



Č. j. MMR-21597/2026-83  
Sp. zn. SZ-9515/84/2025  
Oprávněná  
úřední osoba Mgr. Václava Nováková  
Kontakt Vaclava.Novakova@mmr.gov.cz  
Datum 13. 4. 2026

Adresáti dle rozdělovníku

## Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O

### NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor stavebně správní (dále jen „ministerstvo“), jako správní orgán příslušný podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 118 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) ve spojení s § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve věci žádosti Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 2. 3. 2022, č.j. MHMP 303223/2022 (sp.zn.: S-MHMP 201869/2022), k záměru označenému „*Stavba bytového domu*“ na pozemcích parc.č. 39/5, 55, 56, 57/1, 57/2 a 1772/1 v k.ú. Kobyliisy, vydává podle § 149 odst. 7 správního řádu následující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:

**Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 2. 3. 2022, č.j. MHMP 303223/2022 (sp.zn.: S-MHMP 201869/2022), k záměru označenému „*Stavba bytového domu*“ na pozemcích parc.č. 39/5, 55, 56, 57/1 a 57/2 v k.ú. Kobyliisy, se mění tak, že v závazné části se do výčtu pozemků záměru doplňuje pozemek parc.č. 1772/1 v k.ú. Kobyliisy, a ve zbytku se potvrzuje.**

Ministerstvo mění v části odůvodnění závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 2. 3. 2022, č.j. MHMP 303223/2022 (sp.zn.: S-MHMP 201869/2022), a to dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

### Odůvodnění

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 20. 2. 2025, č.j. MCP8 036972/2025 (sp.zn.: MCP8 207573/2022/OV.Jb), k žádosti Boženy a Vladimíra Záškodných, oba bytem Nad Vavrouškou 731, 181 00 Praha 8 a Lukáše Záškodného, bytem K Haltýři 687, 181 00 Praha 8, které zastupuje Mgr. Jan Špírk, advokát, se sídlem náměstí Prezidenta Masaryka 106, Kunratice, 148 00 Praha 4 (dále jen „stavebník“), povolil odstranění stavby rodinného domu č.p. 574, garáže, zpevněných ploch a opěrné zdi v k.ú. Kobyliisy a schválil stavební záměr s názvem „*Stavba bytového domu*“ na pozemcích parc.č. 39/5, 55, 56, 57/1, 57/2 a 1772/1 v k.ú. Kobyliisy. Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 20. 2. 2025 bylo uplatněno odvolání, která mj. směřovala proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“), dne 2. 3. 2022, č.j. MHMP 303223/2022 (sp.zn.: S-MHMP 201869/2022), vydaného pro předmětný záměr, které sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 20. 2. 2025.



Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen „MHMP OSŘ“), jako nadřízený správní orgán stavebního úřadu a příslušný odvolací orgán v dané věci, následně písemností ze dne 29. 7. 2025, č.j. MHMP 814498/2025 (sp.zn. S-MHMP 740408/2025/STR), požádal ministerstvo, jako nadřízený správní orgán MHMP OÚR, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování vydaného podle § 96b stavebního zákona pro předmětný záměr.

Ministerstvo si z důvodu, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a aby mohlo napadené závazné stanovisko objektivně přezkoumat, vyžádalo od MHMP OÚR předložení kompletního správního spisu vedeného ve věci závazného stanoviska ze dne 2. 3. 2022 a vyjádření MHMP OÚR k části odvolání, které směřuje proti obsahu předmětného závazného stanoviska. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy dne 26. 11. 2025.

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

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

Z předložených podkladů vyplývá, že MHMP OÚR vydal pro daný záměr souhlasné závazné stanovisko ze dne 2. 3. 2022, č.j. MHMP 303223/2022 (sp.zn.: S-MHMP 201869/2022). Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla projektová dokumentace s datem 1/2022, kterou zpracoval Ing. Karel Pleyer (ČKAIT 0400420).

Předmětem záměru je novostavba bytového domu s podlažností 1 PP a 4 NP (poslední 2 podlaží jsou ustoupená), plochou střechou a výškou atiky 12,50 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 278,90 m n. m.). Kapacita záměru je 8 bytových jednotek. V rámci řešení dopravy v klidu je navrženo 9 parkovacích stání v garáži v 1. NP objektu. Součástí záměru je dále technická infrastruktura (inženýrské sítě, akumulární nádrž dešťových vod), zpevněné plochy (pojízdné a pochozí, nový vjezd do garáže v 1. NP objektu



z ulice Pod Kynclovkou s chodníkovým přejezdem) a terasy. Stávající objekt č.p. 574, garáž, opěrná zeď a zpevněné plochy budou odstraněny.

Odvolatel ve svém odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 20. 2. 2025 vyjádřil mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚP ze dne 2. 3. 2022 a zejména namítl, že záměr není navržen v souladu s regulativy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

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

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

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

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

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

Hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení; přípustným využitím jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury; podmíněně přípustným využitím jsou mj. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím).

Hlavním využitím plochy OV jsou plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím plochy OV jsou mj. stavby pro bydlení, drobná nerušící výrova a služby, administrativní v rámci staveb pro bydlení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, 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).

Předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním využitím plochy OB a plochy OV. Technická infrastruktura, zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) a doplňková využití ke stavbě pro bydlení (terasy) je možné v ploše OB rovněž akceptovat, neboť jejich umístěním nemůže dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že otázku, zda záměr může mít nepříznivý negativní vliv na kvalitu prostředí, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánů posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní



vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, jiných emisí apod., **neboť** k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci územního řízení vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je **záměr umístěn** v území bez zvýšené ochrany zeleně, přičemž se dle ÚP SÚ HMP jedná 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 nejprve uvádí, že ÚP SÚ HMP pouze vymezuje území bez zvýšené ochrany zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích.

Ministerstvo dále uvádí, že k posouzení problematiky ochrany zeleně se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje primárně orgán ochrany přírody a krajiny, **neboť** orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby tuto problematiku 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 a krajiny.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného jako orgán územního plánování **doplňuje**, že **záměr** je dle závazné regulace ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území a zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována.

Předmětný záměr je dále 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 stávajících (např. nástavby či přístavby) a měnit tak stávající míru využití jejich pozemků, stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo **umísťovat** 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.

Předmětem záměru je stavba bytového domu s podlažností 1 PP a max. 4 NP (poslední 2 podlaží jsou ustoupená) plochou střechu a výškou atiky max. 12,50 m, resp. výškou střechy výtahu max. 13,25 (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 278,90 m n. m.).



Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 208 „Hercovka“ dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) je i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc.č. 58 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 2 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 10,9 m; objekt na pozemku parc.č. 94 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 2 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,2 m; objekt na pozemku parc.č. 928/11 v k.ú. Troja s počtem podlaží nad terénem 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 11,2 m; objekt na pozemku parc.č. 1025/3 v k.ú. Troja s počtem podlaží nad terénem 5, kopulovitou střechou a max. výškou obvodových linií střech max. 15,5 m; objekt na pozemku parc.č. 938 v k.ú. Troja s počtem podlaží nad terénem 5, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 18,8 m; objekt na pozemku parc.č. 698/2 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 5, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 19,9 m; objekt na pozemku parc.č. 699/6 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 37,7 m; nebo v sousední lokalitě č. 114 „Kobyličky“ dle ÚAP HMP např. objekt na pozemcích parc.č. 32, 34 a 38 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 3, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 12,6 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 27 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,2 m (pozn.: počet podlaží nad terénem u stávajících staveb ministerstvo odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy). Ministerstvo k tomu připomíná, že v ÚAP HMP nejsou evidovány výšky hřebenů šikmých střech ani výšky ustoupených podlaží v částech, kde ustupují od římsy či atiky nižšího podlaží.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru a podlažnost je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká parametrům stávající zástavby. Z hlediska střešní krajiny se v daném území nacházejí stavby se šikmými i plochými střechami.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Ministerstvo k tomu připomíná, že podzemní podlaží využita jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy, sklady apod. se dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP do rozsahu stavební činnosti v rozvojových územích nezahrnují, proto se takto využitá prostory v podzemních podlažích analogicky nezahrnují ani do rozsahu stavební činnosti ve stabilizovaném území. Vzhledem k tomu, že 1. PP záměru slouží jako sklepy bytových jednotek, nebylo 1. PP zahrnuto do rozsahu stavební činnosti. Způsob využití podzemních podlaží stávajících staveb není ministerstvu znám, proto ministerstvo zanedbalo podzemní podlaží u stávajících staveb a do rozsahu stavební činnosti je nezapočítalo.

**Předmětný objekt má podlažnost 4 NP (poslední 2 jsou ustoupená), a zastavěnou plochu 433,2 m<sup>2</sup> (dle projektové dokumentace).**

Pro srovnání v dané lokalitě č. 208 „Hercovka“ s vesnickou strukturou je situován např. objekt na pozemku parc.č. 58 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 2 + střešní podlaží, a zastavěnou plochou dle katastru nemovitostí 408 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc.č. 94 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 2 + střešní podlaží, a zastavěnou plochou 278 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc.č. 713/3 v k.ú. Kyje s počtem podlaží nad terénem 3, a zastavěnou plochou 212 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc.č. 52 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 2, a zastavěnou plochou 271 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc. 1025/3 v k.ú. Troja s počtem podlaží nad terénem 5, a zastavěnou plochou 337 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc.č. 938 v k.ú. Troja s počtem podlaží nad terénem 5, a zastavěnou plochou 663 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc.č. 698/2 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 5, a zastavěnou plochou 1 548 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc.č. 699/6 v k.ú. Libeň s počtem podlaží nad terénem 9, a zastavěnou plochou 1 764 m<sup>2</sup>; nebo v sousední lokalitě č. 114 „Kobyličky“ dle ÚAP HMP např. objekt na pozemcích parc.č. 32, 34 a 38 v k.ú. Kobyličky s počtem podlaží nad terénem 3, a zastavěnou plochou



678 m<sup>2</sup>; nebo objekt na pozemku parc.č. 27 v k.ú. Kobylisy s počtem podlaží nad terénem 3, a zastavěnou plochou 514 m<sup>2</sup>.

Vzhledem k výše uvedenému nelze **předmětný záměr** v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území, a to z hlediska podlažnosti a zastavěné plochy.

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**.

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

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

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

#### **Vypořádání námitek odvolatele:**

K námitce týkající 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.

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 **umísťování** 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 posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 věť druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

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

Ministerstvo tedy shrnuje, že ve stabilizovaném území jsou nepřipustné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry vymykají parametrům 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.*“*

Ministerstvo k tomu doplňuje, že soulad záměru s urbanistickou strukturou a charakterem území se neodvozuje pouze od přímo sousedících staveb či staveb v rámci jediného stavebního bloku, ale naopak je nutné zohlednit širší územní souvislosti konkrétního území.

Ministerstvo dále uvádí, že regulace ÚP SÚ HMP připouští, aby v daném území byly umístěny nejenom objekty individuálního bydlení, ale i bytové domy. K námitce, že rozpor s charakterem území dokládá skutečnost, že stávající rodinný dům č.p. 574 bude nahrazen bytovým domem s 8 bytovými jednotkami, ministerstvo uvádí, že v katastru nemovitostí je stávající objekt č.p. 574 evidován jako bytový dům. V dané lokalitě se standardně bytové domy nacházejí, v přímém sousedství záměru jsou pak umístěny výhradně bytové domy (objekt na pozemku parc.č. 58 v k.ú. Kobyličky, dle katastru nemovitostí se 17 bytovými jednotkami; objekt na pozemku parc.č. 38 v k.ú. Kobyličky s 10 bytovými jednotkami a objekt na pozemku parc.č. 94 v k.ú. Kobyličky se 14 bytovými jednotkami). Z pohledu orgánu územního plánování není pro potřeby závazného stanoviska podstatné, že záměr násobně přesáhne parametry původního objektu, neboť podstatné je, že se jedná o stavbu pro bydlení v souladu s funkční regulací



plochy OV a OB, která se svými prostorovými parametry (výška, podlažnost a objem) nevymyká stávající zástavbě uplatňující se v dané urbanistické struktuře.

K charakteru území ministerstvo uvádí, že v daném území jsou situovány samostatně stojící objekty, dvojdomy i řadové domy, stavby s plochými i šikmými střechami nebo stavby s různorodým vzhledem fasád a architektonickými detaily, proto záměr nevybočuje z charakteru zástavby daného území. Z veřejně dostupného 3D modelu Prahy je zřejmé, že ani zástavba ulice Ke Kynclovce není jednotná, nacházejí se zde objekty, které vizuálně ani objemově nekorespondují, není proto důvod, aby si záměr zachoval parametry původního objektu.

Ministerstvo výše porovnávalo sledované parametry záměru se stávajícími stavbami situovanými v lokalitě č. 208 „Hercovka“ ve smyslu ÚAP HMP (typická podlažnost 3, maximální podlažnost 9) a sousední lokalitě č. 114 „Kobylisy“ ve smyslu ÚAP HMP (typická podlažnost 2, maximální podlažnost 5), přičemž nedospělo k závěru, že by se záměr svými parametry vymykal stávajícím stavbám, proto nemůže být ani v rozporu s regulací stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP.

Ve stejné lokalitě č. 208 „Hercovka“ s vesnickou strukturou dle ÚAP HMP a navazující lokalitě č. 114 „Kobylisy“ s heterogenní strukturou dle ÚAP HMP, se již za stávajícím stavu nachází nezanedbatelný počet objektů s obdobnými či vyššími parametry než má nyní posuzovaný záměr, proto nelze seznat, že by umístění záměru mohlo mít na strukturu daného území (lokality) zásadní vliv.

Parametry těchto stávajících objektů spoluutvářejících charakter této části území hl. m. Prahy rovněž nelze při hodnocení přípustnosti záměru pominout a z tohoto hlediska lze odkázat např. na rozsudek NSS ze dne 18. 8. 2025, č.j. 3 As 2711/2024-47, 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 k tomu doplňuje, že dle funkční regulace platného ÚP SÚ HMP jsou hlavním využitím plochy OV a OB stavby pro bydlení, což znamená, že z hlediska funkční regulace platného ÚP SÚ HMP je možné do této plochy umisťovat všechny typy staveb pro bydlení, tedy jak stavby pro individuální bydlení, tak bytové domy. Pokud by měly být v daném území umisťovány pouze rodinné domy, mohla být takto přímo nastavena regulace v ÚP SÚ HMP, což se nestalo.

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

Ministerstvo v této souvislosti považuje za účelné upozornit 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 a doplňuje k tomu, že stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb, a provádět porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

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



Nad rámec výše uvedeného lze doplnit, že předmětný záměr má zastavěnou plochu 433,2 m<sup>2</sup> a jeho pozemky parc.č. 55, 39/5, 57/1, 57/2 a 56 mají výměru 711 m<sup>2</sup>, proto jsou zastavěny (bez uvažování ostatních zpevněných ploch) z cca 61 %.

Pro srovnání např. objekt bytového domu č.p. 157 se zastavěnou plochou 408 m<sup>2</sup> a jeho pozemek parc.č. 58 v k.ú. Kobyličky má výměru 494 m<sup>2</sup>, proto je zastavěn (bez uvažování ostatních zpevněných ploch) z cca 83 %; objekt bytového domu č.p. 635 se zastavěnou plochou 278 m<sup>2</sup> a jeho pozemek parc.č. 94 v k.ú. Kobyličky má výměru 355 m<sup>2</sup>, proto je zastavěn (bez uvažování ostatních zpevněných ploch) z cca 78 %, nebo objekt rodinného domu č.p. 94 se zastavěnou plochou 178 m<sup>2</sup> a jeho pozemek parc.č. 85 v k.ú. Kobyličky má výměru 178 m<sup>2</sup>, proto je zastavěn ze 100 %, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.

K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvádí, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto **nemůže** být ani v rozporu s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.

Pokud by pro dané území existovala **potřeba** podrobnější regulace z hlediska cílů a úkolů územního plánování, mohl být **pořízen regulační plán**; takový nástroj však pro toto území pořízen nebyl. Stejně tak nebyla zpracována územní studie podle § 30 stavebního zákona, která by stanovila podrobnější koncepční zásady využití území.

Za této situace nelze po orgánu územního plánování požadovat, aby nad rámec závazných nástrojů územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP) stanovil další podmínky či omezení vycházející pouze z obecně formulovaných ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, **neboť** tato ustanovení sama o sobě nezakládají konkrétní regulativy pro rozhodování o umístění jednotlivých záměrů.

V této souvislosti ministerstvo **upozorňuje** např. na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016 -83, kde je zejména uvedeno: „*Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena*“ a dále je uvedeno: „*Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.*“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Ostatní námitky **nesměřují** do obsahu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 2. 3. 2022, ani se netýkají kritérií sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování, proto se k nim ministerstvo **nevyjadřovalo**.

Ministerstvo s ohledem na vše výše uvedené **nedospělo** k závěru, že by závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 2. 3. 2022 bylo nezákonné.

Ministerstvo však s ohledem na námitky odvolatelů z věcného hlediska upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP, proto v této části provedlo změnu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 2. 3. 2022.



**Závěr:**

Ministerstvo na základě výše uvedeného posouzení vydává toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří s napadeným závazným stanoviskem ze dne 2. 3. 2022, č.j. MHMP 303223/2022 (sp.zn.: S-MHMP 201869/2022), jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah.

Ministerstvo v příloze vrací poskytnutý spisový materiál MHMP OÚR.

Proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se nelze odvolat.

Digitálně podepsal:  
Ing. Dana Rafflová  
13.04.2026 18:02

**Ing. Dana Rafflová**  
vedoucí oddělení stavebně správního I  
v odboru stavebně správním

**Doručí se:**

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