 181 00 Praha 8

Odůvodnění:

Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 20.2.2025 rozhodnutí č.j. MCP8 036972/2025, sp. zn. MCP8 207573/2022/OV.Jb, kterým v bodě I. výroku dle ust. § 128 odst. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 18a odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, povoluje odstranění stavby nazvané "Objekt č.p. 574 v kat. úz. Kobylisy a související stavby" Praha 8, Kobylisy č.p. 754, ul. Pod Kynclovkou 3, umístěné na pozemcích parc. č. 56, 39/5, 39/55, 57/1, 57/2 a 1772/1v katastrálním území Kobylisy, a v bodě II. výroku dle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, schvaluje stavební záměr na stavbu nazvaný „Stavba bytového domu“ Praha 8, Kobylisy č.p. 754, ul. Pod Kynclovkou 3, umístěný na pozemcích parc. č. 56, 39/5, 39/55, 57/1, 57/2 a 1772/1v katastrálním území Kobylisy (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí účastník řízení, městská část Praha 8, podala odvolání. K námitkám obsažených v odvolání se odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) vyjádří dále v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Odvolač správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, městskou částí Praha 8, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů** ode dne oznámení usnesení. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že odvolatelovi bylo rozhodnutí doručeno patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky, a to v pondělí 17.3.2025. Následujícím dnem 18.3.2025 počala běžet patnáctidenní lhůta pro podání Odvolání účastníka řízení, městské části Praha 8,

bylo podáno do podatelny Úřadu městské části Praha 8 dne 12.3.2025, tedy ještě v průběhu vyvěšení. Pro podání odvolání před oznámením rozhodnutí dle ust. § 83 odst. 2 správního řádu platí, že bylo podáno v první den odvolací lhůty, tedy dne 17.3.2025. Odvolání bylo podáno do podatelny Úřadu městské části Praha 8 dne .2025, tedy v zákonné patnáctidenní lhůtě pro podání odvolání. Odvolání je přípustné a včasné.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaných odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a písemností č.j. MCP8 284617/2025 ze dne 16.5.2025 vyzval je, aby se k němu vyjádřili. K podanému odvolání se vyjádřil stavebník v právním zastoupení advokáta Mgr. Jana Špirka písemností ze dne 4.6.2025, ve kterém uvedl důvody, pro které považuje umístěný záměr v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad neshledal podmínky pro postup podle ust. § 87 správního řádu a předal proto podle ust. § 88 odst. 1 správního řádu ve lhůtě stanovené zákonem spis odvolacímu správnímu orgánu.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedených v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětná obě řízení byla zahájena dne 16.5.2022, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu byly odvolacím správním orgánem zjištěny následující skutečnosti:

Předměty odvoláním napadeného rozhodnutí jsou dva. Prvním předmětem je povolení odstranění stávající stavby rodinného domu, který je dvoupodlažní, podsklepený, s neobytným podkrovím a sedlovou střechou s částečnou polovalbou, včetně navazující přízemní garáže se šikmou střechou, zpevněných ploch ve dvoře a opěrných zdí. Odstranění bude provedeno standardními postupy postupnou demontáží konstrukcí od střechy po základy, včetně odstranění základových konstrukcí a souvisejících prvků. Druhým předmětem společného řízení je novostavba bytového domu situovaná v částečně svažitém terénu. Objekt je řešen jako podsklepený s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními, přičemž třetí a čtvrté nadzemní podlaží jsou ustupující. Výška objektu dosahuje 12,5 m na úrovni atiky ploché střechy a 13,25 m v místě ploché střechy výtahové šachty. Zastřešení je navrženo jako ploché, s umístěním fotovoltaické elektrárny na střeše objektu. Navržený objekt bude napojen na síť veřejné technické infrastruktury vedené v ulici Pod Kynclovkou, kdy bude realizovaná nová vodovodní a kanalizační přípojka a dále dojde k přesunu **elektroměrné** skříně. Přípojka elektro je stávající. Pěší přístup k BD je zajištěn z chodníků vedoucích podél objektu. V rámci 1.NP je vstup do objektu zastřešen a vede do prostor chodby se

schodištěm a výtahem o velikosti výtahové šachty 1800 × 1700 mm. Prostřednictvím schodiště a výtahu je zajištěn přístup do všech pater BD včetně technické místnosti s nádobami na odpady, do prostor garáží, kde je zajištěno 9 parkovacích stání pro osobní automobily. Prostory v 1.PP mohou být dále využity v případě nutnosti jako improvizovaný úkryt. Do objektu a v něm je tak zajištěn bezbariérový přístup. Vjezd do garáží je umožněn z ulice garážovými vraty, kdy bude zhotoven nový sjezd a původní bude zrušen. V 2.NP nalezneme 4 bytové jednotky, v 3.NP pak 3 bytové jednotky a ve 4.NP 1 bytovou jednotku s terasami a pergolou, kde nejsevernější terasa a její pochozí plocha je ohraničena zábradlím a ozeleněním směřujícím k sousednímu pozemku, zajišťující odstup od sousedního pozemku v minimální šíři 2 m a je nepřístupné. Byty jsou dispozičně řešeny jako 1kk až 4kk s lodžemi nebo terasami. Objekt bude dopravně napojen na komunikaci Pod Kynclovkou. Pro napojení garáží bude zhotoven nový sjezd a původní sjezd bude zrušen. Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno jejich svodem ze střech do akumulární nádrže.

Jak z obsahu spisu vyplývá, dne 16.5.2022 stavebníci, Ing. Božena Záškodná, Ing. Vladimír Záškodný a Lukáš Záškodný, ke stavebnímu úřadu podali žádost o vydání povolení odstranění stavby č.p. 574 v k.ú. Kobylisy a společného povolení stavby bytového domu na pozemcích parc. č. 56, 39/5, 39/55, 57/1, 57/2 a 1772/1 v katastrálním území Kobylisy. Stavební úřad oznámil písemností č.j. MCP8 373977/2024 ze dne 7.8.2024 zahájení o povolení odstranění stavby a společného územního a stavebního řízení všem jeho známým účastníkům, kterým poskytl lhůtu 15 dnů od doručení tohoto oznámení k uplatnění případných námitek a připomínek. Svého práva využila městská část Praha 8 a dne 26.8.2024 podala proti uvedenému záměru námítka, se kterými se stavební úřad v přezkoumávaném rozhodnutí vypořádal. Po provedeném řízení vydal stavební úřad dne 20.2.2025 opět odvoláním napadené rozhodnutí sp. zn. MCP8 207573/2022/OV.Jb, č.j. MCP8 036972/2025, kterým předmětný záměr – "*Stavba bytového domu*" Praha 8, Kobylisy č.p. 754, ul. Pod Kynclovkou 3, na pozemcích parc. č. 56, 39/5, 39/55, 57/1, 57/2 a 1772/1v katastrálním území Kobylisy, dle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona schválil a objekt č.p. 574 v k.ú. Kobylisy povolil odstranit.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu ve znění ke dni zahájení řízení přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Ve smyslu těchto ustanovení se odvolací správní orgán zabýval důvody odvolání městské části Praha 8 ve vztahu ke zjištění, zda nedošlo k porušení právních předpisů při vedení společného řízení a rozhodnutí ve věci.

Po přezkoumání napadeného rozhodnutí dospěl odbor stavebního řádu MHMP na základě níže uvedených důvodů k závěru, že toto rozhodnutí není v rozporu s právními předpisy, a že řízení netrpí vadami, které by měly vliv na rozhodnutí. Proto se odvolací správní orgán omezil pouze na námítka obsažená v odvolání.

Odvolání městské části Praha 8 nebylo shledáno z následujících důvodů relevantní pro zrušení napadeného rozhodnutí.

Vyjádření k odvolacím námitkám městské části Praha 8 (dále „odvolatelka“)

Úvodem odvolací správní orgán k obsahu odvolacích námitek uvádí, že dle ust. § 94n odst. 3 stavebního zákona uplatňuje obec ve společném územním a stavebním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce, přičemž k námitkám, které nesplňují uvedený požadavek se nepřihlíží. Námitky, které městská část Praha 8 v odvolání (ale i během řízení) uplatnila, se však týkají rozporu záměru s charakterem území, souladu stavby s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hl. m. Praze (Pražské stavební předpisy), a platným územním plánem. Jde tedy o námitky, jež dle názoru odvolacího správního orgánu přesahují rozsah námitek, jež obec vůbec může ve společném řízení uplatnit, tedy absentuje sdělení, jaké přímé konkrétní dopady má záměr na veřejné zájmy městské části Praha 8 a jejich občany. Nicméně odvolací správní orgán se přesto uplatněnými námitkami zabýval a uvádí k nim následující:

K posouzení záměru z hlediska jeho souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též ÚPn nebo ÚP SÚ HMP), Politikou územního rozvoje hl. m. Prahy, se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování je příslušný odbor územního rozvoje MHMP, který v daném řízení vydal dne 2.3.2022 souhlasné závazné stanovisko č.j. MHMP 303223/2022, sp. zn. S-MHMP 201869/2022. Vzhledem k tomu, že odvolání charakterem svých námitek směřovalo proti obsahu tohoto závazného stanoviska, požádal odvolací správní orgán v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu správní orgán nadřízený správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska o jeho potvrzení nebo změnu. Výsledkem tohoto přezkumu bylo závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-21597/2026-83 ze dne 13.4.2026, jímž bylo závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP sice změněno doplněním pozemku parc. č. 1772/1 v k.ú. Kobylisy, v podstatě však bylo potvrzeno.

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále též ministerstvo) ve svém stanovisku potvrdilo závěr odboru územního rozvoje MHMP s tím, že navržený záměr je z hlediska souladu s ÚPn a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Odvolatelka namítá, že záměr porušuje územní plán, únosnou míru využití území a charakter území. Navrhované řešení je předimenzované, je v rozporu s charakterem území a v rozporu s platným územním plánem a s cíly a úkoly územního plánování. Pozemky stavby jsou součástí území se stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. V tomto území je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, což podle nás navržený záměr nerespektuje. Rozpor s charakterem území dokládá již to, že na místě jednoho rodinného domu, jehož demolice je povolena tímto stejným rozhodnutím, je postaven bytový dům s 8 bytovými jednotkami. Dále upozorňujeme na nepřiměřeně vysokou zastavěnost pozemků stavby, která je výrazně vyšší než zastavěnost pozemků v okolí. Stávající rodinný dům zabírá plochu 105,33 m², zatímco navrhovaný bytový dům se rozkládá na ploše 433,20 m², tedy čtyřnásobně vyšší. Stávající rodinný dům má dvě nadzemní podlaží, navržený objekt bytového domu má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Dále upozorňujeme na výrazné snížení ploch zeleně, jejíž pozitivní vliv na klima ve městě bude tímto záměrem rovněž zmenšen.

Ministerstvo ve svém závazném stanovisku potvrdilo shodně jako odbor územního rozvoje MHMP, že záměr je navržen ve stabilizovaném území, pro které ÚPn v pododdíle 7a) odst. 3 nestanovuje míru využití plochy pro OB, OV, SV a SMJ, kde *z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy* (dále též ÚAP nebo ÚAP HMP).

Ministerstvo potvrzuje, že záměr je navržen ve stabilizovaném území a dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území *„není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“*

K větě první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že *„z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“*, ministerstvo uvádí, že *dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým „limitem“ z hlediska jeho prostorových parametrů.*

K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že *„Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“*, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí.

Ministerstvo porovnálo parametry záměru se stávajícími stavbami situovanými v lokalitě č. 208 „Hercovka“ ve smyslu ÚAP HMP (typická podlažnost 3, maximální podlažnost 9) a sousední lokalitě č. 114 „Kobylisy“ ve smyslu ÚAP HMP (typická podlažnost 2, maximální podlažnost 5), přičemž nedospělo k závěru, že by se záměr svými parametry vymykal stávajícím stavbám, proto nemůže být ani v rozporu s regulací stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP. Ve stejné lokalitě č. 208 „Hercovka“ s vesnickou strukturou dle ÚAP HMP a navazující lokalitě č. 114 „Kobylisy“ s heterogenní strukturou dle ÚAP HMP, se již za stávajícím stavu nachází nezanedbatelný počet objektů s obdobnými či vyššími parametry než má nyní posuzovaný záměr, proto nelze seznat, že by umístění záměru mohlo mít na strukturu daného území (lokality) zásadní vliv.

Ministerstvo k tomu dodává, že parametry stávajících objektů spoluutvářejících charakter dané části území hl. m. Prahy rovněž nelze při hodnocení přípustnosti záměru pominout a z tohoto hlediska odkazuje na

rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 8. 2025, č.j. 3 As 271/2024-47, kde je vysloven názor, že „Na lokalitu je nutno nazírat optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází“ (pozn.: jedná se o lokalitu ve smyslu ÚAP HMP) a dále je uvedeno: „Pro posuzování charakteru dané lokality proto nejde odhlížet od staveb, které nejsou rodinnými vilovými domy, jak navrhovala stěžovatelka. Takový postup nemá oporu v zákoně“. Ministerstvo k tomu doplňuje, že dle funkční regulace platného ÚP SÚ HMP jsou hlavním využitím plochy OV a OB stavby pro bydlení, což znamená, že z hlediska funkční regulace platného ÚP SÚ HMP je možné do této plochy umisťovat všechny typy staveb pro bydlení, tedy jak stavby pro individuální bydlení, tak bytové domy. Pokud by měly být v daném území umisťovány pouze rodinné domy, mohla být takto přímo nastavena regulace v ÚP SÚ HMP, což se nestalo.

Ministerstvo odkazuje v této souvislosti také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde se uvádí: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“

Ministerstvo k tomu doplňuje, že soulad záměru s urbanistickou strukturou a charakterem území se neodvozuje pouze od přímo sousedících staveb či staveb v rámci jediného stavebního bloku, ale naopak je nutné zohlednit širší územní souvislosti konkrétního území. Regulace ÚP SÚ HMP připouští, aby v daném území byly umístěny nejenom objekty individuálního bydlení, ale i bytové domy. V dané lokalitě se standardně bytové domy nacházejí, v přímém sousedství záměru jsou pak umístěny výhradně bytové domy (objekt na pozemku parc.č. 58 v k.ú. Kobylisy, dle katastru nemovitostí se 17 bytovými jednotkami; objekt na pozemku parc.č. 38 v k.ú. Kobylisy s 10 bytovými jednotkami a objekt na pozemku parc.č. 94 v k.ú. Kobylisy se 14 bytovými jednotkami). Z pohledu orgánu územního plánování není pro potřeby závazného stanoviska podstatné, že záměr násobně přesáhne parametry původního objektu, neboť podstatné je, že se jedná o stavbu pro bydlení v souladu s funkční regulací plochy OV a OB, která se svými prostorovými parametry (výška, podlažnost a objem) nevymyká stávající zástavbě uplatňující se v dané urbanistické struktuře. V katastru nemovitostí stávající objekt č.p. 574, který bude nahrazen bytovým domem s 8 bytovými jednotkami, je evidován jako bytový dům.

Ministerstvo tak dospělo k závěru, že předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nijak zásadně neodlišuje od parametrům stávajících staveb v daném území i se zohledněním širších územních souvislostí, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

K charakteru území ministerstvo uvádí, že v daném území jsou situovány samostatně stojící objekty, dvojdomy i řadové domy, stavby s plochými i šikmými střechami nebo stavby s různorodým vzhledem

fasád a architektonickými detaily, proto záměr nevybočuje z charakteru zástavby daného území. Z veřejně dostupného 3D modelu Prahy je zřejmé, že ani zástavba ulice Ke Kynclovce není jednotná, nacházejí se zde objekty, které vizuálně ani objemově nekorespondují, není proto důvod, aby si záměr zachoval parametry původního objektu.

Co se týká námitky, že záměr je tak předimenzovaný, že dojde k výraznému snížení ploch zeleně, ministerstvo uvádí, že záměr je situován ve stabilizovaném území.

Ministerstvo odkazuje na závěry Nejvyššího správního soudu, který v rozsudku ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174 vyslovil názor: „...v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch. Záměr tak měl být posouzen pouze z hlediska konkrétních parametrů jeho stavby, tj. konkrétně výšky, podlažnosti a celkové objemnosti. Míra záboru předmětných pozemků, na něž měl být záměr umístěn, však v posuzovaném případě nemohla mít podstatný vliv na rozhodnutí o přípustnosti jeho umístění do posuzovaného stabilizovaného území“. Ministerstvo se s uvedeným závěrem Nejvyššího správního soudu ztotožňuje a doplňuje, že stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb, a provádět porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

Ministerstvo k tomu dodává, že pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků či rozsah ploch zeleně v rámci předmětného stabilizovaného území, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Nelze tedy zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků, resp. procentuální míru ploch zeleně, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci neobsahuje.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že předmětný záměr má zastavěnou plochu 433,2 m² a jeho pozemky parc.č. 55, 39/5, 57/1, 57/2 a 56 mají výměru 711 m², proto jsou zastavěny (bez uvažování ostatních zpevněných ploch) z cca 61 %.

Pro srovnání např. objekt bytového domu č.p. 157 se zastavěnou plochou 408 m² a jeho pozemek parc.č. 58 v k.ú. Kobyličky má výměru 494 m², proto je zastavěn (bez uvažování ostatních zpevněných ploch) z cca 83 %; objekt bytového domu č.p. 635 se zastavěnou plochou 278 m² a jeho pozemek parc.č. 94 v k.ú. Kobyličky má výměru 355 m², proto je zastavěn (bez uvažování ostatních zpevněných ploch) z cca 78 %, nebo objekt rodinného domu č.p. 94 se zastavěnou plochou 178 m² a jeho pozemek parc.č. 85 v k.ú. Kobyličky má výměru 178 m², proto je zastavěn ze 100 %, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.

K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvádí, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování. Pokud by pro dané území existovala potřeba podrobnější regulace z hlediska cílů a úkolů územního plánování, mohl být pořízen regulační plán; takový nástroj však pro toto území pořízen nebyl. Stejně tak nebyla zpracována

územní studie podle § 30 stavebního zákona, která by stanovila podrobnější koncepční zásady využití území.

Za této situace nelze po orgánu územního plánování požadovat, aby nad rámec závazných nástrojů územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP) stanovil další podmínky či omezení vycházející pouze z obecně formulovaných ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, neboť tato ustanovení sama o sobě nezakládají konkrétní regulativy pro rozhodování o umístování jednotlivých záměrů. V této souvislosti ministerstvo upozorňuje např. na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016 -83, kde je zejména uvedeno: „Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena“ a dále je uvedeno: „Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

K námitce o rozporu záměru s ust. § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů odvolací správní orgán sděluje, že tato norma obsahuje obecná pravidla pro umístování staveb, a to především s ohledem na charakter prostředí a vztah k veřejným prostranstvím. Charakterem území se dle ust. § 2 písm. h) Pražských stavebních předpisů rozumí *soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.*

Záměr svými objemovými parametry nevybočuje nad míru z parametrů objemu stávající zástavby v daném území a je v souladu s charakterem stabilizovaného území, jak je zřejmé z architektonické hodnoty dané obytné zástavby v daném území, kterou také popsalo Ministerstvo pro místní rozvoj v závazném stanovisku ze dne 18.3.2025. Navržený záměr svým umístěním a objemem nenarušuje jednoduchost stávající zástavby a je odrazem již existujících staveb s různorodou podlažností, typem zastřešení, vzhledem fasád a architektonickými detaily. Nelze v daném území nalézt jednotný charakter se sjednocujícími požadavky. Nad míru přípustnou danému okolí záměr svojí výškou nevybočuje z výškové hladiny a nenarušuje stávající nesourodou zástavbu. Záměr se nepodílí na vytváření propojení s veřejným prostranstvím, zásadním způsobem nenarušuje autentický charakter architektonické hodnoty daného území, neohrožuje ho ani nezvratně nemění.

Odvolací správní orgán shodně jako Ministerstvo pro místní rozvoj připomíná, že do prostorů zahrad, resp. vnitřních částí vnitrobloků v dané lokalitě zasahují např. objekty na pozemcích parc. č. 889/3, 891,907, 870, 852/3 nebo 753/3 v k.ú. Libeň. Co se týče situování záměru v tzv. „druhém plánu, tak v dané lokalitě je takto situován např. objekt na pozemku parc. č. 852/3 v k.ú. Libeň nebo objekt na pozemku parc. č. 753/3 v k.ú. Libeň, přičemž s ohledem na charakter ulice Stupňová takto v rámci urbanistické struktury území defacto působí i objekty na pozemcích parc. č. 889/3 a 891 v k.ú. Libeň.

Z doložené dokumentace a z veřejně dostupných podkladů, zejména mapových podkladů a výkresů Atlasu Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, lze dovodit, že navržený záměr není hmotově ani výškově nepřiměřený vzhledem k okolní zástavbě. Záměr je v souladu s daným ustanovením Pražských stavebních předpisů.

Jak z výše uvedeného vyplývá, závazné stanovisko č.j. MMR-21597/2026-83, sp. zn. SZ-9515/84/2025 ze dne 13.4.2026, kterým Ministerstvo pro místní rozvoj změnilo závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP ze dne 2.3.2022. č.j. MHMP 303223/2022, sp. zn. S-MHMP 201869/2022 k záměru označeném „*Stavba bytového domu*“ na pozemcích parc. č. 95/5, 55, 56, 57/1 a 57/2 v k.ú. Kobylisy tak, že v jeho závazné části se do výčtu pozemků záměru doplňuje pozemek parc. č. 1772/1 v k.ú. Kobylisy, a ve zbytku se potvrzuje, je podkladem pro vydání tohoto rozhodnutí.

Odbor stavebního řádu MHMP proto písemností ze dne 17.5.2026 pod č.j. MHMP 520847/2026 umožnil všem účastníkům řízení dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu seznámit s doplněnými podklady a s obsahem správního spisu před vydáním rozhodnutí bylo dne 18.5.2026 umožněno. Dne 18.5.2026 tak učinil stavebník v zastoupení PhDr. Jaroslava Sojky, Ph.D. O nahlížení do spisu byl sepsán protokol.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Jan Špírk, IDDS: 7578m5s

místo podnikání: Cedrová č.p. 1271, 252 42 Jesenice u Prahy

zastoupení pro: Ing. Božena Záškodná, Nad Vavrouškou 731/6, Praha 8-Troja, 181 00 Praha 81

zastoupení pro: Lukáš Záškodný, K Haltýři 687/15, Praha 8-Troja, 181 00 Praha 81

zastoupení pro: Ing. Vladimír Záškodný, Nad Vavrouškou 731/6, Praha 8-Troja, 181 00 Praha 81

II. účastníci dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu a odvolatelé, doručení

2. Městská část Praha 8, zastoupená místostarostou městské části, Radomírem Nepilem, IDDS: g5ybpd2
sídlo: Zenklova č.p. 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8

III. účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, veřejnou vyhláškou

3. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

4. Úřad městské části Praha 8, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

IV. ostatní

5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

6. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

7. Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

8. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

7. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

8. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

9. PŘEdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

10. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

11. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3

sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice

12. Úřad městské části Praha 8, odbor kancelář starosty, IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň + spis

V. na vědomí

13. MHMP STR -spis