



Č. j. MMR-56230/2026-83
Sp. zn. SZ-1809/83/2026
Oprávněná
úřední osoba Mgr. Václava Nováková
Kontakt Vaclava.Novakova@mmr.gov.cz
Datum 20. 7. 2026, Praha

Adresáti dle rozdělovníku

Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O

NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor stavebně správní, na který od 1. 1. 2026 přešel výkon agendy druhoinstančních závazných stanovisek orgánu územního plánování na území hl. m. Prahy (dále jen „ministerstvo“), jako správní orgán příslušný podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 118 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) ve spojení s § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve věci žádosti Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 12. 10. 2023, č.j. MHMP 2093798/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1925544/2023), k záměru označenému „*Základní škola Komořany*“ na pozemcích parc.č. 3856/23, 3856/24, 3856/25, 3867/195, 3867/194, 3856/71, 3856/67, 3867/126, 3835/13, 3876/7, 3876/6, 3870/4, 3835/98, 3857/166, 3857/167, 3857/168, 3857/169, 3857/185, 3857/174, 3857/171, 3857/170, 3857/173, 3857/172, 3857/186 a 3867/1 v k.ú. Modřany, vydává podle § 149 odst. 7 správního řádu následující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 12. 10. 2023, č.j. MHMP 2093798/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1925544/2023), k záměru označenému „*Základní škola Komořany*“ na pozemcích parc.č. 3856/23, 3856/24, 3856/25, 3867/195, 3867/194, 3856/71, 3856/67, 3867/126, 3835/13, 3876/7, 3876/6, 3870/4, 3835/98, 3857/166, 3857/167, 3857/168, 3857/169, 3857/185, 3857/174, 3857/171, 3857/170, 3857/173, 3857/172, 3857/186 a 3867/1 v k.ú. Modřany, se mění tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypouští pozemky parc.č. 3856/71, 3876/7, 3857/167, 3857/168, 3857/169, 3857/185, 3857/174, 3857/171, 3857/170, 3857/173, 3857/172 a 3857/186 v k.ú. Modřany, a ve zbytku se potvrzuje.

Ministerstvo mění v části odůvodnění závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 12. 10. 2023, č.j. MHMP 2093798/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1925544/2023), a to dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

O d ů v o d n ě n í

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 29. 9. 2025, č.j. P12 230766/2025 OVY (sp.zn.: OVY/51989/20232/Šj), k žádosti Městské části Praha 12, se sídlem Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4, kterou zastupuje společnost XTOPIX architekti s.r.o., se sídlem Vratislavova 2/23, 128 00 Praha 2, kterou dále zastupuje Ing. Šárka Jiroušková, se sídlem podnikání Poděbradská 723/130, 198 00 Praha 9 (dále jen „stavebník“), umístil stavební záměr



s názvem „Nová základní škola Komořany“ na pozemcích parc.č. 3835/13, 3835/98, 3856/23, 3856/24, 3856/25, 3856/67, 3857/166, 3867/1, 3867/126, 3867/194, 3867/195, 3870/4 a 3876/6 v k.ú. Modřany. Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 9. 2025 bylo uplatněno odvolání, která mj. směřovalo proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“), dne 12. 10. 2023, č.j. MHMP 2093798/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1925544/2023), vydaného pro předmětný záměr, které sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 9. 2025.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen „MHMP OSŘ“), jako nadřízený správní orgán stavebního úřadu a příslušný odvolací orgán v dané věci, následně písemností ze dne 3. 2. 2026, č.j. MHMP 93983/2026 (sp.zn. S-MHMP 1323870/2025/STR), požádal ministerstvo, jako nadřízený správní orgán MHMP OÚR, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování vydaného podle § 96b stavebního zákona pro předmětný záměr.

Ministerstvo si z důvodu, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a aby mohlo napadené závazné stanovisko objektivně přezkoumat, vyžádalo od MHMP OÚR předložení kompletního správního spisu vedeného ve věci závazného stanoviska ze dne 12. 10. 2023 a vyjádření MHMP OÚR k části odvolání, které směřuje proti obsahu předmětného závazného stanoviska. Správní spis byl ministerstvu předložen dne 31. 3. 2026 a na výzvu ministerstva zkompletován dne 16. 7. 2026.

Ministerstvo dále v obecné rovině uvádí, že podle § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv; jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění. Dle § 334a odst. 2 nového stavebního zákona ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období postupuje podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související, které v přechodném období nelze zahájit; pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024. Dle § 330 odst. 9 věty třetí nového stavebního zákona v řízeních o opravných prostředcích, jakož i při dalších postupech souvisejících s přezkumem správnosti a zákonnosti nebo změnou závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona se postupuje podle dosavadních právních předpisů. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Podle § 149 odst. 7 správního řádu, jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska; tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem lhůta podle § 88 odst. 1 správního řádu neběží.

Závazné stanovisko je aktem podle části čtvrté správního řádu (se speciální úpravou uvedenou v části třetí správního řádu). Podle § 154 správního řádu „*Jestliže správní orgán vydává vyjádření, osvědčení, provádí ověření nebo činí sdělení, která se týkají dotčených osob, postupuje podle ustanovení této části, podle ustanovení části první, obdobně podle těchto ustanovení části druhé: § 10 až § 16, § 19 až § 26, § 29 až § 31, § 33 až § 35, § 37, § 40, § 62, § 63, a obdobně podle těchto ustanovení části třetí: § 134, § 137 a § 142 odst. 1 a 2; přiměřeně použije i další ustanovení tohoto zákona, pokud jsou přitom potřebná.*“. Proto ministerstvo v tomto závazném stanovisku postupovalo přiměřeně podle ustanovení správního řádu uvedených i v jiných částech správního řádu tam, kde to bylo potřebné.



Z předložených podkladů vyplývá, že MHMP OÚR vydal pro daný záměr souhlasné závazné stanovisko ze dne 12. 10. 2023, č.j. MHMP 2093798/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1925544/2023). Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla projektová dokumentace s datem 5/2023 (revize 01 - 9/2023), kterou jako zodpovědný projektant zpracoval Ing. Petr Vlasák (ČKAIT 0012914).

Předmětem záměru je soubor tvořený těmito objekty:

„SO 0101“ – objekt školského zařízení pro základní vzdělávání s podlažností 1 PP a 4 NP (poslední 2 podlaží jsou ustoupená), pochozími vegetačními střechami se skleníky, záhony pro pěstování a venkovním hřištěm (12 x 24 m) a výškou atiky 4. NP 17,60 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 236,40 m n. m.). V 1. PP objektu se nachází technické zázemí a zázemí gastro provozu; v 1. NP vstupní hala s recepcí, šatny, jídelna s kuchyní, knihovna, „velká“ tělocvična, garáž s kapacitou 35 parkovacích stání, provozní a sociální zařízení; v 2. NP se nachází učebny, kabinety, administrativa, galerie vnitřního atria, tribuna „velké“ tělocvičny, provozní a hygienické zařízení; v 3. NP se nachází učebny, kabinety, administrativa, galerie vnitřního atria, „malá“ tělocvična, provozní a hygienické zařízení, vnější skleníky; ve 4. NP se nachází učebny, kabinety a hygienické zařízení, venkovní oplocené hřiště.

„SO 0102“ – objekt se služebním bytem s podlažností 2 NP, plochou vegetační střechou a výškou atiky 2. NP 6,60 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 245,40 m n. m.). Kapacita objektu je 1 bytová jednotka.

„SO 0103“ – objekt zahradního domku s podlažností 1 NP, plochou vegetační střechou a výškou atiky 3,50 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 245,35 m n. m.) s vyústěním VZT kanálu základní školy.

Součástí záměru je dále technická infrastruktura pro potřeby předmětného záměru (inženýrské sítě, retenční a akumulací nádrže dešťových vod, lapol, veřejné osvětlení, trafostanice, geotermální vrty), zpevněné plochy (pochozí a pojízdné, hřiště a sportovní plochy na terénu, vozidlová komunikace s chodníky a parkovacím zálivem se 14 kolmými parkovacími stáními v ul. Do Koutů a 3 podélnými parkovacími stáními v ul. Horkého, 2 autobusové zastávky), nový sjezd z ulice Do Koutů s chodníkovým přejezdem, terasy, sadové a terénní úpravy (s veřejně přístupnou pěší zónou se zelení a oddechovými plochami), opěrné zdi, a dočasné stavby zařízení staveniště.

Odvolatelé ve svém odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 9. 2025 vyjádřili mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 12. 10. 2023 a zejména namítají, že předmětný záměr není v souladu s regulativy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Posouzení záměru z hlediska souladu s PÚR ČR a ZÚR HMP:

V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „PÚR ČR“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je navržen v Metropolitní oblasti Praha OB1 a respektuje podmínky a úkoly náležící této oblasti a neznemožňuje umístění záměrů republikového významu, které PÚR ČR vymezila. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu s PÚR ČR.

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR HMP“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je dle výkresu č. Z 01 ZÚR HMP navržen na území „sídel v Přípražích“, kde je pro zajištění adekvátního rozvoje sídelní struktury nutné zejména umožnit rozvoj jednotlivých sídel, původně samostatných obcí, bez jejich vzájemného srůstání a při zachování kvality otevřené krajiny.

Ministerstvo k tomu uvádí, že vlivy záměru na přírodní a krajinné hodnoty hodnotí orgán ochrany přírody, nikoliv orgán územního plánování. Pozemky záměru jsou dle podrobnější územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, kde je rozsah zastavitelného a nezastavitelného území zpřesněn, zahrnutý do zastavitelné plochy VV a VN. V rámci „sídel v Přípražích“ se dle názoru ministerstva cílí na ochranu stávajících nezastavitelných ploch zeleně vymezených (zpřesněných) v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, aby nebyly změnami této podrobnější územně plánovací dokumentace vymezeny jako zastavitelné plochy, nikoliv na to, aby stávající



zastavitelné plochy v rámci „sídel v Přípražích“ byly vymezeny jako plochy nezastavitelné, proto záměr nemá na „sídla v Přípražích“ z pohledu orgánu územního plánování vliv.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že do předmětného území „sídel v Přípražích“ jsou v rámci zastavitelné plochy VV a VN zahrnuty i stavby mj. na pozemcích parc.č. 3857/169, 3867/76, 3835/131, 3835/132 a 3857/344 v k.ú. Modřany, proto záměr ani z tohoto hlediska nelze hodnotit negativně.

Záměr je dle výkresu č. Z 02 a S 01 ZÚR MHP navržen na hranici regionálního biocentra č. 500/Z/30 s názvem „1402 Šance“, dle výkresu Z 03 ZÚR MHP je navržen v Krajině povltavských lesů a dle výkresu č. O 01 ZÚR HMP je záměr navržen na hranici přírodního parku, přičemž k posouzení souladu záměru se skladebnými prvky Územního systému ekologické stability (ÚSES) a obecně s problematikou ochrany přírody a krajiny je příslušný orgán ochrany přírody.

Ministerstvo dále uvádí, že předmětný záměr neznemožňuje ani umístění dalších záměrů nadmístního či republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR HMP. Uplatnění ZÚR HMP tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu se ZÚR HMP.

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR HMP“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR HMP. Uplatnění ZÚR HMP tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu se ZÚR HMP.

Posouzení záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování:

V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše VV – veřejné vybavení (bez stanoveného kódu míry využití plochy), VN – nerušící výroba a služby (bez stanoveného kódu míry využití plochy) a OV – všeobecně obytné (se stanoveným kódem míry využití plochy D).

Hlavním využitím plochy VV jsou plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém. Přípustným využitím plochy VV jsou mj. školy a školská zařízení, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustným využitím jsou mj. služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím). Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Pro plochy veřejného vybavení zároveň dle ÚP SÚ HMP platí, že „*Při umísťování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.*“

Hlavní využitím plochy VN jsou plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou. Přípustným využitím jsou mj. parkoviště P+R, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura; podmíněně přípustným využitím jsou mj. zařízení k recyklaci odpadů.



Hlavním využitím plochy OV jsou plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím plochy OV jsou mj. stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, kulturní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, administrativa v rámci staveb pro bydlení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustným využitím plochy OV jsou mj. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím).

Objekty „SO 0101“ (základní škola) a „SO 0103“ (zahradní domek pro uskladnění zahradního nábytku s venkovním WC a vyústěním VZT kanálu základní školy) jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy VV. Objekt „SO 0102“ (služební byt školníka) je v souladu s podmíněně přípustným využitím plochy VV, neboť souvisí s hlavním a přípustným využitím plochy VV.

Parkovací stání v 1. NP objektu základní školy a venkovní parkovací stání lze v ploše VV jako její podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy VV, přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu nemůže dojít dle názoru ministerstva ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Technická infrastruktura, zpevněné plochy, komunikace vozidlové a zeleň jsou v souladu s přípustným využitím plochy VV. Opěrné stěny, terénní úpravy, terasy a dočasné stavby zařízení staveniště nejsou u využití ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP SÚ HMP výslovně uvedeny. Vzhledem k tomu, že souvisí s umístěním a realizací předmětného záměru, který byl v rámci umístění svých jednotlivých částí do dotčené plochy VV shledán přípustným, a zároveň nedojde ani ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti jimi dotčených pozemků, je ministerstvo toho názoru, že i tato v regulativech ÚP SÚ HMP nejmenovaná využití je možné v rámci záměru akceptovat.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že otázku, zda záměr může mít nepříznivý negativní vliv na kvalitu prostředí, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánů posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci územního řízení vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány.

Ministerstvo dále uvádí, že v rámci záměru byl zároveň respektován požadavek ÚP SÚ HMP, aby byly v ploše VV přednostně zohledněny potřeby z oblasti školství, zdravotnictví či sociálních služeb, neboť předmětem záměru je soubor školského zařízení pro základní vzdělávání.

Co se týká „optimální“ dostupnosti zařízení, ministerstvo uvádí, že tento požadavek není v platném ÚP SÚ HMP nijak konkrétně specifikován. Ministerstvo v rámci své praxe vychází z toho, že pokud má obec zájem na umístění určitého typu veřejného vybavení do konkrétní plochy VV, vyjádří tento zájem vymezením příslušné veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) veřejného vybavení v rámci konkrétní plochy VV.

Co se týká požadavku na převažující podíl kapacity hlavního a přípustného využití v ploše VV, ministerstvo předně uvádí, že dle oddílu 15 odst. 4 ÚP SÚ HMP je dominantním podílem „*podíl vyšší než 50 %*“.

Ministerstvo dále uvádí, že ÚP SÚ HMP při stanovování kapacity určité plochy pracuje s hrubou podlažní plochou (HPP) staveb v této ploše. Do započitatelných HPP se ve smyslu ÚP SÚ HMP a Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP nezahrnují v rámci podzemních podlaží např. garáže, technické zázemí objektu, sklady apod., a v rámci nadzemních podlaží se nezapočítávají otevřené a částečně otevřené části staveb (terasy, lodžie, balkony apod.).



Ministerstvo s ohledem na výše uvedené zanedbalo plochu podzemního podlaží objektu „SO 0101“, neboť se toto podzemní podlaží s ohledem na svou funkci do započitatelných HPP ve smyslu ÚP SÚ HMP a Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP nezahrnuje. Podklady pro výpočet ministerstvo získalo z údajů uvedených v souhrnné technické zprávě.

V rámci záměru jsou navrženy tyto započitatelné HPP hlavního a přípustného využití plochy VV:

Objekt „SO 0101“ obsahuje základní školu se započitatelnou plochou HPP hlavního a přípustného využití plochy VV cca 9 500 m² (bez garáží v 1. NP).

Objekt „SO 0103“ obsahuje zahradní domek se započitatelnou plochou HPP hlavního a přípustného využití cca 35 m².

Celková započitatelná HPP hlavního a přípustného využití plochy VV v rámci předmětného záměru činí cca 9 535 m².

V rámci záměru jsou navrženy tyto započitatelné HPP podmíněně přípustného využití plochy VV:

Garáže v 1. NP objektu „SO 0101“ základní školy se započitatelnou plochou podmíněně přípustného využití plochy VV cca 1 103 m².

Objekt „SO 0102“ obsahuje služební byt se započitatelnou plochou podmíněně přípustného využití plochy VV cca 140 m².

Celková započitatelná HPP podmíněně přípustného využití plochy VV v rámci předmětného záměru činí cca 1 243 m².

Celková započitatelná HPP záměru je cca 10 778 m² a podíl hlavního a přípustného využití plochy VV činí cca 0,88 (9 535 : 10 778) proto je požadavek převažujícího hlavního a přípustného využití v ploše VV v rámci záměru splněn.

Úpravu autobusové smyčky, doplněnou terénními a sadovými úpravami a úpravou plochy pro tříděný odpad lze jako přípustné využití plochy VN akceptovat. Realizaci záměru nedojde k omezení veřejné přístupnosti ani rozsahu užívání stávající komunikace a souvisejících ploch.

Úprava křižovatky Do Koutů a Horkého (včetně odvodnění), chodník a terénní a sadové úpravy v ploše OV lze jako přípustné využití plochy OV akceptovat, neboť se jedná o úpravy související s veřejnou dopravní infrastrukturou, přičemž komunikace a navazující plochy zůstanou i po realizaci záměru nadále veřejně přístupné a užívané minimálně ve stávajícím rozsahu.

Dle výkresu č. 10 ÚP SÚ HMP je záměr umístěn v trase stávajícího vodovodu DN 1 200 a DN 1 000, přičemž ÚP SÚ HMP zobrazuje pouze jeho trasu, ale neposkytuje pro ni žádnou regulaci, a orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění se k přípustnosti záměru z tohoto hlediska vyjadřovat.

Dle výkresu č. 9 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen při hranici celoměstského systému zeleně a přírodního parku, přičemž ÚP SÚ HMP tyto plochy pouze zobrazuje, ale neposkytuje pro ni žádnou regulaci, a orgán územního plánování nemá ani zákonné zmocnění se k přípustnosti záměru z tohoto hlediska vyjadřovat.

Dle výkresu č. 25 ÚP SÚ HMP je na celé ploše VV vymezena VPS č. 16/VS/12 „*Praha 12 – Modřany Komořany – základní škola*“.

K problematice týkající se VPS ministerstvo v obecné rovině připomíná, že stavební zákon ani územně plánovací dokumentace výstavbu v ploše VPS nezakazují, pouze stanovují, že v rámci ploch a koridorů VPS je možné práva k pozemkům vyvlastnit.



V závazném stanovisku MHMP OÚR ze dne 12. 10. 2023 bylo z hlediska prostorové regulace ÚP SÚ HMP konstatováno: „navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury, a proto je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat“. V písemnosti MHMP OÚR ze dne 26. 3. 2026, kterou byl ministerstvu předán správní spis ve věci závazného stanoviska, bylo obsaženo i stanovisko MHMP OÚR k obsahu odvolání, ve kterém bylo mj. uvedeno: „*Plochu lze také posoudit jako plochu rozvojovou bez stanovené míry využití území.*“ Vzhledem k nejasnostem o charakteru daného území nezbylo ministerstvu, než provést v tomto ohledu vlastní hodnocení.

Dle pododdílu 7a) odst. 3 věty první 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.*“

Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „*zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.*“

Dle oddílu 15 odst. 41 ÚP SÚ HMP je rozvojovým územím „*zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch.*“

Vzhledem k tomu, že plocha VV bez stanoveného kódu míry využití plochy není na základě výše uvedeného automaticky zahrnuta do stabilizovaného území, a dále tomu, že tato plocha je doposud nezastavěná, tzn. že není tvořena stabilizovanou hmotovou strukturou, a zároveň je tato plocha vymezena vně stávajícího zastavěného území obce, dospělo ministerstvo k závěru, že předmětná plocha VV je jednoznačně plochou rozvojovou ve smyslu platného ÚP SÚ HMP.

Pro předmětnou rozvojovou plochu VV není platným ÚP SÚ HMP stanoven žádný kód míry využití plochy, tzn. že platný ÚP SÚ HMP neobsahuje pro tuto plochu žádné konkrétní požadavky na koeficient podlažních ploch KPP či koeficient zeleně KZ.

Předmětem záměru je soubor staveb tvořený objektem „SO 0101“ – základní škola s podlažností 1 PP a 4 NP (poslední 2 podlaží jsou ustoupená), plochou střechou s výškou atiky 4. NP 17,60 m, doplněnou nad střešním hřištěm konstrukcí s popínavou zelení s výškou 24,15 m (měřeno od úrovně podlahy 1. NP, tj. 236,40 m n. m.); objekt „SO 0102“ – objekt se služebním bytem s podlažností 2 NP, plochou střechou a výškou atiky 2. NP 6,60 m (měřeno od úrovně podlahy 1. NP, tj. 245,40 m n. m.); a objekt „SO 0103“ – objekt zahradního domku s podlažností 1 NP, plochou střechou a výškou atiky 3,50 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 245,35 m n. m.).

V rámci lokality č. 149_1 „Komořany“ jsou s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) a s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situovány např. objekt na pozemku parc.č. 3867/140 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 7,8 m; objekt na pozemku parc.č. 3857/169 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 2 a max. výškou obvodových linií střech 8,4 m; objekt na pozemku parc.č. 3867/137 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,0 m; objekt na pozemku parc.č. 3867/73 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 12,0 m; objekt na pozemku parc.č. 3856/32 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 5 (poslední je ustoupené), plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 15,7 m; objekt na pozemku parc.č. 264 v k.ú. Komořany, s počtem podlaží nad terénem 5 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 14,9 m; objekt na pozemku parc.č. 265 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 5, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 15,3 m; objekt na pozemcích parc.č. 270/7 v k.ú. Komořany a parc.č. 3731/5 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 8, plochou střechou



a max. výškou obvodových linií střech 25,7 m; objekt na pozemku parc.č. 270/3 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 25,2 m; objekt na pozemku parc.č. 248/9 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 27,3 m; objekt na pozemku parc.č. 117/2 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 10, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 29,7 m; objekt na pozemku parc.č. 248/6 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 12, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 35,6 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 251/1 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 12, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 36,4 m

Ministerstvo k tomu připomíná, že v ÚAP HMP jsou evidovány výšky obvodových linií střech, tj. výšky po půdorysném obvodu stavby. Pokud je podlaží ustoupené od římsy či atiky nižšího podlaží, jeho výška se v ÚAP HMP neprojeví. Počet podzemních podlaží u stávajících staveb ministerstvo neuvádělo, neboť tento údaj není v ÚAP HMP evidován, přičemž počet nadzemních podlaží či počet podlaží nad terénem u stávajících staveb ministerstvo odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model).

Z výše uvedeného vyplývá, že se předmětné objekty svou výškou a podlažností nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu a charakter lokality č. 149_1 „Komořany“.

Z hlediska objemového působení ministerstvo znovu připomíná, že podzemní podlaží využitá jako garáže, technické zázemí objektu, sklady apod. se do rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP nezahrnují, proto ministerstvo dále zanedbalo parametry podzemního podlaží záměru a stávajících staveb.

V rámci záměru je navržen objekt „SO 0101“ s podlažností 4 NP (poslední 2 podlaží jsou ustoupená), a zastavěnou plochou nadzemní části objektu 4 174 m² (zastavěná plocha podzemní části objektu činí 1 120 m²); objekt „SO 0102“ s podlažností 2 NP a zastavěnou plochou 70 m²; a objekt „SO 0103“ s podlažností 1 NP a zastavěnou plochou 35 m².

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 149_1 „Komořany“ je situován např. objekt na pozemku parc.č. 3696/12 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 6 a zastavěnou plochou objektu dle katastru nemovitostí 532 m²; objekt na pozemku parc.č. 3867/76 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochou objektu 1 332 m²; objekt na pozemku parc.č. 3867/75 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochou objektu 1 840 m²; objekt na pozemku parc.č. 3857/344 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochou objektu 304 m²; objekt na pozemku parc.č. 3856/32 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 5 (poslední je ustoupené) a zastavěnou plochou 586 m²; objekt na pozemku parc.č. 3867/73 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 3 a zastavěnou plochou 1 842 m²; objekt na pozemku parc.č. 270/7 v k.ú. Komořany a parc.č. 3731/5 v k.ú. Modřany 8 a zastavěnou plochou objektu 516 m²; objekt na pozemku parc.č. 270/3 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 9 a zastavěnou plochou objektu 517 m²; objekt na pozemku parc.č. 270/33 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochou objektu 1 927 m²; objekt na pozemku parc.č. 248/6 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 12 a zastavěnou plochou objektu 476 m²; objekt na pozemku parc.č. 117/2 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 10 a zastavěnou plochou objektu 499 m²; objekt na pozemku parc.č. 251/1 v k.ú. Komořany s počtem podlaží nad terénem 12 a zastavěnou plochou objektu 481 m²; nebo v sousední lokalitě 149_2 „Areály Komořany“ objekt na pozemku parc.č. 3835/6 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 3 a zastavěnou plochou 6 301 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 3835/8 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem 1 a zastavěnou plochou 3 254 m².

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že objemové řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká objemovým parametřům stávající zástavby, a to z hlediska podlažnosti a zastavěné plochy. Rozsah



stavební činnosti v rámci záměru odpovídá předpokládanému rozvoji daného území dle ÚP SÚ HMP, pro jím řešené území v ploše VV, jak bylo prokázáno výše.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného k problematice týkající se výškového a objemového působení záměru považuje za účelné doplnit, resp. upozornit na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „*Městský soud v bodě v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, 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.*“

Výše uvedené závěry NSS pro umisťování staveb do stabilizovaného území lze uplatnit i při umisťování staveb do rozvojových ploch, neboť při posuzování souladu výškových a objemových parametrů záměrů ve stabilizovaném a rozvojovém území z hlediska urbanistické struktury a charakteru území se uplatňují obdobné principy.

Ministerstvo na základě výše uvedeného nedospělo k závěru, že by se navržený záměr svým měřítkem či objemovým (hmotovým) působením vymykal spektru stávajících staveb v rámci urbanistické struktury daného území. K rozsahu referenčního území ministerstvo uvádí, že porovnávalo parametry záměru výlučně se stavbami nacházejícími se v jeho okolí v rámci lokality č. 149_1 „Komořany“ a sousední lokality 149_2 „Areály Komořany“.

Ministerstvo dále zjistilo, že pro dané území byla pořízena Územní studie Komořany (dále jen „ÚS Komořany“), u které dle jejího registračního listu v rámci evidence územně plánovací činnosti pořizovatel schválil možnost jejího využití dle § 25 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že v napadeném závazném stanovisku MHMP OÚR absentuje posouzení záměru ve vztahu k ÚS Komořany, ministerstvo toto posouzení níže doplnilo.

Ministerstvo k tomu předně uvádí, že územní studie slouží jako neopominutelný podklad pro rozhodování o změnách v území pouze v případě, že je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“). Řešení navržené v územní studii není vzhledem k její povaze závazné. V případě, že územní studie není v souladu s ÚPD, slouží jako podklad pro případnou změnu ÚPD.

Předmětný záměr je dle ÚS Komořany navržen do stavebního bloku označeném B18 01. Jedná se o stavební blok s volnou stavební čarou a specifickým využitím: funkční plocha VV – základní škola, která je současně VPS č. 16/VS/12 – plocha pro základní školu při ulici Do Koutů. K bloku č. B18 01 je v textové části ÚS Komořany uvedeno: „*Vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel, který umožní transformace velké části areálu bývalých Modřanských strojíren, je třeba včas zajistit odpovídající občanskou infrastrukturu. Konkrétně je minimální podmínkou nové obytné zástavby v rámci bloků B08 01b, B08 02, B08 03, B08 04, B08 05, B08 06, B08 07, B08 08, B08 09, B08 10, B08 11, B08 12, B08 13 vybudování nové základní školy potřebné kapacity pro komořanské děti v rámci území řešeného touto územní studií. Před dokončením základní školy je ve výše specifikovaných blocích možné realizovat max. 20 % předpokládané bytové výstavby*“. Ve stavebních blocích vyjmenovaných v ÚS Komořany zatím bytová výstavba nezapočala, dokončena ale byla výstavba bloků B12 01 – B12 18 a B11 01 – B11 07, které přímo sousedí se záměrem. Jedná se o bytnou zástavbu v podobě rodinných a bytových domů se stabilizovanou hmotovou strukturou s počtem podlaží nad terénem max 5.



Co se týká výškové regulace stanovené ÚS Komořany, jednotlivé bloky nebo jejich části jsou zařazeny do výškových hladin, která definuje maximální a minimální regulovanou výšku budov. Výšková regulace určuje maximální výšku po hlavní římsu, nad jejíž rámec lze stavět dle pravidel uvedených v § 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“). Pro daný blok s označením B18 01 je s odkazem na PSP stanovena výšková hladina V. (12 m – 21 m), přilehlé bloky mají stanovenou výškovou hladinu II. – III. (0 - 9 m; 0 - 12 m), přičemž soulad záměru s požadavky PSP posuzuje stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Protože v oblasti výškové regulace není ÚS Komořany v souladu s platným ÚP SÚ HMP, nejsou stanovené výškové regulativy závazné.

Ministerstvo na základě výše popsaného shrnuje, že z hlediska platného ÚP SÚ HMP je záměr v rozsahu plochy VV navržen v rozvojovém území bez stanoveného kódu míry využití plochy a rovněž ÚS Komořany pro plochu B18 01 kód míry využití plochy nestanovuje. Co se týká podlažnosti, platný ÚP SÚ HMP podlažnost staveb v rámci svých regulativů nestanovuje, stejně tak nestanovuje podlažnost pro jednotlivé bloky ani ÚS Komořany, proto je možné podlažnost záměru max. 4 NP akceptovat, neboť již za současného stavu jsou v rámci urbanistické struktury daného území situovány stavby se 4 NP a více.

Co se týká půdorysných rozměrů záměru ministerstvo uvádí, že z tohoto pohledu ÚP SÚ HMP ani ÚS Komořany žádné požadavky nestanovuje, proto záměr ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně.

V rámci posouzení souladu předmětného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter daného území, jak bylo prokázáno výše, a jeho umístěním ani nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou dále zpřesňovány a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP. Záměr je navržen v souladu s uvedenými nástroji územního plánování, proto je v souladu i s nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování

Parkovací stání navržená v 1. NP objektu základní školy a venkovní parkovací stání představují v ploše VV podmíněně přípustné využití, neboť dle regulativů ÚP SÚ HMP jsou parkovací a odstavné plochy a garáže přípustné za podmínky, že slouží potřebám souvisejícím s hlavním nebo přípustným využitím plochy. V posuzovaném případě jsou parkovací stání funkčně vázána na hlavní využití stavby – veřejnou vybavenost v podobě základní školy – a slouží k zajištění dopravy v klidu pro zaměstnance, návštěvníky a další osoby související s jejím provozem, čímž je podmínka jejich přípustnosti naplněna. Současně parkovací stání nepředstavují samostatné využití území, ale doprovodnou součást stavby veřejné vybavenosti nezbytnou pro její řádné fungování. Jejich realizací nedochází ke znemožnění ani ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska funkce vymezené v ÚP SÚ HMP, ani k potlačení převažujícího podílu hlavního a přípustného využití plochy VV. Parkovací stání proto naplňují podmínky podmíněně přípustného využití plochy VV a jsou v souladu s ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Vypořádání námitek odvolatelů:

Ministerstvo na úvod předesílá, že význam urbanistické struktury je výrazem veřejného zájmu na uspořádaném využívání území a nikomu neplyne subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v území, v němž se nachází jeho majetek, byly zakonzervovány a nemohly být změněny (viz rozsudek NSS ze



dne 6. 8. 2025, č.j. 2 As 261/2024-31). „Připouštění, že území se může v určitých mezích urbanisticky proměňovat a vyvíjet, je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, s výjimkou případů, kdy je její konkrétní podobu třeba chránit a neměnit, např. z důvodů památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v běhu času proměňovat“ (rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č.j. 7 As 13/2010-14).

Vymezením rozvojové plochy VV byl v ÚP SÚ HMP vyjádřen předpoklad, že v této části území hl. m. Prahy vznikne stavba občanského (veřejného) vybavení, na kterou jsou vzhledem k její specifické funkci a provozu kladeny jiné prostorové nároky než např. na rodinné či bytové domy. Vzhledem k tomu, že pro rozvojovou plochu VV platný ÚP SÚ HMP nepředepisuje žádný kód míry využití plochy, není výstavba v této ploše omezena žádnými koeficienty KPP a KZ, a přípustné řešení se odvozuje od parametrů stávající zástavby utvářející urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy se zohledněním specifické funkce staveb v ploše VV. Z logiky věci nelze požadovat, aby se stavba občanského (veřejného) vybavení svými prostorovými parametry přizpůsobovala bezprostředně navazující obytné zástavbě, proto nelze dospět k závěru, že „masa budovy směřující do ulice Do Koutů jednoznačným způsobem narušuje architektonickou jednotu stávající zástavby (skupiny staveb jednotného charakteru)“. V dané lokalitě byla ostatně obdobným způsobem včleněna do obytné zástavby i další stavba veřejného vybavení – mateřská škola na pozemku parc. č. 358/2 v k.ú. Komořany.

V případě naplnění požadavků územního plánu a příslušných právních předpisů nelze očekávat, že v území nikdy nedojde ke změně. Nelze proto bránit ani moderněji pojatému záměru s odkazem na „stávající architektonický a urbanistický řád lokality“, pokud zástavba v území je různorodá. Dle názoru ministerstva umístění záměru poslouží k dotvoření lokality a svými parametry srovnatelnými s objekty v širším okolí se nestane její dominantou. Součástí dokumentace je vizualizace záměru, která dle názoru ministerstva prokazuje, že parametry záměru jsou srovnatelné s objekty v širším okolí a ani jeho modernější prvky v podobě prosklených fasád a pochozích střech nevnaší do území žádný nepatřičný prvek.

Dle ÚAP HMP je záměr navržen v lokalitě č. 149_1 „Komořany“ s heterogenní strukturou, což reflektuje okolnost, že stavby v této lokalitě mají různorodý charakter např. z hlediska podlažnosti, výšky, střešní krajiny či rozsahu zastavěné plochy.

Ministerstvo výše porovnávalo záměr z hlediska sledovaných parametrů se stávající zástavbou v lokalitě č. 149_1 „Komořany“ a lokalitě č. 149_2 „Areály Komořany“ (areál produkce), se kterou bezprostředně sousedí, přičemž dospělo k závěru, že předmětný záměr se z hlediska podlažnosti, výšky či objemového působení nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb v daném území, proto nemůže být z hlediska regulace rozvojového území hodnocen negativně.

Parametry těchto stávajících objektů spoluutvářejících charakter této části území hl. m. Prahy rovněž nelze při hodnocení přípustnosti záměru pominout a z tohoto hlediska lze odkázat např. na rozsudek NSS ze dne 18. 8. 2025, č.j. 3 As 271/2024-47, kde je zejména uvedeno: „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“.

Výše bylo prokázáno, že se objekty záměru svými prostorovými parametry nevymykají stávající zástavbě utvářející urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy, proto posuzovaný záměr není navržen v rozporu s prostorovou regulací platného ÚP SÚ HMP.

K převýšení bezprostředně sousedící zástavby o jedno, resp. dvě nadzemní podlaží a „mase záměru narušující jednotu stávající zástavby“, ministerstvo uvádí, že v daném území se běžně nacházejí v sousedství objekty s různou podlažností a zastavěnou plochou, např. objekt na pozemku parc.č. 358/2



v k.ú. Komořany má počet podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochu 1 170 m², sousední objekt na pozemku parc.č. 341/2 v k.ú. Komořany má počet podlaží nad terénem 1 a zastavěnou plochu 173 m²; objekt na pozemku parc. č. 248/9 v k.ú. Komořany má počet podlaží nad terénem 9 a zastavěnou plochu 476 m², sousední objekt na pozemku parc.č. 318/2 v k.ú. Komořany má počet podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochu 127 m², další sousední objekt na pozemcích parc.č. 242, 243 a 244 v k.ú. Komořany má počet podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochu 416 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 3856/2 v k.ú. Modřany má počet podlaží nad terénem 3 a zastavěnou plochu 817 m² a sousední objekt na pozemku parc.č. 3822 v k.ú. Modřany má počet podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochu 209 m², proto záměr ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně.

K námitce týkající se výškových parametrů záměru ministerstvo uvádí, že textová část ÚP SÚ HMP obsahuje výškovou regulaci pouze v tom smyslu, že stanovuje oblast 1, kde není přípustné umisťovat výškové stavby, a oblast 2, kde je možné výškové stavby umisťovat při splnění stanovených podmínek, a této regulaci odpovídá i vymezení těchto oblastí ve výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP. Záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen z hlediska výškové regulace v oblasti 2. Dle oddílu 15 odst. 61 ÚP SÚ HMP je výškovou stavbou „stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m.“

Předmětný záměr nepřevyšuje relativní výšku 40 m, přičemž posouzení, zda rovněž nepřekračuje výškovou hladinu dané lokality, nepřísluší orgánu územního plánování, neboť postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je vymezen v § 25 až § 27 PSP, a soulad s PSP posuzuje stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Z rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 9. 2025 nevyplyvá, že by záměr překračoval výškovou hladinu dané lokality, proto ministerstvo záměr nehodnotilo jako výškovou stavbu ve smyslu ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo proto na základě výše uvedeného konstatuje, že neshledalo, že by se záměr svými výškovými parametry vymykal urbanistické struktury území či charakteru daného území. Ministerstvo současně na základě výše uvedeného nedospělo k závěru, že by se navržený objekt svým měřítkem či objemovým (hmotovým) působením vymykal spektru stávajících staveb v rámci urbanistické struktury daného území. Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP neobsahuje regulaci týkající se uliční a stavební čáry, odstupů staveb apod., neboť ve smyslu § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona ÚP SÚ HMP ani nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. ÚP SÚ HMP s ohledem na svou zákonnou podrobnost nemůže ani regulovat či stanovovat požadavky na konkrétní půdorysné rozměry a tvary staveb či vzhled staveb.

K námitce týkající se kvality prostředí a pohody bydlení ministerstvo uvádí, že otázku, zda záměr může mít významný negativní vliv na kvalitu prostředí, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánů posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, nedostatečného proslunění a osvětlení a jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci řízení u stavebního úřadu vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány, přičemž tato závazná stanoviska jiných dotčených orgánů neslouží jako podklad pro závazné stanovisko orgánu územního plánování, ale až pro rozhodnutí stavebního úřadu.

Orgán územního plánování tedy nemá odbornou způsobilost k tomu, aby tuto problematiku sám komplexně hodnotil, a nemůže ani celkově vyhodnocovat závěry vyplývající z jednotlivých závazných stanovisek jiných dotčených orgánů, které neslouží jako podklad pro jím vydávané závazné stanovisko. Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP zobrazuje např. i památkové zóny ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. nebo zvláště chráněná území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., což neznamená, že



by orgán územního plánování měl posuzovat soulad záměru i s těmito jevy zobrazeným v ÚP SÚ HMP, když k tomu nemá zákonné zmocnění.

Co se týká námítky ztráty výhledu, ministerstvo konstatuje, že se jedná o subjektivní názor odvolatelů, přičemž ÚP SÚ HMP z tohoto hlediska žádnou regulaci nestanoví. Ke změně výhledových poměrů v urbanizovaném prostředí hl. m. Prahy dochází v souvislosti s rozvojem území a realizací stavebních záměrů zcela běžně. Samotná změna dosavadních výhledových poměrů proto bez dalšího nezakládá rozpor záměru s územně plánovací dokumentací. Vlastníkům okolních nemovitostí navíc nespovídá veřejné subjektivní právo na zachování stávajících výhledových poměrů či na neměnný výhled z jejich nemovitostí. Ministerstvo současně upozorňuje, že obsahově námitka směřuje proti rozsahu a intenzitě zastavění území, tedy proti koncepci rozvoje daného území vyjádřené v územním plánu. Takové výhrady měly být uplatněny v procesu pořizování a projednávání územního plánu, v jehož rámci se rozhoduje o přípustném způsobu využití a rozvoje jednotlivých ploch. V řízení o konkrétním záměru již nelze prostřednictvím námitek proti jednotlivé stavbě zpochybňovat samotnou koncepci využití území stanovenou platnou územně plánovací dokumentací. Ministerstvo proto neshledalo, že by namítaná změna výhledu mohla představovat důvod nepřipustnosti záměru z hledisek sledovaných orgánem územního plánování.

K námitce týkající se dopravního řešení záměru ministerstvo uvádí, že orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění k posouzení dopravního řešení záměru (včetně posouzení správnosti výpočtu parkovacích stání), jeho vlivů na stávající dopravní infrastrukturu a na dané území (včetně hodnocení „mikrosimulace“ automobilové dopravy zpracované společností SATRA, spol. s r.o.), proto se ministerstvu nepřísluší z tohoto hlediska k přípustnosti záměru vyjadřovat.

Co se týká námítky, že dopravní řešení záměru nesplňuje požadavky dopravní koncepce obsažené v ZÚR HMP, neboť areály s vysokou návštěvností mají být umístěny v místech s dobrou obsluhou veřejnou hromadnou dopravou, ministerstvo konstatuje, že ZÚR HMP stanovuje koncepci rozvoje území a koncepci sídelní struktury prostřednictvím definování priorit rozvoje v podrobnosti náležející ZÚR HMP, přičemž úkolem pro navazující územně plánovací dokumentaci je tyto prvky vymezit v úrovni lokalit územního plánu a tím upřesnit jejich hranice v detailu náležejícím podrobnější dokumentaci. Cílem koncepce rozvoje území a koncepce sídelní struktury definovaného ZÚR HMP je zajištění účelného a hospodárneho uspořádání města, přičemž pro zajištění adekvátního rozvoje sídelní struktury je dle textové části ZÚR HMP mj. zapotřebí: „*umožnit rozvoj jednotlivých sídel v Přípraží, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání; vytvářet podmínky pro dopravní obsluhu území veřejnou, zejména kolejovou dopravou; vytvářet podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality*“. Záměr dle názoru ministerstva cíle účelného a hospodárneho uspořádání města stanovené ZÚR HMP splňuje, přičemž dopravní obsluha území veřejnou dopravou zajištěna je.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP z hlediska počtu parkovacích stání nestanovuje žádné požadavky. Parkovací stání jsou podmíněně přípustným využitím plochy VV za předpokladu, že souvisí s hlavním a přípustným využitím této plochy, což je v daném případě splněno. Vyhodnocení, zda parkovací stání mohou mít nepřiměřený negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování neprovádí, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění. Umístěním parkovacích stání pro potřeby stavby veřejné vybavenosti nemůže dojít dle názoru ministerstva ke znemožnění nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Co se týká námitek v oblasti zvýšeného dopravního zatížení komunikace Do Koutů, tvorbě dopravních kolon, zpoždování MHD a bezpečnosti dětí v okolí školy, ministerstvo konstatuje, že všichni účastníci provozu na pozemních komunikacích, tedy řidiči i chodci, jsou povinni řídit se zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění. Hodnocení způsobu připojení



záměru na stávající pozemní komunikace bylo v kompetenci silničního správního orgánu, v součinnosti s příslušným dopravním inspektorátem.

Ministerstvo současně považuje za potřebné připomenout, že předmětné pozemky jsou již platným ÚP SÚ HMP určeny pro umístění veřejně prospěšné stavby č. 16/VS/12 „Praha 12 – Modřany Komořany – základní škola“. Územní plán tedy dlouhodobě předpokládá realizaci školského zařízení v dané lokalitě, včetně dopravních nároků s jeho provozem obvykle spojených. Námitky směřující proti zvýšenému dopravnímu zatížení vyvolanému samotnou existencí školy tak obsahově zpochybňují koncepční rozhodnutí již promítnuté do platné územně plánovací dokumentace, nikoliv soulad posuzovaného záměru s jejími regulativy.

K další námitce, že v důsledku záměru bude rezidentům znemožněno využívat příjezdovou komunikaci k odstavování vozidel v dosavadním rozsahu, ministerstvo konstatuje, že pokud záměr odpovídá územnímu plánu, je zřejmé, že ten s tomu odpovídajícím nárůstem dopravy obecně počítá. Se změnou dopravní situace v souvislosti se stavební činností či posléze realizovaným záměrem musí obyvatelé sousedních nemovitostí počítat, neboť nemají žádné garantované právo na využití stávajících komunikací v dosavadní míře (s dosavadním komfortem).

Ministerstvo tedy shrnuje, že záměrem se logicky poměry v přímém sousedství záměru změní, avšak dle názoru ministerstva záměr svými parametry nevybočuje z parametrů stávajících staveb v daném území, neodporuje regulaci rozvojového území, charakteru, ani urbanistické struktuře daného území, proto byl hodnocen z pohledu orgánu územního plánování kladně.

K námitkám týkajícím se ustanovení PSP ministerstvo uvádí, že soulad záměru s PSP např. z hlediska odstupů staveb, stavební a uliční čáry, pravidel pro výstavbu při hranici pozemků, výškové regulace, hospodaření se srážkovými vodami, denního osvětlení či dopravy v klidu apod., posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Ministerstvo dále připomíná, že posouzení souladu záměru s charakterem území prováděné dle kritérií sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování nenahrazuje posouzení souladu záměru s § 20 odst. 1 PSP, které provádí stavební úřad.

Co se týká námitky, že „vzhledem k namítané systémové podjatosti všech zaměstnanců stavebního úřadu a vedení městské části, jakož i Magistrátu hlavního města Prahy setrvávají (odvolatelé) na názoru, že závazná stanoviska, která vydaly odbory ÚMČ Praha 12 či MHMP nelze použít“, konstatuje ministerstvo následující:

Z obsahu rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 9. 2025 vyplývá, že „námitka systémové podjatosti“ byla vznesena v rámci územního řízení dne 31. 1. 2024 a směřovala k „systémové podjatosti orgánu rozhodujícího v územním řízení o umístění Záměru, jakož i Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „MHMP“), dotčených orgánů vydávajících závazná stanoviska v souladu s ustanovením § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „SŘ“), a to jednotlivých odborů Úřadu městské části Praha 12“.

Jako důvod pro vznesení námitky bylo uvedeno, že „MČ Praha 12 a MHMP mají nesporný zájem na realizaci Záměru, od kterého předpokládají pozitivní vliv na rozvoj MČ Praha 12, resp. celého města Prahy a zajišťování základního vzdělávání pro (zejména) obyvatele hlavního města Prahy. MČ Praha 12 a MHMP jsou zároveň hlavním investorem celého projektu, přičemž MČ Praha 12 zajišťovala zhotovení projektové dokumentace. Již tyto skutečnosti zakládají důvodné podezření v existenci systémové podjatosti v tom smyslu, jak ji ve svém usnesení č.j. 1 As 89/2010-119 ze dne 20. 11. 2012 vyložil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu“.

V rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 9. 2025 (str. 32 - 33) je obsažen výčet usnesení služebně nadřízených úředních osob, které rozhodovaly o podjatosti ředitele MHMP, starosty Městské části Praha 12, tajemníka Městské části Praha 12, vedoucího odboru výstavby Městské části Praha 12, vedoucí



oddělení územního plánování Městské části Praha 12 a technicky oddělení územního rozhodování odboru výstavby Městské části Praha 12, přičemž žádná z uvedených úředních osob z projednávání věci vyloučena nebyla.

Dle § 14 odst. 1 správního řádu „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, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.“ Dle § 14 odst. 2 správního řádu „úřední osoba není vyloučena podle odstavce 1, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že pochybnost o nepodjatosti úřední osoby vyvolaná jejím služebním nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem k územně samosprávnému celku není důvodem vyloučení úřední osoby z projednávání věci.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MHMP 2093798/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1925544/2023) bylo vydáno dne 12. 10. 2023, tedy před vznesením námítky podjatosti „dotčených orgánů vydávajících závazná stanoviska“.

Dotčené orgány vydávají závazná stanoviska k záměrům postupem dle části čtvrté správního řádu, avšak nenesou odpovědnost za výsledek rozhodnutí a obsahovou podobu rozhodnutí ve věci samé.

Přestože závazná stanoviska nejsou správními rozhodnutími a nejsou vydávána v „hlavním“ správním řízení, jde o podkladové správní úkony, kterými se dotčené orgány vyjadřují ke specializovaným otázkám, které si z důvodu nedostatku odbornosti nemůže posoudit stavební úřad sám. Dle § 149 odst. 1 věty první správního řádu je obsah závazného stanoviska závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Dotčené orgány jsou následně příslušné ve smyslu § 4 odst. 6 stavebního zákona kontrolovat dodržování podmínek, které ve svých závazných stanoviscích stanovily (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č.j. 9 As 77/2023-157, bod 42). Je tedy zřejmé, že úřední osoby v pozici dotčených orgánů se ve smyslu § 14 odst. 1 správního řádu bezprostředně podílí na výkonu pravomoci správního orgánu, a že prostřednictvím jimi vydaných závazných stanovisek mohou ovlivnit výsledek správního řízení, k němuž se tato závazná stanoviska vážou.

Dle § 149 odst. 7 věty první správního řádu platí, že „jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska“. Z dikce zákona je zřejmé, že nadřízený dotčený orgán má v rámci odvolacího řízení možnost závazné stanovisko potvrdit či změnit (zrušit jej může toliko v přezkumném řízení předvídaném § 149 odst. 8 správního řádu). Správní řád tak předpokládá, že v situaci, kdy přezkoumávané závazné stanovisko trpí vadami, nahradí jej nadřízený dotčený orgán svým vlastním (revizním) závazným stanoviskem, jehož obsah bude pro rozhodnutí odvolacího orgánu závazný ve smyslu § 149 odst. 1 věty první správního řádu. Vydáním tohoto (revizního) závazného stanoviska jsou proto případné vady přezkoumávaného závazného stanoviska zhojeny, aniž by zároveň bylo nutné toto závazné stanovisko zrušit.

Podjatost dotčeného orgánu a pochybnost o „použitelnosti závazného stanoviska“ jako podkladu napadeného rozhodnutí byla znovu namítnuta v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu, v důsledku čehož si odvolací orgán dne 3. 2. 2026 vyžádal u nadřízeného orgánu územního plánování revizi závazného stanoviska.

Obsah závazného stanoviska má v zásadě odpovídat požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí (viz rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2009, č.j. 9 As 21/2009-150). „Revizní“ závazná stanoviska nadřízeného dotčeného orgánu by proto měla obsahovat „vyličení odvolacích námitek vztahujících se



k revidovanému závaznému stanovisku, hodnocení důvodnosti těchto námitek a předeštění úvah, které nadřízený dotčený orgán k takovému hodnocení důvodnosti vedly“ (viz rozsudek NSS ze dne 27. 6. 2024, č.j. 7 As 236/2023-64). „Tyto principy se ovšem aplikují toliko ke vztahu k námitkám týkajícím se obsahu samotných závazných stanovisek. Naproti tomu nelze od dotčených nadřízených orgánů očekávat vypořádání námítky systémové podjatosti všech dotčených orgánů vystupujících v rámci prvostupňového řízení“ (viz rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2024, č.j. 9 As 184/2024-163).

Vydáním (revizního) závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování je zajištěna nestrannost a nezájatost při posuzování přípustnosti záměru z hledisek sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování. U ministerstva nelze v souvislosti se záměrem důvodně předpokládat nadkritickou míru rizika systémové podjatosti, proto vydáním (revizního) závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování je zhojena i event. vada spočívající ve vydání závazného stanoviska podjatými úředními osobami.

K námitce 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 existovala reálná potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, mohl být pro dané území pořízen regulační plán, což se nestalo. Obdobně pro dané území nebyla zpracována ani územní studie dle § 30 stavebního zákona. Není úkolem orgánu územního plánování, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP).

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, že je závazné stanovisko nepřezkoumatelné, ministerstvo konstatuje, že nepřezkoumatelnost závazného stanoviska není dána subjektivní představou odvolatelů o tom, jak podrobně mělo být odůvodněno, ale objektivní překážkou, která znemožňuje závazné stanovisko věcně přezkoumat. Věcný přezkum závazného stanoviska je možný pouze za předpokladu, že splňuje kritéria přezkoumatelnosti, tedy, že se jedná o stanovisko srozumitelné, které je opřeno o dostatek relevantních důvodů, z nichž je zřejmé, proč orgán územního plánování posoudil záměr tak, jak je uvedeno v závazné části (výroku) závazného stanoviska. Na str. 4 a 5 závazného stanoviska jsou uvedeny konkrétní důvody, o které se orgán územního plánování opřel. Jedná se sice o stručný, ale logický a srozumitelný právní názor.

Ostatní námitky nesměřují do obsahu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 12. 10. 2023, ani se netýkají kritérií sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování, proto se k nim ministerstvo nevyjadřovalo.

Ministerstvo s ohledem na vše výše uvedené nedospělo k závěru, že by závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 12. 10. 2023 bylo nezákonné.



Ministerstvo se v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování s úvahami a závěry uvedenými v závazném stanovisku MHMP OÚR z hlediska přípustnosti záměru v rámci kritérií sledovaných orgánem územního plánování ztotožnilo, přičemž s ohledem na námítky odvolatelů posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP upřesnilo a více rozvedlo.

Závěr:

Ministerstvo na základě výše uvedeného posouzení vydává toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří s napadeným závazným stanoviskem ze dne 12. 10. 2023, č.j. MHMP 2093798/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1925544/2023), jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že v květnu roku 2026 byl Zastupitelstvem hl. m. Prahy schválen nový územní plán hl. m. Prahy, tzv. Metropolitní plán, s předpokládaným nabytím účinnosti k datu 1. 9. 2026.

Dle článku 167 odst. 1 Metropolitního plánu „Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.“

Výše uvedený přechodný regulativ v článku 167 odst. 1 Metropolitního plánu bude po nabytí účinnosti Metropolitního plánu dopadat i na nyní posuzovaný případ, proto lze předmětný záměr, který je v souladu s platným ÚP SÚ HMP, jak bylo prokázáno výše, považovat po nabytí účinnosti Metropolitního plánu za přípustný i dle Metropolitního plánu.

Proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se nelze odvolat.

Ing. Dana Rafflová

vedoucí oddělení stavebně správního I
v odboru stavebně správním

Doručí se:

- 1) Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1,
IDS: 48ia97h
- 2) Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1,
IDS: 48ia97h