HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA
Odbor stavebního řádu
Oddělení právní

MHMPXPSAKEEO

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1192454/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1379310/2022/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Klára Kayedová
236 00 4771
Počet listů/příloh: **29/0**
Datum:
14.11.2026

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, která podali

Lucie Devátá, nar. 13.11.1977, Pod sídlištěm 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Ing. arch. Pavel Friak, nar. 7.3.1951, Pod sídlištěm 195/6, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Jitka Friaková, nar. 7.12.1950, Pod sídlištěm 195/6, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Jana Hrochová, nar. 1.3.1979, Vršní 153/7, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
David Jelínek, nar. 12.12.1970, Pod sídlištěm 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Jana Jelínková, nar. 10.6.1980, Pod sídlištěm 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Ing. arch. Jan Kučera, nar. 11.8.1978, Pod sídlištěm 388/4, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Ing. Marie Pobudová, nar. 5.11.1985, Pod sídlištěm 195/6, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Ing. Matěj Šedivý, nar. 31.5.1973, Pod sídlištěm 187/10, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Jan Vodička, nar. 11.2.1975, Pod sídlištěm 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Irena Vodičková, nar. 9.9.1977, Pod sídlištěm 187/10, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Bytové družstvo Kobyliské náměstí 261/8 a 262/9, IČO 28486897, Kobyliské náměstí 262/9, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,
Společenství vlastníků jednotek Vršní 153, 155, IČO 24201961, Vršní 153/7, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82,

(dále jen "odvolatelé")

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti SP 88, s.r.o., IČO 24778141, Na pískách 1489/10, 160 00 Praha 6-Dejvice Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen "stavební úřad"), a kterým byla **pod č.j. MCP8 151283/2022, spis.zn. MCP8 319770/2021/OV.Jb ze dne 13.5.2022** umístěna stavba nazvaná

"Bytový dům Vršní“

na pozemcích parc. č. 628/1, 628/28, 1802/1 v katastrálním území Kobylisy,

rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se

m ě n í

tak, že:

- ve výroku rozhodnutí se v bodě 1 na str. 1 za slovy „sorpční vpusti UV2“ vypouští tečka a doplňují se slova: *„a povoluje kácení dřevin podle podmínky č. 11 tohoto rozhodnutí.“*

- Podmínka č. 11 pro umístění stavby, odrážka druhá se nahrazuje slovy:

„- Kácení dřevin je možné realizovat jen v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.“

- v části „Druh a účel umisťované stavby“, bod SO.03 a SO.04, se za první odrážkou vypouštějí slova : „(legalizace stávajících dopravních připojení)“, za předposlední odrážkou se vypouštějí slova: „Obě dopravní připojení jsou navržena v místě stávajících dopravních připojení a jejich povolením dojde k jejich legalizaci.“

- Doplňuje se podmínka č. 12 pro umístění stavby, která zní:

„12.

- Dopravní připojení (nové, změna či rušení stávajícího), podléhá povolovacímu režimu ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích, je nutné jej řešit před vydáním rozhodnuti příslušného stavebního úřadu, v samostatném řízení o povolení připojení, nebo vydáním závazného stanoviska, a to u věcně a místně příslušného silničního správního úřadu. K žádosti je nutné doložit stanoviska vlastníka (správce) dotčených komunikací a Policie ČR, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie, jakožto garanta posuzování bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, a je nutno dodržet veškeré uvedené podmínky tohoto rozhodnutí. Pokud je tato skutečnost vypořádána, je nutné dodržet všechny podmínky vydaného pravomocného rozhodnutí o povolení připojení a v případě skončení platnosti tohoto rozhodnutí, je třeba požádat o nové povoleni, dle ustanovení uvedeného zákona.

- Veškeré nové i upravované komunikace» (včetně nových chodníků, garáží, odstavných a parkovacích ploch, chodníkového přejezdu atd.) musí být navrženy a realizovány v souladu s platnou legislativou v době realizace a navazujícími normami (např. TP 103 - navrhování obytných zón, ČSN 73 6110 - projektování místních komunikací, dále např. ČSN 73 6058, 73 6056 atd.) a budou umožňovat bezpečný pohyb zdravotně postižených, v souladu s podmínkami vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

- V případě budoucího záboru místních komunikací pro účely stavby (výkopy, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích. Žádost s návrhem dopravně inženýrského opatření, včetně navržených tras staveništní dopravy. bude předložena k posouzení a schválení nejpozději 30 dní před začátkem realizace akce. Dále je třeba splnit požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů a dodržet všechny podmínky dle stanovisek správců dotčených komunikací (oddělení koordinace TSK hl. m. Prahy, a.s. a příslušné oblastní správy TSK hl m. Prahy, a.s., a dalších).

- Obdobně tak bude součástí PD ke stavebnímu řízení samostatný záborový projekt stavby s vyznačením dočasných navrhovaných dopravě-inženýrských opatření po dobu stavby s vyznačením svislého a vodorovného dopravního značení (dočasného i trvalého provedení); harmonogram stavby bude zpracován po jednotlivých samostatných etapách výstavby a jednotlivé fáze plánu organizace výstavby budou zapracovány tak, aby docházelo k co nejmenšímu záboru ploch stávajících komunikací. V rámci PD ke stavebnímu řízení bude předložena k předběžnému posouzení situace veškerého dopravního značení (svislého i vodorovného) a dopravního zařízení souvisejícího s provozem nyní posuzované stavby; tento materiál je třeba samostatně projednat s Policií ČR. V návrhu je třeba dodržet podmínky stanovené ve stanovisku Policie ČR (Krajského ředitelství policie hl m. Prahy, odbor služby dopravní police, oddělení dopravního inženýrství).

- V rámci stavebního řízení budou projednány trasy staveništní dopravy' a podmínky jejího využití; náklady, spojené s odstraněním závad (poškození povrchu komunikací), vyvolaných staveništní dopravou, je nutno uhradit správci komunikace, dle § 28 zákona o pozemních komunikacích.

- Dešťové srážky z objektu a zpevněných ploch budou svedeny na pozemek stavby, nikoliv na pozemní komunikace.

- Stavebník bude zajišťovat čistotu komunikací v úsecích, dotčených stavbou, vč. čištění staveništních vozidel Případné vzniklé závady, budou neprodleně odstraňovány. Veškeré dotčené vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě budou udržovány v Čistotě, stavebník zajistí, aby stavba prováděla průběžné čištění komunikací (např. v areálu staveniště budou pojezdové plochy zpevněné a vybavené plochou pro dočištění vozidel s funkčními mycími linkami atd.), do skutečné vzdálenosti kontaminace stavebními nečistotami. Po dokončení prací dojde k vyčištění dotčené kanalizační vpusti.

- Po celou dobu realizace stavby:

- bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce

- bude zachován přístup k přilehlým objektům

- nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu

- budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby

- bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí

- Podrobné podmínky pro realizaci budou silničním správním úřadem stanoveny v rámci projednávání dalších stupňů projektové dokumentace (DSP, DIO respektive povolení dle § 24 a 25 zákona o pozemních komunikacích).“

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

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

SP 88, s.r.o., Na pískách 1489/10, 160 00 Praha 6-Dejvice
BYTOVÉ DRUŽSTVO JARO, Praha 8 - Kobylisy, Nad Šutkou 984/20
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

O d ů v o d n ě n í :

Stavební úřad vydal pod č.j. MCP8 151283/2022, spis.zn. MCP8 319770/2021/OV.Jb ze dne 13.5.2022 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolatelé odvolání.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, 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 rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že všechna odvolání jsou včasná.

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, uvedeným 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 předmětné řízení bylo zahájeno dne 30.8.2021, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Žádost byla doručena dne 30.08.2021, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracovaná v 12/2020 (revize v 08/2021). Podle ust. § 85 odst. 4 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (Pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy, se dokumentace a záměr posuzují podle tohoto nařízení, tj. podle Pražských stavebních předpisů, dále též „PSP“.

Odvolací správní orgán rozhoduje ve věci opakovaně. Poprvé změnil rozhodnutí stavebního úřadu rozhodnutím č.j. MHMP 1854555/2023 ze dne 5.9.2023. Proti tomuto rozhodnutí byla podána správní žaloba.

Rozsudkem Městského soudu v Praze č.j.: 17 A 127/2023-131 ze dne 31.7.2024 byla zamítnuta žaloba proti rozhodnutí, které vydal Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu pod sp.zn.: S-MHMP 1379310/2022/STR , č.j. MHMP 1854555/2023 ze dne 5.9.2023. Žalobou napadeným rozhodnutím žalovaný změnil rozhodnutí, které vydal k žádosti SP 88, s.r.o., IČO 24778141, Na pískách 1489/10, 160 00 Praha 6-Dejvice Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen "stavební úřad"), a kterým byla pod č. j. MCP8 151283/2022, spis. zn. MCP8 319770/2021/OV.Jb ze dne 13.5.2022 umístěna stavba nazvaná "Bytový dům Vršní“ na pozemcích parc. č. 628/1, 628/28, 1802/1 v katastrálním území Kobylisy.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce kasační stížnost. Dne 19.3.2026 bylo Magistrátu hl.m. Prahy, odboru stavebního řádu (dále Odvolací orgán) doručeno písemné vyhotovení rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 186/2024-55, kterým byl zrušen rozsudek Městského soudu v Praze i rozhodnutí odvolacího orgánu.

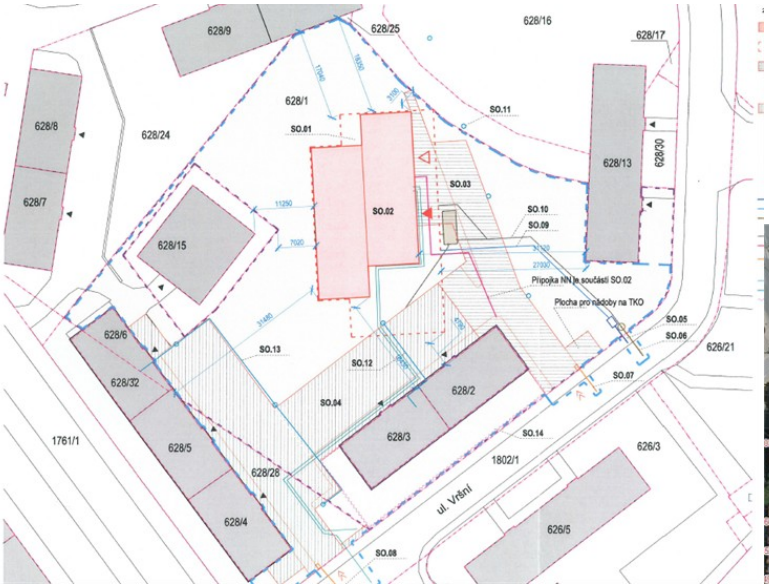
V předmětném rozsudku byly všechny žalobní námitky shledány nedůvodnými, kromě námitky týkající se odůvodnění „stávající výškové hladiny“.

Nejvyšší správní soud nerozlišil kompetence stavebního úřadu a orgánu územního plánování, když závazná výšková regulace dle ÚP se týká výhradně umísťování výškových a převýšených staveb, což se projednávaného záměru netýká. V ostatních případech stavební úřady posuzují podle PSP maximální (v celé vymezené ploše) a minimální (podél stavební čáry orientované do uličního prostranství) regulované výšky staveb. Nejvyšší správní soud má za to, že se měl k výšce vyjádřit orgán územního plánování a že údaje v rozhodnutí uvedené jsou nepřezkoumatelné.

Odvolací správní orgán tedy oslovil nadřízený orgán územního plánování, který přezkoumával závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, k souladu s územním plánem, aby

postupoval ve smyslu citovaného rozsudku. Výsledky tohoto posouzení jak Ministerstvem pro místní rozvoj tak odvolacím orgánem jsou uvedeny níže.

Záměrem žadatele je umístění bytového domu o 6 NP a 1 PP, se dvěma komerčními jednotkami v přízemí objektu. Nadzemní část objektu se skládá ze dvou vzájemně posunutých hmot různé výšky. Půdorysné rozměry nadzemní části objektu jsou max.19 x 33,8 m. Západní část objektu má 5 NP a podkrovní podlaží, pultovou střechu, římsa je ve výškové úrovni +16,50 m nad ± 0,000 = 284,35 m n.m Bpv (pata domu). Východní část objektu má 4 NP, plochou střechu s horní hranou atiky ve výšce +13,4 m.





Přístup a příjezd k navrhovanému bytovému domu je řešen prostřednictvím soukromé účelové komunikace napojené na ulici Vršní, přičemž vstup a vjezd do objektu jsou navrženy v úrovni 1.NP. Navrhovaný bytový dům obsahuje celkem 23 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk, dvě komerční jednotky a 25 parkovacích stání umístěných přímo v objektu. V 1.PP je navrženo 22 parkovacích stání, z toho dvě stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, dále sklepní prostory a technické místnosti. V 1.NP jsou situovány dvě komerční jednotky, tři parkovací stání, vjezdová rampa do podzemní garáže, vstupní hala, sklepní kóje, technické místnosti a kolárna. Od 2.NP je objekt využíván výhradně k bydlení. Ve 2. až 4. NP je v každém podlaží navrženo sedm bytových jednotek. V 5. NP a podkrovním podlaží jsou situovány dva mezonetové byty s terasami na ploché střeše nižší části objektu. Na venkovních zpevněných plochách je navrženo dalších 32 parkovacích stání, z nichž dvě jsou určena pro potřeby navrhovaného bytového domu. Zbývajících 30 venkovních parkovacích stání je navrženo jako náhrada za stávající parkovací stání ve vnitrobloku a je určeno pro parkování vozidel obyvatel okolních bytových domů. Celková kapacita parkování v rámci záměru tak činí 57 parkovacích stání, z toho 27 pro potřeby navrhovaného bytového domu a 30 pro obyvatele okolních bytových domů. Dopravní napojení záměru zahrnuje dvě připojení na ulici Vršní prostřednictvím chodníkových přejezdů, navržených v místech stávajících nepovolených vjezdů. Součástí záměru je rovněž související technická infrastruktura, zejména inženýrské sítě, retenční nádrž dešťových vod a areálové osvětlení, dále zpevněné pochozí a pojízdné plochy včetně účelových komunikací, terasy, oplocení a dočasné stavby zařízení staveniště.

Odvolací správní orgán v novém projednaní znovu posoudí odvolací námitky.

V návaznosti na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.3.2026, č.j. 2 As 186/2024-55, kterým bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 5.9.2023, č.j. MHMP 1854555/2023, a věc

byla vrácena k novému projednání, byla původní odvolací argumentace účastníků řízení doplněna následujícími podáními:

- Podáním ze dne 9.4.2026 doplnilo své odvolací námitky **Společenství vlastníků Pod Sídlištěm 195/6 a 388/4, Praha, IČO 03960137, zastoupené Ing. arch. Pavlem Friakem, předsedou výboru, a Ing. arch. Janem Kučerou, místopředsedou výboru.**

- Podáním ze dne 2.4.2026 doplnila své původní odvolací námitky **Jitka Friaková, bytem Pod Sídlištěm 195/6, Praha 8 – Kobylisy.**

V uvedených podáních odvolatelé setrvávají na svém nesouhlasu s umístěním předmětné stavby a opětovně namítají zejména její rozpor s urbanistickým charakterem území a strukturou stávající zástavby, nerespektování stavební čáry, nepřípustné výškové a objemové řešení, rozpor s územně plánovací dokumentací, negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, omezení veřejné přístupnosti vnitrobloku a nepříznivé ovlivnění osvětlení a oslunění okolních staveb. Odvolatelé především zpochybňují přípustnost umístění dalšího bytového domu do stávajícího vnitrobloku, který podle jejich názoru představuje nedílnou součást stabilizované urbanistické struktury s významným podílem nezastavěných ploch a zeleně. Nadále zastávají názor, že navržený objekt svou výškou, podlažností a objemem neodpovídá charakteristickým parametrům okolní zástavby a že dosavadní posouzení výškové hladiny nebylo provedeno ve vztahu k reprezentativnímu vzorku staveb v daném území. Současně odvolatelé zpochybňují závěry orgánů územního plánování týkající se souladu záměru s regulativy stabilizovaného území (nejde o reakci na nové stanovisko MMR ze dne 21. 9. 2026). Namítají, že samotná srovnatelnost jednotlivých parametrů záměru s vybranými okolními stavbami není dostatečným důvodem pro jeho přípustnost, aniž by bylo současně posouzeno konkrétní umístění záměru a jeho vliv na stávající urbanistickou strukturu.

V souvislosti s veřejnou přístupností vnitrobloku odvolatelé nově odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21.11.2025, č.j. 8 As 136/2024-57, týkající se omezení veřejného přístupu na veřejně přístupnou účelovou komunikaci a nemožnosti trvalého popření jejích zákonných znaků. Odvolatelé v závěru svých podání odkazují rovněž na původní odvolání a předchozí vyjádření učiněná v odvolacím řízení a nadále požadují zrušení rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 13.5.2022, č.j. MCP8 151283/2022, v celém rozsahu.

Obě podání jsou věcně shodná a navazují na původní odvolací argumentaci.

Odvolatelé v odvoláních uplatnili níže uvedené odvolací námitky (psány kurzívou ve zkrácené verzi) a odvolací správní orgán k nim zaujal následující stanovisko.

- *Stavba je v rozporu s urbanistickým charakterem území a nerespektuje strukturu jeho stávající zástavby, vymyká se charakteru a stávající urbanistické struktuře bytových domů tvořících zástavbu daného území (daného bloku). Je v rozporu s § 20 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 (Pražské stavební předpisy - PSP), § 11 odst. 2 PSP a ust. § § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stavba je navrhována do vnitroblokového. veřejného prostoru, který však není určen pro další zástavbu bytovými či jinými domy. Jedná se o místo určené pro vnitroblokovou zeleň. Blok je stabilizovaný, jeho urbanistická struktura je dokončena a nelze jej již dále zahušťovat. Z tabulky uvedené stavebním úřadem na str. 18 rozhodnutí je zřejmé, že stavba se vymyká z charakteru*

zástavby daného místa. Stavební úřad nezahrnul do porovnání správně stavby. Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací.

Otázka souladu navrhovaného bytového domu s urbanistickým charakterem území a strukturou stávající zástavby byla již předmětem soudního přezkumu. Nejvyšší správní soud se jí zabýval v rozsudku ze dne 19.3.2026, č. j. 2 As 186/2024-55, v němž výslovně rozlišil posouzení stávající urbanistické struktury od samostatné otázky určení charakteristické výškové hladiny. Nejvyšší správní soud v bodě [13] rozsudku neshledal pochybení v dosavadním posouzení urbanistické struktury, provedeném Ministerstvem pro místní rozvoj a zohledněném odvolacím správním orgánem. Připomněl, že posouzení souladu umisťované stavby s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby představuje odbornou otázku náležející do úvahy příslušného správního orgánu.

Současně potvrdil správnost postupu, při němž byly zohledněny nejen stavby nacházející se přímo ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní, ale také zástavba jeho širšího okolí. NSS se v této souvislosti zabýval rovněž porovnáním objemových parametrů navrhovaného bytového domu se stávajícími objekty, které posoudilo Ministerstvo pro místní rozvoj. Jednalo se zejména o stavební celek na pozemcích parc. č. 628/7 a 628/8 v k. ú. Kobylisy se čtyřmi nadzemními podlažími a zastavěnou plochou přibližně 357 m2, objekt na pozemku parc. č. 628/13 s pěti nadzemními podlažími a zastavěnou plochou přibližně 357 m2 a objekt na pozemku parc. č. 625/3 se čtyřmi nadzemními a dvěma ustoupenými podlažími a zastavěnou plochou přibližně 950 m2. Tyto parametry byly porovnány s navrhovaným bytovým domem, jehož nadzemní část tvoří dvě vzájemně posunuté hmoty se čtyřmi, resp. pěti nadzemními podlažími a podkrovím a zastavěnou plochou 534 m2. Při posouzení urbanistické struktury byla rovněž zohledněna existence staveb zasahujících do vnitřních prostor dalších stavebních bloků v posuzované lokalitě. NSS takto provedené odborné posouzení shledal řádně odůvodněným a závěry správních orgánů v tomto rozsahu označil za správné.



K námitce umístění stavby do dosud nezastavěného vnitrobloku odvolací orgán uvádí, že tento prostor včetně stávající zeleně představuje součást urbanistického uspořádání předmětného bloku. Jeho

dosavadní nezastavěnost však sama o sobě nezakládá nepřípustnost umístění další stavby. Ministerstvo pro místní rozvoj v novém závazném stanovisku výslovně uvedlo, že pozemky záměru jsou podle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy součástí zastavitelného území a nejsou vymezeny jako nezastavitelné plochy zeleně. Nejsou rovněž zahrnuty do území se zvýšenou ochranou zeleně ani do vnitrobloků se zvýšenou ochranou zeleně a podle výkresu č. 31 územního plánu nejsou součástí celoměstského systému zeleně.

Navrhovaný záměr přitom nezabírá celý vnitroblok. Z výkresu č. C.9 „Sadové úpravy – kompoziční řešení“ z 02/2021, který je součástí dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, vyplývá, že vedle navrhovaného bytového domu, souvisejících komunikací, parkovacích stání a dalších zpevněných ploch zůstávají ve vnitrobloku nezastavěné plochy se zelení. Dokumentace počítá se zachováním části stávajících dřevin, novou výsadbou stromů a keřů a úpravou trávníkových ploch. Realizací záměru tedy dochází ke změně dosavadního prostorového a funkčního uspořádání vnitrobloku, nikoliv však k jeho úplnému zastavění nebo odstranění veškerých ploch zeleně.

Z uvedeného vyplývá, že územně plánovací dokumentace nestanoví pro předmětný vnitroblok požadavek na zachování jeho úplné nezastavěnosti ani zvláštní územní ochranu zdejších ploch zeleně, která by sama o sobě umístění navrhovaného bytového domu vylučovala. Přípustnost záměru je proto nutné posuzovat podle konkrétního rozsahu a charakteru navržené zástavby a jejího vztahu ke stávající urbanistické struktuře. V tomto ohledu odvolací orgán vychází z výše uvedeného posouzení objemových a prostorových parametrů záměru, které Nejvyšší správní soud v bodě [13] svého rozsudku shledal řádně odůvodněným a které bylo dále rozvedeno v novém závazném stanovisku MMR.

Odvolací orgán se dále zabýval tvrzením odvolatelů, že samotná srovnatelnost půdorysných a objemových parametrů navrhovaného domu s okolními stavbami nepostačuje k závěru o přípustnosti jeho umístění, neboť je nezbytné zohlednit rovněž konkrétní prostorové a funkční uspořádání předmětného vnitrobloku. S touto obecnou zásadou se odvolací orgán ztotožňuje. Posouzení urbanistického začlenění stavby nelze omezit na mechanické porovnání zastavěných ploch, výšek a počtu podlaží, ani z něj nelze dovozovat obecnou přípustnost dalšího postupného zahušťování stabilizovaného území. V posuzovaném případě však odborné hodnocení vycházelo také z umístění záměru v rámci stavebního bloku, jeho vztahu k okolní zástavbě, charakteru širší urbanistické struktury a způsobu zastavění dalších vnitroblokových prostor v navazujícím území. Právě tyto souvislosti Nejvyšší správní soud v bodě [13] rozsudku č.j. 2 As 186/2024-55 výslovně zohlednil a dosavadní odborné posouzení urbanistické struktury shledal řádně odůvodněným.

Odvolací orgán při samostatném posouzení záměru podle § 20 odst. 1 PSP vycházel z charakteru dotčeného území, zejména ze vztahu navrhované stavby k okolní zástavbě a veřejným prostranstvím, půdorysných rozměrů okolních staveb a jejich prostorového uspořádání. Zohlednil přitom také konkrétní polohu záměru ve vnitrobloku, jeho půdorysné a hmotové členění a rozsah a uspořádání nezastavěných ploch se zelení navržených po realizaci záměru. Z těchto skutečností, hodnocených ve vzájemných souvislostech, dospěl k závěru, že navrhovaný bytový dům nepředstavuje takový zásah do prostorového uspořádání předmětného bloku, který by vedl k nepřípustnému narušení charakteru stávající zástavby. **Podrobný rozbor prokázání souladu s § 20 PSP je proveden níže.**

Pokud odvolatelé v této souvislosti poukazují rovněž na § 11 odst. 2 PSP, Odvolací orgán uvádí, že toto ustanovení upravuje požadavky na vymezování pozemků. Při posouzení konkrétního umístění navrhované

stavby je však třeba vycházet především z ustanovení PSP upravujících umisťování staveb, zejména z § 20 odst. 1 PSP, a dále z navazujících požadavků na stavební čáru a výškovou regulaci, které jsou samostatně posouzeny při vypořádání následujících odvolacích námitek.

K výhradě, že soulad s požadavky PSP nemůže být nahrazen závazným stanoviskem orgánu územního plánování, odvolací orgán uvádí, že posouzení těchto požadavků náleží stavebnímu úřadu a v odvolacím řízení odvolacímu správnímu orgánu. Závěry nového závazného stanoviska MMR jsou proto využity jako podklad pro hodnocení územně plánovacích souvislostí a skutečných parametrů okolní zástavby, nikoliv jako náhrada samostatného posouzení souladu záměru s PSP. Otázky stavební čáry a charakteristické výškové hladiny jsou vzhledem ke své samostatné právní úpravě podrobně vypořádány v následujících odvolacích námitkách.

Odvolatelé dále namítají, že předmětný stavební blok představuje dokončený urbanistický celek, jehož dosavadní uspořádání neumožňuje další zahušťování. K tomu odvolací orgán uvádí, že zachování charakteru stabilizovaného území neznamená neměnnost všech existujících stavebních a prostorových vztahů. Přípustné dotvoření stávající urbanistické struktury však musí respektovat její určující charakteristiky a nesmí vést k její podstatné změně. Ministerstvo pro místní rozvoj v této souvislosti zohlednilo také existenci staveb zasahujících do vnitřních prostor jiných stavebních bloků, zejména objektu na pozemku parc. č. 625/3 v k. ú. Kobylisy, situovaného ve vnitroblokové části území mezi ulicemi Ke Stírce, Vršní, V Brance a Klapkova. Tento objekt nepředstavuje samostatný důvod pro přípustnost navrhované stavby, dokládá však rozdílné prostorové uspořádání stavebních celků v navazujícím území. Přihlédnutí k takovým skutečnostem odpovídá závěrům Nejvyššího správního soudu uvedeným v bodě [13] rozsudku č.j. 2 As 186/2024-55. Pokud odvolatelé dovozují nesoulad záměru s charakterem území také z jeho výšky nebo umístění vůči stavební čáře, odvolací orgán odkazuje na samostatné vypořádání těchto odvolacích námitek níže. Zde jsou tyto otázky posouzeny podle příslušných ustanovení PSP. Závěry Nejvyššího správního soudu týkající se urbanistické struktury přitom nelze zaměňovat za potvrzení původního určení charakteristické výškové hladiny, jehož nedostatečné odůvodnění bylo důvodem zrušení předchozího rozhodnutí.

Odvolatelé dále poukazují na skutečnost, že návrh Metropolitního plánu podle jejich tvrzení v předmětném území vymezoval park ve volné zástavbě a předpokládal odlišné výškové uspořádání, které podle jejich názoru neumožňuje umístění navrhovaného bytového domu. Odvolací orgán k tomu uvádí, že Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 34/2 ze dne 28.5.2026 vydalo Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) formou opatření obecné povahy č. 001/2026, který nabyl účinnosti dne 1.9.2026. Dnem 31.8.2026 tedy pozbyl účinnosti dosavadní Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP SÚ HMP“). Metropolitní plán však obsahuje přechodný regulativ upravující posuzování záměrů, jejichž povolovací řízení byla zahájena před nabytím jeho účinnosti a dosud nebyla dokončena. Podle čl. 167 odst. 1 Metropolitního plánu, označeného „Nedokončené záměry“, se záměry, u nichž bylo před nabytím účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. nebo zákona č. 283/2021 Sb., které nebylo k tomuto dni dokončeno, považují pro účely Metropolitního plánu za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ HMP, ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni 31.8.2026. Článek 167 odst. 2 Metropolitního plánu dále výslovně stanoví, že za nedokončená řízení se považují rovněž řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí. V projednávaném případě bylo územní

řízení o umístění stavby „Bytový dům Vršní“ zahájeno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu. Rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 13.5.2022, č.j. MCP8 151283/2022, bylo předmětem odvolacího řízení, v němž Odvolací orgán vydal dne 5.9.2023 rozhodnutí č.j. MHMP 1854555/2023. Toto rozhodnutí bylo následně zrušeno rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 3. 2026, č.j. 2 As 186/2024-55, a věc byla vrácena k dalšímu řízení. Ke dni 1.9.2026 tak nebylo řízení pravomocně skončeno. Na předmětný záměr se proto vztahuje přechodný regulativ čl. 167 odst. 1 ve spojení s odst. 2 Metropolitního plánu. Pro posouzení jeho přípustnosti z hlediska územně plánovací dokumentace je tedy nadále rozhodující rozsah přípustnosti podle regulativů ÚP SÚ HMP ve znění účinném ke dni 31.8.2026. Souladem záměru s těmito regulativy se opakovaně zabývalo Ministerstvo pro místní rozvoj v závazném stanovisku ze dne 21.9.2026, č. j. MMR-67192/2026-83. Ministerstvo po posouzení charakteru stabilizovaného území, prostorových a objemových parametrů záměru a charakteristických výškových hladin dospělo k závěru, že předmětný záměr je z hlediska regulativů ÚP SÚ HMP přípustný. Při uplatnění přechodného regulativu čl. 167 odst. 1 Metropolitního plánu proto ministerstvo dovodilo rovněž jeho přípustnost z hlediska nově účinného Metropolitního plánu. Odvolací orgán proto konstatuje, že odvolateli namítané řešení předmětného území jako parku ve volné zástavbě, obsažené v návrhu Metropolitního plánu, nemůže samo o sobě založit nepřípustnost posuzovaného záměru. Rozhodující je přechodný regulativ obsažený v již účinném Metropolitním plánu, podle něhož se přípustnost záměru v pokračujícím odvolacím řízení odvíjí od podmínek stanovených předchozím ÚP SÚ HMP. Závěr o přípustnosti záměru z hlediska územně plánovací dokumentace přitom není zaměňován se samostatným posouzením jeho souladu s požadavky PSP, které Odvolací orgán provádí v rámci vypořádání jednotlivých odvolacích námitek.

Odvolací orgán na základě provedeného posouzení konstatuje, že navrhovaný bytový dům svým umístěním, půdorysným a objemovým řešením nepředstavuje nepřípustný zásah do stávající urbanistické struktury posuzovaného území. Při hodnocení byly zohledněny nejen parametry okolních staveb, ale také konkrétní prostorové uspořádání předmětného bloku, charakter jeho nezastavěných částí a urbanistické souvislosti s navazující zástavbou. Tento závěr odpovídá odbornému posouzení, které Nejvyšší správní soud v bodě [13] rozsudku ze dne 19.3.2026, č.j. 2 As 186/2024-55, shledal řádně odůvodněným, a je podpořen rovněž novým závazným stanoviskem MMR ze dne 21.9.2026, č. j. MMR-67192/2026-83. Z hlediska urbanistického charakteru území a základního půdorysného a objemového začlenění navrhované stavby proto nebyl shledán rozpor s požadavkem § 20 odst. 1 PSP, jak je níže objasněno. Samostatné posouzení stavební čáry a charakteristické výškové hladiny je také předmětem vypořádání následujících odvolacích námitek.

Námitka je nedůvodná v části týkající se urbanistického charakteru území, prostorového uspořádání a základního objemového řešení záměru**.**

- *Nesoulad umístění navrhované stavby se stavební čárou podle § 21 a § 22 PSP*

Odvolatelé namítají, že navrhovaný bytový dům je umístěn v rozporu s požadavky § 21 a § 22 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“), neboť nerespektuje stavební čáru vymezenou stávající zástavbou. Nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu, podle něhož v předmětném území není stavební čára jednoznačně definována, ani s předchozím

závěrem MHMP, že se ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní uplatňuje volná stavební čára. Podle odvolatelů je stavební čára v daném bloku zřetelně vymezena stávajícími bytovými domy situovanými podél uvedených ulic a má charakter otevřené stavební čáry ve smyslu § 21 odst. 3 písm. b) bodu 1 PSP. Stávající obytné domy podle nich zachovávají jednoznačný vztah k přilehlým veřejným prostranstvím a vytvářejí souvislé urbanistické uspořádání, od něhož se nově umisťované stavby nesmějí odchylovat. Navrhovaný bytový dům je však situován mimo uliční profil, uliční i stavební čáru, do dosud nezastavěného vnitrobloku, čímž podle odvolatelů nepřípustně ustupuje za stavební čáru stávající obytné zástavby. Na podporu svého tvrzení odvolatelé předložili schematické vyznačení stavební čáry obytných domů předmětného bloku a stavební čáry zástavby Kobyliského náměstí. Odvolatelé odmítají možnost, že by umístěním nové stavby mohla být dosavadní stavební čára posunuta směrem do vnitrobloku nebo že by uvnitř předmětného bloku mohla vzniknout další, samostatná volná stavební čára. Zdůrazňují, že podle § 22 odst. 3 PSP se stavební čára ve stabilizovaném území odvozuje z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím, a proto ji nelze určovat podle ojedinělých staveb vybočujících z převládajícího uspořádání. Připouštějí, že stavební čára může za určitých okolností organizovat zástavbu také v hloubce stavebního bloku nebo jej rozdělovat na menší zastavitelné části, avšak tvrdí, že v projednávaném případě žádná taková stavební čára uvnitř bloku neexistuje. Současné umístění bytových domů podle nich vymezuje hranici obytné zástavby, za kterou již nelze umisťovat další bytový dům. Za nesprávné odvolatelé považují také použití stávajícího objektu č. e. 41 na pozemku parc. č. 628/15 v k. ú. Kobylisy jako podkladu pro závěr o volné stavební čáře. Uvádějí, že jde o ojedinělou nízkopodlažní stavbu občanské vybavenosti, která svým účelem, charakterem a umístěním nemůže zakládat stavební čáru pro výstavbu dalšího objemného bytového domu ve vnitrobloku. Poukazují rovněž na skutečnost, že tato stavba vznikla před účinností PSP, a proto podle nich nemůže být považována za precedent odůvodňující umístění nové stavby v rozporu s požadavky současné právní úpravy. Ani ojedinělá odchylka od převažujícího uspořádání zástavby podle odvolatelů nemění charakter stavební čáry celého bloku. Odvolatelé dále nesouhlasí s tím, že stavební úřad a MHMP při určení stavební čáry přihlížely také k objektům č. p. 112, 150, 152, 799 a 1004 až 1006 v k. ú. Kobylisy. Namítají, že tyto stavby se nacházejí mimo předmětný stavební blok, a proto nemohou určovat stavební čáru bloku, do něhož má být navrhovaný bytový dům umístěn. Zdůrazňují, že stavební čára je podle § 21 odst. 2 PSP hranicí vymezující v rámci konkrétního stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami, a její charakter je proto nutné odvozovat především z uspořádání zástavby tohoto bloku a jejího vztahu k přilehlým ulicím, nikoliv ze způsobu zastavění jiných ulic či stavebních bloků. Podle odvolatelů navíc uvedené stavby představují odlišné urbanistické situace. Objekty č. p. 799 a č. e. 41 označují za nízkopodlažní stavby občanské či technické vybavenosti, objekt č. p. 112 za solitérní stavbu základní školy a objekty č. p. 150 a 152 za domy situované při ulici, nikoliv uvnitř vnitrobloku. U objektů č. p. 1004 až 1006 uvádějí, že tvoří pokračování řádkové zástavby příslušného bloku a vznikly jako součást jeho původního urbanistického konceptu. Jejich situace proto podle odvolatelů není srovnatelná s dodatečným umístěním dalšího bytového domu do dosud nezastavěného vnitrobloku. Odvolatelé zdůrazňují, že smyslem regulace stavebních čar podle PSP je zachovat koordinované uspořádání zástavby ve vztahu k veřejným prostranstvím a rozlišit části stavebních bloků určené k zastavění od prostorů, které mají zůstat nezastavěné. Připuštění další volné stavební čáry uvnitř předmětného bloku by podle nich vedlo k nepřípustnému směšování odlišných způsobů zástavby a k nahodilému umisťování staveb bez ohledu na dosavadní urbanistickou strukturu,

polohu vůči komunikacím a funkci vnitroblokového prostoru. Z uvedených důvodů odvolatelé dovozují, že navrhovaný bytový dům nerespektuje stavební čáru daného bloku a jeho umístění je v rozporu s § 21 a § 22 PSP. V této souvislosti namítají rovněž porušení § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i § 2 odst. 1 a 4, § 3 a § 50 odst. 3 a 4 správního řádu, neboť stavební úřad podle jejich názoru nesprávně posoudil rozhodné urbanistické poměry a na tomto základě vydal nezákonné rozhodnutí o umístění stavby.

Odvolací orgán k odvolací námitce uvádí, že otázka souladu umístění navrhovaného bytového domu se stavební čárou podle § 21 a § 22 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (dále jen „PSP“) již byla předmětem soudního přezkumu. Nejvyšší správní soud se jí zabýval v bodech [17] a [18] rozsudku ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55, v nichž neshledal pochybení v dosavadním posouzení charakteru stavební čáry a závěr o její volné povaze v předmětném stavebním bloku shledal správným.

Podle § 21 odst. 2 PSP představuje stavební čára hranici vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Ustanovení § 21 odst. 3 PSP rozlišuje stavební čáru uzavřenou, otevřenou a volnou. Zatímco od otevřené stavební čáry zástavba nesmí ustupovat, volná stavební čára ustoupení zástavby umožňuje. Podle § 22 odst. 3 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území, není-li stavební čára vymezena územním nebo regulačním plánem, odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li ji jednoznačně odvodit, považuje se za volnou.

Odvolatelé namítají, že stavební čára předmětného bloku je jednoznačně vymezena stávajícími bytovými domy podél ulic Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní a má charakter otevřené stavební čáry, od níž navrhovaný bytový dům nesmí ustupovat. Odvolací orgán k tomu uvádí, že charakter stavební čáry nelze určovat pouze podle skutečnosti, že jsou bytové domy převážně situovány při obvodu stavebního bloku. Rozhodující je jejich skutečné prostorové uspořádání a vztah k přilehlým veřejným prostranstvím.

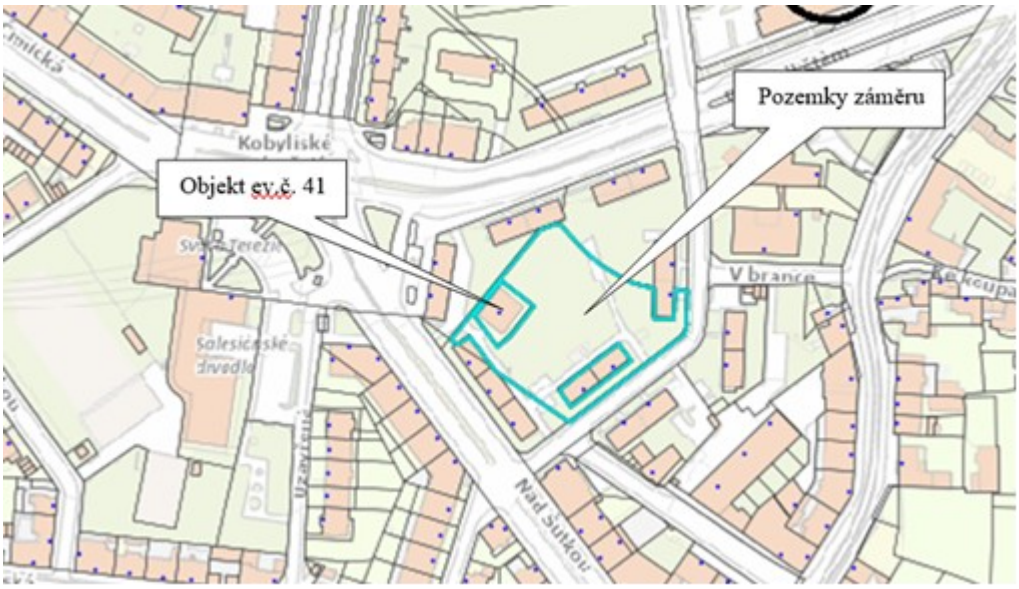
Nejvyšší správní soud v bodě [17] rozsudku potvrdil správnost postupu odvolacího správního orgánu, který při určení charakteru stavební čáry nevycházel pouze ze zástavby podél jedné ulice, nýbrž zohlednil uspořádání zástavby ve všech ulicích vymezujících předmětný stavební blok. Zdůraznil přitom, že vzhledem k umístění navrhované stavby do vnitřního prostoru bloku je relevantní situace ve všech okolních ulicích, které jej obepínají.

V bodě [18] rozsudku se Nejvyšší správní soud zabýval rovněž skutkovými zjištěními, z nichž správní orgány při určení stavební čáry vycházely. Přihlédl ke skutečnosti, že stávající objekty v předmětném bloku jsou vůči uličním prostranstvím umístěny v rozdílných vzdálenostech od 0 do 6 m, a nevytvářejí tak jednoznačnou souvislou stavební linii. Současně zohlednil existenci objektu č. e. 41 na pozemku parc. č. 628/15 v k. ú. Kobylisy, situovaného uvnitř předmětného bloku, jehož poloha rovněž dokládá odlišné prostorové uspořádání zástavby. Na základě těchto skutečností NSS výslovně uzavřel, že závěr odvolacího správního orgánu o volné povaze stavební čáry obstojí.

Uvedeným skutkovým zjištěním odpovídá rovněž mapový podklad zachycující stávající zástavbu předmětného stavebního bloku. Z rozmístění jednotlivých objektů podél ulic Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní je patrné, že jejich poloha vůči přilehlým uličním prostranstvím není jednotná. Mapový podklad

současně zachycuje objekt č. e. 41 uvnitř bloku. Odvolací orgán tento podklad zohledňuje jako podpůrné grafické znázornění prostorových poměrů, přičemž údaj o vzdálenostech 0 až 6 m vychází ze skutkových zjištění stavebního úřadu. Odvolatelé na podporu svého tvrzení předložili schematický zákres stavební čáry, který podle jejich názoru prokazuje existenci otevřené stavební čáry podél obvodu bloku. Také tímto podkladem se Nejvyšší správní soud v bodě [18] rozsudku zabýval a konstatoval, že uvedený zákres sám o sobě nezpochybňuje zjištění o rozdílných vzdálenostech jednotlivých objektů od uličního prostranství, a tedy ani závěr, že stávající zástavba nevytváří jednoznačně vymezenou stavební linii. Odvolací orgán proto nepřisvědčil tvrzení, že by samotné grafické propojení průčelí vybraných bytových domů dostatečně prokazovalo existenci otevřené stavební čáry. Pokud odvolatelé zpochybňují význam objektu č. e. 41 s poukazem na jeho nízkou podlažnost, odlišný účel a dobu realizace před účinností PSP, odvolací orgán uvádí, že také těmito okolnostmi se Nejvyšší správní soud zabýval. V bodě [18] rozsudku výslovně konstatoval, že rozdílná výška tohoto objektu a navrhovaného bytového domu ani skutečnost, že byl objekt realizován před účinností PSP, nejsou pro určení stavební čáry relevantní. Pro posouzení jejího charakteru je podstatné skutečné prostorové uspořádání stávající zástavby a její vztah k veřejným prostranstvím. Odlišný účel a objem objektu č. e. 41 proto samy o sobě nevylučují jeho zohlednění při hodnocení prostorových poměrů předmětného bloku.

K tvrzení odvolatelů, že objekt č. e. 41 představuje pouze ojedinělé vybočení ze stavební čáry, odvolací orgán uvádí, že i takové „vybočení“ průběh stavební čáry definuje.



Samotná existence jediné odlišně umístěné stavby nemusí měnit charakter stavební čáry, lze-li její průběh a typ jednoznačně odvodit z ostatní zástavby. V posuzovaném případě však závěr o volné stavební čáře vychází také z rozdílných odstupů bytových domů od uličních prostranství a z celkového prostorového

uspořádání bloku. Objekt č. ev. 41 tak představuje další skutečnost podporující závěr o nejednotném uspořádání zástavby, nikoli jediný podklad pro určení volné stavební čáry. Jeho označení za ojedinělé vybočení proto samo o sobě správnost tohoto závěru nezpochybňuje.

K námitce, že objekty č. p. 112, 150, 152, 799 a 1004 až 1006 v k. ú. Kobylisy leží v jiných stavebních blocích, Odvolací orgán uvádí, že závěr o volné stavební čáře vychází z uspořádání samotného bloku vymezeného ulicemi Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní a ze vztahu jeho zástavby k přilehlým uličním prostranstvím. Uvedené objekty byly zohledněny pouze v širších urbanistických souvislostech, nikoli jako samostatný podklad pro určení stavební čáry či precedent pro zastavění vnitrobloku. Rozdíly v jejich účelu, poloze a době vzniku proto nezpochybňují závěr založený na prostorových poměrech posuzovaného bloku.

K výhradě, že uvnitř předmětného bloku nemůže vzniknout další stavební čára a že navrhovanou stavbou dochází k nepřípustnému posunutí dosavadní hranice zástavby do vnitrobloku, odvolací orgán uvádí, že odvolatelé vycházejí z předpokladu existence jednoznačně vymezené otevřené stavební čáry. Tento předpoklad však neodpovídá zjištěným prostorovým poměrům. Podle § 21 odst. 3 písm. c) PSP může zástavba od volné stavební čáry ustupovat. Samotné umístění stavby v odstupu od uličního prostranství proto nelze v případě volné stavební čáry považovat za porušení požadavku na její respektování.

Odvolací orgán současně zdůrazňuje, že z možnosti ustoupení od volné stavební čáry nelze dovozovat oprávnění stavebníka libovolně měnit hranici zastavění stavebního bloku nebo bez dalšího umisťovat stavby do jeho vnitřních částí. Stavební čára se odvozuje ze stávajícího prostorového uspořádání zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím, nikoliv ze samotného návrhu nové stavby. V projednávaném případě však nebyla zjištěna jednoznačně vymezená otevřená stavební čára, jejíž charakter by umístění navrhovaného objektu v odstupu od uličního prostranství vylučoval. Za těchto okolností nepředstavuje samotné ustoupení navrhovaného bytového domu do vnitřního prostoru bloku rozpor s požadavky stanovenými pro volnou stavební čáru. Přípustnost takového umístění je však podmíněna současným splněním ostatních požadavků na umisťování staveb.

Soulad s charakterem území podle § 20 odst. 1 PSP, včetně půdorysného a objemového začlenění, je vypořádán výše; charakteristická výšková hladina a požadavky § 25 až § 27 PSP jsou posouzeny samostatně při vypořádání následující námitky.

Odvolací orgán na základě výše uvedeného závěrem konstatuje, že ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní se podle § 22 odst. 3 písm. a) PSP uplatní volná stavební čára. Tento závěr vychází z rozdílných vzdáleností stávajících objektů od uličních prostranství, existence objektu č.ev.41 uvnitř bloku a celkového prostorového uspořádání zástavby.

Tento závěr odpovídá skutkovým zjištěním správních orgánů, která Nejvyšší správní soud přezkoumal, a jeho výslovnému závěru v bodě [18] rozsudku ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55, že závěr o volné povaze stavební čáry obstojí. Samotné umístění navrhovaného bytového domu do vnitrobloku proto nepředstavuje porušení požadavků § 21 a § 22 PSP.

Námitka je nedůvodná.

- Nesoulad záměru s charakteristickou výškovou hladinou okolní zástavby a výškovou regulací podle PSP

Odvolatelé namítají, že navrhovaný bytový dům svým výškovým řešením nerespektuje charakter a převažující výšku okolní zástavby a je umístěn v rozporu s § 20 odst. 1 a § 26 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (dále jen „PSP“), ve spojení s § 25 a § 27 PSP. Podle odvolatelů je pro daný stavební blok charakteristická výšková hladina III (0–12 m), což podle jejich názoru vyplývá rovněž z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a z výškových parametrů stávajících bytových domů. Na podporu tohoto tvrzení odvolatelé uvádějí, že průměrná výška okolních staveb měřená po hlavní římsu činí podle údajů obsažených v prvostupňovém rozhodnutí přibližně 10,36 m, a to na základě hodnot 9,81 m, 9,87 m, 16,5 m, 10,13 m, 10,19 m, 13,02 m a 3 m. Převažující zástavbu podle nich tvoří třípodlažní bytové domy o výšce přibližně 10 m. Naproti tomu navrhovaný bytový dům má podle jejich tvrzení šest nadzemních podlaží a výšku hlavní římsy 19,05 m, tedy téměř dvojnásobnou výšku i podlažnost oproti převládající zástavbě, a náleží proto do výškové hladiny V (12–21 m). Z těchto důvodů odvolatelé dovozují, že záměr překračuje charakteristickou výškovou hladinu daného bloku. Odvolatelé současně nesouhlasí se způsobem určování výšky navrhovaného objektu a okolních staveb. Poukazují na § 27 odst. 1 PSP, podle něhož je podle jejich výkladu rozhodující výška budovy po úroveň hlavní římsy, nikoliv po hřeben střechy. Za nesprávné považují porovnávání atik či nejvyšších částí navrhovaného domu s hřebeny sedlových střech okolních domů, neboť takové hodnoty podle nich nejsou vzájemně srovnatelné. Zdůrazňují, že hlavní římsou se podle PSP rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny, přičemž u vyšší části navrhovaného domu považují za tuto úroveň výšku 19,05 m. Na podporu své argumentace odkazují rovněž na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 29. 6. 2012, č. j. S-MHMP 210924/2012/OST/Fr, v němž bylo kritizováno porovnávání výšek rovných střech s hřebeny střech šikmých. Odvolatelé dále namítají, že charakteristickou výškovou hladinu nelze určovat podle nejvyšších staveb v území, ale podle staveb, které jsou pro danou lokalitu typické a převažující. Nesouhlasí proto s předchozím závěrem MHMP, že okolní zástavba vykazuje proměnlivou výšku odpovídající hladinám III až V, a se závěrem stavebního úřadu, podle něhož navrhovaná stavba vhodně navazuje na převládající výšku okolních domů. Podle odvolatelů jednotlivé vyšší objekty nemohou samy o sobě určovat charakteristickou výškovou hladinu celé lokality. Za zásadní nedostatek předchozího rozhodnutí MHMP odvolatelé označují skutečnost, že odvolací správní orgán sice deklaroval potřebu stanovit výškovou hladinu na základě charakteristického vzorku zástavby v lokalitě, avšak tento vzorek podle jejich názoru konkrétně nevymezil, neurčil jeho převažující výškové parametry ani nevysvětlil, proč by měl odpovídat výškové hladině V. Namísto skutečného vyhodnocení charakteristické zástavby podle nich pouze odkázal na existenci jednotlivých vyšších objektů a jejich maximální výškové hodnoty, zejména na objekt č. p. 1898 na pozemku parc. č. 168/1 s maximální výškou obvodových linií střech přibližně 19,5 m a objekt č. p. 1837 na pozemku parc. č. 625/3 s výškou přibližně 19,4 m. Tyto objekty však odvolatelé nepovažují za charakteristické pro posuzované území, neboť se podle nich svými výškovými parametry vymykají převládající nižší zástavbě. Současně poukazují na to, že byly umístěny před účinností PSP, a nemohou proto podle jejich názoru představovat rozhodující měřítko pro přípustnost další výstavby. U objektu č. p. 1898 výslovně uvádějí, že byl umístěn již v roce 2006. Odvolatelé zdůrazňují, že ani při zahrnutí širšího okolí, zejména staveb na protějších stranách ulic Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní, nelze podle jejich názoru dospět k závěru o převažující vyšší výškové hladině. Poukazují na převážně třípodlažní zástavbu v ulicích Pod Sídlištěm a Nad Šutkou a dvou až čtyřpodlažní zástavbu v ulici Vršní. Takové prostorové uspořádání podle nich naopak potvrzuje převahu výškové hladiny III. Odvolatelé rovněž zpochybňují význam vyššího bytového domu č. p. 153 a 155 na pozemku parc. č. 628/13 v k. ú. Kobylisy, který podle nich představuje výškovou výjimku, nikoliv charakteristickou zástavbu daného bloku. Pro srovnání uvádějí výšky ostatních staveb

měřené podle jejich tvrzení po hlavní římsu: domy č. p. 388 a 195 na pozemku parc. č. 628/9 mají výšku 9,81 m, domy č. p. 187 a 188 na pozemku parc. č. 628/11 výšku 9,87 m, domy č. p. 393 a 394 na pozemcích parc. č. 628/2 a 628/3 výšku 10,13 m, domy č. p. 982 až 984 na pozemcích parc. č. 628/4, 628/5, 628/6 a 628/32 výšku 10,19 m, domy č. p. 261 a 262 na pozemcích parc. č. 628/7 a 628/8 výšku 13,02 m a objekt č. e. 41 na pozemku parc. č. 628/15 přibližně 3 m. I vyšší objekt č. p. 153 a 155 s římsou přibližně 16 m podle odvolatelů navrhovaná stavba svou tvrzenou výškou hlavní římsy 19,05 m převyšuje. Odvolatelé dále nesouhlasí s předchozí argumentací MHMP týkající se možnosti stanovit regulovanou výšku samostatně pro jednotlivé části stavby ve svažitém území. Namítají, že v posuzovaném případě nejde o stavbu ve svahu, a tuto úvahu proto považují za nepřiléhavou. Současně odmítají rozlišování, podle něhož PSP posuzují maximální regulovanou výšku, zatímco územní plán výšku charakteristickou. Podle jejich výkladu se i výškové hladiny podle § 26 písm. a) PSP odvozují z charakteru okolní zástavby, přičemž takto určená hladina následně vymezuje regulovanou výšku budovy podle § 25 odst. 2 PSP. Za nesprávné proto považují i předchozí konstatování MHMP, že maximální regulovaná výška charakteristického vzorku zástavby odpovídá hladině V s maximem 21 m, měřeným od nejnižšího bodu přilehlého terénu. Namítají, že takový závěr nepřípustně směšuje výškovou regulaci podle PSP s regulativy územního plánu, konkrétně s definicí výškových hladin podle oddílu 15 bodu 59 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018. Zároveň opakují, že bez konkrétního vymezení a vyhodnocení charakteristického vzorku zástavby nelze výškovou hladinu V v daném území řádně odůvodnit. Z uvedených důvodů odvolatelé dovozují, že navrhovaná stavba svým výškovým řešením odporuje charakteru převažující okolní zástavby a požadavkům § 20, § 25 až § 27 PSP. Namítají proto rovněž porušení § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a § 2 odst. 1 a 4, § 3 a § 50 odst. 3 a 4 správního řádu, neboť podle jejich názoru stavební úřad ani odvolací správní orgán dosud výškovou přípustnost záměru řádně nevyhodnotily.

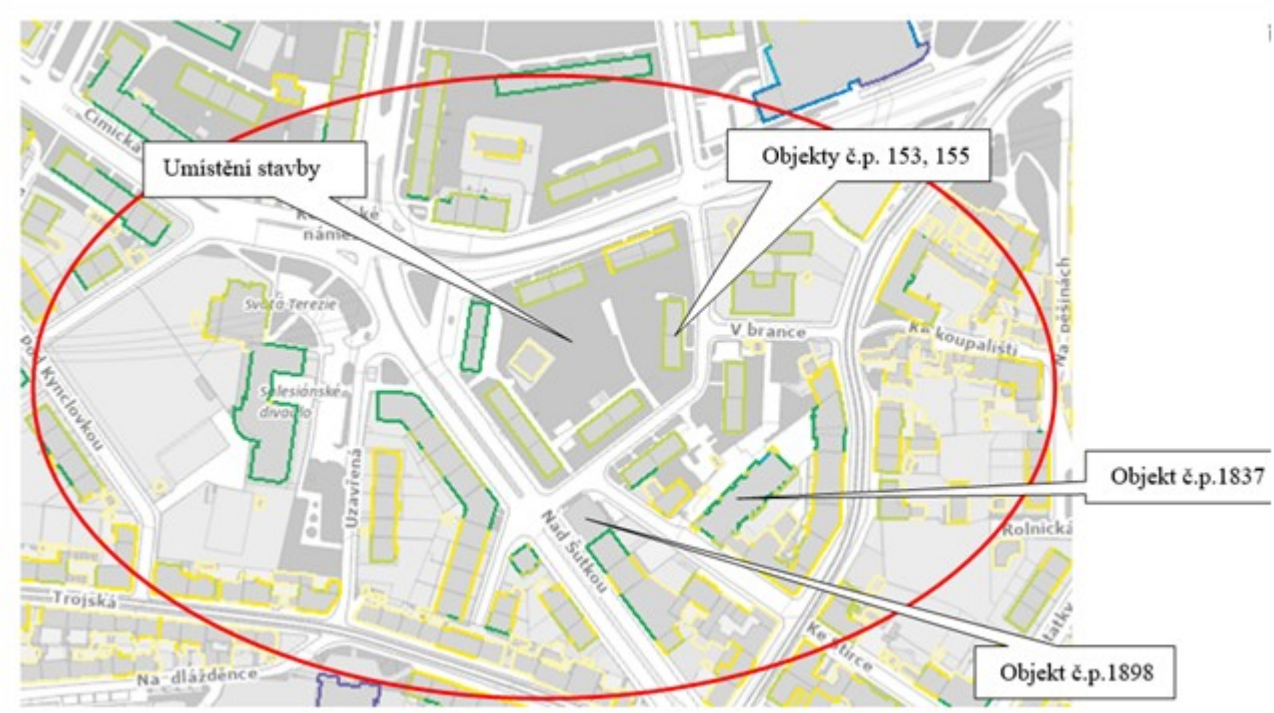
V rozsudku ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55, V bodech [14] a [15] Nejvyšší správní soud **shledal nedostatky dosavadního posouzení výškové hladiny, zejména pokud jde o určení převládající výšky v charakteristickém vzorku zástavby a odůvodnění závěru o přípustnosti výškové hladiny V.** Za problematický označil postup, při kterém byla na jedné straně konstatována převaha výškových hladin III a IV, avšak následně byla bez odpovídajícího vysvětlení za rozhodující považována maximální výšková úroveň odpovídající hladině V. Nejvyšší správní soud současně připustil využití údajů o obvodových liniích střech obsažených v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy jako relevantního podkladu pro hodnocení stávající výškové hladiny.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 93345 ze dne 5.2.2021. Toto závazné stanovisko Ministerstvo pro místní rozvoj v části odůvodnění změnilo, v ostatním potvrdilo závazným stanoviskem **č.j. MMR-79427/2022-81 ze dne 12.12.2022.** V rozsudku ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55 byla konstatována nezákonnost závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-79427/2022-81 ze dne 12.12.2022. Proto odvolací orgán požádal ministerstvo o vydání nového závazného stanoviska ve smyslu citovaného rozsudku.

NSS shledal nedostatky v odůvodnění charakteristické výškové hladiny, spočívající zejména v nedostatečném vyhodnocení převládající výšky okolní zástavby a v nesprávném ztotožnění převládající výšky s maximální výškou zástavby. Tyto nedostatky byly důvodem pro zrušení předchozího rozhodnutí. V bodě [16] rozsudku přitom NSS výslovně odlišil otázku výškové hladiny od ostatních věcně oddělitelných námitek, které neshledal důvodnými. V nynějším odvolacím řízení odvolací orgán vychází z uvedených závěrů a současně přihlíží k novému závaznému stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 21.9.2026, č.j. MMR-67192/2026-83, kterým ministerstvo změnilo část odůvodnění závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 5.2.2021, č.j. MHMP 93345/2021, a ve zbývající části je potvrdilo. Ministerstvo při novém posouzení vycházelo zejména z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, veřejně dostupného 3D modelu Prahy a údajů o půdorysných, výškových a objemových parametrech stávajících staveb. Zohlednilo především zástavbu lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s modernistickou urbanistickou strukturou a prostorově navazující zástavbu lokality č.113 „Staré Kobylisy“ s heterogenní strukturou, neboť předmětný záměr je situován v blízkosti jejich rozhraní. Ministerstvo dále rozšířilo srovnání půdorysných a objemových parametrů okolních staveb. Přímo v předmětném stavebním bloku se například nachází stavební celek na pozemcích parc. č. 628/4, 628/5, 628/6 a 628/32 v k. ú. Kobylisy se zastavěnou plochou nadzemních podlaží přibližně 540 m^2, tedy s půdorysným rozsahem srovnatelným s navrhovaným objektem. Další bytové domy na pozemcích parc. č. 628/2 a 628/3, 628/9, 628/7 a 628/8 a 628/13 vykazují zastavěné plochy přibližně 350 m2. V navazujícím území se nachází rovněž objekt na pozemku parc. č. 625/3 se zastavěnou plochou přibližně 950 m^2. Z uvedeného porovnání vyplývá, že nadzemní zastavěná plocha navrhovaného bytového domu 534 m^2 nepředstavuje v posuzovaném území ojedinělý parametr. Odvolací správní orgán současně zdůrazňuje, že samotná srovnatelnost zastavěných ploch nepostačuje k posouzení urbanistického začlenění stavby. Význam má rovněž hmotové členění, vzájemné umístění staveb a jejich vztah k veřejným prostranstvím. Navrhovaný bytový dům přitom netvoří jedinou výškově nediferencovanou hmotu, nýbrž dvě vzájemně posunuté části s rozdílnou podlažností. Ministerstvo po vyhodnocení těchto parametrů dospělo k závěru, že navrhovaná **stavba se svým objemovým a prostorovým řešením zásadně nevymyká stávající zástavbě dané lokality.**

Odvolací orgán závěry nového závazného stanoviska MMR zohledňuje při posouzení územně plánovacích souvislostí záměru.

Současně však rozlišuje mezi posouzením souladu záměru s regulativy územního plánu a samostatným posouzením výškového uspořádání podle § 25 až § 27 PSP. Závazné stanovisko MMR v části věnované požadavkům PSP nenahrazuje vlastní odborné a právní posouzení odvolacího správního orgánu. Odvolací orgán proto vychází z konkrétních údajů o okolní zástavbě, které ministerstvo identifikovalo, a samostatně hodnotí jejich význam pro určení výškové hladiny v místě navrhovaného bytového domu.



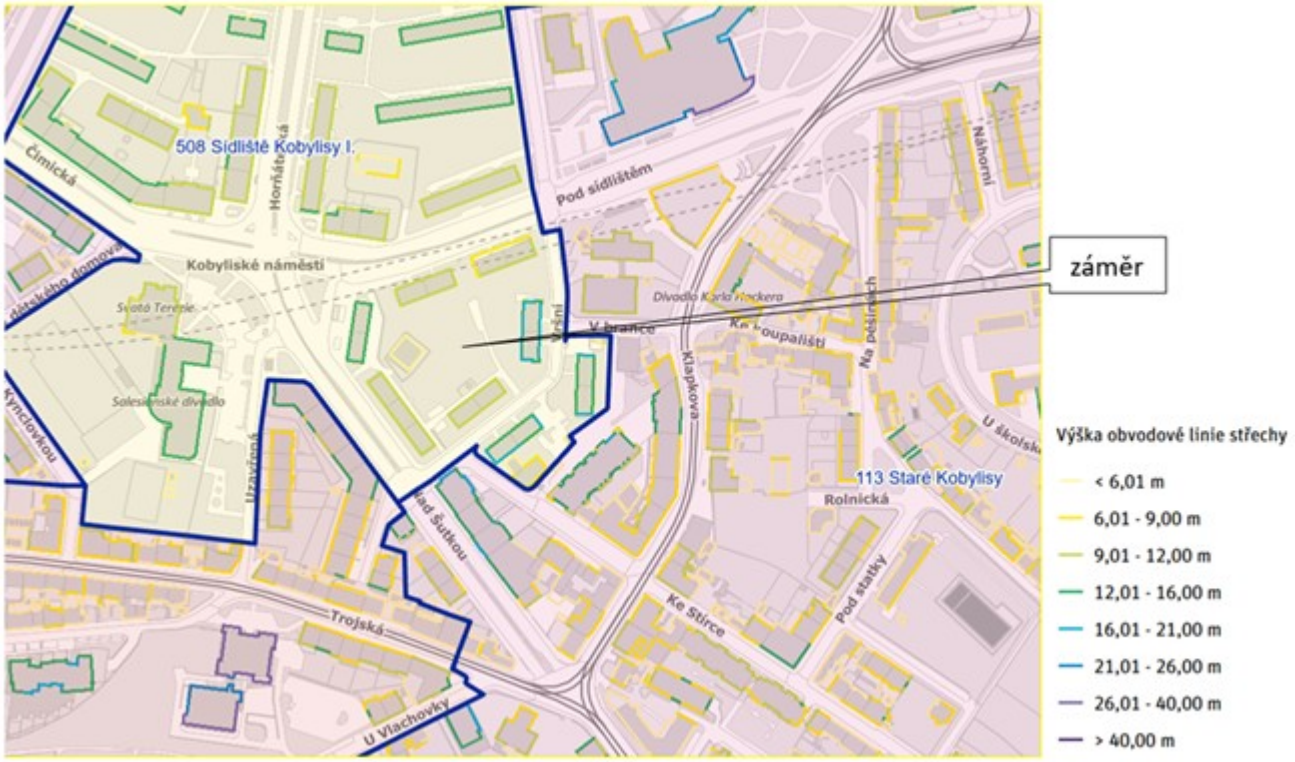


Podle § 20 odst. 1 PSP je při umisťování staveb nutné zohlednit charakter území, zejména vztah zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysné rozměry okolních staveb a jejich výšku. Ustanovení § 25 odst. 2 PSP upravuje výškové hladiny a připouští stanovení rozsahu výšek v území prostřednictvím jedné nebo více hladin. Podle § 26 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území, není-li výšková regulace stanovena územním

nebo regulačním plánem, výškové hladiny odvozují z územní studie nebo z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

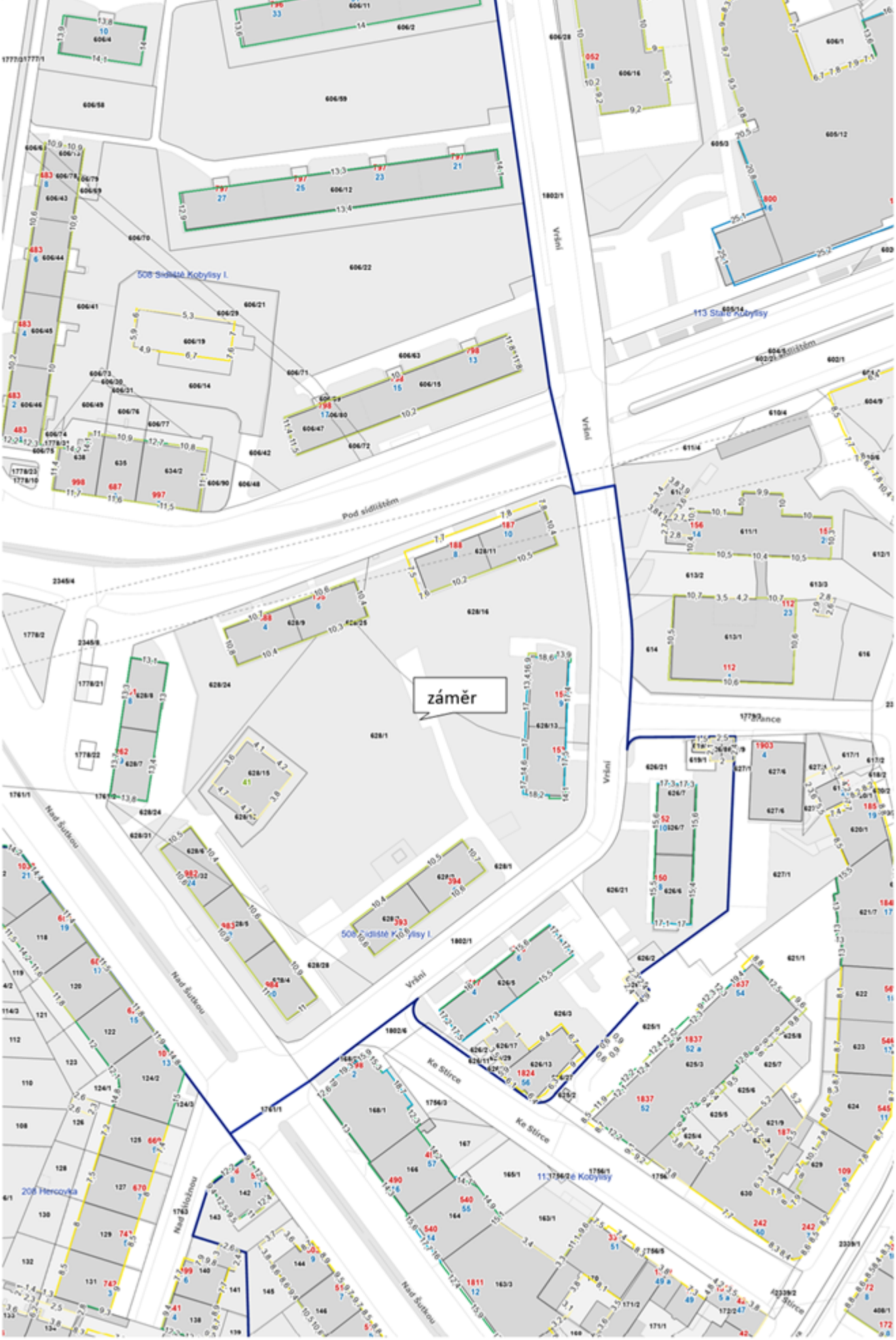
Při aplikaci uvedených ustanovení je třeba rozlišovat mezi převládající výškou v charakteristickém vzorku zástavby a rozsahem výškové regulace, který lze z charakteru této zástavby odvodit. Převládající výška představuje podstatný údaj vypovídající o skutečném výškovém uspořádání území. Neznamená však bez dalšího, že charakter výškově diferencované zástavby musí být vždy vyjádřen jedinou výškovou hladinou, zejména pokud se v témže prostorově souvisejícím prostředí uplatňují stavební celky rozdílné výšky a měřítka. Možnost stanovení více výškových hladin přitom neslouží k obejití výškové regulace, nýbrž k jejímu přiměřenému odvození ze skutečného charakteru území.

Odvolací orgán při opětovném posouzení vycházel z referenčního území vymezeného již v předchozím odvolacím řízení. V jeho rámci hodnotil zejména předmětný stavební blok, jeho bezprostředně navazující okolí a další zástavbu urbanistické lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ (viz. obr. výše). Přihlédl rovněž k rozhraní s lokalitou č. 113 „Staré Kobylisy“, neboť charakter území nelze určovat bez ohledu na skutečné prostorové vztahy mezi navazujícími stavebními celky. Současně však rozlišoval jejich odlišnou vypovídací hodnotu pro konkrétní polohu záměru.



Charakteristický vzorek zástavby odvolací orgán neposuzoval jako nahodilý soubor vybraných nejvyšších či nejnižších staveb, nýbrž jako urbanisticky související soubor objektů, které svým umístěním, výškovým uspořádáním a hmotovým působením spoluutvářejí okolí předmětného pozemku. Za přímo reprezentativní proto považoval zejména obytné stavební celky předmětného bloku a navazující zástavbu podél ulice Vršní. Další stavební celky v rámci lokality č. 508 využil pro posouzení opakování zjištěných výškových úrovní v širším urbanistickém prostředí. Výškově výraznější objekty navazující lokality č. 113 Staré Kobylisy hodnotil pouze jako doplňující širší souvislost, nikoliv jako určující vzorek pro stanovení výškové hladiny přímo v místě záměru.

Z údajů ÚAP HMP vyplývá, že v předmětném stavebním bloku jsou významně zastoupeny nižší bytové domy s výškami obvodových linií střech přibližně 10 až 11 m. Stavební celek na pozemcích parc. č. 628/2 a 628/3 v k. ú. Kobylisy dosahuje maximální výšky obvodových linií střech přibližně 10,7 m, objekt na pozemku parc. č. 628/9 přibližně 10,8 m a stavební celek na pozemcích parc. č. 628/4, 628/5, 628/6 a 628/32 přibližně 11,0 m. Nižší výšková úroveň je zastoupena rovněž objektem na pozemku parc. č. 628/11. Tyto domy představují významnou a opakující se složku výškového uspořádání předmětného bloku.


záměr
Vršní
Pod sídlištěm
Nad Šutkou
Ke Stírce
508 Sídliště Kobylisy I.
113 Stará Kobylisy
208 Hercovka

Odvolací orgán výslovně konstatuje, že uvedenou nižší výškovou úroveň nelze při posouzení pominout. Není proto správné dovozovat, že výšková hladina V představuje jedinou nebo jednoznačně početně převládající hladinu zástavby samotného předmětného bloku. Takový závěr by neodpovídal dostupným údajům a neodstranil by pochybení vytčené Nejvyšším správním soudem.

Uvedené skutkové zjištění však nelze zaměňovat se závěrem, že celé prostorově související okolí záměru má jednotnou výškovou úroveň přibližně 10 až 11 m. Takový závěr by naopak přehlížel další významné stavební celky, které jsou součástí stejného bloku a bezprostředně navazujícího uličního prostoru.

Již přímo v předmětném bloku se nachází stavební celek na pozemcích parc. č. 628/7 a 628/8 s maximální výškou obvodových linií střech přibližně 13,8 m a bytový dům na pozemku parc. č. 628/13, jehož maximální výška římsy podle údajů ÚAP HMP dosahuje přibližně 17,5 m a výška obvodových linií střech ve štítové části přibližně 18,6 m. Vyšší výšková úroveň tedy není zastoupena pouze ve vzdálenější části lokality, ale je přítomna přímo v témže stavebním bloku.

V bezprostředně navazující zástavbě na protější straně ulice Vršní se nachází objekt na pozemku parc. č. 626/5, jehož maximální výška římsy podle ÚAP HMP činí přibližně 16,0 m a výška obvodových linií střech ve štítové části 17,5 m. Stavební celek na pozemcích parc. č. 626/6 a 626/7 vykazuje maximální výšku římsy přibližně 15,6 m a výšku obvodových linií střech ve štítové části 17,3 m. Tyto objekty se nacházejí v téže urbanistické lokalitě č. 508 a spolu s předmětným blokem utvářejí prostorové prostředí ulice Vršní.

Další stavební celky v rámci téže lokality, zejména severně od ulice Pod Sídlištěm, vykazují podle ÚAP HMP opakovaně výšky obvodových linií střech přibližně 13 až 14 m. Jde například o objekty na pozemcích parc. č. 606/11, 606/12 a 606/4 v k. ú. Kobylisy. Současně se v tomto prostoru nacházejí rovněž nižší obytné stavby. Výšková úroveň přibližně 13 až 16 m tak není omezena na ojedinělý objekt v předmětném bloku, nýbrž se opakuje v další zástavbě téže urbanistické lokality.

Na základě uvedených zjištění odvolací orgán rozlišuje v relevantním okolí tři základní výškové složky: nižší obytnou zástavbu s výškami přibližně 10 až 11 m, opakovaně zastoupenou střední výškovou úroveň přibližně 13 až 16 m a vyšší stavební celky, jejichž římsy nebo další obvodové linie střech přesahují 16 m. Tyto složky nejsou soustředěny výlučně do navzájem oddělených částí území, ale prostorově se prolínají a spoluutvářejí charakter zástavby předmětného bloku a jeho okolí.

Zjištěná výšková skladba je významná rovněž z hlediska urbanistického charakteru lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“, která je podle ÚAP HMP charakterizována modernistickou strukturou. V posuzovaném prostoru se tato struktura projevuje rozmístěním samostatných obytných stavebních celků, jejich rozdílným půdorysným a výškovým řešením a existencí volných prostorů mezi nimi. Zástavba zde není uspořádána jako souvislá výškově jednotná uliční fronta, jejíž charakter by bylo možné odvodit pouze z jediné opakující se výšky. Výškové vztahy se uplatňují mezi jednotlivými stavebními celky nejen v rámci bloku, ale také prostřednictvím společného uličního prostoru.

Pod pojmem charakter území proto nelze rozumět pouze četnost staveb určité výšky. Jde o soubor vzájemně souvisejících prostorových vlastností, mezi něž patří rovněž rozmístění stavebních hmot, jejich měřítko, výšková návaznost a působení vůči veřejným prostranstvím. Tyto skutečnosti mají význam při

určení, které stavby představují charakteristickou součást okolní zástavby. Samotné zařazení území mezi modernistické struktury však nepředstavuje důvod k automatickému uplatnění vyšší výškové hladiny; rozhodující zůstávají konkrétní výškové poměry posuzovaného místa.

Právě v tomto ohledu je významná přítomnost vyššího bytového domu na pozemku parc. č. 628/13 (stávající objekt č.p. 153, 155 přímo sousedící s navrhovaným záměrem). Tento objekt není ojedinělou stavbou situovanou ve vzdálené části sídliště, nýbrž součástí téhož stavebního bloku. Jeho výška je relevantní pro skutečné výškové působení zástavby přímo v okolí záměru. Současně navazuje na středně vysoké stavební celky podél ulice Vršní. Vyšší výšková úroveň tak má v posuzovaném prostoru konkrétní urbanistickou oporu, která nespočívá pouze v existenci jednotlivé maximální hodnoty, ale v prostorovém vztahu této stavby k další obytné zástavbě.

Odvolací orgán konstatuje, že výškové hladiny podle § 25 PSP se částečně překrývají a stavby s výškou 12 až 16 m lze zahrnout do hladiny IV i V. V tomto ohledu se nelze ztotožnit s názorem MMR uvedeným na straně 21 závazného stanoviska ze dne 21. 9. 2026, č. j. MMR-67192/2026-83, které stavby v překryvu zařadilo vždy do vyšší výškové hladiny a o jejich zastoupení opřelo závěr o charakteristické hladině V. Samotná možnost takového zařazení totiž neprokazuje, že hladina V odpovídá převládajícímu výškovému charakteru zástavby. Odvolací orgán proto uvedené stavby hodnotil především jako opakující se střední výškovou úroveň, která spoluvytváří přechod mezi nižšími domy a vyššími stavebními celky.

Význam tohoto přechodu je podstatný pro posouzení konkrétního záměru. V daném prostředí se výškové uspořádání neprojevuje skokovým oddělením všech nižších staveb od jediného výškově výrazného objektu. Mezi skupinou domů dosahujících přibližně 10 až 11 m a objektem na pozemku parc. č. 628/13 s římsou přibližně 17,5 m se nacházejí další obytné stavební celky dosahující přibližně 13,8 m, 15,6 m a 16,0 m. Právě jejich prostorové rozmístění a vzájemná návaznost umožňují hodnotit vyšší výškovou úroveň jako součást širšího výškového uspořádání okolí, nikoliv pouze jako izolovanou výjimku.

Výšková hladina V proto není v tomto případě dovozována z maximálních výšek staveb v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“, ani z výšek vzdálených sídlištních domů v dalších částech lokality č. 508. Rozhodující význam mají výškové a prostorové vztahy staveb přímo v předmětném bloku a v jeho bezprostředně navazujícím okolí. Objekty č. p. 1837 na pozemku parc. č. 625/3 a č. p. 1898 na pozemku parc. č. 168/1 v k. ú. Kobylisy, jejichž nejvyšší části dosahují přibližně 19 m, mají význam pouze pro doplnění širších územních souvislostí při rozhraní obou lokalit. Jejich existence není podmínkou ani samostatným důvodem pro odvození hladiny V v posuzovaném místě.

Odvolací orgán se rovněž zabýval výhradou odvolatelů, kteří vycházejí z průměrné výšky vybraných objektů přibližně 10,36 m. K tomu uvádí, že aritmetický průměr výšek jednotlivě vybraných staveb není totožný s převládající výškou charakteristického vzorku zástavby ani s výškovou hladinou odvozenou podle § 26 PSP. Takový výpočet může vypovídat o výšce určitého výběru staveb, avšak bez vysvětlení způsobu jeho sestavení a vztahu k ostatní okolní zástavbě nepostihuje celkový výškový charakter posuzovaného území. Výběr odvolatelů navíc nevystihuje výškové působení navazujících obytných stavebních celků podél ulice Vršní, které s předmětným blokem tvoří bezprostředně prostorově související prostředí.

Odvolací orgán tím nezpochybňuje existenci ani význam nižší zástavby předmětného bloku. Za rozhodující však považuje, že odvozování výškových hladin podle § 26 písm. a) PSP vyžaduje posouzení skutečného

charakteru okolní zástavby, nikoliv výlučné převzetí nejčastější výšky určité dílčí skupiny domů. Výškový charakter je nutné posoudit v rozsahu odpovídajícím konkrétním urbanistickým souvislostem místa.

Ustanovení § 25 odst. 2 PSP výslovně připouští stanovení rozsahu výšek v území prostřednictvím jedné nebo více výškových hladin. Z tohoto ustanovení nelze dovozovat oprávnění automaticky použít nejvyšší hladinu vyskytující se v širším okolí. Současně však z něj vyplývá, že právní úprava nevylučuje uplatnění více výškových úrovní v území, jehož skutečný charakter je výškově diferencovaný, pokud jsou tyto úrovně věcně odvozeny z okolní zástavby a jejich použití odpovídá konkrétnímu místu.

Z výše uvedeného vyplývá, že výškovou skladbu posuzované části území tvoří vedle nižší zástavby předmětného bloku také objekt s římsou přesahující 16 m, situovaný v témže bloku, a prostorově navazující stavební celky s římsami přibližně 13,8 až 16,0 m. Výšková regulace tak není odvozována od nejvyššího objektu celé lokality, ale od skutečné výškové skladby této konkrétní části modernistické zástavby.

Odvolací orgán proto dovozuje, že pro posuzované místo lze při respektování nižší charakteristické výškové úrovně odvodit také hladinu V jako další výškovou hladinu odpovídající skutečnému uspořádání okolní zástavby. Tento závěr není založen na tvrzení, že většina staveb v předmětném bloku dosahuje výšek nad 16 m, ani na ztotožnění převládající výšky s maximální zjištěnou hodnotou. Vychází z konkrétních prostorových a výškových vztahů, které v daném místě vytvářejí souběh více charakteristických výškových úrovní. Závěr o možnosti uplatnění hladiny V se přitom vztahuje k posuzovanému místu a nelze jej vykládat tak, že by v celé lokalitě č. 508 Sídliště Kobylisy I. byla bez dalšího přípustná jakákoliv stavba s regulovanou výškou do 21 m. Rozhodující jsou vždy konkrétní poměry daného prostoru a vztah zamýšlené stavby k jeho charakteru.

Dále se uvádí, že je stavba tvořena dvěma vzájemně posunutými hmotami rozdílné výšky. Východní hmota má čtyři nadzemní podlaží a plochou střechu s atikou v úrovni +13,40 m. Západní hmota má pět nadzemních podlaží a střešní podlaží zastřešené pultovou střechou se sklonem 15°, jejíž nižší hrana se nachází ve výškové úrovni +16,50 m a vyšší hrana v úrovni +19,05 m. Takto řešená stavba nepředstavuje jedinou výškově jednotnou hmotu, ale objekt s odlišným výškovým zakončením. Východní část svou výškou odpovídá střední výškové úrovni opakovaně zastoupené v okolní zástavbě. Západní část svou regulovanou výškou navazuje na vyšší obytné stavební celky nacházející se přímo v předmětném bloku a na protější straně ulice Vršní. Rozdílné výškové řešení obou částí proto není samoúčelným prostředkem k dosažení vyšší podlažnosti, nýbrž umožňuje posoudit stavbu ve vztahu k existujícím výškovým rozdílům okolního prostředí. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr nepředstavuje novou výškovou dominantu. Jeho urbanistická vhodnost je hodnocena podle návaznosti na stávající výškové uspořádání, neboť jeho účelem není měnit ani výrazně doplňovat celkové výškové panorama lokality. Podstatné je, že vyšší část navrhovaného domu dosahuje výškové úrovně srovnatelné se stávající vyšší obytnou zástavbou v bezprostředním okolí.

Odvolací orgán se dále samostatně zabýval námitkou odvolatelů, podle níž regulovaná výška západní části navrhovaného bytového domu činí 19,05 m, nikoliv 16,50 m.

Podle § 27 odst. 1 PSP se regulovanou výškou budovy rozumí svislá vzdálenost od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Hlavní římsa je vymezena průnikem vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny, případně horní hranou atiky. Ustanovení § 27 odst. 2 PSP současně upravuje

možnost provedení vymezených částí stavby nad maximální regulovanou výškou, včetně šikmé střechy za stanovených podmínek.

Odvolací orgán vycházel zejména z výkresů D.1.1_201–202 „Příčný řez A–A′, B–B‴“, souvisejících pohledů a výkresu D.1.1_106–107 „Půdorys 6NP, střecha“. Z uvedených podkladů je patrné, že zastřešení západní hmoty tvoří pultová střecha se sklonem 15°. Nižší římsová hrana je v dokumentaci vyznačena na úrovni +16,50 m, vyšší hrana střechy na úrovni +19,05 m. Výškový rozdíl obou hran činí 2,55 m. Nejnižší bod přilehlého terénu se nachází v úrovni ±0,000, která odpovídá kótě 284,35 m n. m. Bpv.

Odvolací orgán při určení regulované výšky nepřevzal bez dalšího pouze označení uvedená projektantem, nýbrž vycházel z geometrického a konstrukčního uspořádání střechy jako celku. Pultová střecha tvoří souvislou šikmou střešní rovinu stoupající od nižší římsové hrany k vyššímu zakončení. Nižší hrana v úrovni +16,50 m představuje podle konstrukčního řešení projektově vyznačenou hlavní římsu, zatímco vyšší hrana +19,05 m tvoří horní zakončení zastřešení.

Za tohoto výkladu činí regulovaná výška západní části navrhovaného bytového domu 16,50 m. Výška 19,05 m představuje jeho nejvyšší konstrukční úroveň. Rozdíl mezi oběma hodnotami je dán šikmým zastřešením západní hmoty, nikoliv existencí dalšího nadzemního podlaží nad hlavní římsou. Uvedené řešení je nutné hodnotit také podle § 27 odst. 2 písm. a) PSP. Pultová střecha má sklon 15° a její výškový rozdíl činí 2,55 m. Tyto parametry nepřekračují mezní hodnoty sklonu 45° a výšky 7,5 m stanovené pro šikmou střechu nad maximální regulovanou výškou. Přípustnost zastřešení je přitom posuzována s ohledem na jeho skutečné prostorové uspořádání vyznačené v projektové dokumentaci.

Odvolací orgán uvádí, že ani odvolateli namítaná výška vyšší hrany pultové střechy +19,05 m nepřekračuje maximum hladiny V, které činí 21 m. Toto porovnání nenahrazuje určení regulované výšky podle § 27 PSP, dokládá však, že dodržení uvedeného maxima nezávisí pouze na použití nižší římsové úrovně.

Regulovaná výška západní hmoty 16,50 m přesahuje maximum hladiny IV o 0,50 m. Její přípustnost není založena na zanedbatelnosti tohoto rozdílu, ale na odvození další výškové hladiny V podle § 26 PSP z charakteristického vzorku zástavby, zastoupení výškových úrovní a jejich prostorových vztahů.

Výška západní hmoty je nižší než římsa domu na parc. č. 628/13, dosahující podle ÚAP přibližně 17,5 m, a blíží se římsám staveb na parc. č. 626/5, 626/6 a 626/7 ve výškách přibližně 16,0 a 15,6 m. Odpovídá tak měřítku vyšší obytné zástavby v bezprostředním okolí, nikoli vzdáleným výškovým dominantám.

K námitce, podle níž některé vyšší okolní objekty vznikly před účinností PSP, Odvolací orgán uvádí, že pro hodnocení charakteru okolní zástavby je rozhodující její skutečný výškový a prostorový stav. Samotná doba vzniku jednotlivých budov nevylučuje jejich zahrnutí do charakteristického vzorku. Zároveň však existence dříve realizované vyšší stavby sama o sobě nezakládá nárok na povolení jakékoliv další stavby obdobné výšky. Rozhodující je vždy individuální posouzení jejího vztahu k okolnímu prostředí a splnění příslušných právních požadavků.

Na základě provedeného vyhodnocení odvolací orgán dospěl k závěru, že charakter okolní zástavby v posuzovaném místě umožňuje podle § 25 odst. 2 a § 26 písm. a) PSP uplatnění výškové hladiny V jako další charakteristické výškové úrovně vedle nižší zástavby předmětného bloku. Uvedený závěr má konkrétní oporu ve výškových a prostorových poměrech staveb nacházejících se přímo v předmětném bloku a v jeho bezprostředním okolí. Navrhovaný bytový dům svou regulovanou výškou východní hmoty

13,40 m a západní hmoty 16,50 m nepřekračuje maximální regulovanou výšku 21 m stanovenou pro hladinu V. Současně jeho výškové a hmotové členění odpovídá různorodému charakteru okolní obytné zástavby a nevytváří výškové uspořádání, které by bylo odtrženo od skutečných prostorových poměrů daného místa.

Lze tedy shrnout, že je zřejmé, že objekt výškově navazuje na nejbližší sousední objekt v hladině V 12 m - 21 m, a další objekty ve stejné hladině. Nelze přisvědčit odvolateli, že záměr musí vycházet z nižší hladiny sousedních staveb, takový výklad nelze z odůvodnění § 20 PSP dovodit

PSP neoperují s pojmem „převládající výška“ ani převládající podlaží, je možné vycházet z maximální zjištěné regulované výšky a podle ní odvodit výškovou hladinu podle § 25 PSP. Ani z odůvodnění PSP nevyplývá, že by se měla posuzovat výška převládající okolní zástavby. Pokud tedy je stávající největší regulovaná výška, kterou lze ve vymezené ploše zjistit, uvedena v UAP hodnotou vyšší než 16 m, pak se jedná dle § 25 PSP o hladinu V: 12 m až 21 m, neboť je překročena maximální regulovaná výška 16 m v hladině IV. Toto ustanovení je bez ohledu na to, jak jsou vysoké ostatní domy. Z toho je zřejmé, že v dané lokalitě lze uvažovat i s výškami staveb do 21 m, dle PSP není určeno počet podlaží. Určené výšky dle § 25-§27 PSP určují charakter území v dané lokalitě. Záměr vychází svojí maximální regulovanou výškou 16,5 metrů s charakteru okolní zástavby, navazuje na sousední východní objekt. Výška stavba je dále ovlivněna i odstupovým úhlem a zastíněním sousedních objektů.

Jak je výše uvedeno, navržený záměr musí svými parametry vhodným způsobem reagovat na obvyklé půdorysné a výškové uspořádání zástavby, dodržovat obvyklé vazby na veřejná prostranství, vztahy jednotlivých staveb mezi sebou apod avšak v rámci své typické lokality, nikoliv z navazující lokality nízkopodlažní zástavby, která je diametrálně odlišná. Rozhodným pro posouzení je, zda stavba jednak svým umístěním vzhledem k ostatním stavbám, k veřejným prostranstvím apod. nenarušuje stávající uspořádání území a nepůsobí tak nepřiměřeně rušivě vůči svému okolí.

Odvolací orgán proto po samostatném posouzení předložených podkladů, s přihlédnutím k závěrům Nejvyššího správního soudu a novému závaznému stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj, neshledal rozpor navrhovaného výškového řešení stavby s požadavky § 25 až § 27 PSP.

Námitka je nedůvodná.

- Nesoulad záměru s územně plánovací dokumentací a regulativy stabilizovaného území

Odvolatelé namítají, že navrhovaná stavba je v rozporu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP SÚ HMP“), neboť je umisťována do stabilizovaného území, v němž je podle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 přílohy č. 1 k územnímu plánu přípustné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Podle odvolatelů je předmětné území tvořeno stabilizovanou hmotovou strukturou, v níž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Navrhovaný bytový dům přitom nepředstavuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci této struktury, ale její nepřípustné narušení a zahuštění. Odvolatelé zdůrazňují, že blok vymezený ulicemi Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní představuje urbanisticky a kompozičně dokončený celek, jehož bytové domy jsou situovány převážně při obvodu bloku. Nezastavěný a ozeleněný vnitroblok podle nich není zbytkovou plochou určenou k další výstavbě, nýbrž záměrně ponechaným prostorem, který zajišťuje odpovídající odstupy mezi domy, zeleň, osvětlení, oslunění a klidové obytné prostředí, vyvažující zatížení okolních domů přilehlými frekventovanými komunikacemi. Umístění dalšího bytového domu by tento koncept narušilo, změnilo prostorové vazby a vedlo k nežádoucímu zahuštění. Podle odvolatelů již dokončenou urbanistickou strukturu nelze dále dotvářet navrhovaným způsobem a nejedná se ani o její rehabilitaci, neboť nedochází k obnově původních funkcí ani ke kvalitativnímu zlepšení území. Odvolatelé odmítají závěr, že zařazení pozemků do zastavitelné plochy znamená jejich primární určení k zastavění. Stabilizované území podle nich podléhá omezením další intenzifikace a opačný výklad by umožňoval postupné zastavování všech zbývajících volných ploch. Nesouhlasí proto ani s argumentací potřebou vytváření kompaktního města a zahušťování zástavby, neboť takový postup je podle nich přípustný pouze tam, kde jej územní plán umožňuje, a nesmí vést ke ztrátě urbanistických hodnot, zeleně a kvality životního prostředí, zejména v již dopravně a environmentálně zatíženém území. V této souvislosti poukazují také na návrh Metropolitního plánu, který podle jejich tvrzení vyznačuje v předmětném vnitrobloku park ve volné zástavbě, v němž podle čl. 94 nelze umisťovat nové budovy. Současně upozorňují na navrhovaný regulativ čtyř podlaží, který má předmětná šestipodlažní stavba překračovat. Odvolatelé dále namítají, že rozhodující není pouze srovnání výšky, zastavěné plochy, podlažnosti či počtu bytových jednotek navrhovaného domu s okolními stavbami, ale především samotná nepřípustnost umístění dalšího bytového domu do stabilizovaného vnitrobloku. I stavba parametricky srovnatelná s okolní zástavbou může podle nich narušovat její urbanistickou strukturu. Navrhovaný objekt s 23 bytovými jednotkami však podle jejich názoru okolní zástavbu převyšuje i svými parametry. Odvolatelé považují za charakteristickou výškovou hladinu předmětného bloku hladinu III (0–12 m), zatímco záměr podle nich náleží do hladiny V (12–21 m), přičemž za jeho regulovanou výšku považují 19,05 m. Odmítají určovat výškový charakter podle jednotlivých vyšších staveb, zejména objektů na pozemcích parc. č. 625/3 a 168/1 v k. ú. Kobylisy, situovaných mimo předmětný blok. Odvolatelé nesouhlasí ani s tvrzením, že předmětný prostor nelze charakterizovat jako vnitroblok vzhledem k nedostatečné údržbě zeleně a částečnému využívání k parkování. Podle jejich názoru je rozhodující poloha a funkce prostoru v urbanistické struktuře. Uvádějí, že převážnou část vnitrobloku tvoří zeleň a parkování probíhá zejména podél cest. Ani případná kultivace zbývajícího veřejného prostranství podle nich nemůže vyvážit zastavění části tohoto prostoru a narušení jeho dosavadního uspořádání. Odvolatelé současně zpochybňují závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne

5. 2. 2021, č. j. MHMP 93345/2021, a závazné stanovisko MMR ze dne 12. 12. 2022, č. j. MMR-79427/2022-81. Podle jejich názoru se orgány územního plánování nevypořádaly s podstatou námitky, kterou je nepřípustnost další zástavby urbanisticky dokončeného vnitrobloku, a omezily se na mechanické porovnání jednotlivých parametrů záměru s okolními stavbami. Nesouhlasí ani s tvrzením, že navrhovaný objekt svou orientací reaguje na okolní zástavbu a dotváří její strukturu; podle nich je umístěn mimo dosavadní uspořádání obytných domů a zasahuje do prostoru, který je jejich funkční a kompoziční součástí. Za nepřiléhavé odvolatelé považují rovněž srovnání s vnitroblokem mezi ulicemi Ke Stírce, Vršní, V Brance a Klapková, do něhož zasahuje objekt na pozemku parc.č. 625/3. Podle nich jde o urbanisticky odlišný blok s jiným uspořádáním zástavby a odlišnými dopravními souvislostmi, jehož parametry nelze přenášet na posuzovaný případ. Poukazují také na rozdílné funkční využití ploch OV a SV, přičemž zdůrazňují význam ochrany kvality bydlení v obytných plochách. Odvolatelé proto považují souhlasná závazná stanoviska orgánů územního plánování za nezákonná a mají za to, že navrhovaná stavba nesplňuje regulativy pro stabilizované území, neboť představuje nepřípustnou intenzifikaci a zásadní změnu jeho urbanistické struktury. Namítají tak rozpor napadeného rozhodnutí s § 43 odst. 5 zákona č..183/2006 Sb. a související porušení požadavků správního řádu na zjištění skutkového stavu a řádné právní posouzení věci. Z uvedených důvodů dovozují, že předmětný záměr nelze v navržené podobě umístit.

V návaznosti na rozsudek ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj podle § 149 odst. 7 správního řádu nové závazné stanovisko ze dne 21. 9. 2026, č. j. MMR-67192/2026-83, kterým změnilo odůvodnění závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 5. 2. 2021, č. j. MHMP 93345/2021, a ve zbytku je potvrdilo. Záměr opětovně shledalo přípustným z hlediska územně plánovací dokumentace, včetně regulace stabilizovaného území.

Záměr se podle ÚP SÚ HMP nachází v zastavitelném stabilizovaném území v plochách OV a SV bez kódu míry využití plochy. MMR posoudilo bydlení, komerční jednotky, technickou infrastrukturu, zpevněné plochy i parkování podle regulativů dotčených ploch a shledalo jejich funkční využití přípustným. Rozdílné funkční zařazení ploch OV a SV přitom nevylučuje porovnání staveb v těchto plochách z hlediska jejich prostorového působení; takové porovnání však nenahrazuje splnění regulativů konkrétních pozemků.

Podle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 a oddílu 15 bodu 45 regulativů ÚP SÚ HMP je ve stabilizovaném území přípustné zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez další rozsáhlé stavební činnosti. Stabilizace tedy neznamená absolutní zákaz nové výstavby ani neměnnost území. Stejně tak samotná zastavitelnost pozemků neopravňuje k jejich neomezenému zastavění. Rozhodující je charakter a rozsah konkrétního zásahu ve vztahu ke stávající struktuře.

MMR proto porovnalo záměr se zástavbou lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s modernistickou strukturou a vzhledem k jeho poloze při rozhraní také s navazující lokalitou č. 113 „Staré Kobylisy“ s heterogenní strukturou. Hodnotilo výšky, podlažnost, zastavěné plochy nadzemních částí a prostorové uspořádání staveb. Záměr o zastavěné ploše přibližně 534 m^2, členěný na východní hmotu se 4 NP a západní hmotu s 5 NP a střešním podlažím, porovnalo mimo jiné s celkem na parc. č. 628/4, 628/5, 628/6 a 628/32 o přibližně 540 m^2, objekty na parc. č. 628/7 a 628/8 a parc. č. 628/13 o přibližně 350 m^2 a celky na parc. č. 606/11 a 606/12 o přibližně 600 a 800 m^2, vše v k. ú. Kobylisy.

MMR svůj závěr o přípustnosti záměru ve stabilizovaném území neopřelo pouze o obecnou možnost dotváření stávající zástavby, nýbrž o konkrétní posouzení urbanistických a prostorových poměrů dotčeného území. Ministerstvo při tomto posouzení vymezilo relevantní územní souvislosti, identifikovalo stavební

celky charakterizující stávající urbanistickou strukturu, porovnalo jejich objemové a prostorové parametry s navrhovaným záměrem a na základě těchto zjištění odůvodnilo, proč předmětná stavba nepředstavuje nepřípustnou rozsáhlou stavební činnost ani zásah, který by byl v rozporu s požadavkem na zachování a dotvoření stávající urbanistické struktury. Právě tento postup byl z hlediska posouzení stávající urbanistické struktury převzat Nejvyšším správním soudem v bodě [13] rozsudku č. j. 2 As 186/2024-55. K tvrzení odvolatelů, že pro posouzení lze vycházet výhradně ze stavebního bloku vymezeného ulicemi Nad Šutkou, Pod Sídlištěm a Vršní, odvolací orgán uvádí, že takové omezení referenčního území neodpovídá závěrům citovaného rozsudku. NSS výslovně připustil, že urbanistickou strukturu je nutné hodnotit v širších územních souvislostech, a potvrdil správnost postupu, při kterém ministerstvo zohlednilo rovněž okolní stavební bloky a jejich odlišné prostorové uspořádání.

Odvolací orgán souhlasí s odvolateli, že samotná parametrická podobnost staveb nepostačuje k odůvodnění zastavění vnitrobloku. Posouzení však zahrnovalo také polohu záměru a širší prostorové vztahy. Omezení hodnocení výhradně na předmětný blok neodpovídá závěrům NSS. Ani rozdílné uspořádání či dopravní zatížení bloku mezi ulicemi Ke Stírce, Vršní, V Brance a Klapková nevylučuje jeho podpůrné zohlednění jako příkladu různorodosti okolní zástavby; nejde o přenášení jeho podmínek na posuzovaný záměr. Rovněž počet 23 bytových jednotek sám o sobě neprokazuje rozsáhlou stavební činnost, neboť musí být hodnocen společně s prostorovým a objemovým řešením stavby.

Význam nezastavěných a ozeleněných prostorů pro kvalitu bydlení odvolací orgán nezpochybňuje. Jejich dosavadní využití však samo nezakládá trvalou nezastavitelnost. Podle MMR se záměr nachází v území bez zvýšené ochrany zeleně podle informativního výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP a část vnitrobloku zůstane nezastavěná se zelení. Přípustnost záměru přitom není odvozována od nedostatečné údržby, dosavadního parkování ani od kultivace zbývajících ploch. Ochrana zeleně, veřejného zdraví, osvětlení, oslunění a kvality obytného prostředí podléhá samostatnému posouzení.

Odvolací orgán bere v úvahu, že předmětný záměr představuje novostavbu umisťovanou do dosud převážně nezastavěného vnitřního prostoru bloku. Tato okolnost je pro posouzení významná a nelze ji zastírat poukazem na stavební parametry okolních objektů. Samotné umístění stavby do vnitrobloku však není podle regulativů ÚP SÚ HMP samostatným důvodem její nepřípustnosti. Takový závěr by musel vyplývat z konkrétního regulativu územně plánovací dokumentace nebo z odborného posouzení, podle něhož by zamýšlené zastavění představovalo nepřípustný zásah do charakteru a struktury území. V projednávaném případě však orgán územního plánování po posouzení širších urbanistických souvislostí dospěl k opačnému závěru. MMR výslovně vyhodnotilo povahu a rozsah navrhované stavební činnosti a uzavřelo, že záměr respektuje charakter dané modernistické struktury a nepředstavuje takový zásah, který by vedl k její nepřípustné transformaci. Tento závěr je součástí nového závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. K námitce, že dosavadní volný prostor vnitrobloku představuje nezbytnou součást původního urbanistického konceptu, odvolací orgán uvádí, že význam nezastavěných a ozeleněných prostorů pro kvalitu obytného prostředí nelze zpochybňovat. Právní posouzení však musí rozlišovat mezi faktickým způsobem využívání určité plochy a závaznými požadavky územně plánovací dokumentace. Samotná existence zeleně nebo dosavadní nezastavěnost prostoru automaticky nezakládá jeho trvalou nezastavitelnost. MMR v novém závazném stanovisku v této souvislosti vycházelo také z výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP, podle něhož se záměr nachází v území bez zvýšené ochrany zeleně. Současně uvedlo, že jde o informativní prvek územního plánu, který sám nestanoví závaznou prostorovou regulaci. MMR rovněž konstatovalo, že na pozemcích záměru má být i po jeho realizaci zachován nezanedbatelný podíl zeleně. Z uvedeného však nelze dovozovat, že otázka ochrany zeleně nebo kvality obytného prostředí je právně bezvýznamná. Tyto otázky podléhají samostatnému posouzení podle příslušných právních předpisů, zejména v rámci ochrany přírody a krajiny, ochrany veřejného zdraví a dalších požadavků na umisťování staveb. Pro posuzovanou námitku je rozhodující, že orgán územního

plánování neshledal rozpor záměru s funkční ani prostorovou regulací územního plánu z důvodu zásahu do dosavadního vnitrobloku. Obdobně samotná skutečnost, zda je zeleň ve vnitrobloku udržována či zda je část prostoru využívána k parkování, neurčuje jeho urbanistický charakter ani přípustnost další zástavby.

K námitce, podle níž výstavba dalšího domu s 23 bytovými jednotkami představuje sama o sobě rozsáhlou stavební činnost, odvolací orgán uvádí, že regulativ stabilizovaného území nestanoví konkrétní maximální počet bytových jednotek ani obecný zákaz nových bytových domů. Rozsah stavební činnosti je nutné posuzovat ve vztahu k charakteru a měřítku příslušné urbanistické struktury. Počet bytových jednotek je jedním z údajů charakterizujících záměr, nelze jej však bez vazby na jeho skutečné prostorové a objemové řešení považovat za samostatné kritérium, z něhož by bylo možné přímo dovodit porušení regulativu stabilizovaného území. Stejně tak nelze případnou nepřípustnost rozsáhlé stavební činnosti stanovit pouze mechanickým porovnáním aritmetických průměrů zastavěných ploch nebo podlažnosti několika vybraných okolních domů. V území s prostorově diferencovanou modernistickou strukturou je nutné přihlédnout také k rozsahu a charakteru stavebních celků v širší lokalitě. Tento způsob posouzení ministerstvo použilo a Nejvyšší správní soud jej při hodnocení stávající urbanistické struktury výslovně akceptoval.

K námitce týkající se rozdílného funkčního využití ploch OV a SV odvolací orgán uvádí, že funkční regulace jednotlivých ploch byla ministerstvem posouzena samostatně. Skutečnost, že územní plán rozlišuje všeobecně obytné a všeobecně smíšené plochy, neznamená, že stavební objekty situované v těchto plochách nemohou být z hlediska jejich urbanistického a prostorového působení součástí širšího referenčního prostředí. Současně však nelze pouhou srovnatelností stavebních parametrů nahradit požadavek na dodržení funkčního využití konkrétních pozemků. Obě hlediska byla v závazném stanovisku MMR posouzena odděleně.

Odvolací orgán se dále zabýval argumentací odvolatelů založenou na návrhu Metropolitního plánu, podle níž má být v předmětném vnitrobloku vyznačen park ve volné zástavbě a stanovena regulace čtyř podlaží. V této souvislosti je rozhodující, že Metropolitní plán nabyl účinnosti dne 1.9.2026 a jeho čl. 167 odst. 1 obsahuje zvláštní přechodnou úpravu pro záměry, u nichž bylo před nabytím jeho účinnosti zahájeno řízení o povolení, které do tohoto dne nebylo dokončeno. Podle tohoto ustanovení se takové záměry pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ HMP ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. MMR se použitím tohoto přechodné regulace výslovně zabývalo. Konstatovalo, že projednávaný záměr představuje nedokončený záměr ve smyslu čl. 167 Metropolitního plánu, a proto nejprve posoudilo jeho soulad s dosavadním ÚP SÚ HMP ve znění účinném do 31. 8. 2026. Jelikož tento soulad shledalo, dospělo při aplikaci uvedeného přechodného ustanovení také k závěru o přípustnosti záměru z hlediska Metropolitního plánu. Návrhové vymezení parku ve volné zástavbě a čtyřpodlažní regulace proto nemohou být uplatněny samostatně bez zohlednění čl.167 odst. 1.

K tvrzení odvolatelů, že předchozí závazná stanoviska orgánů územního plánování byla nezákonná a nezabývala se skutečnou podstatou jejich námitek, odvolací orgán uvádí, že právě tato stanoviska byla předmětem přezkumu v soudním i navazujícím správním řízení. Nejvyšší správní soud přitom v otázce posouzení urbanistické struktury shledal odbornou úvahu ministerstva řádně odůvodněnou.

Správnost odborného postupu při hodnocení urbanistické struktury byla přitom potvrzena Nejvyšším správním soudem v rozsudku č. j. 2 As 186/2024-55. Odvolací orgán proto s ohledem na závazné stanovisko MMR ze dne 21.9.2026, č. j. MMR-67192/2026-83, a závěry Nejvyššího správního soudu neshledal rozpor navrhovaného záměru s územně plánovací dokumentací ani s regulativy pro stabilizované území podle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 ÚP SÚ HMP.

Ze závazného stanoviska MMR ze dne 21.9.2026 se cituje:

„V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s novým územním plánem hl. m. Prahy, tzv. Metropolitním plánem, který nabyl účinnosti dne 1. 9. 2026 (dále jen „Metropolitní plán“), ministerstvo uvádí, že dle článku č. 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.“*

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr lze klasifikovat jako „nedokončený záměr“ ve smyslu článku č. 167 Metropolitního plánu, ministerstvo se předně zabývalo souladem předmětného záměru 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, ve znění účinném do 31. 8. 2026 (dále též „ÚP SÚ HMP“).

Předmětný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OV – všeobecně obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy) a ploše SV – všeobecně smíšené (bez stanoveného kódu míry využití plochy).

Hlavním využitím plochy OV jsou plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím plochy OV jsou mj. stavby pro bydlení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2, služby, 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).

Hlavním využitím plochy SV jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustným využitím plochy SV jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy OV. Technická infrastruktura, zpevněné plochy (pochozí a pojízdné), komerční jednotky (s celkovou hrubou podlažní plochou do 2 000 m2) a doplňková využití k funkci bydlení (terasy, oplocení) jsou v souladu s přípustným využitím plochy OV.

Parkovací stání (v garáži v 1. PP a 1. NP a venkovní stání) pro účely předmětného bytového domu lze v ploše OV jako její podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy OV, přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu rovněž nedojde dle názoru ministerstva ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP. Parkovací stání navržená na nových parkovacích plochách pro stávající rezidenty z okolních bytových domů je možné v ploše OV jako její podmíněně přípustné využití rovněž akceptovat.

Ministerstvo k tomu uvádí, že otázku, zda záměr může mít nepříznivý negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánu 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.

Napojení záměru na veřejnou infrastrukturu v ploše SV je v souladu s jejím přípustným využitím.

Dočasné stavby zařízení staveniště nejsou u využití ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP SÚ HMP výslovně uvedeny. Vzhledem k tomu, že dočasné stavby zařízení staveniště souvisí s realizací předmětného záměru, který byl v rámci umístění svých jednotlivých částí do dotčených ploch shledán přípustným, a zároveň umístěním dočasných staveb zařízení staveniště nedojde ani ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti jimi dotčených pozemků, je ministerstvo toho názoru, že i toto v regulativech ÚP SÚ HMP nejmenované využití je možné v rámci záměru akceptovat.

Dle výkresu č. 5 ÚP SÚ HMP je záměr dotčen stávajícím ochranným pásmem metra (speciální dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.), přičemž ÚP SÚ HMP toto ochranné pásmo pouze zobrazuje, ale neposkytuje pro něj žádnou regulaci, a orgán územního plánování ani nemá zákonné zmocnění se k přípustnosti záměru z tohoto hlediska vyjadřovat.

Dle výkresu č. 9 ÚP SÚ HMP záměrem řešeným územím prochází stávající vodovod (pitné vody) DN 800, přičemž ÚP SÚ HMP zobrazuje pouze jeho trasu, ale neposkytuje pro něj žádnou regulaci, a orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění se k přípustnosti záměru z tohoto hlediska vyjadřovat.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP se záměr nachází v území bez zvýšené ochrany zeleně a jedná se pouze o informativní prvek (pozn.: informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné). Podle *„Metodického pokynu 2019“*, který je přílohou č. 1 usnesení Rady hl. m. Prahy č 721 ze dne 23. 4. 2019 území bez zvýšené ochrany zeleně *„vymezuje zastavěné pásmo s ochranou zeleně v doplňkové funkci (drobné veřejně přístupné parkově upravené plochy, zelené pásy, systémová stromořadí, přírodní plochy zeleně, sady, zahrady, soukromá a vyhrazená zeleň).“* Ministerstvo k tomu uvádí, že ÚP SÚ HMP vymezuje území bez zvýšené ochrany zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v tomto území.

K posouzení problematiky ochrany zeleně se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje orgán ochrany přírody, neboť orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby tuto problematiku takto komplexně hodnotil, např. aby hodnotil, zda je navrženo kácení hodnotné dřeviny, zda je navržena tomu odpovídající náhradní výsadba nebo zda nemůže mít záměr nepřiměřený negativní vliv na okolní zeleň, a toto posouzení je tedy plně v kompetenci orgánu ochrany přírody.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného jako orgán územního plánování doplňuje, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž na pozemcích záměru bude i po realizaci záměru zachován nezanedbatelný podíl zeleně, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území bez zvýšené ochrany zeleně.

Předmětný záměr je dále dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen ve stabilizovaném území. 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).“.* 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.“.*

Převážná část zastavitelného území hl. m. Prahy je zařazena v rámci ÚP SÚ HMP do stabilizovaného území, z regulativů pro stabilizované území však nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“, resp. že by v tomto území nebylo umožněno provádět stavební úpravy staveb stávajících (např. nástavby či přístavby) a měnit tak stávající míru využití jejich pozemků, stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo umisťovat novostavby. Při hodnocení přípustnosti konkrétního záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se, zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení (rozsahu stavební činnosti) nevybočuje z parametrů staveb v daném území, přičemž se nepřihlíží pouze k parametrům původního objektu či sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území.

Předmětný bytový dům je složen ze dvou vzájemně posunutých hmot na podnoži s 1 PP, východní hmota má podlažnost 4 NP, plochou střechu a výšku atiky 13,4 m, západní hmota má podlažnost 5 NP + střešní podlaží, šikmou (pultovou) střechu, výšku římsy 16,5 m a výškou hřebene šikmé střechy 19,05 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 284,35 m n. m.).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s „modernistickou strukturou“ je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemcích parc.č. 628/2 a 628/3 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 10,7 m; objekt na pozemku parc.č. 628/9 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 10,8 m; objekt na pozemcích parc.č. 628/4, 628/5, 628/6 a 628/32 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 11,0 m; objekt na pozemcích parc.č. 628/7 a 628/8 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 13,8 m; objekt na pozemku parc.č. 628/13 v k.ú. Kobylisy s podlažností 5 NP, šikmou střechou, max. výškou římsy (dle ÚAP HMP) 17,5 m a max. výškou obvodových linií střech ve štítě dle ÚAP HMP 18,6 m; objekt na pozemku parc.č. 626/5 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou, max. výškou římsy (dle ÚAP HMP) 16,0 m a max. výškou obvodových linií střech ve štítě dle ÚAP HMP 17,5 m; objekt na pozemcích parc.č. 626/6 a 626/7 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou, max. výškou římsy (dle ÚAP HMP) 15,6 m a max. výškou obvodových linií střech ve štítě dle ÚAP HMP 17,3 m; objekt na pozemku parc.č. 1/1 v k.ú. Kobylisy s podlažností max. 4 NP (pozn.: u tohoto objektu výrazně vystupuje nad terén i podzemní podlaží), plochou a částečně šikmou střechou, max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 14,7 m a max. výškou římsy šikmé střechy (dle ÚAP HMP) 15,7 m; objekt na pozemku parc.č. 606/12 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 14,1 m; objekt na pozemku parc.č. 606/11 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 14,2 m; objekt na pozemku parc.č. 606/4 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 14,1 m; objekt na pozemku parc.č. 647/20 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 13,7 m; objekt na pozemku parc.č. 647/3 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 14,4 m; objekt na pozemku parc.č. 2369 v k.ú. Kobylisy s podlažností 13 NP, plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 39,7 m; objekt na pozemku parc.č. 2370 v k.ú. Kobylisy s podlažností 13 NP, plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 40,2 m; objekt na pozemku parc.č. 2367 v k.ú. Kobylisy s podlažností 13 NP, plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 39,6 m; objekt na pozemcích parc.č. 2519, 2520, 2521, 2522, 2523 a 2524 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 24,5 m; objekt na

pozemku parc.č. 2513 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 26,7 m; objekt na pozemku parc.č. 2500 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 24,7 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 2385 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) 25,5 m.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že podlažnost stávajících staveb odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) dostupného na 3D model Prahy, přičemž u stávajících staveb neuvádělo počet jejich podzemních podlaží.

V předložených podkladech je dále založen např. výkres „Pohled jižní“, ze kterého vyplývá, že sousední objekt na pozemku parc.č. 628/13 v k.ú. Kobylisy má výšku římsy 15,61 m a výšku hřebene střechy 18,24 m od srovnávací roviny na úrovni 284,35 m n. m., resp. výšku římsy 16,54 m a výšku hřebene střechy 19,17 m od paty tohoto objektu na pozemku parc.č. 628/13 v k.ú. Kobylisy na úrovni 283,42 m n. m.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru a podlažnost je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území (lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s „modernistickou strukturou“) akceptovat, neboť se předmětný záměr nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy. V dané lokalitě č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ se zjevně vyskytují již ve stávajícím stavu i výrazně vyšší (dominantnější) objekty než je předmětný záměr.

Vzhledem k tomu, že je předmětný záměr situován v okrajové části lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“, považuje ministerstvo za účelné poukázat dále i na parametry staveb situovaných v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“ s „heterogenní strukturou“, neboť stavby při rozhraní těchto lokalit se vzájemně ovlivňují.

V navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“ s „heterogenní strukturou“ dle ÚAP HMP je i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc.č. 168/1 v k.ú. Kobylisy (součást bloku staveb na pozemcích parc.č. 168/1, 166, 164, 163/3 a 159 v k.ú. Kobylisy) s podlažností max. 6 NP, plochou střechou, max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) nad 5. NP 15,9 m a max. výškou atiky ploché střechy (dle ÚAP HMP) nad 6. NP 19,3 m; objekt na pozemku parc.č. 625/3 v k.ú. Kobylisy s podlažností max. 6 NP, plochou a částečně šikmou střechou, max. výškou atiky ploché střechy nad 4. NP 13,0 m (atika ploché střechy nad 5. NP není v ÚAP HMP evidována) a max. výškou objektu (dle ÚAP HMP) 19,4 m; objekt na pozemku parc.č. 611/1 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou římsy (obvodových linií střech dle ÚAP HMP) 10,5 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 605/12 v k.ú. Kobylisy s podlažností max. 7 NP, plochou a částečně šikmou střechou, a max. výškou atiky ploché střechy 27,5 m.

Z výše uvedeného je zřejmé, že se předmětný záměr svou podlažností či výškou nevymyká ani spektru stávajících staveb situovaných v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“, resp. situovaných v blízkosti rozhraní s lokalitou č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Ministerstvo k tomu doplňuje, že v rozvojových územích se do rozsahu stavební činnosti nezahrnují podzemní podlaží využitá jako garáže, technické zázemí objektu či sklepy, proto se analogicky takto využitá podzemní podlaží nezahrnují do rozsahu stavební činnosti ani ve stabilizovaných plochách. Ministerstvo s ohledem na výše uvedené dále zanedbalo parametry podzemního podlaží záměru, neboť se do rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP nezahrnuje, a obdobně zanedbalo i parametry podzemních podlaží u stávajících staveb.

Předmětný objekt je složen ze dvou vzájemně posunutých hmot, východní hmota má podlažnost 4 NP a západní hmota 5 NP + střešní podlaží, a jeho celková zastavěná plocha nadzemních podlaží je dle projektové dokumentace 534 m2.

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s „modernistickou strukturou“ je situován např. objekt na pozemcích parc.č. 628/2 a 628/3 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 350 m2; objekt na pozemku parc.č. 628/9 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 350 m2; objekt na pozemcích parc.č. 628/4, 628/5, 628/6 a 628/32 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 540 m2; objekt na pozemcích parc.č. 628/7 a 628/8 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 350 m2; objekt na pozemku parc.č. 628/13 v k.ú. Kobylisy s podlažností 5 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 350 m2; objekt na pozemku parc.č. 626/5 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 350 m2; objekt na pozemcích parc.č. 626/6 a 626/7 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 350 m2; objekt na pozemku parc.č. 1/1 v k.ú. Kobylisy s podlažností max. 4 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 570 m2; objekt na pozemku parc.č. 606/12 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 800 m2; objekt na pozemku parc.č. 606/11 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 600 m2; objekt na pozemku parc.č. 606/4 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 200 m2; objekt na pozemku parc.č. 647/20 v k.ú. Kobylisy s podlažností 4 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 600 m2; objekt na pozemku parc.č. 2369 v k.ú. Kobylisy s podlažností 13 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 500 m2; objekt na pozemku parc.č. 2370 v k.ú. Kobylisy s podlažností 13 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 500 m2; objekt na pozemcích parc.č. 2519, 2520, 2521, 2522, 2523 a 2524 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 470 m2; objekt na pozemku parc.č. 2513 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 980 m2; objekt na pozemku parc.č. 2500 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 980 m2; nebo objekt na pozemku parc.č. 2385 v k.ú. Kobylisy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 390 m2.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že objemové řešení (rozsah stavební činnosti) záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území (lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s „modernistickou strukturou“) akceptovat, neboť se předmětný záměr nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy. V dané lokalitě č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ se zjevně vyskytují již ve stávajícím stavu i výrazně objemově (hmotově) dominantnější objekty než je předmětný záměr.

Vzhledem k tomu, že je předmětný záměr situován v okrajové části lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“, považuje ministerstvo za účelné poukázat dále i na parametry staveb situovaných v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“ s „heterogenní strukturou“, neboť stavby při rozhraní těchto lokality se vzájemně ovlivňují.

V navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“ s „heterogenní strukturou“ je situován např. objekt na pozemku parc.č. 625/3 v k.ú. Kobylisy s podlažností max. 6 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 950 m2; objekt na pozemku parc.č. 611/1 v k.ú. Kobylisy s podlažností 3 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 450 m2; nebo objekt na pozemku parc.č. 605/12 v k.ú. Kobylisy s podlažností max. 7 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 5 000 m2.

Z výše uvedeného je zřejmé, že se předmětný záměr svým objemovým řešením (rozsahem stavební činnosti) nevymyká ani spektru stávajících staveb situovaných v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“, resp. situovaných v blízkosti rozhraní s lokalitou č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“.

Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné. Předmětný záměr zároveň vzhledem ke svým navrženým parametrům nelze označit za výškovou či objemovou dominantu území, neboť výše bylo prokázáno, že se v daném území nacházejí i výrazně výškově či objemově dominantnější objekty.

Výše bylo prokázáno, že je předmětný záměr navržen v souladu s regulací ÚP SÚ HMP ve znění účinném do 31. 8. 2026, proto při aplikaci přechodného regulativu v článku č. 167 odst. 1 Metropolitního plánu lze dovodit, že předmětný záměr je v souladu i s Metropolitním plánem.

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, přičemž dle názoru ministerstva z hlediska kritérií sledovaných orgánem územního plánování umístěním předmětného záměru rovněž nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v územně plánovací dokumentaci.

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, ÚRP ČR, ZÚR HMP a Metropolitním plánu či ÚP SÚ HMP. Záměr je navržen v souladu s uvedenými nástroji územního plánování (viz podrobně výše), proto je v souladu i s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.

Ministerstvo jako nadřízený orgán územního plánování na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s Metropolitním plánem a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Vypořádání námitek odvolatelů:

K námitkám týkajícím se problematiky umístění záměru do stabilizovaného území ministerstvo uvádí, že soulad záměru byl z tohoto hlediska podrobně posouzen výše a ministerstvo shodně jako MHMP OÚR dospělo k závěru, že je záměr navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP. Při aplikaci přechodného regulativu článku č. 167 odst. 1 Metropolitního plánu je předmětný záměr z tohoto hlediska v souladu i s Metropolitním plánem.

Z regulativů ÚP SÚ HMP vyplývá, že stabilizované území je shodně jako transformační či rozvojové území zahrnuto do zastavitelného území. V transformačních a rozvojových územích bývá dle pododdílu 7a) odst. 1 a 2 ÚP SÚ HMP „zpravidla“ či „obvykle“ stanoven kód míry využití plochy, ale nemusí být stanoven vždy. Ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, proto se při umisťování stavebních záměrů do stabilizované plochy neprokazuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy KPP a zeleně KZ.

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 posuzovaní záměru přihlédnout 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 považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, resp. v rámci odvolacího řízení MHMP OSŘ.

Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb v daném území, 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“*.

Ministerstvo tedy shrnuje, že ve stabilizovaném území jsou nepřípustné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry výrazně odlišují od parametrů stávajících staveb, což není posuzovaný případ.

Ministerstvo považuje za účelné v této souvislosti upozornit i 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 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.“*

Dále lze poukázat 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“*.

Ministerstvo dále uvádí, že při posouzení přípustnosti prostorových parametrů záměru zohlednilo primárně stávající stavby situované ve stejné lokalitě č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s „modernistickou strukturou“ dle

ÚAP HMP. Výše bylo prokázáno, že se ve stejné lokalitě č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ nachází z hlediska výšky, podlažnosti či objemu se záměrem srovnatelné stavby, a zároveň i výrazně dominantnější stavby, které rovněž spoluutváří charakter daného území (lokality) s modernistickou strukturou, proto nelze dospět k závěru, že by umístění záměru mohlo mít na charakter daného území (lokality) zásadní vliv.

Předmětný záměr se od spektra stávajících staveb uplatňujících se v daném území (lokalitě) nijak zásadně neodlišuje, jak bylo prokázáno výše, proto z pohledu ministerstva jako orgánu územního plánování neexistuje žádný zákonný důvod k tomu, aby záměr nebyl v rámci regulace stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP shledán přípustným.

Výše bylo rovněž prokázáno, že se předmětný záměr svými parametry nevymyká ani spektru stávajících staveb situovaných v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“, resp. situovaných v blízkosti rozhraní s lokalitou č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“.

K námitce týkající se zastavění vnitrobloku ministerstvo uvádí, že pozemky záměru jsou zahrnuty do zastavitelné plochy, proto jsou dle platného ÚP SÚ HMP určeny primárně k zastavění. Pokud by tyto pozemky měly být nezastavěné pouze se zelení, mohly být zahrnuty do některé z nezastavitelných ploch zeleně dle ÚP SÚ HMP (např. ZMK nebo ZP), což se nestalo. Pozemky záměru nejsou dle ÚP SÚ HMP zahrnuty do území se zvýšenou ochrannou zeleně ani do vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně, přičemž rovněž nejsou dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP součástí celoměstského systému zeleně, proto ani úbytek veřejně přístupných ploch zeleně v dané lokalitě v důsledku umístění záměru nelze z tohoto hlediska hodnotit negativně. Předmětný záměr navíc nezastavuje celou plochu vnitrobloku, ale ponechává podstatnou část vnitrobloku nezastavěnou se zelení, což vyplývá např. z výkresu „Koordinační situace“ založeného ve spisu.

K problematice týkající se míry využití území, zastavěnosti pozemku či podílu ploch zeleně, ministerstvo dále považuje za účelné poukázat na rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174, kde je zejména uvedeno: *„…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 z výše uvedeným závěrem NSS ztotožňuje, neboť pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků v rámci stabilizovaného území, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Z pohledu orgánu územního plánování tak nelze zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemku, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci neobsahuje.

K problematice týkající se ploch zeleně ministerstvo doplňuje, že k této problematice se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje primárně orgán ochrany přírody.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je záměr navržen do území bez zvýšené ochrany zeleně (pozn.: jedná se pouze o informativní prvek ÚP SÚ HMP, který není závazný), z čehož nelze usuzovat, že by ÚP SÚ HMP přikládal ochraně zeleně v této části území nějaký zvláštní význam. Tento informativní prvek zároveň nelze vykládat tak, že by v tomto území byla vyhlášena stavební uzávěra, resp. že by v tomto dle závazné regulace zastavitelném území nemohlo docházet k záboru stávajících ploch zeleně.

Ministerstvo dále uvádí, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území bez zvýšené ochrany zeleně. K případnému stanovení rozsahu náhradní výsadby je příslušný orgán ochrany přírody, nikoliv orgán územního plánování.

Co se týče koeficientu zeleně KZ či koeficientu podlažních ploch KPP, ministerstvo uvádí, že platný ÚP SÚ HMP pro stabilizované území tyto koeficienty nestanovuje, proto nelze ani zákonné požadovat, aby záměr splnil tyto koeficienty. Jak plyne z rozsudku NSS ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022- 174, při hodnocení přípustnosti záměru ve stabilizovaném území se mají hodnotit zejména výška, podlažnost a objem, přičemž záměr se z těchto hledisek nijak zásadně neodlišuje od stávající zástavby utvářejí urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy, proto není navržen v rozporu se stabilizovaným územím ve smyslu platného ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo shrnuje, že ÚP SÚ HMP v rámci závazné prostorové regulace stabilizovaného území a nezávazného informativního prvku označeného „území bez zvýšené ochrany zeleně“ neobsahuje žádné konkrétní požadavky na procentuální zastoupení ploch zeleně na pozemcích záměru, proto záměr z tohoto hlediska nemůže být v rozporu s ÚP SÚ HMP. Pokud např. v rámci území bez zvýšené ochrany zeleně dochází vlivem záměru k odstranění „hodnotných“ ploch zeleně, je příslušný ke stanovení tomu odpovídajícího rozsahu náhradní výsadby orgán ochrany přírody, nikoliv orgán územního plánování.

ÚP SÚ HMP tedy v rámci stabilizovaného území neobsahuje regulaci týkající se procentuální zastavěnosti pozemku, přičemž procentuální zastavěnost pozemku nemá na rozhodování o přípustnosti záměru ve stabilizovaném území nijak zásadní vliv, což dovodil i NSS v rozsudku ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že např. do vnitroblokové části navazujícího stavebního bloku zahrnutého dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP rovněž do území bez zvýšené ochrany zeleně výrazně zasahuje objekt na pozemku parc.č. 625/3 v k.ú. Kobylisy a veřejná zeleň v tomto vnitrobloku nemá dominantní podíl, proto záměr ani z tohoto hlediska nelze hodnotit negativně pozn.: v daném území je ve vnitroblokové části situován např. i objekt na pozemku parc.č. 651/1 v k.ú. Kobylisy).

K problematice týkající se ustanovení PSP ministerstvo uvádí, že soulad záměru s PSP (např. výškové hladiny, odstupy staveb, stavební čára, doprava v klidu apod.) posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

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 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ministerstvo uvádí, že vyhláška č. 501/2006 Sb. byla vydána Ministerstvem pro místní rozvoj zejména na základě zmocnění uvedeného v § 194 písm. a) stavebního zákona, dle kterého ministerstvo stanoví právním předpisem obecně požadavky na výstavbu, přičemž současně je v § 194 písm. e) stavebního zákona stanoveno, že *„hlavní město Praha stanoví nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze“*. Vzhledem k tomu, že PSP byly vydány podle § 194 písm. e) stavebního zákona, je ministerstvo toho názoru, že pro území hl. m. Prahy nahrazují PSP obecnou vyhlášku č. 501/2006 Sb., neboť by postrádalo smysl, aby byly stavby na území hl. m. Prahy hodnoceny podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. i podle PSP, když stavební zákon výslovně stanovil, že obecné požadavky na využití území a technické požadavky na stavby mají být v hl. m. Praze stanoveny nařízením vydaným v přenesené působnosti, tedy dle PSP.

K problematice týkající se kvality prostředí a pohody bydlení, ministerstvo uvádí, že otázku, zda záměr může mít významný negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánu 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, prašnosti, vibrací, 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 závazné stanoviska jiných dotčených orgánu 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.

K závěru, že by konkrétní záměr mohl mít na dané území významný negativní vliv z hlediska kvality prostředí a pohody bydlení tedy může např. na základě stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy dospět až stavební úřad.

Obdobně orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění posuzovat např. dopravní řešení záměru a jeho vlivy na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu a na dané území.

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, ÚRP ČR, ZÚR HMP a Metropolitním plánu či 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 závazně regulovat, mohl být pro dané území pořízen regulační plán, což se nestalo. 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, ÚRP ČR, ZÚR HMP, Metropolitní plán).

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.

Co se týče hodnot území, ministerstvo uvádí, že dle ÚAP HMP nejsou v okolí záměru situovány architektonicky či urbanisticky cenné stavby nebo cenné stavební soubory. Ministerstvo též nedospělo k závěru, že by na stavby v daném území byly kladeny nějaké zvláštní sjednocující architektonické požadavky (typ zastřešení, vzhled fasád, architektonické detaily apod.), proto nelze dospět k závěru, že by měl záměr z těchto hledisek narušovat hodnotu území.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného z pohledu orgánu územního plánování doplňuje, že vzhledem k vývoji stavebních technologií a požadavků na vzhled i uspořádání vnitřních i vnějších prostor staveb, nelze lpět na tom, aby např. v modernistické struktuře se sídlištní zástavbou vznikaly stavby s neměnným výrazem, tj. aby při moderní výstavbě v 21. století byl kopírován styl staveb z minulého století, který je již přežitý a neodpovídá moderním trendům ve výstavbě. Naopak je žádoucí, pokud to funkční a prostorové regulativy ÚP SÚ HMP umožňují, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter sídlišť, což je i posuzovaný případ.

K obsahu rozsudku NSS ze dne 19. 3. 2026, č.j. 2 As 186/2024-55, kterým bylo zrušeno předchozí rozhodnutí MHMP OSŘ ze dne 5. 9. 2023, č.j. MHMP 1854555/2023, v dané věci a věc byla vrácena MHMP OSŘ k dalšímu řízení, a ve kterém bylo původní závazné stanovisko ministerstva ze dne 12. 12. 2022, č.j. MMR-79427/2022-81, označeno za nezákonné (nepřezkoumatelné) z důvodu neposouzení záměru z hlediska problematiky výškových hladin, se ministerstvo vyjádří dále v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování.

Úvahy ministerstva o souladu záměru s urbanistickou strukturou (charakterem území) uvedené v původním závazném stanovisku ministerstva ze dne 12. 12. 2022, č.j. MMR-79427/2022-81, neshledal NSS v rozsudku ze dne 19. 3. 2026, č.j. 2 As 186/2024-55, nezákonnými či nepřezkoumatelnými.

Ministerstvo v rámci tohoto nového závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování úvahy o souladu záměru s urbanistickou strukturou (charakterem území) uvedené v původním závazném stanovisku ze dne 12. 12. 2022 více rozvedlo, zejména uvedlo podrobnější výčet stávajících staveb utvářejících charakter lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s „modernistickou strukturou“, aby bylo zřejmé, že stávající charakter lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“, ve které je záměr přímo navržen, již ve stávajícím stavu spoluutvářejí i výškově či objemově výrazně dominantnější stavby než je nyní posuzovaný záměr, proto záměr na výškový či objemový charakter staveb v rámci lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ nemůže mít nijak zásadní vliv.

Ministerstvo zároveň poukázalo na stavby situované ve smyslu ÚAP HMP v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“ s „heterogenní strukturou“, resp. situované v blízkosti rozhraní s lokalitou č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“, neboť stavby situované při rozhraní těchto lokalit se vzájemně ovlivňují, proto nelze při popisu charakteru území stavby situované v navazující části lokality č. 113 „Staré Kobylisy“ vynechat. Zároveň nelze dospět k závěru, že by se v této části území stávající stavby situované v lokalitě č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ s „modernistickou strukturou“ a stávající stavby situované v navazující lokalitě č. 113 „Staré Kobylisy“ s „heterogenní strukturou“ svými parametry nějak zásadně odlišovaly Z tohoto důvody tedy nelze dle názoru ministerstva při popisu charakteru území vynechat např. objekt na pozemku parc.č. 168/1 v k.ú. Kobylisy nebo objekt na pozemku parc.č. 625/3 v k.ú. Kobylisy, které jsou situované v blízkém okolí záměru (v navazujících stavebních blocích) a zjevně spoluutvářejí i charakter (urbanistickou strukturu) blízkého okolí záměru.

Ministerstvo shrnuje, že bylo jednoznačně prokázáno, že se předmětný záměr svojí výškou, podlažností a objemem nevymyká spektru stávajících staveb utvářejících charakter blízkého i širšího okolí záměru v rámci stabilizovaných částí lokality č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“ a lokality č. 113 „Staré Kobylisy“ (resp. staveb situovaných v blízkosti rozhraní s lokalitou č. 508 „Sídliště Kobylisy I.“), proto předmětný záměr nemůže být z těchto hledisek v rozporu s regulací stabilizovaného území ve smyslu ÚP SÚ HMP.“

Námitka je nedůvodná.

- *Nesoulad záměru s požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí*

Odvolatelé namítají, že záměr nepřípustně naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí v okolních domech. Zastavěním dosud ozeleněného vnitrobloku podle nich dojde k úbytku zeleně, zhoršení denního osvětlení a oslunění, omezení soukromí pohledy z nové stavby a zvýšení hluku, prašnosti a emisí v důsledku pohybu osob a automobilů. Klidný vnitroblok přitom vyvažuje polohu okolních domů u frekventovaných komunikací v již nadměrně zatíženém území.

Zdůrazňují, že splnění jednotlivých hygienických či technických limitů samo neprokazuje zachování pohody bydlení. Stavební úřad měl samostatně posoudit intenzitu jednotlivých vlivů i jejich souhrnné působení s ohledem na místní poměry, umístění, kapacitu a urbanisticko-architektonické řešení záměru. Podle odvolatelů však hodnotil jen některé vlivy izolovaně a převzal argumentaci stavebníka a soudní judikaturu bez konkrétního posouzení jejich výhrad.

Odvolatelé odmítají, že jejich požadavky vybočují z oprávněných standardů městského bydlení, a trvají na použitelnosti vyhlášky č. 501/2006 Sb. i na území Prahy. Namítají nerespektování zájmů sousedních vlastníků, nedostatečné zjištění skutkového stavu a nepřezkoumatelnost odůvodnění. Dovozují zejména rozpor s § 20 odst. 1 uvedené vyhlášky, § 11 odst. 2 PSP, § 76 odst. 2 stavebního zákona a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 správního řádu a požadují zrušení napadeného rozhodnutí.

Odvolatelé namítají, že záměr zvýší hlukovou zátěž a naruší pohodu bydlení v území, které je podle akustického posouzení již nyní nadlimitně zatíženo, zejména v noci. Nový bytový dům vyvolá další automobilovou dopravu, včetně příjezdů, rozjezdů a čekání vozidel u napojení na ulici Vršní, a zvýší tak hluk ve vnitrobloku i na okolních komunikacích. S odkazem na judikaturu odmítají argument nevýznamného či nehodnotitelného přírůstku hluku a upozorňují na kumulativní účinky další výstavby. Stavebnímu úřadu a orgánu ochrany veřejného zdraví vytýkají nedostatečné posouzení těchto vlivů a odůvodnění přípustnosti záměru. Požadují přezkum závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 6. 1. 2021, č. j. HSHMP 80831/2020, a uzavírají, že stavbu nelze v již nadlimitně zatíženém území umístit.

Odvolatelé namítají, že nebyl prokázán soulad záměru s požadavky na ochranu ovzduší. Oblast Kobyliského náměstí je již zatížena intenzivní automobilovou dopravou a v případě benzo(a)pyrenu nadlimitně znečištěna. Další dopravní zátěž vyvolaná záměrem je proto podle nich nepřípustná, byť by její příspěvek byl nevýznamný. Provoz vozidel směřujících do garáží navíc přivede emise do dosud chráněného vnitrobloku v blízkosti okolních bytových domů.

Odvolací orgán uvádí, že námitky týkající se pohody bydlení, kvality prostředí a světelných podmínek okolních staveb již věcně vypořádal v předchozím rozhodnutí ze dne 5. 9. 2023, č. j. MHMP 1854555/2023 (viz. odvolací námitka č.5 až 7). V doplnění odvolání nebyly uvedeny nové skutečnosti, které by dosavadní hodnocení zpochybňovaly. Odvolací orgán proto jeho věcné závěry po opětovném posouzení přebírá a uvádí následující.

Posouzení přípustnosti určitého snížení „pohody bydlení“ či „kvality prostředí“ vlivem záměru je plně v kompetenci stavebního úřadu, který má ucelený souhrnný náhled na jednotlivé složky životního prostředí, které musí posoudit v rámci řízení podle stavebního zákona. Pro „pohodu bydlení“ sice nejsou právním předpisem stanoveny konkrétní měřitelné hodnoty, lze ji však posuzovat ve smyslu kvality prostředí, což je

podle ustálené judikatury správních soudů souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů.

Odvolatelům lze přisvědčit, že stavební úřad k této námitce v zásadě cituje judikát soudu, a vyjádření žadatele, aniž by konkrétně hodnotil míru narušení všech jednotlivých složek pohody bydlení a posoudil jejich spolupůsobení.

Stavební úřad se odkázal na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 02.02.2006 č,j 2 As 44/2005 – 123 kde „správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“

Stavební úřad však v části odůvodnění napadeného rozhodnutí posoudil mimo jiné jednotlivé složky a činitele ovlivňující kvalitu prostředí Z tohoto posouzení vyplynulo, že záměr je v souladu s požadavky právních předpisů na odstupové vzdálenosti, míru hlukové zátěže, emisí, i s požadavky týkajícími se denního osvětlení a zastínění okolní zástavby. Všechny stávající objekty a pozemky budou splňovat požadavky normových hodnot, které byly pro posouzení vlivu záměru na pohodu bydlení použity.

Odvolací správní orgán konstatuje, že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba a jisté zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umisťovaného záměru. Pokud záměr splní veškeré požadavky právních i technických předpisů, nelze důvodně předpokládat, že vzájemné spolupůsobení jednotlivých činitelů kvality prostředí bude nepřípustně zhoršovat pohodu bydlení.

Právo požádat o stavební povolení má každý vlastník pozemku, který je určen k zastavění, a to za předpokladu, že jeho návrh bude souhlasně projednán ve veřejnoprávním řízení a v souladu s právními předpisy, které na konkrétní návrh dopadají. Je možné, že vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich budou tuto realizaci vnímat jako snížení „pohody bydlení", avšak to nemůže být, vzhledem k zásadě rovných vlastnických práv, důvod pro zamítnutí žádosti.

Užívání bytového domu (bydlení), který je umístěn v předepsaných odstupových vzdálenostech od okolní zástavby, nemá potenciál nepřípustně zhoršovat užívání bytů sousedních bytových domů.

Vzhledem k výše uvedenému, předloženým studiím, závazným stanoviskům a posouzením dotčených orgánů lze důvodně předpokládat, že pohoda bydlení v dané lokalitě nebude umístěním navrhovaného bytového domu narušena nad přípustnou míru.

K jednotlivým složkám pohody bydlení, jejichž narušení odvolatelé namítají, je třeba uvést, že domy odvolatelů se nacházejí v širším centru Prahy. Dle odvolacího orgánu je v takovém místě odpovídající zdejším poměrům to, že se ve vzdálenosti požadované právními předpisy bude nacházet jiná stavba pro bydlení se všemi důsledky z toho vyplývajícími, tedy i s možností vzájemného očního kontaktu obyvatel, strpění pohybu obyvatel nové stavby po přilehlých komunikacích, strpění pojíždění jejich aut. V současné době je vnitroblok využíván především k neorganizovanému parkování odvolatelů a ostatních obyvatel přilehlých domů, vnitroblok protýkají pojížděné komunikace. Zeleň není udržována, ve vnitrobloku nejsou

žádná sportoviště, lavičky, dětská hřiště, komunitní zahrady. Není tedy zřejmé, o jakou ze složek pohody bydlení, kromě výhledu do zeleně z některých bytů, odvolatelé přijdou. Z předložené dokumentace je navíc zřejmé, že stromy podél domů odvolatelů zůstanou zachovány nebo nahrazeny, jak se uvádí níže v tomto rozhodnutí. V řízení bylo prokázáno, že zastínění navrhovanou stavbou nepřekročí přípustnou mez, hluk z pojíždění automobilů v místě existuje již nyní, parkování je ve vnitrobloku provozováno rovněž, nic nenasvědčuje tomu, že se poměry v místě změní dramaticky.

K posouzení hlukové zátěže vyvolané záměrem je věcně a místně příslušným dotčeným správním úřadem ve smyslu § 77 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů Hygienická stanice hl. m. Prahy, která ve věci vydala souhlasné závazné stanovisko čj. HSHMP 80831/2020 sp. zn. S-HSHMP 52695/2019 ze dne 06.01.2021.

Příslušný odvolací orgán, kterým je Ministerstvo zdravotnictví ČR v závazném stanovisku č.j. MZDR 24123/2022-4/OVZ ze dne 21.10.2022 přezkoumalo výše uvedené závazné stanovisko HSHMP a konstatovalo, že navržené kapacity parkovacích stání (25 vnitřních, 2 venkovní) jsou natolik malé, že z hlediska ochrany veřejného zdraví před hlukem je nelze považovat za významné zdroje hluku. Samostatné vyhodnocení hluku z užívání parkovacích stání se připouští např. u velkých objektů (systémy P+R, obchodní centra apod.), zde lze hovořit o počtech stovek parkovacích míst, a tedy i nárůst hluku může představovat jednotky decibelů. V tomto případě nelze předpokládat navýšení v jednotkách decibelů, resp. ani desetinách decibelů.

Obytné místnosti záměru budou větrány řízeně pomocí decentralizovaných VZT jednotek s rekuperací a elektroohřevem. Tím se prostor před okny obvodového pláště navržených obytných místností posuzované stavby stává nevýznamným z hlediska pronikání hluku zvenčí do obytných místností a není tedy chráněným venkovním prostorem stavby. Nelze tudíž pro něj použít hygienické limity hluku upravené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Závazné stanovisko č. j. HSHMP 80831/2020 ze dne 6. 1. 2021, bylo vydáno v souladu s § 77 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb. a § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

Ministerstvo zdravotnictví na základě všech shora popsaných skutečností konstatovalo, že Hygienická stanice hl. m. Prahy postupovala v dané věci správně a podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., napadené závazné stanovisko potvrdilo a ztotožnilo se s ním.

Odvolatelé po seznámení s citovaným podkladem pro rozhodnutí o odvolání uvedli, že se ministerstvo zabývá pouze parkovacími stáními pro navrhovanou stavbu, součástí návrhu jsou i jiná parkovací místa. Odvolatelé dovozují, že pokud malé přírůstky nebudou podléhat posuzování, v celkovém úhrnu půjde o přírůstek velký, který nebude nijak posouzen.

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že se se závěrem ministerstva ztotožňuje.

Sčítání jednotlivých malých přírůstků hluku a odečítání, těch, které z území vymizely, právní předpisy neumožňují, neboť to zřejmě není v praxi proveditelné. Jak odvolací správní orgán tak orgán ochrany zdraví jsou oprávněny posuzovat pouze to, co jim právní předpisy ukládají. Oproti stávajícímu stavu vozy jedoucí do nové stavby projedou vnitroblokem cca 50 metrů a z drtivé většiny zajedou do podzemních

garáží, z nichž se hluk nešíří. Dalších 30 parkovacích stání je navrženo jako náhrada za parkovací stání, která již ve vnitrobloku jsou.

Vzhledem k tomu, že závazné stanovisko ministerstva nebylo nijak formálně napadeno, odvolací správní orgán ho považuje za konečný a závazný podklad pro řízení o odvolání.

Na základě odvolacích námitek bylo přezkoumáno souhrnné závazné stanovisko odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 8, č. j. MCP8 025632/2021, (dále jen „ÚMČ Praha 8“) ze dne ze dne 21.01.2021 nadřízeným správním orgánem - odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“).

OCP MHMP posoudil souhrnné závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Praha 8 v části vztahující se k ochraně ovzduší a ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 1832118/2022, sp. zn. S-MHMP 1501209/2022 ze dne 10.10.2022 a konstatoval, že ÚMČ Praha 8 se oblasti ochrany ovzduší věnuje v bodě 2 uvedeného souhrnného stanoviska, kde uvádí, že: „Jako zdroj tepla (chladu) pro vytápění a ohřev TV jsou navržena tepelná čerpadla typu vzduch/voda ve vnitřním provedení. Jako bivalentní zdroj bude použit přímotopný elektrokotel. Z hlediska ochrany ovzduší se jedná o bezemisní zdroje. V novém objektu bytového domu nebude instalován žádný záložní zdroj elektrické energie. Větrání suterénních garáží bude nuceně podtlakové. Odvod vzduchu zajistí radiální ventilátor umístěný na střechu budovy. Z hlediska námi chráněných zájmů nemáme k předložené projektové dokumentaci připomínky“.

OCP MHMP v projektové dokumentaci ověřil, že údaje uváděné ÚMČ Praha 8 odpovídají navrženému stavebnímu záměru.

V daném případě není vytápění navržené stavby ani ohřev TUV řešen instalací stacionárního zdroje znečišťování ovzduší, ale naopak zdroji bezemisními, které vydání závazného stanoviska orgánu ochrany ovzduší logicky nevyžadují. Také záměrem vyvolaná doprava nepředstavuje stacionární zdroj znečištění ovzduší, emise zde produkují zdroje mobilní.

K vyvolané dopravě je potom vydáváno závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší jen v případě umístění stavby pozemní komunikace v zastavěném území obce o předpokládané intenzitě dopravního proudu 15 tisíc a více vozidel za 24 hodin a dále parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání, což je počet, k němuž se posuzovaný záměr ani vzdáleně nepřibližuje. V těchto případech je navíc příslušným orgánem ochrany ovzduší přímo Ministerstvo životního prostředí. Správní akt vydaný v části druhé souhrnného stanoviska ÚMČ Praha 8 je vyjádřením, resp. sdělením, které nemůže být přezkoumáno postupem dle § 149 odst. 7 nebo 8 správního řádu. To ostatně souhlasí i se samotným označením tohoto úkonu v jeho závěru, kdy sám ÚMČ Praha 8 uvádí, že se jedná o vyjádření dle § 154 správního řádu. Přezkum tohoto vyjádření postupem dle § 156 odst. 1 a 2 správního řádu považuje OCP MHMP v daném případě za nadbytečný, protože vydaný úkon pouze rekapituluje parametry umisťovaného stavebního záměru a neobsahuje žádné věcné posouzení záměru, které by mohlo být v pravém slova smyslu podkladem pro vydání odvoláními napadeného územního rozhodnutí.

K obsahu uplatněných odvolacích námitek z hlediska ochrany ovzduší OCP MHMP sděluje následující:

Z nejnovějších dostupných hodnot map klouzavých pětiletých průměrů imisí sledovaných znečišťujících látek, které vydává Český hydrometeorologický ústav je patrné, že u všech znečišťujících látek je imisní zatížení lokality celkem výrazně pod zákonnými limity. To platí i v případě odvolateli zmiňovaného

benzo(a)pyrenu, kde se modelově zjištěné imisní zatížení lokality pohybuje kolem 80 % zákonného limitu, což lze v podmínkách hlavního města Prahy označit za poměrně příznivou imisní situaci (v případě benzo(a)pyrenu je imisní limit překračován stále na zhruba 25 % území hlavního města Prahy). Polycyklické aromatické uhlovodíky, z nichž je v oblasti ochrany ovzduší sledován zejména benzo(a)pyren, jsou produkovány téměř výhradně spalovacími procesy, při nichž nedochází k dostatečné oxidaci přítomných organických spalitelných látek. Mezi nejvýznamnější zdroje benzo(a)pyrenu se proto řadí spalování pevných paliv v kotlích nižších výkonů, především v domácích topeništích. V Praze se na celkových emisích benzo(a)pyrenu podílejí dálkové přenosy především ze Středočeského kraje (40-50 % pochází z topenišť na pevná paliva) a lokální vytápění na pevná paliva, což odpovídá tomu, že v letních měsících klesají imisní koncentrace téměř k nulové hodnotě. Doprava se naopak na celkovém imisním zatížení danou znečišťující látkou podílí méně významně. Tato data potvrzuje i Celorepubliková analýza příčin znečišťování ovzduší zpracovaná jako podklad pro tvorbu aktualizovaných programů zlepšování kvality ovzduší 2020+, veřejně dostupná na webu Ministerstva životního prostředí: https://www.mzp.cz/cz/aktualizace_ programu_zlepsovani_kvality_ovzdusi_2020. I s ohledem na specifika imisního zatížení částicemi benzo(a)pyrenu má být k imisnímu limitu této látky při činnost orgánů ochrany ovzduší „jen“ přihlíženo (viz § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší). Argumentace nepřípustností umisťování nových zdrojů znečištění ovzduší do již nadlimitně zatíženého území použitá odvolateli je tak s ohledem na konkrétní poměry v lokalitě dotčené umístěním záměru nepřípadná.

Záměr počítá s vybudováním celkem 25 parkovacích stání uvnitř objektu bytového domu. Pojezdy vozidel vázaných na umisťovaný záměr budou mít zanedbatelný vliv na kvalitu ovzduší v dané lokalitě. Samotné odvětrání podzemních garáží má být vyvedeno nad střechu objektu. Bytový dům má dostatečný odstup od okolní zástavby, pojezd vozidel v neuzavřeném bloku stávající bytové zástavby s ohledem na nízký počet nově budovaných parkovacích stání kvalitu bydlení v okolní zástavbě dle názoru OCP MHMP neovlivní. Jde o situaci běžnou v bytové zástavbě v urbanizovaném prostředí hlavního města Prahy. Lze připomenout, že z pohledu zákona o ochraně ovzduší je zásadní vliv vyvolané dopravy (kdy je nezbytné stanovisko orgánu ochrany ovzduší) spojen až se záměry nad 500 parkovacích stání, tedy nad hranicí dvacetinásobku počtu parkovacích stání navržených v rámci záměru.

I proto je zřejmé, že uvedení bytového domu do užívání nemůže vést k překračování imisních limitů v lokalitě záměru. OCP MHMP nevidí důvod, proč by umístění záměru bytového domu vytápěného bezemisními zdroji s vybudováním 25 nových parkovacích stání s odvětráním nad střechu objektu mělo být z pohledu ochrany ovzduší problematické či snad dokonce neakceptovatelné.

Pro sčítání jednotlivých malých přírůstků platí beze zbytku to, co bylo uvedeno výše. Odvolací správní orgán se se závěry orgánu ochrany ovzduší ztotožňuje.

Ve vztahu k hluku a souvisejícímu narušení pohody bydlení Odvolací orgán odkazuje rovněž na bod [19] rozsudku NSS ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55. NSS potvrdil závěry akustické studie a stanoviska Ministerstva zdravotnictví, podle nichž přírůstek hluku související s navrženým parkováním není měřitelný a nedosahuje ani desetiny decibelu. Zohlednil také předpokládaný nárůst dopravy o 24 pohybů za 24 hodin v každém směru. Odmítl přitom výklad, podle něhož by stávající nadlimitní hlukové zatížení vylučovalo jakoukoli další, z hlediska hluku bezvýznamnou výstavbu.

Odvolací orgán na základě předložených studií, závazných stanovisek a posouzení jednotlivých vlivů i jejich spolupůsobení neshledal důvod ke změně dosavadního závěru, že umístěním a užíváním navrhovaného bytového domu nebude pohoda bydlení ani kvalita prostředí narušena nad přípustnou míru. Zohlednil přitom zejména rozsah hlukových a emisních účinků, způsob vytápění, odvětrání garáží a konkrétní prostorové poměry.

Námitka je nedůvodná.

- *Neúplná dokumentace pro umístění stavby*

Odvolatelé namítají, že projektová dokumentace neobsahuje pohledy dokládající začlenění stavby do okolní zástavby a krajiny podle přílohy č. 1 bodu D.3 vyhlášky č. 499/2006 Sb. Stavební úřad proto podle nich neměl dostatečné podklady pro posouzení záměru a námitku řádně nevypořádal, čímž zatížil rozhodnutí nedostatečným zjištěním skutkového stavu a nepřezkoumatelností.

Námitky týkající se neúplnosti dokumentace byly již posouzeny v předchozím odvolacím řízení. Odvolatelé je následně nijak nedoplnili ani neuvedli nové skutečnosti zpochybňující dosavadní závěry. Odvolací správní orgán proto setrvává na hodnocení, že výkresy č. D.1.1._301 až D.1.1._304 – pohledy východní, západní, jižní a severní, zachycující území v délce přibližně 180 m, dostatečně dokumentují výškové začlenění záměru do okolní zástavby. Tvrzení o jejich absenci neodpovídá obsahu dokumentace.

Námitka je nedůvodná.

– Nezákonné kácení dřevin

Odvolatelé namítají, že pro kácení na pozemcích parc. č. 628/1 a 628/28 v k. ú. Kobylisy nebyly prokázány závažné důvody převažující nad jejich funkčním a estetickým významem podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. Zdůrazňují urbanistickou, ekologickou, hygienickou a mikroklimatickou funkci vnitroblokové zeleně, která vytváří zázemí okolních domů v dopravně zatíženém území.

Za dostatečný důvod nepovažují samotný stavební záměr, obecnou potřebu bytové výstavby ani doplnění parkovacích stání. Nesouhlasí se snižováním významu dřevin kvůli jejich umístění v urbanizovaném prostředí či zdravotnímu stavu, který lze podle nich řešit ošetřením. Náhradní výsadba podle odvolatelů nenahradí úbytek zeleně ani její stávající působení. Požadují proto přezkoumání souhlasného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a považují povolené kácení za nezákonné.

Odvolací orgán uvádí, že námitky proti kácení dřevin byly již posouzeny v předchozím odvolacím řízení. Závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Praha 8 ze dne 10. 11. 2021, č. j. MCP8 455831/2021, přezkoumal OCP MHMP, který závazným stanoviskem ze dne 13. 10. 2022, č. j. MHMP 1861928/2022, doplnil jeho odůvodnění a změnil podmínku č. 2 tak, že kácení lze provést pouze v období vegetačního klidu od 1. listopadu do 31. března. Ve zbývající části souhlas s kácením zachoval. V tomto smyslu byl tímto rozhodnutím změněn výrok napadeného rozhodnutí.

OCP MHMP uznal hygienický, mikroklimatický, urbanistický a ekologický význam dotčených dřevin. Současně na základě dendrologického průzkumu zohlednil jejich zdravotní stav, sníženou vitalitu,

prosychání a dřívější redukce korun, které ve většině případů omezují jejich funkční a estetickou hodnotu. Význam zeleně tedy neodmítl pouze proto, že se nachází v městském prostředí.

Závažný důvod pro kácení vyhodnotil v konkrétních souvislostech záměru, který zahrnuje 23 bytových jednotek, technickou infrastrukturu a úpravu komunikací a parkování. Proti těmto přínosům poměřil význam kolidujících dřevin, rozsah zachovávané zeleně a navrženou náhradní výsadbu. Podle stanoviska budou ponechané dřeviny doplněny 18 novými stromy a 795 keři. OCP MHMP přitom výslovně připustil, že náhradní výsadba nezajistí okamžitou a úplnou náhradu všech funkcí odstraněných dřevin, avšak při následné péči považoval kompenzaci vzniklé újmy za přiměřenou. Neztotožnil se proto s tvrzením, že odstranění dřevin povede k nepřípustné ztrátě zeleného zázemí okolních domů.

Zákonnost tohoto posouzení následně přezkoumal NSS v bodě [20] rozsudku ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55, a námitku neshledal důvodnou. Ztotožnil se s hodnocením městského soudu a konstatoval, že úvahy orgánů ochrany přírody nejsou svévolné, nelogické ani nevybočují ze zákonných mezí. Zájem na uspokojování bytových potřeb označil za legitimní důvod pro povolení kácení a v tomto případě zohlednil zejména zdravotní stav dřevin, jejich význam v rámci společenstva a nahrazení novou výsadbou.

Odvolací orgán z těchto závěrů vychází. Opakované výhrady proti potřebě bytové výstavby jako důvodu kácení, hodnocení zdravotního stavu dřevin a přiměřenosti náhradní výsadby nezpochybňují konkrétní odborné posouzení, jehož správnost NSS potvrdil. Závěr o přípustnosti kácení není založen pouze na existenci stavebního záměru, ale na vyhodnocení jeho přínosů ve vztahu k významu dotčených dřevin a způsobu kompenzace jejich odstranění.

Námitka je nedůvodná.

- *Narušení veřejné přístupnosti vnitrobloku a účelových komunikací*

Odvolatelé namítají, že navrhovaný záměr nepřípustně zasahuje do veřejné přístupnosti vnitrobloku a stávajících účelových komunikací. Podle jejich názoru nelze umístěním nové komunikace SO.04 a instalací závory omezit dosavadní veřejný přístup do vnitrobloku, případně fakticky změnit veřejně přístupnou účelovou komunikaci na komunikaci neveřejnou, aniž by k tomu bylo vydáno příslušné rozhodnutí silničního správního úřadu podle § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Odvolatelé poukazují na existenci veřejně přístupných účelových komunikací v předmětném vnitrobloku a namítají, že realizací záměru má dojít k omezení jejich obecného užívání, zejména v souvislosti se zřízením parkovacích ploch určených pouze vymezenému okruhu uživatelů. Na podporu své argumentace nově odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21.11.2025, č. j. 8 As 136/2024-57, z něhož podle jejich názoru vyplývá, že na veřejně přístupné účelové komunikaci nelze povolit vyhrazené parkování jako zvláštní užívání podle § 25 odst. 6 písm. c) bodu 4 zákona o pozemních komunikacích. Současně zdůrazňují, že rozhodnutím podle § 7 odst. 1 uvedeného zákona lze veřejný přístup pouze upravit nebo omezit, nikoliv však trvale popřít veřejně přístupný charakter účelové komunikace, a to ani na její části. Odvolatelé z uvedeného dovozují, že veřejně přístupnou účelovou komunikaci nelze uzavřít závorou či jiným opatřením za účelem zajištění parkování vyhrazeného pouze určitým osobám, neboť by tím došlo k nepřípustnému omezení jejího veřejného užívání. Mají proto za to, že napadené rozhodnutí bylo vydáno v

rozporu s § 7 zákona č. 13/1997 Sb., § 90 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 183/2006 Sb. a se zásadami správního řízení zakotvenými v § 2 odst. 1 a 4 a § 3 správního řádu.

Předně je třeba uvést, že otázka zachování veřejné přístupnosti účelových komunikací v předmětném vnitrobloku již byla předmětem soudního přezkumu. Nejvyšší správní soud se jí výslovně zabýval v bodě [21] rozsudku ze dne 19. 3. 2026, č. j. 2 As 186/2024-55, v němž posoudil námitku, podle které má realizací navrhovaného záměru dojít k nepřípustné změně veřejně přístupné účelové komunikace na komunikaci neveřejnou. Nejvyšší správní soud přisvědčil odvolatelům v obecné právní rovině, že územním rozhodnutím nelze měnit stávající právní režim účelové komunikace. Současně však konstatoval, že tato argumentace nemá v projednávaném případě dostatečnou oporu ve skutkových okolnostech, neboť tvrzené omezení veřejného přístupu nebylo prokázáno. Při svém posouzení vycházel mimo jiné z rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 ze dne 12.3.2015, č.j. MCP8 091821/2014, kterým byla určena existence veřejně přístupné účelové komunikace na pozemcích parc. č. 628/48 a 628/45 v k. ú. Kobylisy. Z projektové dokumentace však podle soudu vyplývá, že navrhovaná závora na komunikaci SO.04 je umístěna při vjezdu z ulice Vršní do vnitrobloku na pozemku parc. č. 628/28, resp. parc. č. 628/46 podle uvedeného geometrického plánu. Jedná se tedy o jiný pozemek než pozemky, na nichž byla citovaným rozhodnutím silničního správního úřadu určena existence veřejně přístupné účelové komunikace. NSS na základě těchto skutečností uzavřel, že uvedené rozhodnutí silničního správního úřadu samo o sobě nedokládá, že by umístěním závory docházelo k omezení obecného užívání veřejně přístupné účelové komunikace. Výslovně proto potvrdil správnost závěru, že v důsledku vydání předmětného územního rozhodnutí nedojde k namítanému omezení veřejného přístupu na tuto komunikaci. Odvolací orgán zdůrazňuje, že Nejvyšší správní soud uvedenou námitku věcně posoudil a neshledal ji důvodnou. Zrušení předchozího rozhodnutí odvolacího správního orgánu bylo založeno na nedostatcích odůvodnění výškové hladiny okolní zástavby, nikoliv na nesprávném posouzení veřejné přístupnosti účelových komunikací. Závěr Nejvyššího správního soudu vyslovený v bodě [21] citovaného rozsudku proto zůstává pro nynější řízení relevantní. Odvolací orgán přitom ověřil, že projektová dokumentace předmětného záměru, včetně umístění komunikace SO.04 a navrhované závory, je totožná s dokumentací, z níž NSS při svém posouzení vycházel. Odvolatelé v doplnění odvolání dále odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2025, č. j. 8 As 136/2024-57, z něhož dovozují, že na veřejně přístupné účelové komunikaci nelze zřizovat vyhrazené parkování jako zvláštní užívání komunikace a že omezení veřejného přístupu podle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, nesmí vést k trvalému popření znaků veřejně přístupné účelové komunikace, a to ani v její části. Odvolací orgán uvedené právní závěry nezpochybňuje. Je však třeba rozlišovat mezi právními podmínkami omezení veřejné přístupnosti účelových komunikací a skutkovou otázkou, zda navrhovaný záměr do takové komunikace skutečně zasahuje způsobem, který by byl s těmito podmínkami v rozporu.

Rozsudek č. j. 8 As 136/2024-57 řeší situaci, kdy je na veřejně přístupné účelové komunikaci zamýšleno zřízení parkovacích stání vyhrazených určitému okruhu osob a za tímto účelem má dojít k omezení jejího obecného užívání. Nejvyšší správní soud v uvedeném rozsudku dovodil, že zákon o pozemních komunikacích neumožňuje povolit na veřejně přístupné účelové komunikaci vyhrazené parkování jako zvláštní užívání podle § 25 odst. 6 písm. c) bodu 4 tohoto zákona a že rozhodnutí podle § 7 odst. 1 téhož zákona nemůže vést k trvalému popření znaků veřejně přístupné účelové komunikace.

Uvedené závěry však samy o sobě nezpochybňují skutkové posouzení předmětného záměru provedené Nejvyšším správním soudem v rozsudku č. j. 2 As 186/2024-55. V projednávané věci totiž nebylo prokázáno, že by navrhovaná závora omezovala obecné užívání veřejně přístupné účelové komunikace vymezené rozhodnutím silničního správního úřadu ze dne 12. 3. 2015. Nově citovaný rozsudek proto nezakládá důvod k odlišnému závěru, neboť se vztahuje k jiné skutkové situaci a nevyvrací konkrétní zjištění, z nichž Nejvyšší správní soud při posouzení předmětného záměru vycházel. Samotná skutečnost, že navrhovaná komunikace SO.04 bude sloužit dopravní obsluze bytového domu a že její užívání bude v určité části regulováno závorou, ještě neznamená, že dochází k nepřípustnému omezení obecného užívání stávající veřejně přístupné účelové komunikace. Stejně tak nelze pouze z existence navržených parkovacích stání dovozovat, že bylo územním rozhodnutím povoleno zvláštní užívání veřejně přístupné účelové komunikace ve formě vyhrazeného parkování podle § 25 odst. 6 písm. c) bodu 4 zákona o pozemních komunikacích. Odvolací orgán současně uvádí, že předmětem územního řízení není rozhodování o změně právního režimu veřejně přístupné účelové komunikace podle § 7 zákona o pozemních komunikacích. Napadeným rozhodnutím se taková změna nepovoluje ani se jím nenahrazuje případné rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu. Umístění stavebního záměru proto nelze vykládat jako oprávnění k následnému omezení obecného užívání veřejně přístupné účelové komunikace v rozporu s uvedeným zákonem.

Odvolací orgán proto uzavírá, že právní závěry vyslovené v rozsudku č. j. 8 As 136/2024-57 nejsou v rozporu s posouzením předmětného záměru provedeným Nejvyšším správním soudem v rozsudku č. j. 2 As 186/2024-55. Oba rozsudky vycházejí ze zásady, že veřejně přístupný charakter účelové komunikace nelze nepřípustným způsobem omezit nebo fakticky odstranit. V nyní projednávané věci však Nejvyšší správní soud neshledal prokázaným, že by navrhované umístění komunikace SO.04 a závory mělo takový účinek na existující veřejně přístupnou účelovou komunikaci. S ohledem na uvedené odvolací orgán neshledal, že by umístěním navrhovaného záměru docházelo k nepřípustné změně právního režimu veřejně přístupné účelové komunikace nebo k omezení jejího obecného užívání v rozporu s § 7 zákona č. 13/1997 Sb. Neshledal proto ani namítaný rozpor s § 90 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 183/2006 Sb. či s ustanoveními správního řádu, na něž odvolatelé odkazují.

Nedošlo tedy ke změně posouzení oproti rozhodnutí odvolacího orgánu č.j. MHMP 1051514/2023 ze dne 18.5.2023, kde odvolací orgán zejména uvedl, že na základě odvolacích námitek bylo závazné stanovisko ÚMČ Praha 8, odboru dopravy, oddělení dopravního rozvoje, č.j.: MCP8 025631/2021, spis. zn.; SZ MCP8 025631/2021/2 ze dne 10.02.2021 přezkoumáno Magistrátem hl. m. Prahy, odborem pozemních komunikacích a drah (dále MHMP PKD), jako nadřízeným silničním správním úřadem. MHMP PKD ve věci vydal závazné stanovisko č.j. MHMP-2095202/2022/O4/Lo, sp. zn. S-MHMP 1492747/2022 ze dne 11.11.2022, kterým změnil závazné stanovisko ÚMČ Praha 8, odboru dopravy. Nově stanovené podmínky odvolací správní orgán doplnil do výroku přezkoumávaného rozhodnutí.

MHMP PKD mimo jiné stanovil ve svém závazném stanovisku podmínku, ve které uvádí, že *„dopravní připojení (nové, změna či rušení stávajícího), podléhá povolovacímu režimu ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích, je nutné jej řešit před vydáním rozhodnuti příslušného stavebního úřadu, v samostatném řízení o povolení připojení, nebo vydáním závazného stanoviska, a to u věcně a místně příslušného silničního správního úřadu. K žádosti je nutné doložit stanoviska vlastníka (správce) dotčených komunikací a Policie ČR, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie, jakožto*

garanta posuzování bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, a je nutno dodržet veškeré uvedené podmínky tohoto rozhodnutí. Pokud je tato skutečnost vypořádána, je nutné dodržet všechny podmínky vydaného pravomocného rozhodnutí o povolení připojení a v případě skončení platnosti tohoto rozhodnutí, je třeba požádat o nové povoleni, dle ustanovení uvedeného zákona. Ze závazného stanoviska je zřejmé, že ÚMČ Praha 8, odboru dopravy, oddělení dopravního rozvoje ve svém závazném stanovisku č.j.: MCP8 025631/2021 považoval dopravní připojení za stávající a rozhodnutí o připojení záměru na komunikaci nevydal.

Dne 12.7.2023 žadatel doložil odvolacímu orgánu rozhodnutí ÚMČ Praha 8, odboru dopravy, oddělení dopravního rozvoje, č.j.: MCP8 230753/2023 ze dne 27.6.2023, kterým bylo povoleno připojení sousední nemovitosti, dvou sjezdů v rámci stavebního záměru "Bytový dům Vršní", pozemku parc. č. 628/1 a 628/28 v k.ú. Kobylisy na komunikaci Vršní v Praze 8. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 13.7.2023. Dále doložil souhlasné závazné stanovisko Policie ČR , Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy č.j. KRPA-183422-2/ČJ-2023-000DŽ ze dne 16.6.2023. Odvolací správní orgán ověřil, že podmínky rozhodnutí odpovídají předložené DUR.

V nových podmínkách stanovených v závazném stanovisku PKD a změně původních podmínek závazného stanoviska ÚMČ Praha 8, odboru dopravy, je řešena zejména zákonná úprava a z veřejného zájmu sledovaná nutnost, bezpečného a plynulého dopravního připojení komunikaci.

Podmínky jsou stanoveny s důrazem na dodržení všech zákonných parametrů pro veškeré nové i upravované komunikace, včetně případných nových chodníků, chodníkových přejezdů, či jiných pozemních komunikací, které musí být navrženy a realizovány v souladu s platnou legislativou v době realizace a navazujícími normami a budou umožňovat bezpečný pohyb zdravotně postižených, v souladu s podmínkami vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Navíc lze konstatovat, že pokud je stavební záměr v souladu s územním plánem, není důvod se domnívat, že není do budoucna počítáno např. s možným nárůstem dopravy v konkrétním posuzovaném místě.

Uvedené podmínky zdůraznily stavebníkovi ustanovení zákona, která je nutné dodržet v souvislosti se zvláštním užíváním komunikací dotčených stavbou, ale také podmínky pro neomezené obecné užívání, kdy nelze připustit např. zamezení svozu odpadu, či příjezd vozidel IZS. Příslušný zvláštní zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, stanoví přesně, kdy je možné obecné užívání omezit a jakým způsobem, či jakým způsobem lze komunikaci částečně, či úplně uzavřít. Příslušný silniční správní úřad je oprávněn tato opatření umožnit svým rozhodnutím, ale vždy za určitých zákonných podmínek a pouze v případě souladu s platnou právní úpravou, se souhlasem správce (vlastníka) dotčené komunikace, po projednání s Policií ČR a pouze takovým způsobem, aby nedošlo k neúměrnému ohrožení ostatních účastníků provozu na těchto komunikacích a pouze v souladu s veřejným zájmem.

K námitce, která se týká omezení veřejného přístupu na komunikacích v daném vnitrobloku, MHMP PKD uvedl následující:

Zvláštní zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, stanoví přesně, kdy je možné obecné užívání omezit a jakým způsobem.

Podle § 7 odst. 1) Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitosti pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemku. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace o po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytné nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy, tím není dotčena.

Pro upřesnění v § 7 odst. odst. 2) je uvedeno: Účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.

Příslušný silniční správní úřad je oprávněn tato opatření umožnit svým rozhodnutím, ale vždy za určitých zákonných podmínek a pouze v případě souladu s platnou právní úpravou, se souhlasem správce (vlastníka) dotčené komunikace, nebo na jeho žádost, a po projednání s Policií ČR. Uvedené se ale týká stávajících komunikací, které byly veřejně přístupné a musí se tedy o omezení veřejného přístupu vést správní řízení, kde je nutno ze strany žadatele uvést důvody hodné zvláštního zřetele, jinak řečeno, aby skutečně řádně odůvodnil, proč je nutno veřejný přistup omezit.

Pokud se jedná o nově budované komunikace v rámci záměru řešeného v územním řízení stavebním úřadem, pak o celém záměru rozhoduje stavební úřad, a to, zda a jakým způsobem bude uvedené řešeno v rozhodnutí o umístění stavby, záleží na jeho vyhodnocení. Následně v dalších stupních řízení, je nutno konkrétní opatření projednat např. stanovení místní úpravy provozu, viz stanovené podmínky bod. 4. a 9. Podrobné podmínky pro realizaci budou silničním správním úřadem stanoveny v rámci projednávání dalších stupňů projektové dokumentace (DSP, DIO respektive povolení dle § 24 a 25 zákona o pozemních komunikacích, atd.).

Na základě výše uvedených skutečností MHMP PKD přezkoumal výše uvedené závazné stanovisko ÚMČ Praha 8, odboru dopravy, z hlediska požadavků právních předpisů a změnil závaznou část a odůvodnění závazného stanoviska a došlo ke stanovení výše uvedených podmínek, kterými sleduje veřejný zájem a to zejména ochranu pozemních komunikací před případnými nežádoucími důsledky, které mohou být se záměrem spojeny, a to nejen při jeho vlastní realizaci, ale také po jeho zprovoznění, aby nedošlo k poškozování komunikací, nebo nepřiměřenému a nepřípustnému omezení obecného užívání těchto komunikací.

Námitka je nedůvodná.

- Rozpor s požadavky na nezhoršení osvětlení a oslunění v okolních stavbách

Odvolatelé namítají, že nebylo prokázáno, že záměr nepřípustně nezhorší osvětlení a oslunění okolních staveb. Studie společnosti dalea s.r.o. podle nich neobsahuje úplné výpočty ani grafické výstupy z modelace, a je proto neúplná a nepřezkoumatelná. Stavební úřad se touto výhradou nezabýval, čímž podle

odvolatelů zatížil rozhodnutí nedostatečným zjištěním skutkového stavu a nepřezkoumatelností odůvodnění.

Součástí spisu je studie denního osvětlení společnosti dalea s.r.o., zpracovaná Martinem Stárkou v listopadu 2020. Výpočty byly provedeny podle ČSN 73 0580-1, ČSN 73 0580-2 a ČSN EN 17037 pomocí programu WDLS 5.0. Výsledné hodnoty činitele denní osvětlenosti Dw jsou uvedeny ve schematických pohledech posuzovaných objektů z výpočetního modelu. Tvrzení o absenci výpočtových výsledků a grafických výstupů proto neodpovídá obsahu studie. Podle jejích závěrů neklesnou hodnoty Dw na fasádách okolních objektů pod normové požadavky a jejich zastínění bude i po realizaci záměru vyhovovat ČSN 73 0580-1. Odvolatelé neuvedli konkrétní nedostatky, které by tyto závěry důvodně zpochybňovaly.

K požadavku na zachování oslunění odvolací orgán doplňuje, že požadavky na proslunění obytných místností byly z PSP vypuštěny nařízením č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy. Samostatné prokázání jejich splnění proto PSP pro posuzovaný záměr nevyžadují. Tím není dotčeno výše uvedené posouzení denního osvětlení a zastínění ani hodnocení vlivu záměru na kvalitu obytného prostředí.

Námitka je nedůvodná.

- *Nesoulad s § 20 odst. 5 písm. c) a § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. – likvidace dešťových vod*

Odvolatelé namítají, že nebylo prokázáno splnění požadavků na bezpečnou likvidaci dešťových vod podle § 20 odst. 5 písm. c) a § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Odmítají názor stavebního úřadu, že tato vyhláška není v Praze použitelná, a tvrdí, že její požadavky musí být splněny souběžně s PSP, přičemž při rozporu má vyhláška přednost. Stavební úřad proto podle nich neprovedl úplné posouzení souladu záměru s prováděcími předpisy stavebního zákona a stavbu nelze umístit.

Námitka byla již posouzena v předchozím odvolacím řízení a odvolatelé neuvedli nové skutečnosti, které by zpochybňovaly navržené řešení.

Hospodaření se srážkovými vodami je doloženo v souhrnné technické zprávě, včetně výpočtu retence podle ČSN 75 9010 vycházejícího z hydrogeologického posouzení a požadavků § 38 PSP. Vody ze střech a zpevněných ploch budou svedeny do retenční nádrže a regulovaně odváděny do veřejné kanalizace; ostatní srážkové vody budou vsakovány na pozemku žadatele. Navržené řešení odsouhlasili příslušní správci technické infrastruktury i dotčené orgány. Námitka nedostatečného doložení způsobu odvádění srážkových vod proto neodpovídá obsahu dokumentace.

K požadavku souběžného použití vyhlášky č. 501/2006 Sb. odvolací orgán uvádí, že PSP byly vydány na základě zvláštního zmocnění v § 194 písm. e) stavebního zákona a pro území hlavního města Prahy představují speciální a komplexní úpravu obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby. V tomto rozsahu nahrazují celostátní úpravu obsaženou ve vyhláškách č. 501/2006 Sb. a č. 268/2009 Sb.; jejich souběžné použití se proto neuplatní.

Odvolací tak setrvává na závěru, že hospodaření se srážkovými vodami bylo pro účely umístění záměru dostatečně doloženo a navržené řešení odpovídá požadavkům § 38 PSP.

Námitka je nedůvodná.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je třeba změnit. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se. Změna spočívala ve změně podmínek pro umístění stavby, k nimž došlo v odvolacím řízení na základě změny závazných stanovisek. Dále byl do výroku rozhodnutí doplněn výrok o kácení dřevin, když v rozhodnutí nebylo jednoznačně stanoveno, že na základě závazného stanoviska týkajícího se povolení kácení dřevin toto povolení vydává stavební úřad.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání 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 a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Comiam Engineering s.r.o., IDDS: sfuh3sn
   sídlo: Pražská č.p. 1430/34, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
   zastoupení pro: SP 88, s.r.o., Na pískách 1489/10, 160 00 Praha 6-Dejvice
2. BYTOVÉ DRUŽSTVO JARO, IDDS: 4dntrmn
   sídlo: , ,
3. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
   sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
4. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6
   sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
5. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
6. Městská část Praha 8, IDDS: g5ybpd2
   sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň
7. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

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

8. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
   sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
9. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
   sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
10. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
    sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
    sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
12. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
    sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
    sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
14. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
    sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
15. Lucie Devátá, IDDS: mfeuyci
    trvalý pobyt: Pod sídlištěm č.p. 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
16. Ing. arch. Pavel Friak, IDDS: dee9e9r
    trvalý pobyt: Pod sídlištěm č.p. 195/6, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
17. Jitka Friaková, IDDS: m7f4t36
    trvalý pobyt: Pod sídlištěm č.p. 195/6, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
18. Jana Hrochová, IDDS: 5mp7cjv
    trvalý pobyt: Vršní č.p. 153/7, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
19. David Jelínek, IDDS: xc6n5fq
    trvalý pobyt: Pod sídlištěm č.p. 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
20. Jana Jelínková, IDDS: vut9iei
    trvalý pobyt: Pod sídlištěm č.p. 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
21. Ing. arch. Jan Kučera, Pod sídlištěm č.p. 388/4, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
22. Ing. Marie Pobudová, IDDS: eiwehue
    trvalý pobyt: Pod sídlištěm č.p. 195/6, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
23. Ing. Matěj Šedivý, Pod sídlištěm č.p. 187/10, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
24. Jan Vodička, Pod sídlištěm č.p. 188/8, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
25. Irena Vodičková, Pod sídlištěm č.p. 187/10, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
26. Bytové družstvo Kobyliské náměstí 261/8 a 262/9, IDDS: d8wtt77
    sídlo: Kobyliské náměstí č.p. 262/9, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82
27. Společenství vlastníků jednotek Vršní 153, 155, IDDS: m7x4285
    sídlo: Vršní č.p. 153/7, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82

II. ostatní

28. 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
29. 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
30. 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
31. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, IDDS: g5ybpd2
sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

III. na vědomí
MHMP STR - spis