MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

Váš dopis zn.:
Spisový znak: UMCP14/26/24545/OV/BOLL
Číslo jednací: UMCP14/26/161777/OV/BOLL
Záměr: Z/2026/30040
Řízení: R/2026/145681

Vyřizuje: Ing. arch. Ludmila Boldišová
E-mail: ludmila.boldisova@praha14.cz
Telefon: 225295339

Praha dne: 24.11.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a dále příslušný podle zákona č.131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 13.2.2026 podal

Bydlení za vodou s.r.o., IČO 23365307, Panská 1480/10, 110 00 Praha,
kterou zastupuje LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČO 01994832, Perucká 2274/26, 120 00 Praha

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I.

Podle § 197 a 211 stavebního zákona

povoluje s t a v e b n í z á m ě r:

Residenční areál "Kyjský mlýn"
Praha, Kyje, Lednická č.p. 17

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 929/1, 931, 932, 933, 934, 935, 936/1, 2713, 2827/1 v katastrálním území Kyje.

Stavba obsahuje:

- Novostavba a změna dokončené stavby, trvalá stavba určená k bydlení s přidruženými funkcemi (kavárna, nepotravinářská prodejna) včetně připojení na komunikaci, veřejných a areálových komunikací, retenční nádrže, opěrných stěn, přeložky NN a oplocení.
- Sekce A, B a C jsou čtyřpodlažní (částečně 3NP+podkroví) novostavby, které jsou v úrovni 1PP suterénu propojeny se čtyřpodlažní sekcí D, jež představuje změnu dokončené stavby se zachováním části obvodových stěn a části suterénu. Sekce D má 1PP + 4NP. Počet podlaží zůstává zachován, pouze se změní úrovně jednotlivých podlaží s tím, že výška hlavní římsy a výška hřebene střechy zůstane zachována. Nepodsklepená sekce E bude rovněž změna dokončené stavby (původně 1NP+podkroví se změní na 2NP se sedlovou střechou) se zachováním části obvodových stěn. Nepodsklepená dvoupodlažní sekce F je novostavba na půdorysu původního objektu s prodloužením směrem k sekci D.

- Stavební objekty:
- STAVBY HLAVNÍ:
- 2.2.0.4.1a Rezidenční objekty areálu (sekce A-D)
- 2.2.0.4.1b Rezidenční objekty areálu (sekce E)
- 2.2.0.4.1c Rezidenční objekty areálu (sekce F)
- ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ:
- 2.2.1.4.1 Zařízení staveniště
- VNĚJŠÍ PLOCHY AREÁLU - ZPEVNĚNÉ PLOCHY:
- 2.2.3.1.1 Veřejné komunikace (vozovka na západě, chodníky na severu, východě a západě)
- 2.2.3.1.2 Neveřejná část (parter, parkování východ včetně)
- 2.2.3.1.3 Cyklostezka
- 2.2.3.1.4 Vjezd do hromadných garáží
- VODNÍ DÍLO:
- 2.2.4.4.1 Areálové vedení dešťových vod, včetně retenční nádrže a odvodu dešťových vod do Rokytky
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:
- 2.2.6.4.6.Přípojka a přeložka NN (PREdi)
- PŘÍPRAVA ÚZEMÍ / TERÉN / OPLOCENÍ:
- 2.2.7.4.3 Terénní úpravy, opěrné stěny, venkovní schodiště, oplocení

Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Na výše uvedených pozemcích se umisťuje stavba rezidenčního areálu, jak je zakresleno v dokumentaci, kterou vypracovala v 09/2025 Loxia Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 26, Praha 2, autorizace Ing. arch. Jana Mastíková, ČKA 04540 a Ing. Michal Hendrych, ČKAIT 0013425.

2. Určení prostorového řešení stavby:
   Polohové umístění stavby je dáno souřadnicemi JTSK jednotlivých nároží domů:
   Souřadnice Y/X:

   Sekce A

B01	734291.3	1043133.1
B03	734281.6	1043118.5
B34	734264.3	1043132.4
B37	734272.5	1043148.2

   Přičemž:
   Bod B01 je západní nároží sekce A
   Bod B03 je severní nároží sekce A
   Bod B34 je východní nároží sekce A
   Bod B37 je jižní nároží sekce A

   Sekce B

B06	734274.9	1043114.9
B10	734238.5	1043106.7
B29	734241.0	1043123.2
B33	734265.3	1043122.5

   Přičemž:
   Bod B06 je severozápadní nároží sekce B
   Bod B10 je severovýchodní nároží sekce B
   Bod B29 je jihovýchodní nároží sekce B
   Bod B33 je jihozápadní nároží sekce B

Sekce C

B12	734228.2	1043105.3
B21	734197.0	1043125.0
B25	734213.6	1043131.5
B28	734231.1	1043124.7

Přičemž:
Bod B12 je severozápadní nároží sekce C
Bod B21 je východní nároží sekce C
Bod B25 je jihovýchodní nároží sekce C
Bod B28 je jihozápadní nároží sekce C

Sekce F

B39	734229.1	1043154.8
B40	734220.8	1043152.5
B41	734215.2	1043173.2
B42	734223.0	1043177.0

Přičemž:
Bod B39 je severozápadní nároží sekce F
Bod B40 je severovýchodní nároží sekce F
Bod B41 je jihovýchodní nároží sekce F
Bod B42 je jihozápadní nároží sekce F

Sekce D a E jsou rekonstruované stávající objekty.

Kompozici tvoří tři hlavní čtyřpodlažní budovy A, B, C (některé části třípodlažní s podkrovím) umístěné na společné podnoži, kterou tvoří dvě podzemní podlaží. Budovy mají tvar prolínajících se kvádrů s částečně sedlovými a částečně plochými střechami.

Celkové rozměry sekce A jsou 25,75m x 17,5m.
maximální výška hlavní římsy sekce A je 226,3 m n.m. Bpv
Maximální výška atiky plochých částí střechy sekce A je 227,9 m n.m. Bpv.
Maximální výška hřebene střechy sekce A 229,3 m n.m. Bpv.

Celkové rozměry sekce B jsou 34,85m x 20,75m.
maximální výška hlavní římsy sekce B je 226,5 m n.m. Bpv
Maximální výška atiky plochých částí střechy sekce B je 228,1 m n.m. Bpv.
Maximální výška hřebene střechy sekce B je 229,5 m n.m. Bpv.

Celkové rozměry sekce C jsou 33,8m x 20,95m.
maximální výška hlavní římsy sekce C je 226,5 m n.m. Bpv
Maximální výška atiky plochých částí střechy sekce C je 228,3 m n.m. Bpv.
Maximální výška hřebene střechy sekce C je 229,5 m n.m. Bpv.

Sekce D a E jsou rekonstruované původní budovy. Podzemní podlaží budovy D navazuje na nové 1pp suterénu pod sekcemi A, B, C. Budova D zůstává čtyřpodlažní s jedním podzemním podlažím a sedlovou střechou s tím, že výška římsy a hřebene střechy zůstává zachována, pouze je přidáno zateplení.
Přičemž $\pm$0,000 pro sekce A, B, C, D je na úrovni 1NP , tj. 215,50 m n.m. Bpv.

Rekonstruovaná sekce E je dvoupodlažní nepodsklepená se sedlovou střechou. (namísto původního 1NP + podkroví).
Nová výška římsy sekce E je 222,7 m n.m. Bpv.
Nová výška hřebene střechy sekce E je 224,4 m n.m. Bpv.
Přičemž $\pm$0,000 pro sekci E je na úrovni 1NP , tj. 216,50 m n.m. Bpv.

Sekce F je nová budova téměř obdélníkového půdorysu v místě původní bourané části mlýna (v dokumentaci demolicí bouraná část označená jako C1). Sekce F má rozměry 23,1m x 12,2m a dvě nadzemní podlaží se sedlovou střechou
Výška římsy sekce F je 222,6 m n.m. Bpv.

Výška hřebene střechy sekce F je 224,6 m n.m. Bpv.
Přičemž ±0,000 pro sekci F je na úrovni 1NP , tj. 216,10 m n.m. Bpv.

3. Celková zastavěná plocha objektu 2460 m^2
   hrubá podlažní plocha HPP

Objekt A	1 602,38 m^2
Objekt B	1 856,56 m2
Objekt C	1 864,58 m2
Objekt D	910,53 m2
Objekt E	222,67 m2
Objekt F	381,81 m2
Celkem HPP	**6 838,53 m2**

   Celkový Počet **bytových jednotek 57** v 1NP až 4NP bytových domů
   17 x 2+kk
   25 x 3+kk
   15 x 4+kk
   1x komerční prostor – kavárna v 1NP objektu D
   1x komerční prostor – prodejna nepotravinářského zboží v 1NP objektu C
   85 sklepních kójí ve 1PP a 2PP
   Technické prostory v1PP
   Doprava v klidu je řešena:
   Celkový počet parkovacích stání je 94 (91 stání rezidenti + 3 stání komerční prostory), z toho je 10 parkovacích stání na terénu mezi objekty E a F, ostatní ve společné podzemní garáži v 1PP a 2PP pod objekty A,B a C.

4. Stavba bude umístěna na pozemcích: parc. č. 929/1, 931, 932, 933, 934, 935, 936/1, 2713, 2827/1 v katastrálním území Kyje.

5. Stavba bude napojena na dopravní infrastrukturu následně:
   Dvěma novými účelovými sjezdy z ulic Morušová a Lednická. Sjezd z ulice Morušová do garáží v 1pp objektu A má šířku 6 m, je dvoupruhový. Sjezd z ulice Lednická na parkoviště mezi objekty E a F má šířku 4 m, je jednopruhový.

6. Komunikace
   Chodník okolo objektu je v nově navržené části široký min. 1,70 m a navazuje na stávající uliční prostor s respektováním možnosti výhledové úpravy celé křižovatky.
   Zpevněné plochy přilehlé k novostavbě včetně venkovního schodiště mezi objekty C a D
   Venkovní parkoviště (10PS) mezi objekty E a F
   Cyklostezka v západní části řešeného území
   Revitalizovaná zpevněná plocha jižně od cyklostezky

7. Stavba bude napojena na technickou infrastrukturu následně:
   Kanalizační přípojky
   splašková kanalizace
   Řešený objekt bude napojen novou přípojkou splaškové kanalizace**,** která bude napojena do stávajícího veřejného řadu jednotné kanalizace DN800 SKL, vedeného pod zpevněnými a zatravněnými plochami, západně od řešených objektů. Aby se předešlo případnému prorůstání kořenů nových stromů do ochranných pásem technických sítí, tak bude instalován ochranný systém kořenové bariéry.
   Napojení bude provedeno do nově vysazené vložky.
   Dimenze nové přípojky bude DN200, materiál přípojky PVC KG SN8. Délka přípojky bude 10,77m, spád 2%. Přípojka bude vedena kolmo na veřejný řad, ukončena bude hlavní vstupní šachtou DN1000 na pozemku investora

   Vodovodní přípojka
   Řešený objekt bude napojen novou přípojkou vody, která bude napojena ze stávajícího veřejného řadu DN110 PE, který je veden v ulici Morušová, východně od navrženého objektu.
   Přípojka bude ukončena v podzemní vodoměrné šachtě na pozemku investora, kde bude na potrubí osazena vodo-měrná sestava.

Délka přípojky 10 m.
Přípojka NN
V řešeném území dojde k úpravě stávajících podzemních kabelů distribuční sítě nízkého napětí. Pro nově budovaný areál bude osazena nová pojistková skříň HDS umístěná ve výklenku ve fasádě poblíž vstupu do části B. V pojistkové skříni HDS budou připraveny dvě pojistkové sady. Z HDS povedou dva kabely hlavního domovního vedení HDV do elektroměrových rozvaděčů v rozvodně v 1.PP.
Délka nových distribučních kabelů NN je cca 152m. Délka kabelů HDV je 21m. Z TS 2842 bude vyveden nový kabel AYKY-OT 3x240+120, který bude zatažen do nové skříně typu SD 822-OT (objekty A,B,C,D). Stávající kabelové vedení bude obnoveno a kabely budou zataženy do nové skříně SD 822-OT a do nové skříně typu SS 201-OT (objekty E a F) viz Situace. ZBVO č.1134 bude připojen z nové pojistkové skříně SS 102-OT.
Zároveň dojde **k přeložce stávajících distribučních kabelů NN v místě plánované výstavby.** Celková délka přeložky distribučních kabelů NN je cca 70m. Stávající kabely AYKY 3x240+120 směr TS 2842 – RIS 78/1142 a TS 2842 – RIS 78/17 budou přeloženy do nové trasy. Přeložené kabely budou nahrazeny novými kabely typu AYKY-OT 3x240+120.

Společně s přeložkou kabelové trasy bude zrušena původní pojistková skříň, která se přesune do nové pozice u objektu E. Z pojistkové skříně povede jedno kabelové HDV do elektroměrového rozvaděče pro objekty E a F.

8. V rámci navrhované stavby budou provedeny následující vyvolané přeložky inženýrských sítí:
Přeložka stávajících distribučních kabelů NN dle bodu 7. Celková délka přeložky distribučních kabelů NN je cca 70 m.
Přeložka sdělovacího kabelu Cetin.

9. Likvidace Dešťových vod
Dešťové vody ze střech řešených objektů budou odváděny do potrubí areálové kanalizace. To bude pokračovat po pozemku investora až do dešťové nádrže o objemu 106.8m^3.
V nádrži bude objem 23m^3 pro závlahu zelených ploch. Dešťové vody nad tímto objemem budou odváděny regulovaným odtokem (2,65 l/s) do blízkého recipientu, potoka Rokytka.
Pod stropem nádrže bude osazen havarijní přepad, potrubí, které bude napojeno do potrubí vedeného do recipientu. Napojení bude za regulátorem odtoku.

10. Pro staveniště se vymezují pozemky stavby
Jako stavba dočasná po dobu trvání stavby bude umístěno zařízení staveniště:
Buňkoviště bude zřízeno na dvou stanovištích na severozápadní (p.č.932) a jihovýchodní(p.č. 933) straně plochy záměru. Bude umístěno 16 ks stavebních buněk o rozměrech d.6 m x š. 2,5 m x v. 2.8 m, na dvou stanovištích, každé po 8 buňkách. Půdorysné rozměry každého stanoviště budou cca 7m x11m, buňky budou ve dvou patrech nad sebou. Bude též provedeno oplocení staveniště o výšce 2m.

11. Oplocení – bude umístěno průhledné oplocení o výšce 1,5 m. Jedná se o oplocení podél nově navrženého veřejného chodníku při ulicích Morušová–Lednická. V záplavovém území se oplocení umisťovat nebude.

12. Opěrné stěny v zahradě východně od objektu A , protipovodňová zídka severozápadně od objektu A, terénní úpravy a venkovní schodiště v soukromé zahradě mezi domy, protipovodňový val západně od objektu A.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval v 09/2025 Loxia Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 26, Praha 2, autorizace Ing. arch. Jana Mastíková, ČKA 04540 a a Ing. Michal Hendrych, ČKAIT 0013425 ; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.

3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   Vytýčení
   Hrubá spodní stavba
   Hrubá stavba
   Závěrečná kontrolní prohlídka

4. Budou dodrženy **podmínky** ze závazných stanovisek dotčených orgánů:
   MHMP - Odbor ochrany prostředí, odd. péče o zeleň č.j. MHMP 1328932/2025 ze dne 19.12.2025 a č.j. MHMP 91224/2026 ze dne 2.2.2026:
   - Budou dodrženy podmínky dané vyjadřujícími se orgány.
   - Realizací záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle § 39 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
   - Stavba se nachází přímo na břehu koryta Rokytky v záplavovém území pro průtoky Q_{100} a v dosahu aktivní zóny záplavového území. Proto bude zařízení staveniště, zemina z výkopku a ostatní materiál ukládán směrem dále od koryta Rokytky, tzn. mimo hranici záplavového území pro průtoky Q_{100}, aby nedošlo při případných povodních k jeho odplavení dále po toku.
     Realizace záměru bude umožňovat průchodnost pro správce toku podél pravého břehu Rokytky pro pravidelné povodňové prohlídky a pro případnou obslužnou mechanizaci potřebnou při údržbě břehového doprovodu (kácení a ořez dřevin).
   - Minimálně 30 dní před zahájením stavby uzavře budoucí oprávněný nebo jím zplnomocněný zástupce s OCP MHMP smlouvu o smlouvě budoucí **o zřízení služebnosti inženýrské sítě,** kontaktní osoba pro smlouvy o smlouvě budoucí:
     Bc. Věra Milerová (tel.: 236 005 813, email: vera.milerova@praha.eu).
   - Minimálně 30 dní před zahájením stavby uzavře budoucí oprávněný nebo jím zplnomocněný zástupce **nájemní smlouvu.**
     Kontaktní osoba pro uzavření nájemní smlouvy:
     Kateřina Dvorská (tel.: 236 003 700, email: katerina.dvorska@praha.eu).
   - O začátku, průběhu a ukončení akce informujte níže uvedeného pracovníka odboru OCP MHMP.
     Po skončení akce budou dočasně dotčené části pozemků pozemků p.č. 2827/1 a p.č. 2829 v k.ú. Kyje uvedeny do řádného stavu a protokolárně předány zástupci OCP MHMP.
     Kontaktní osoba: Ing. Helena Ptáčková, Ph.D. (236 005 810, helena.ptackova@praha.eu).

   ÚMČ Praha 14 – odbor životního prostředí ze dne 18.5.2026 č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích:
   Za ochranu zemědělského půdního fondu:
   A) Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu (dále jen *„ZPF')* trvale odňata zemědělská půda o celkové odnímané výměře 0,7329 ha, pro výše uvedený záměr, ve prospěch stavebníka Bydlení za vodou s.r.o.

Souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF se uděluje za těchto podmínek:

Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměro musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.

- Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby tyto hranice nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.
- Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, manipulační plochy, deponie budou zřízeny na předmětných trvale odnímaných pozemcích.

V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *„zákon o ochraně ZPP')* se stavebníkovi uděluje výjimka:

Na trvale odnímaných pozemcích o celkové výměře 7329 m^2 byla podle pedologického průzkumu zjištěna antropogenní půda, která vlivem člověka pozbyla vlastností původních půdních profilů. Na tuto plochu orgán ochrany ZPF Městské části Praha 14 uděluje výjimku ze skrývky ornice a podorničí (viz. výše uvedený podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF).

B) Za trvalé odnětí půdy ze ZPF se vymezuje platba odvodů

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF vymezuje pouze orientačně (na podkladě doloženého výpočtu odvodů) ve výši **2 865 079 Kč** za 5815 m^2 odnímané půdy.

Na části trvale odnímané půdy ze ZPF o celkové odnímané výměře 1514 m^2 se odvody nestanoví v souladu s ust. § 11 a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF, protože se jedná o:

Změnu druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, která bude veřejným prostranstvím.

Podmínky z hlediska vodoprávního:

- Buňkoviště, sklad materiálu a deponie zeminy bude během výstavby umístěna mimo Q 100.
- Před zahájením prací bude organizaci Lesy hl. m. Prahy předložena dokumentace odvodnění staveniště a havarijní a povodňový plán během výstavby, vč. již zohledněné podmínky č. 1.
-Před zahájením prací bude záměr projednán s provozovatelem měrného profilu ID 212 kat. B v ř. km. 10,20, kterým je Český hydrometeorologický ústav, IČ: 00020699, se sídlem Na Šabatce 2050/17, Praha 4 - Komořany, PSČ 143 06.
-Organizaci Lesy hl. m. Prahy bude předložen povodňový plán dokončené stavby.
-Sedimentační nádrž je z prostorových důvodů po dobu výstavby umístěna v záplavovém území Q100, a proto musí být zajištěna.
-Organizaci Lesy hl. m. Prahy bude předložen povodňový a havarijní plán pro dobu stavby.

Hygienické stanice hl.m.Prahy ze dne 17.12.2025 pod č.j. HSHMP 61160/2025:

- Před započetím užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s §32a zákona, prokazující, že hlučnost **všech** instalovaných stacionárních zdrojů hluku v souběhu splňují hygienické limity v denní i noční době v chráněných venkovních prostorech stavby, ve vnitřních chráněných prostorách pak hygienické limity LAmax podle způsobu využití.
- Návrh komerčních prostor po specifikaci jejich využití musí být HSHMP předložen k posouzení před za- hájením stavebních úprav a vybavení těchto prostor
- Před závěrečnou kontrolní prohlídkou stavby bude HSHMP předložen protokol z měření umělého osvětlení prokazující splnění normových požadavků.
- Před závěrečnou kontrolní prohlídkou stavby bude HSHMP předložen protokol o funkčnosti a zaregulování instalovaného vzduchotechnického zařízení („VZT").

Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy ze dne 9.10.2025 č.j. KRPA-315884-2/ČJ-2025-0000DŽ:

- parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami ČSN 73 6110, ČSN 73 6056 a ČSN 73 6058 (vč. detailů neobsažených v DUSP),
- připojení bude situováno a provedeno dle přiložené situace, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska
  v rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10T (VO, dopravní značení, strom, apod.)

  - k předloženému návrhu místní úpravy provozu nemáme námitky. Aktualizovaný návrh stálého dopravního značení požadujeme předložit k odsouhlasení v dostatečném předstihu před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání, nejpozději 30dní předem.
  - bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště, projekt oplocení staveniště vč. staveništních výjezdů bude předložen k odsouhlasení (oplocení staveniště bude v dostatečném odstupu od komunikace a nebude zasahovat do rozhledových polí křižovatek a přechodů pro chodce).
  - předložený návrh dopravně inženýrských opatření po dobu výstavby bereme na vědomí, ale z důvodu možných změn dopravní situace v místě stavby se k němu nebudeme prozatím vyjadřovat. Aktuální návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby požadujeme předkládat k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením výstavby prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu,
- nedílnou součástí tohoto vyjádření jsou předložené situace.

5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Doklad o oprávnění vybrané firmy bude stavebnímu úřadu předložen nejméně 10dnů před zahájením prací.

6. Dokončenou stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí; žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí musí obsahovat náležitosti podle § 232 stavebního zákona.

II.

povoluje k á c e n í d ř e v i n

v rozsahu vymezeném v **Jednotném environmentálním stanovisku** vydaném ÚMČ Praha 14, odborem životního prostředí, **č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18.5.2026** :

- 2 ks listnatých dřevin /kaštanovník, javor/ o obvodech kmenů 0,82 + 0,70 m a 1,26 + 1,04 m měřeno ve výšce 1,30 m nad zemí
- 5 ks jehličnatých dřevin /jedle, 2x smrk, borovice, zerav/ o obvodech kmenů 1,28 m, 0,89 m, 0,83 m, 0,82 m a 0,98 + 0,80 + 0,35 m měřeno ve výšce 1,30 m nad zemí

na pozemcích: parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje
vlastník pozemků: stavebník Bydlení za vodou s.r.o.

při splnění těchto podmínek (stanovených JES č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18.5.2026) :

- Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“)

- Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, tj. od 1.11. do 31.3.

- Žadateli se stanovuje **povinnost provedení náhradní výsadby** v rozsahu **40 ks listnatých dřevin** (hrušeň, třešeň, jabloň, muchovník, jeřáb) a **6 ks jehličnatých dřevin** (kryptomerie, borovice) dle výše uvedené dokumentace, na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje:

4 ks listnatých dřevin (*Pyrus calleryana ´Chanticleer´* – hrušeň okrasná), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemku parc. č. 932, k. ú. Kyje**

8 ks listnatých dřevin (*Prunus avium ´Plena´* - třešeň ptačí), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemku parc. č. 932, k. ú. Kyje**

7 ks listnatých dřevin (*Malus floribunda* – jabloň mnohokvětá), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

16 ks listnatých dřevin (Amelanchier arborea *´Robin Hill´* – muchovník stromovitý), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

2 ks listnatých dřevin (*Malus ´Evereste´* – jabloň okrasná), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

3 ks listnatých dřevin (Sorbus aria *´Magnifica´* – jeřáb muk), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

2 ks jehličnatých dřevin (*Cryptomeria japonica ´Bandai´* – kryptomerie japonská), obvod kmene 250 – 300 cm, **na pozemku parc. č. 935, k. ú. Kyje**

3 ks jehličnatých dřevin (*Pinus parviflora ´Glauca´* – borovice drobnokvětá), vel. 250 – 300 cm, **na pozemku parc. č. 935, k. ú. Kyje**

1 ks jehličnaté dřeviny (Pinus sylvestris – borovice lesní), vel. 250 – 300 cm, **na pozemku parc. č. 935, k. ú. Kyje**

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“.
Výsadba bude realizována v termínu před kolaudací stavby. **Žadateli se stanoví následná péče** o vysázené dřeviny **dle ČSN 83 9051 - Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy,** po dobu 5-ti let.

- Výsadba dřevin a následná péče o dřeviny budou prováděny podle Standardu péče o přírodu a krajinu, Výsadba stromů, SPPK A02 001:2013.
- Výsadba výše uvedených dřevin bude provedena dle dle projektové dokumentace pro povolení stavby, zpracované 09/2025 zástupcem žadatele, odpovědní projektanti Ing. arch. Jana Mastíková, ČKA 04540 a Ing. Michal Hendrych, ČKAIT 0013425.
- Realizací výsadby nesmí dojít k zásahům do stávajících podzemních vedení a zařízení a jejich ochranných pásem.
- Pro výsadbu budou použity kvalitní školkařské výpěstky se zapěstovanou korunou a zemním balem, velikosti kmenů 14/16 a větší, sazenice musí pocházet z obdobných klimatických podmínek.
- Vysázené stromy budou zajištěny proti vývratu 3 ks dřevěnými kůly dostatečně silnými a vysokými, spojenými pod korunou příčkami do ohrádky, která bude umístěna 10 - 15 cm pod místem nasazení koruny. Kůly budou zatlučeny dostatečně hluboko do nezkypřené půdy (30 - 50 cm), kmeny budou ke kůlům připevněny pomocí plochých úvazků (úvazky nesmí kmeny zaškrcovat), úvazky budou ke kůlům připevněny, aby nedocházelo k jejich posunům. Při zatloukání kůlů nesmí dojít k poškození kořenových balů. Kotvení musí zajistit stromy proti pohybu do stran, aby se nepřetrhaly kořeny, kterými přijímají živiny a vodu, nesmí však bránit mírnému vychylování kmenů. Jehličnaté dřeviny budou zajištěny 1 ks dřevěným kůlem, šikmo zatlučeným tak aby nedocházelo k nežádoucím výkyvům dřevin.
- Kmeny dřevin budou chráněny před korní spálou nátěrem (ARBO-FLEX).
- Po výsadbě bude provedena důkladná zálivka ke stromům.
- Kořenové mísy budou upraveny tak, aby voda stékala ke stromům a budou pokryty vrstvou mulče v tloušťce 7 - 10 cm.
- Provedení uložené výsadby dřevin oznámí žadatel orgánu ochrany přírody (OŽP ÚMČ Praha 14) do 15 dnů od realizace.
- Průběžně bude prováděna kontrola funkčnosti kotvení, úvazků a ochrany kmenů, zjištěné závady budou neprodleně odstraněny, kotvící kůly budou odstraňovány postupně v době, kdy stromy budou již pevně zakotveny v zemi svými kořenovými soustavami (přibližně po 3-5 letech), po odstranění úvazků lze kotvící kůly rovněž odstranit nebo je na stanovišti ponechat po určitou dobu jako ochranu před možným poškozením kmenů při sečení trávy.
- Budou prováděny výchovné řezy stromů (Standardy SPPK A02 002 – Řez stromů) a údržby kořenových mís (podle potřeby odplevelení a kypření).
- Další zálivka dřevin bude prováděna v závislosti na klimatických podmínkách za pomocí zavlažovacích vaků (např. TREEGATOR, 57 l). Četnost zálivky a množství zálivkové vody budou přizpůsobeny stavu výsadby, půda musí být dostatečně provlhčená.

III.

Podle § 249 stavebního zákona

povoluje o d s t r a n ě n í s t a v e b

na pozemcích parc. č. 931, 932, 933, 934 a 935 v katastrálním území Kyje v rozsahu dokumentace pro odstranění stavby, kterou vypracovala v 08/2025 LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 26, Praha 2, odpovědný projektant Ing. arch. Jana Mastíková, ČKA 04540:

- 1.2.0.4.01_A – samostatný dvoupodlažní objekt využívaný k bydlení na pozemku parc. č. 931, půdorysné rozměry cca 9,0 x 11,0 m, výška střechy cca 7,0 m, zastavěná plocha cca 99 m2,
- 1.2.0.4.02_B – přístavek k hlavnímu objektu obytné budovy na pozemku parc. č. 933, půdorysné rozměry cca 13,0 x 10,0 m, výška hřebene cca 9,0 m, zastavěná plocha cca 130 m2,
- 1.2.0.4.03_C – střední trakt mezi zachovávanými objekty na pozemku parc. č. 934, jednopodlažní objekt s pultovou střechou, v podsklepené části garáže, výška cca 4,0 m, zastavěná plocha cca 156 m2,
- 1.7.0.4.05_D – rušená zpevněná plocha z betonových panelů, cca 1 100 m2
- 1.2.0.4.06_E – ostatní konstrukce (samostatně stojící objekty bez základů: dřevěné boudy, plechové sklady, přístřešky, garáže, oplocení apod.),
- 1.5.0.5.07_F – rušené inženýrské sítě (rušené potrubí splaškové kanalizace).

Stanoví podmínky pro odstranění staveb:

1. Odstranění staveb bude provedeno podle dokumentace pro odstranění stavby uvedené výše; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu stavebního úřadu.

2.Odstranění staveb bude provedeno před zahájením výstavby objektů povolených výrokem I tohoto rozhodnutí na dotčených částech pozemků.

3. Způsob provedení bouracích prací:

Před zahájením samotné demolice nadzemních částí bude v objektech bezpečně odpojena veškerá vnitřní kanalizace, vodovod, elektřina a plyn.

Bourané objekty tvoří různorodé stavby. Způsob odstranění proto bude kombinovat nasazení střední a těžké demoliční mechanizace na volných plochách s velmi šetrným ručním a strojním rozebíráním v exponovaných místech, zejména v návaznosti na stávající rekonstruované objekty.

4.Stávající kanalizační přípojka bude zrušena podle standardů vlastníka sítě.

5.Odstranění stavby bude prováděno stavebním podnikatelem: Doklad o oprávnění vybrané firmy bude stavebnímu úřadu předložen nejméně 10dnů před zahájením prací.

6. Budou dodrženy technické předpisy.

7.Bude zajištěna ochrana práv účastníků řízení, bezpečné užívání sousedních staveb technické infrastruktury a provozu na přilehlých komunikacích.

8.Materiál, získaný odstraněním stavby, bude uložen nezávadným způsobem; odváženou sutí nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace.

9.Pozemky budou po odstranění staveb využity pro stavbu povolenou výrokem I tohoto rozhodnutí; části pozemků, na nichž nebude tato stavba prováděna, budou upraveny podle projektové dokumentace (terénní a sadové úpravy).

10.Při odstraňování staveb budou dodrženy podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů týkajících se demolic:

Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 17.10.2025 pod č.j. HSHMP 53378/2025:

- Vzhledem k tomu, že bouraný materiál obsahuje azbest, pro výkon prací, při nichž jsou nebo mohou být zaměstnanci exponováni azbestu, musí být dodrženo ustanovení § 41 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Při odstraňování stavby nebo její části, v níž byl použit azbest nebo materiál obsahující azbest musí být dodržena minimální opatření k ochraně zdraví zaměstnanců § 21 nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů.

MHMP - Odbor ochrany prostředí, odd. péče o zeleň ze dne 19.12.2025 č. j. MHMP 1329912/2025

- Budou dodrženy podmínky dané vyjadřujícími se orgány.
- Realizací záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle § 39 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
- Stavba se nachází přímo na břehu koryta Rokytky v záplavovém území pro průtoky Q_{100} a v dosahu aktivní zóny záplavového území. Proto bude zařízení staveniště, zemina z výkopku a ostatní materiál ukládán směrem dále od koryta Rokytky, tzn. mimo hranici záplavového území pro průtoky Q_{100}, aby nedošlo při případných povodních k jeho odplavení dále po toku.
- O začátku, průběhu a ukončení akce informujte níže uvedeného pracovníka odboru OCP MHMP.

Kontaktní osoba: Ing. Helena Ptáčková, PhD. (236005810, helena.ptackova@praha.eu)

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Bydlení za vodou s.r.o., Panská 1480/10, 110 00 Praha

Městská část Praha 14, IČO 00231312, Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9-Černý Most

Odůvodnění:

Dne 13.2.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby včetně demolic, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 6.8.2026.

Popis stavby:
Předmětem záměru je stavba rezidenčního objektu, který se skládá ze šesti sekcí A, B, C, D, E, F s částečně společným suterénem. Dvě sekce D, E jsou rekonstruované stavby s částečným zachováním obvodových stěn a suterénu, a čtyři zbývající sekce jsou novostavby. Objekty A, B, C, D mají čtyři nadzemní podlaží (příp. 3+podkroví) a 1 - 2 podzemní podlaží, objekty E a F 2 nadzemní podlaží bez podsklepení. Areál bude napojen na inženýrské sítě, přilehlou dopravní infrastrukturu a veřejné zelené plochy. Součástí stavby jsou dále přípojky a přeložky inženýrských sítí, komunikace, chodníky, nová cyklostezka napojená na stávající cyklistickou síť, zpevněné plochy, parkovací stání, terénní a sadové úpravy, oplocení a opěrné stěny. Areál je určený k bydlení, obsahuje celkem 57 bytů, kavárnu a nepotravinářskou prodejnu. V podzemí je umístěno parkování, menší část parkovacích míst je na povrchu mezi objekty E a F. Součástí záměru je dále odstranění stávajícího samostatného dvoupodlažního objektu na pozemku parc. č. 931, přístavku hlavní budovy na pozemku parc. č. 933, jednopodlažního středního traktu mezi zachovávanými objekty na pozemku parc. č. 934, ostatních drobných konstrukcí bez základů (boudy, sklady, přístřešky, garáže, oplocení), zrušení splaškové kanalizační přípojky a odstranění rušené části zpevněné plochy z betonových panelů v západní části pozemků (cca 1 100 m2) a kácení dřevin.

Oznámení o zahájení řízení:

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. Současně podle ustanovení § 188 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Podklady žádosti dle § 184 stavebního zákona:
- Plná moc k zastupování

Majetkoprávní doklady
- Souhlas vlastníka pozemku (ke svěřenému pozemku) ÚMČ Praha 14 – odbor majetku a územního rozvoje ze dne 13.2.2026, č.j. UMCP14/25/223411/OMÚR/NECHV

Stanoviska dotčených orgánů:
Demolice:
- ÚMČ Praha14 odbor životního prostředí pod č.j. UMCP14/25/229176/OŽP/Vích ze dne 12.11.2025
- MHMP – odbor ochrany prostředí - oddělení péče o zeleň č.j. MHMP 1329912/2025 ze dne 19.12.2025
- Hygienická stanice hl.m.Prahy č.j. HSHMP 53378/2025 ze dne 17.10.2025

Novostavby:
- MHMP- odbor bezpečnosti – č.j. MHMP 33130/2026 ze dne 14.1.2026
- MHMP – odbor ochrany prostředí - oddělení péče o zeleň č.j. MHMP 1328932/2025 ze dne 19.12.2025
- MHMP – odbor ochrany prostředí - oddělení péče o zeleň č.j. MHMP 91224/2026 ze dne 2. 2.2026 – odvodnění stavební jámy
- ÚMČ Praha14 odbor životního prostředí pod č.j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18.5.2026
- ÚMČ Praha14 odbor dopravy pod č.j. UMCP14/25/238559/OD/STEL ze dne 24.11.2025
- Hygienická stanice hl.m.Prahy č.j. HSHMP 61160/2025 ze dne 17.12.2025
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy č. j. HSAA-10129-3/PRE4-2025 ze dne 12.11.2025
- Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy č.j. KRPA-315884-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 9.10.2025

vyjádření vlastníků veřejné, dopravní a technické infrastruktury, další vyjádření a stanoviska:
TSK
Dopravní podnik hl. m. Prahy
IPR Praha

MHMP OÚR
NIPI
PRE
THMP
PVK-PVS
ROPID
CETIN
AIRWAYNET
CoProSys
ČEZ distribuce
ČEZ ICT
Dopravní podnik hl. m. Prahy
Internet Praha Josefov
Irongate
Kaora
Kolektory Praha
KPE
Levný.net
Net4gas
Neuron
New telekom
Optiline
Pranet
Rychlý drát
Sitel
T-mobile
Telco Pro
Turk Telekom
UVT
Vodafone

Další podklad vyžadovaný jiným právním předpisem:
Povodí Vltavy
Lesy hl. m. Prahy
Ministerstvo vnitra

projektová dokumentace
- Dokumentace pro povolení záměru - Projektová dokumentace z 09/2025, kterou vypracovala firma Loxia Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 26, Praha 2, autorizace Ing. arch. Jana Mastíková, ČKA 04540 a a Ing. Michal Hendrych, ČKAIT 0013425

Podle ustanovení § 182 stavebního zákona je účastníkem řízení:

a) stavebník,
b) obec na jejímž území má být záměr uskutečněn,
c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru dotčeno,
e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

Okruh účastníků řízení byl stanoven ve smyslu ust. § 182 stavebního zákona takto:
Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno a) stavebního zákona je stavebník:

- Bydlení za vodou s.r.o., IČO 23365307, Panská 1480/10, 110 00 Praha,
  kterého zastupuje LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČO 01994832, Perucká 2274/26, 120 00 Praha

Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno b) stavebního zákona:

- Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno c) stavebního zákona:

- Městská část Praha 14, Odbor majetku a územního rozvoje

Účastníci řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno d) stavebního zákona:

- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
- parc. č. 793/129, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800/1, 800/2, 801, 802, 803, 804, 805/1, 805/2, 805/3, 806, 807/1, 807/20, 924, 925, 926, 927, 928, 930, 936/2, 937/1, 937/2, 937/3, 938, 939, 940, 941/1, 942, 943, 944, 945, 946/1, 946/2, 946/3, 946/4, 946/5, 947, 966, 967, 971/1, 971/3, 972, 973, 976, 977, 978, 979/1, 2703/1, 2703/9, 2710/1, 2711, 2712, 2714, 2730, 2731, 2825/10, 2826/1, 2826/2, 2826/3, 2826/4, 2826/5, 2826/6, 2828/1, 2829, 2838/1, 2848/1, 2848/2, 2849 v katastrálním území Kyje,
- parc. č. 1841/1, 1841/2, 1841/3, 1841/4, 1841/5, 1841/6, 1841/11, 1841/13, 1841/14, 1841/15, 1841/16, 1841/17, 1841/23, 1841/25, 1841/26, 1841/27, 1841/28, 1841/29, 1841/30, 1841/31, 1841/32, 1841/33, 1841/35, 1841/54, 1841/55, 1841/56, 1841/57, 1843/1, 1843/2, 2618/2, 2637, 2638, 2639 v katastrálním území Hloubětín
- a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:
- Praha, Kyje č.e. 328, č.p. 88, č.p. 96, č.p. 1142, č.p. 762, č.p. 1312, č.p. 63, č.p. 69, č.p. 62 a č.p. 68, Praha, Hloubětín č.e. 212, č.p. 696, č.p. 1092 a č.p. 1071
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s.
- Pražská vodohospodářská společnost a.s.
- PREdistribuce, a.s.

Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno e) stavebního zákona:

- Dle zák. č. 131/2000 Sb., o hl m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 18 odst. 1 písm. h) - Městská část Praha 14, zastoupená starostou, ÚMČ Praha 14

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Posouzení souladu stavby s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy:

Dne 28. 5. 2026 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy nový Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán), který nabyl účinnosti dne 1. 9. 2026 Podle přechodného ustanovení čl. 167 Metropolitního plánu lze záměry, o jejichž povolení byla žádost podána přede dnem nabytí jeho účinnosti, posoudit podle dosavadního územního plánu. Žádost o povolení tohoto záměru byla podána dne 13. 2. 2026 a doplněna dne 6. 8. 2026, tedy obojí před nabytím účinnosti Metropolitního plánu. Stavební úřad proto posoudil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

K záměru bylo vydáno souhlasné vyjádření MHMP, odboru územního rozvoje č.j. MHMP1257589/2025 ze dne 2.2.2026. V tomto stanovisku MHMP-OÚR uvádí následující:

„…Dle zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 7, 9, 10, 11 a 13 předložený záměr

zasahuje do jevu ZUR, a to „přírodní park", který je vymezen ve výkrese č. O 01 - Koordinační výkres.

Předložený stavební záměr neznemožní případný rozvoj ani realizaci výše uvedeného jevu ZUR, který je již zpřesněn ve stávajícím platném Územním plánu SÚ hl. m. Prahy a navíc se jedná o již zastavěné území.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, ve znění pozdějších změn, zejména

změny Z 2832/00, schválené usnesením ZHMP č. 39/85 ze dne 06.09.2018 jako opatření obecné povahy č. 55/2018 (dále jen „Územní plán"), se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím ***SV- všeobecně smíšené,*** *ve stabilizovaném území, a v ploše* ***ZMK - zeleň městská a krajinná*** *(komunikace vozidlová, inženýrské sítě, sadové úpravy).*
Plocha SV je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.
Součástí plochy ZMK je celoměstský systém zeleně.
Záměr se nachází v území přírodního parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.).
Záměr sadových úprav částečně zasahuje do ÚSES — Lokální (místní) biocentrum — nefunkční - L2/86.
Záměr se částečně nachází v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.) kategorie C -průtočná - drobný vodní tok.
Využití pozemků je v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018…
…
Závěr:
Výše uvedené regulativy umožňují povolení předloženého stavebního záměru.“
MHMP, odbor územního rozvoje konstatoval soulad s platným územním plánem. **Stavební úřad se s výše uvedeným vyjádřením plně ztotožňuje a konstatuje soulad s platným územním plánem** (platným v době podání žádosti).

Projektová dokumentace stavby splňuje *požadavky nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (**Pražské stavební předpisy**, dále jen „**PSP**“):*
§3 - Obecné zásady vymezování veřejných prostranství.
Navrhovaný rezidenční areál respektuje stávající systém veřejných prostranství a přispívá ke zlepšení prostupnosti území pro pěší a cyklistickou dopravu. Řešené území je z jižní strany ohraničeno vodním tokem Rokytka. Záměr zachovává stávající přístup k vodnímu toku v prostoru limnigrafu a neomezuje jeho obsluhu. V západní části území jsou na místě stávajících zpevněných ploch navrženy parkově upravené plochy a v severozápadní části nová cyklostezka napojená na stávající cyklistickou síť. Navržené řešení tak zlepšuje pěší a cyklistické vazby a respektuje charakter území podél Rokytky
§4 - Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)
Záměr navazuje na stávající uliční prostranství ulic Morušová a Lednická a doplňuje jejich návaznosti novými pěšími trasami a místní dopravní obsluhou. V rámci záměru je navržen nový chodník podél ulice Morušová, chodník podél nové přístupové komunikace a veřejně přístupný prostor ve východní části pozemku. Záměr neobsahuje samostatné dělení nebo scelování pozemků za účelem vymezení nové souvislé uliční struktury.
§5 - Prostupnost volné krajiny
Návrh doplňuje stávající propojení zastavěné části Kyjí s rekreačními a přírodními plochami v návaznosti na Rokytku a Kyjský rybník. Nové parkové úpravy západní části areálu a cyklostezka v severozápadní části zajišťují lepší propojení veřejných prostranství do volné krajiny. Stávající přístup k toku Rokytky zůstává zachován.
§6 - Urbanistické typy ulic
Navrhovaná dopravní obsluha areálu má charakter přístupové komunikace sloužící převážně k obsluze rezidenčního objektu a jeho parkovacích ploch. V rámci záměru nevzniká městská třída ani významná městská ulice; nová přístupová komunikace je v předložené dokumentaci posuzována jako přístupová ulice typu D.
§7 - Šířky uličních prostranství
Nová přístupová komunikace mezi objekty D a E slouží k obsluze parkoviště s 10 stáními mezi objekty E a F. Na ulici Lednickou je připojena jednopruhovým sjezdem šířky 4,0 m s možností míjení vozidel před vjezdem na jednopruhový úsek; v části příjezdu je zpevnění přizpůsobeno pro příjezd vozidel HZS v celkové šířce 3,5–4,0 m. Vjezd do hromadných garáží z ulice Morušová je řešen dvoupruhovým sjezdem šířky 6,0 m s rozšířením na cca 7 m směrem ke komunikaci. Nové chodníky kolem objektu mají šířku min. 1,70 m. Uliční prostranství ulic Morušová a Lednická zůstává zachováno ve stávající šířce a navrhované vozovky a chodníky respektují možnou budoucí úpravu křižovatky; v ulici Lednické se vozovka v místě připojení parkoviště rozšiřuje tak, aby bylo umožněno bezpečné míjení vozidel.
§8 - Obecné požadavky na veřejná prostranství
Záměr zkvalitňuje přilehlá veřejná prostranství novými pěšími trasami a parkovými plochami. Podél ulice Morušová vznikne chodník, který v daném úseku nyní chybí; další chodník je navržen při nové

přístupové komunikaci a veřejně přístupný prostor ve východní části pozemku. Návrh zohledňuje pěší pohyb a bezmotorovou dopravu, přičemž v uličním prostoru se předpokládá využití stávajícího veřejného osvětlení.

§9 - Umisťování staveb ve veřejných prostranstvích

Doplnění chodníků, cyklostezky a souvisejících prvků technické a dopravní infrastruktury je řešeno s ohledem na průchodnost a pobytovou kvalitu navazujících veřejných prostranství. Hlavní obytné hmoty jsou situovány na pozemcích záměru a nevytvářejí překážky v přilehlých chodnících.

§10 - Uspořádání veřejných prostranství

Navrhované pěší a cyklistické komunikace navazují na stávající komunikační síť. V severozápadní části je navržena samostatná cyklostezka, která doplňuje stávající cyklistické propojení. Vjezd do hromadných garáží a příjezd k povrchovým parkovacím stáním jsou vedeny tak, aby navrhované pěší trasy byly zachovány a dopravní obsluha areálu byla soustředěna do vymezených příjezdů.

§11 - Uspořádání sítí

Napojení areálu na inženýrské sítě je řešeno převážně podzemními přípojkami a areálovými rozvody v koordinaci s existující technickou infrastrukturou. Záměr zahrnuje nové trasy a přeložku distribučního vedení NN, podzemní vodoměrnou sestavu a podzemní retenční nádrže srážkových vod. S ohledem na polohu záměru v záplavovém území je návrh technické infrastruktury koordinován s protipovodňovými opatřeními.

§12 - Výsadbové pásy a stromořadí v uličních prostranstvích

Záměr neřeší založení nové městské třídy ani celkovou přestavbu významné ulice. Vegetační úpravy jsou soustředěny především do nových parkových ploch, vnitrobloku a okolí přístupových tras.

§13 - Obecné požadavky na umisťování staveb

Soubor šesti sekcí je urbanisticky uspořádán v návaznosti na charakter okolní zástavby a navrhovaná veřejná prostranství. Záměr je situován v záplavovém území Rokytky, a proto bylo zpracováno posouzení vlivu záměru na odtokové poměry při povodni (2D hydraulický model HEC-RAS 6.5 převzatý z projektu map povodňových rizik zpracovaného společností Sweco a.s. v roce 2023 a upravený v místě záměru v úseku ř. km 10,175–10,360). Podle závěrů posouzení nedochází při průtocích Q5 a Q20 k žádné změně hladin oproti stávajícímu stavu. Při průtoku Q100 dochází pouze k zanedbatelnému navýšení hladiny v místě záměru v rozsahu přesnosti matematického modelu a hladiny v korytě vodního toku zůstávají beze změny. Při průtoku Q500 se hladina v korytě Rokytky zvýší nejvýše o 6 cm v úseku ř. km 10,175–10,275, tento vliv se zcela vytrácí v ř. km 10,350 a největší rozdíl hladin (až 25 cm) nastává výhradně na pozemcích záměru. Záměr nemá negativní vliv na okolní pozemky; naopak omezením proudění v pravobřežní inundaci dochází ke zmenšení rozsahu rozlivu a ke snížení hladin v ulici Morušová a na pozemcích za ní. Záměr tedy nezhoršuje průtokové a odtokové poměry v území. Správce povodí ve stanovisku č. j. PVL-1073/2026-260 ze dne 2. 2. 2026 uvedl, že z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe je záměr možný. Zařízení staveniště bude dočasné a po dokončení výstavby odstraněno, aniž by jeho umístění předpokládalo kácení stromů ve veřejném prostranství.

§14 - Stavební čára

Záměr se dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) nenachází v definované lokalitě. Stavební záměr se nachází mezi lokalitami 671 Kyjské rybníky se strukturou areál vybavenosti a 306 Kyje se strukturou zahradní město na rozhraní vil a rodinných domů, liniových obytných domů, zahrádkářských osad a objektů pro skladování a distribuci. Řešené území z východní strany lemuje ulice Lednická s menší částí Kyjského rybníka, kterou protíná trasa železnice. Z jižní strany pozemky ohraničuje koryto Rokytky spolu s plochou ÚSES. Ze západní strany sousedí s dalšími sklady a ze severní strany sousedí ulicí Morušová s dvoupodlažním objektem se zázemím pro pěstování zeleniny. Jedná se o nejednoznačné a pestré území různých funkcí bez jasného charakteru. Typ stavební čáry definován jako volný, víz §15

§15 - Umisťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru

Při ulicích Morušová a Lednická se uplatňuje volná stavební čára odpovídající charakteru místní zástavby. Jednotlivé sekce areálu jsou uspořádány se stavebními mezerami a s postupným ustupováním hmot od navazujících veřejných prostranství. Budovy tak nevyžadují souvislé zastavění hranice stavebního bloku; uliční prostor je doplněn chodníky a zelení.

§16 - Prostor mezi uliční a stavební čarou

Prostor mezi hranou navržené zástavby a navazujícími veřejnými prostranstvími je využit zejména pro přístupy k jednotlivým sekcím, pěší propojení, podzemní trasy napojení na technickou infrastrukturu a sadové úpravy. Toto řešení přispívá k přechodu mezi obytnými objekty a místními komunikacemi a podporuje pobytovou kvalitu území.

§17 - Prvky před stavební čarou
Pro záměr je stanovena volná stavební čára a v předloženém posouzení nejsou navrženy prvky, které by neoprávněně překračovaly její polohu směrem do uličních prostranství. Případné balkony, vstupní konstrukce a části podzemních podlaží jsou řešeny v rámci architektonicko-stavební části a jejich poloha musí odpovídat vyznačení stavební a uliční čáry ve výkresové dokumentaci.
§18 - Výšková regulace
Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Rezidenční objekt o čtyřech nadzemních podlažích neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, protože stávající objekt mlýna má nyní 4 podlaží a výška hřebene střechy i hlavní římsy zůstane zachována.
Záměr se nachází dle platného územního plánu ve stabilizovaném území. Výškova hladina byla odvozena z charakteru okolní zástavby a je definována jako Hladina IV: 9 m – 16 m. Návrh tuto výškovou hladinu splňuje a pohybuje se v jejím rozmezí.
§19 - Umisťování staveb s ohledem na výškovou regulaci
Záměr se dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) nenachází v definované lokalitě. Stavební záměr se nachází mezi lokalitami 671 Kyjské rybníky se strukturou areál vybavenosti a 306 Kyje se strukturou zahradní město na rozhraní vil a rodinných domů, liniových obytných domů, zahrádkářských osad a objektů pro skladování a distribuci. Řešené území z východní strany lemuje ulice Lednická s menší částí Kyjského rybníka, kterou protíná trasa železnice. Z jižní strany pozemky ohraničuje koryto Rokytky spolu s plochou ÚSES. Ze západní strany sousedí s dalšími sklady a ze severní strany sousedí ulice Morušová s dvoupodlažním objektem se zázemím pro pěstování zeleniny. Jedná se o nejednoznačné a pestré území různých funkcí bez jasného charakteru. Výšková hladina obvodových linií střech se v okolí záměru pohybuje v rozsahu < 6,01 m, 6,01 — 9,00 m, 9,01 - 12,0 m, a 12,01 — 16,00 m. Na pozemku parc. č. 933 v k. ú. Kyje se nachází stávající budova o 1PP a 4NP s výškou hlavní okapní římsy sedlové střechy 12,4 m. Nově navržené objekty mají výšku okapní římsy sedlových střech u sekcí B a C 11,0 m. Záměr tak svojí výškou nepřevyšuje stávající budovu mlýna a zapadá tak do okolní stávající zástavby.
Výšková regulace je dána mírou využití území stanovenou schváleným územním plánem hl. m. Prahy se stanovením průměrné podlažnosti 3NP. Dále byl záměr projednán s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) pod č.j. 16092/25 se souhlasným vyjádřením a s Odborem územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (ÚZR) pod č.j. MHMP 1257589/2025 se souhlasným vyjádřením.
Záměr se nachází dle platného územního plánu ve stabilizovaném území. Výškova hladina byla odvozená z charakteru okolní zástavby a je definována jako hladina Hladina IV: 9 m – 16 m. Návrh tuto výškovou hladinu splňuje a pohybuje se v jejím rozmezí.
§20 - Určení výšky
Výšková hladina obvodových linií střech se v okolí záměru pohybuje v rozsahu < 6,01 m, 6,01 — 9,00 m, 9,01 - 12,0 m, a 12,01 — 16,00 m. Na pozemku parc .č. 933 v k. ú. Kyje se nachází stávající budova o 1PP a 4NP s výškou hlavní okapní římsy sedlové střechy 12,4 m. Nově navržené objekty mají nejvyšší výšku okapní římsy u sekcí B a C 11,0 m. Záměr tak svojí výškou nepřevyšuje stávající budovu mlýna a zapadá tak do okolní stávající zástavby. V lokalitě se nacházejí šikmé i ploché střechy, záměr kombinací obou druhů těchto střech odpovídá danému území. Navržený stavební záměr respektuje charakter a strukturu zástavby v daném místě a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě.
Úhel sklonu šikmých střech je 35°.
Tvar rezidenčního objektu je koncipován jako kompozice ustupujících a vystupujících hmot.
V nárožích sekcí B a C dochází k postupnému ustupování fasády od horního líce obvodové stěny.
§21 - Odstupy od okolních budov
V blízkosti se nenachází žádné jiné objekty pro bydlení, proto v této fázi se nebudou prověřovat odstupové vzdálenosti od okolních objektů. (vzdálenost nejbližších stávajících objektů je násobně větší než výška nových objektů nad terénem – v takovém případě je odstupový úhel výrazně menší než *45°*)
§22 - Odstupy staveb a požadavky na výstavbu při hranici pozemku
Podle § 22 odst. 1 PSP se odstup od hranice pozemku neuplatní na hranici s veřejným prostranstvím a s vodní plochou, tj. na hranici s ulicí Morušová (parc. č. 2713), s ulicí Tálínská/Lednická (parc. č. 936/1) a s korytem Rokytky (parc. č. 2827/1). Mezi pozemky, na nichž se záměr uskutečňuje (parc. č. 929/1, 931, 932, 933, 934 a 935 v k. ú. Kyje), se odstupy neposuzují, neboť nejde o sousední pozemky; podle § 22 odst. 2 písm. c) PSP se požadavek na odstup mezi pozemky v rámci jednoho záměru neuplatní. Sekce D a E jsou změnou dokončených staveb se zachováním obvodových stěn, jejich poloha vůči hranicím

pozemků se nemění. Na hranicích se sousedními pozemky, na které se pravidlo odstupu uplatní, jsou odstupy nadzemních částí navržených objektů následující: [parc. č. 2829 – sekce A: 3,5 m; parc. č. 930 – sekce A: 12,93,8 m; parc. č. 937/1 – sekce F: 14,5 m]. Minimální odstup 2 m je tak dodržen. Podzemní části stavby mohou být podle § 22 odst. 3 PSP umístěny až k hranici pozemku.

§23 - Požadavky na oplocení

Oplocení podél nově navrženého veřejného chodníku při ulicích Morušová a Lednická je řešeno jako průhledné o výšce 1,5 m, tedy pod limitem 2,0 m uváděným v předloženém posouzení. V prostoru záplavového území se oplocení nepředpokládá, aby nebylo omezeno proudění povodňových vod a průchod plavenin.

§24 - Napojení na komunikace

Areál je dopravně napojen ve dvou místech na stávající místní komunikační síť. Ze západní strany je navržen dvoupruhový sjezd z ulice Morušová do hromadných podzemních garáží s možností míjení vozidel. Z východní strany je navržen jednopruhový příjezd od ulice Lednická k povrchovým parkovacím stáním s možností míjení před jednopruhovým úsekem. Garážová rampa je umístěna až za hranou navazujících pěších komunikací. Pěší napojení je zajištěno novými chodníky a dostupné jsou zastávka Lánská a železniční stanice Praha-Kyje. Podle dopravně-inženýrské studie (SmartPlan s.r.o., 15. 10. 2025) bude dopravní napojení kapacitně vyhovující a komunikace tomuto připojení svými parametry vyhovuje.

§25 - Kapacity parkování

Lokalita se dle zařazení do zón města pro účely stanovení počtu parkovacích stání dle PSP zařazuje do zóny 07. V zóně 07 platí propočet min 90% návštěvnická stání pro funkci bydlení a min 120% - max 2 p.s. na byt pro vázaná stání. Pro obchody jednotlivé v parteru platí v zóně 7 přepočet min 90% jak pro návštěvnická, tak pro vázaná stání.

Objekt bude plnit funkci bydlení (HPP 6606 m2) a funkci komerční, obchody jednotlivé v parteru (HPP 233 m2), Celkově HPP 6839 m2. Minimální požadavek na počet stání je 94 p.s. V projektu je navrženo 94 parkovacích stání (91 míst pro rezidenty a 3 pro komerce), z toho 84 stání je umístěno v suterénu a 10 parkovací stání na povrchu.

V rámci suterénu je z celkového počtu 84 stání navrženo 66 formou zakladačů Wohr Parklift 450 – 235, čtyři stání z 18 míst, která nejsou na zakladačích, jsou určena pro pro osoby těžce pohybově postižené. S 10 parkovacích stání na povrchu 2 jsou pro osoby těžce pohybově postižené.

§26 - Forma a charakter parkování

Požadovaná parkovací kapacita je umístěna na pozemcích řešeného záměru, převážně v podzemních hromadných garážích, čímž je omezen rozsah zpevněných parkovacích ploch na terénu. Na povrchu je navrženo deset parkovacích stání ve východní části areálu; jejich návštěvnický režim je v dokumentaci uveden k upřesnění. Garáže zahrnují běžná stání i parkovací zakladače a návaznosti na pěší a vegetační úpravy jsou řešeny v dopravní a sadové části dokumentace.

§27 - Požadavky na odkládání jízdních kol

V areálu jsou navrženy tři samostatné kočárkárny/kolárny, z toho jedna v 1. podzemním podlaží a dvě v 1. nadzemním podlaží. Další možnost uložení jízdních kol poskytují sklepní kóje bytů, kde lze podle dokumentace umístit jedno až tři jízdní kola. Navrhovaná cyklostezka navíc rozšiřuje možnosti cyklistické dopravy v okolí areálu.

§28 - Zásobování pitnou vodou a studny

Objekt je zásobován pitnou vodou jednou přípojkou z existujícího vodovodu pro veřejnou potřebu. Součástí záměru je podzemní vodoměrná sestava a areálové rozvody vody. Samostatné studny nejsou navrhovány.

§29 - Zneškodňování odpadních vod

Splaškové odpadní vody z navrhovaného areálu budou odváděny kanalizační přípojkou přes nově vysazenou vložku do stávající veřejné splaškové kanalizace. Záměr nepředpokládá zřízení žumpy ani samostatné čistírny odpadních vod.

§30 - Hospodaření se srážkovými vodami

Podle podrobného inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu (Mgr. Schreiber, leden 2026) jsou podmínky pro vsakování srážkových vod na lokalitě velmi málo vhodné až nevhodné. Hladina podzemní vody se nachází 1,8–2,5 m pod terénem (209,90–211,00 m n. m.); jediným prostředím nad hladinou podzemní vody jsou heterogenní navážky mocnosti 2,2–2,8 m s koeficientem vsaku kv = $2{,}76 \cdot 10^{-6}$ m/s, které pro vsakovací objekty nejsou vhodné, a jejich podloží tvoří jílovité náplavy plně saturované podzemní vodou. Srážkové vody proto nelze likvidovat vsakem a jsou zadržovány a regulovaně odváděny do vodního toku. Dešťové vody ze střech budov a z vjezdové rampy budou odváděny areálovou dešťovou kanalizací do podzemní retenční nádrže na pozemcích záměru o celkovém

objemu 106,8 m3, z něhož 23 m3 tvoří stálý objem pro závlahu zelených ploch a zbývající objem slouží k zachycení přívalových srážek. Z nádrže budou vody odváděny regulovaným odtokem 3 l/s do Rokytky; pod stropem nádrže je osazen havarijní přepad zaústěný za regulátor odtoku. Chodníky, které nenavazují na vozovky, jsou odvodněny do přilehlé zeleně. Hospodaření se srážkovými vodami je tak řešeno v rámci záměru v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona; správce povodí s tímto řešením souhlasil (Povodí Vltavy, státní podnik, č. j. PVL-1073/2026-260 ze dne 2. 2. 2026).

§37 - Osvětlení, proslunění, stínění

Dispoziční a hmotové uspořádání jednotlivých sekcí je navrženo s ohledem na denní osvětlení obytných místností. Splnění požadavků na denní osvětlení je podle předložené dokumentace dokládáno samostatnou studií denního osvětlení. Vliv nových objektů na jejich okolí je posuzován v souvislosti s výškovým uspořádáním a odstupy jednotlivých sekcí.

§38 - Ochrana před povodněmi a vydatnými srážkami

Část pozemků záměru se nachází ve stanoveném záplavovém území Rokytky (stanoveno MHMP dne 5. 2. 2008 pod č. j. S-MHMP 608788/2007/OOP/II/Ku), v rozsahu záplavových území Q5, Q20 a Q100; potrubí výpusti z retenční nádrže do Rokytky je umístěno v aktivní zóně. Do záplavového území Q100 zasahují části objektů A a B, parkovací a zpevněné plochy a terénní úpravy v okolí areálu ze strany od toku. Pro rozhodný příčný profil PF_159 (ř. km 10,004) činí hladina Q100 212,75 m n. m. (Q20 212,13 m n. m., Q5 211,53 m n. m.). Podle § 38 odst. 3 PSP proto musí být podlahy obytných místností, hlavní rozvaděč elektřiny, zařízení kotelny a náhradní zdroj elektrické energie umístěny nejméně na kótě 213,75 m n. m. Podlahy 1. NP, v nichž jsou nejníže položené obytné místnosti, jsou navrženy na kótách 215,50 m n. m. (sekce A,B,C,D), 216,50 m n. m. (sekce E) a 216,10 m n. m. (sekce F), tj. nad hladinou Q100. Zdrojem tepla jsou kaskády tepelných čerpadel umístěné na střechách objektů. Podzemní podlaží (podlaha 1. PP v sekci A na kótě 212,00 m n. m., u sekce B, C, D 210,50 m n. m.) leží pod hladinou Q100, neobsahují obytné místnosti a jejich konstrukce jsou navrženy jako vodotěsné a dimenzované na vztlak odpovídající povodňovým stavům. Hlavní vstup do objektu a vjezd do podzemních garáží jsou chráněny mobilními protipovodňovými zábranami, západně a severozápadně od objektu A jsou navrženy protipovodňový val a protipovodňová opěrná zídka. V záplavovém území nebude umístěno oplocení ani zařízení staveniště, aby nebylo omezeno proudění povodňových vod. Součástí dokumentace je povodňový plán pro dobu výstavby i pro užívání stavby a posouzení vlivu záměru na odtokové poměry. Nepředpokládá se pravidelná manipulace s ohrožujícími látkami.

§39 - Hygienické zařízení, šatna

Bytové jednotky jsou vybaveny hygienickým zázemím odpovídajícím jejich účelu. V komerční provozovně stravovacích služeb v sekci D je navržena samostatná místnost se záchodovou mísou, předsíní a umyvadlem. V dokumentaci je rovněž navržena bezbariérová záchodová kabina.

§40 - Schodiště a šikmá rampa

Navržená společná schodiště jednotlivých sekcí mají podle předložené projektové dokumentace šířky stupňů větší než 0,21 m. Jejich dispoziční uspořádání a další rozměry jsou určeny výkresovou dokumentací a koordinovány s řešením přístupnosti a požární bezpečnosti.

§41 - Výtah a zdvihací plošina

Sekce A, B, C a D jsou každá vybaveny osobními výtahy, které ze společných komunikačních prostor zpřístupňují jednotlivá podlaží. Vertikální doprava tak zohledňuje bezbariérové užívání obytných částí areálu. Sekce E a F výtah nemají.

§42 – Výšky

Světlé výšky obytných místností jsou navrženy při respektování požadavků PSP, včetně podmínky pro případné snížení světlé výšky některé obytné místnosti na 2,4 m při zajištění alespoň jedné obytné místnosti se světlou výškou nejméně 2,5 m v bytě. Podjezdné a podchodné výšky v podzemních garážích jsou řešeny podle požadavků pro garáže a doloženy výkresy.

§43 – Garáž

V 1. a 2. podzemním podlaží jsou navrženy hromadné garáže s celkem 84 parkovacími stáními, z nichž 66 je řešeno pomocí parkovacích zakladačů. Zbývající běžná stání zahrnují rovněž místa vyhrazená pro osoby s omezenou schopností pohybu. Podchodná výška, základní rozměry stání a parametry manipulačních komunikací jsou podle předloženého posouzení navrženy v souladu s požadavky PSP a doloženy dopravní částí projektové dokumentace.

§44 - Servis a opravna motorových vozidel, čerpací stanice pohonných hmot

Navržený areál neobsahuje servis ani opravnu motorových vozidel či čerpací stanici pohonných hmot. Stávající objekt využívaný jako sklad a autoopravna je určen k odstranění na základě samostatně zpracované dokumentace; uvedená ustanovení se proto na nový provoz areálu neuplatňují.

§45 – Studna

Záměr nezahrnuje zřizování nových studní. Objekt je připojen na veřejný vodovod.
§46 - Vegetační souvrství
Součástí stavebního řešení jsou střechy s různým sklonem a účelem využití, včetně plochých a ustupujících střešních partií. Požadavky na vegetační souvrství jsou v předloženém posouzení označeny jako splněné s odkazem na architektonicko-stavební část. Rozsah konkrétních vegetačních vrstev, případně jiných účelně využitých střešních ploch, je nutné jednoznačně doložit ve skladbách a půdorysech střech.

Dle ust. § 193 odst.1 písmeno e) stavebního zákona stavební úřad posoudil soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:
K žádosti o vydání povolení záměru byla doložena vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, jejichž práva a právem chráněné zájmy by mohly být navrhovaným záměrem dotčeny. Stavební úřad požadavky stanovené ve vyjádřeních vlastníků (správců), příp. provozovatelů inženýrských sítí, zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.

Povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby bylo příslušným orgánem ochrany přírody v závazném stanovisku, které vydal odbor životního prostředí ÚMČ Praha 14 pod č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18.5.2026, odůvodněno takto: *Pro vydání tohoto souhlasu sloužila dokumentace a výše uvedené podklady ke kácení, které byly OŽP ÚMČ Praha 14 doručeny 13.2.2026 a 2.3.2026. Na základě dokumentace a těchto podkladů posoudil OŽP ÚMČ Praha 14 věc následovně:*
Místní ohledání nebylo provedeno, předmětná lokalita je orgánu ochrany přírody a krajiny dobře známa. Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Stavební úřad tedy může vydat příslušné povolení pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.
Žádost o kácení byla podána z důvodu výše specifikovaného stavebního záměru. Dřeviny rostou v kolizi s výstavbou „Rezidenční areál Kyjský Mlýn" a je nutné je pokácet.
Funkční význam dřevin navržených ke kácení spočívá zejména v tom, že jsou součástí areálu budovy využívané ke komerčním účelům. Na svém stanovišti zajišťují formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiační teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně - hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou a ekologickou funkci.
Obecně lze říci, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.
Dřeviny, které jsou předmětem žádosti, nemají významnější estetickou hodnotu. Odstranění dřevin nebude mít zásadní vliv na kompozici daného prostoru, estetické vnímání daného místa se významně nezmění.
OŽP ÚMČ Praha 14 posoudil záměr jako závažný důvod ke kácení dřevin ve smyslu ust. § 8 odst. 1 ZOPK. Kácení dřevin, vzhledem k výše uvedenému, povede ke ztrátě přirozených funkcí ekosystému a přispěje k narušení vnitřních vazeb a procesů ekosystému. Z tohoto důvodu vzniká ekologická újma, a proto byla uložena náhradní výsadba ve smyslu ustanovení § 9 ZOPK.
Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období od 1. 11. do 31. 3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdícího ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita většiny dalších živočichů. V daném případě orgán ochrany přírody striktně vymezil období kácení. Kácení dřevin je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle stavebního zákona, a to v období vegetačního klidu, tj. od 1.11. do 31.3.
OŽP ÚMČ Praha 14 posoudil zájem žadatele na odstranění výše uvedených dřevin. Důvod ke kacení uznal jako závažný, bez odstranění dřevin nemůže dojít k realizaci stavby. Z výše uvedeného důvodu OŽP ÚMČ Praha 14 udělil ke kácení dřevin souhlas.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Námitky č. 1. - 5. Kateřina Čmoková (bytem Lánská 68/1 Praha 14 Kyje, spoluvlastník **parcely č. 978 a domu č. p. 68 v kat. území Praha Kyje**)

Námitka č.1. - DOPRAVA

a. Významný nárůst dopravní zátěže

Navrhovaný rezidenční areál obsahuje 57 bytových jednotek. Z předloženého dopravního posouzení, které je součástí spisu, přitom vyplývá, že realizace záměru povede k významnému navýšení dopravní zátěže na ulici Lednická. Podle tohoto posouzení činí ve stávajícím stavu průměrná denní intenzita dopravy na ulici Lednická 613 vozidel za den. Po realizaci záměru má tato intenzita vzrůst na 876 vozidel za den, tedy přibližně o 263 vozidel denně, což představuje navýšení o 42 %. Toto navýšení proto nelze označit za zanedbatelné. Je přitom významné nejen z hlediska samotného počtu vozidel, ale také s ohledem na charakter daného území. Lokalita Aloisov je tvořena převážně nízkopodlažní rezidenční zástavbou rodinných domů a místní komunikace zdaleka neplní pouze funkci obsluhy stávající obytné zástavby, ale v ranních dopravních špičkách rozmělňuje tranzit proudící touto okrajovou městskou částí dál do Prahy. Ulice Tálínská tak neslavně ulevuje přetížené ulici Broumarské a ve zmiňované křižovatce Lednická x Tálínská se již dnes potkáváme s nadměrným počtem automobilů, které lokalitou „pouze" projíždí.

Považuji proto za nezbytné, aby byl dopad záměru posuzován nejen z hlediska absolutní kapacity komunikace, ale také z hlediska významného relativního navýšení dopravní zátěže v konkrétním místě a jejího dopadu na bezpečnost, plynulost dopravy a kvalitu života obyvatel. Současně upozorňuji, že dopravní zatížení území není způsobeno pouze samotným počtem vozidel přijíždějících a odjíždějících z nového areálu. Nová výstavba znamená vznik dalších domácností a s nimi spojenou každodenní mobilitu obyvatel – cesty do zaměstnání, škol, školek, za službami a dalšími aktivitami. Dopad záměru je proto nutné posuzovat v širších souvislostech celé dopravní sítě v okolí Kyjského rybníka, zejména ve vztahu k ulicím Lednická, Tálínská a Broumarská.

b. Nedostatečné posouzení kapacity dopravní infrastruktury a kumulativních dopadů

Navrhovaný rezidenční areál je dopravně napojen na ulici Lednickou, která dále ústí do ulice Broumarské. Dopravní dopady záměru proto nelze posuzovat pouze ve vztahu k samotné Lednické, ale je nutné zohlednit fungování celé navazující dopravní sítě a její očekávané zatížení v době, kdy bude záměr uveden do užívání.

Z předloženého dopravního posouzení vyplývá, že samotný záměr zvýší intenzitu dopravy na ulici Lednická z 613 na 876 vozidel za den. Přestože předložené posouzení označuje výsledné absolutní intenzity za nízké, představuje navýšení o 42% významnou změnu oproti současnému stavu. Toto navýšení je proto nutné posuzovat v kontextu celkového vývoje území a nikoli izolovaně pouze jako dopad jednoho záměru.

Za zásadní považuji skutečnost, že Rezidenční areál Kyjský mlýn je posuzován odděleně od dalších významných stavebních záměrů, které v bezprostředním okolí Kyjského rybníka již vznikají nebo jsou připravovány. Dopravní dopady těchto záměrů se přitom budou v území kumulovat. Významným příkladem je projekt Bytové družstvo Broumarská. V jeho rámci vzniká 42 nájemních bytových jednotek a 3 nebytové jednotky. Součástí projektu je dále rezidenční část s 12 řadovými rodinnými domy. Jedná se tedy o další významný zdroj nové dopravy a pohybu osob v bezprostřední blízkosti posuzovaného záměru. Dokončení tohoto projektu je přitom plánováno na podzim roku 2026, tedy v časové souvislosti s předpokládanou realizací Rezidenčního areálu Kyjský mlýn. V území je současně připravován také záměr Domov seniorů Praha Prelátská, který představuje další významný stavební a provozní záměr v blízkosti Broumarské. I tento záměr bude po svém dokončení generovat další pohyb osob, zásobování, návštěvnickou a obslužnou dopravu. Nelze proto vycházet z předpokladu, že dopravní situace v době uvedení Rezidenčního areálu Kyjský mlýn do provozu bude odpovídat současnému stavu.

Je proto podle mého názoru nedostatečné posuzovat dopravní dopad Rezidenčního areálu Kyjský mlýn pouze na základě současných intenzit dopravy a bez zohlednění dalších projektů, jejichž realizace již probíhá nebo je připravována. Pokud bude v území ve stejném období uvedeno do provozu několik nových staveb, vznikne dopravní zátěž, která bude výsledkem jejich společného působení. Tento kumulativní dopad však z předloženého posouzení není dostatečně zřejmý.

Za významné považuji také to, že Městská část Praha 14 si již v roce 2011 nechala vyhotovit dokument „Studie zklidnění dopravy v oblasti kostela sv. Bartoloměje", který v dané lokalitě identifikoval problémy s dopravou a parkováním a navrhl konkrétní opatření k jejich řešení. Z této skutečnosti vyplývá, že dopravní problémy v lokalitě nejsou novým jevem, o kterém by nebylo známo, ale Městská část o nich ví již řadu let. Přesto z podkladů, které máme k dispozici, nevyplývá, že by byla tato

problematika v odpovídajícím rozsahu vyřešena. Naopak, obdobné problémy potvrzuje i stanovisko Komise dopravy MČ Praha 14 z roku 2025.
V této souvislosti považuji za důležité, aby nebyl dopravní dopad Rezidenčního areálu Kyjský mlýn posuzován pouze izolovaně podle výsledného počtu vozidel na jedné komunikaci. Podle předloženého dopravního posouzení má realizace projektu zvýšit intenzitu dopravy na ulici Lednická z 613 na 876 vozidel denně, tedy o 42 %. Přestože je výsledná intenzita v posouzení označena za nízkou, nelze podle mého názoru toto navýšení bagatelizovat v území, kde byly dopravní a parkovací problémy identifikovány již před patnácti lety a kde na ně upozorňuje i novější stanovisko Komise dopravy. O to více je nutné posuzovat tento nárůst v souvislosti s dalšími záměry, které jsou v bezprostředním okolí připravovány nebo již realizovány.
Požaduji proto, aby stavební úřad před vydáním rozhodnutí zajistil aktuální a komplexní posouzení dopravních dopadů záměru, které bude zohledňovat kumulativní účinky všech relevantních připravovaných, schválených a již realizovaných staveb v bezprostředním okolí Kyjského rybníka, zejména projektu Bytové družstvo Broumarská a záměru Domov seniorů Praha Prelátská. Toto posouzení by mělo vycházet ze stavu, který lze důvodně očekávat v době dokončení a uvedení Rezidenčního areálu Kyjský mlýn do užívání, nikoli pouze ze současného stavu dopravní infrastruktury. Současně by mělo objektivně vyhodnotit dopady této kumulované dopravy na Lednickou, Tálínskou, Broumarskou a další navazující komunikace, včetně dopadů na parkování a bezpečnost pěší dopravy.
c. Plánovaná okružní křižovatka Lednická × Broumarská není řešením nárůstu dopravy
Z předložených podkladů vyplývá, že hlavní město Praha připravuje přestavbu křižovatky ulic Lednická × Broumarská na okružní křižovatku. Toto opatření může přispět ke zlepšení plynulosti provozu a zvýšení bezpečnosti dopravy. Samotná změna typu křižovatky však nesnižuje množství dopravy, které do území přivedou nové rezidenční projekty. Okružní křižovatka nezmenší počet automobilů ani počet jejich jízd a neřeší samotný vznik nové dopravní zátěže. Může pouze zlepšit průjezdnost konkrétního dopravního uzlu. Nelze proto považovat plánovanou přestavbu křižovatky za dostatečné řešení dopadů navrhovaného záměru/kumulace záměrů. Posouzení projektu musí vycházet z celkového objemu dopravy, který bude území dlouhodobě zatěžovat, a musí zohlednit také kumulativní dopady další plánované výstavby.
Za významnou považuji rovněž skutečnost, že podle předloženého dopravního posouzení dojde pouze v důsledku tohoto jednoho záměru k navýšení intenzity dopravy na ulici Lednická z 613 na 876 vozidel za den, tedy o 42 %. Je proto namístě požadovat, aby bylo před vydáním rozhodnutí dostatečně doloženo, že dopravní infrastruktura v lokalitě je schopna takový nárůst bezpečně a dlouhodobě zvládnout.
Skutečnost, že se o přestavbě křižovatky Lednická × Broumarská hovoří již řadu let a její realizace dosud nebyla dokončena, zároveň neumožňuje automaticky předpokládat, že budoucí úprava křižovatky odstraní negativní dopady další rezidenční výstavby.
Požaduji proto, aby plánovaná okružní křižovatka nebyla považována za náhradu za komplexní posouzení dopravních dopadů navrhovaného záměru a jeho kumulace s další výstavbou v území.
d. Stanovisko Komise dopravy MČ Praha 14
Za významný podklad považuji také stanovisko Komise dopravy MČ Praha 14 k předmětnému záměru. Komise ve svém vyjádření upozorňuje na skutečnost, že dotčené území v ulici Lednické a jejím okolí disponuje pouze minimálními kapacitami pro parkování v uličním prostoru. Z tohoto důvodu komise požaduje, aby veškerá doprava v klidu byla absorbována přímo v areálu, současně však vyjadřuje pochybnosti o praktické využitelnosti navrženého systému parkování se zakladači a upozorňuje na možnost zvýšeného tlaku na parkování v okolních ulicích.
Tento závěr je významný zejména ve vztahu k předloženému dopravnímu posouzení, podle kterého má po realizaci záměru dojít k navýšení intenzity dopravy na ulici Lednická z 613 na 876 vozidel za den, tedy přibližně o 42 %. Nejde tedy pouze o otázku kapacity samotné komunikace, ale také o to, zda bude možné veškerou dopravu a parkování vyvolané novými obyvateli skutečně absorbovat v rámci areálu bez negativních dopadů na okolní ulice.
Komise dopravy současně výslovně upozorňuje, že nárůst dopravní zátěže v ulici Lednická, která ústí do frekventované ulice Broumarské, může zhoršit dopravní situaci. Tato skutečnost podle mého názoru potvrzuje, že dopravní dopad záměru nelze posuzovat izolovaně pouze na úseku Lednické, ale je nutné zohlednit jeho dopad na navazující komunikace a celou dopravní síť v území. Komise jako možné řešení tohoto problému uvádí plánovanou přestavbu křižovatky Lednická × Broumarská na okružní křižovatku. Samotná existence plánované úpravy křižovatky však nemůže nahradit komplexní posouzení dopravních dopadů záměru.
Okružní křižovatka může zlepšit průjezdnost konkrétního dopravního uzlu, neřeší však samotný vznik nové dopravy ani případnou kumulaci dopravních vlivů dalších staveb v území.

Je proto nezbytné posoudit dopravní situaci nejen ve vztahu k současnému stavu, ale také s ohledem na očekávaný stav v době, kdy bude předmětný záměr společně s dalšími připravovanými či realizovanými projekty uveden do užívání.

e. Nedostatečné posouzení bezpečnosti pěší dopravy v ulici Lednická

Za nedostatečně posouzený považuji také dopad navrhovaného záměru na bezpečnost pěší dopravy v ulici Lednická.

Lednická v dotčeném úseku není vybavena chodníkem, přesto je využívána také pěšími, včetně obyvatel okolních bytových domů a rodin s dětmi. Ulice zároveň představuje součást pěší trasy k přechodu pro chodce a dále k podchodu pod železniční tratí, který obyvatelé lokality využívají mimo jiné při cestě do školy.

Zvýšení intenzity motorové dopravy proto nelze posuzovat pouze z hlediska plynulosti automobilové dopravy, ale také z hlediska bezpečnosti osob, které se v tomto prostoru pohybují pěšky.

Podle předloženého dopravního posouzení má v důsledku realizace Rezidenčního areálu Kyjský Mlýn dojít ke zvýšení intenzity dopravy v ulici Lednická z 613 na 876 vozidel za den, tedy přibližně o 42 %. Takový nárůst je podle mého názoru nutné posuzovat i s ohledem na stávající podmínky pro pěší, zejména absenci chodníku v dotčeném úseku. Zvýšení počtu motorových vozidel při současném zachování stávajících podmínek pro pěší může vést ke zhoršení bezpečnosti chodců. Význam této otázky potvrzuje také stanovisko Komise dopravy MČ Praha 14 k předmětnému záměru. Komise v něm výslovně upozorňuje na problematický přechod pro chodce přes Lednickou ulici v blízkosti podchodu pod železniční tratí a doporučuje, aby projekt zahrnoval opatření ke zvýšení jeho bezpečnosti, neboť tento přechod bude vyvolanou dopravou přitížen.

Považuji proto za nedostatečné, pokud je dopravní posouzení zaměřeno především na intenzitu automobilové dopravy a její vliv na průjezdnost komunikací, aniž by byla odpovídajícím způsobem posouzena bezpečnost pěší dopravy. Zejména by mělo být vyhodnoceno, jakým způsobem bude zvýšení dopravy o 42 % ovlivňovat bezpečnost chodců v ulici bez chodníku a v místě přechodu navazujícího na podchod pod železniční tratí.

Požaduji proto, aby bylo doplněno konkrétní posouzení vlivu záměru na bezpečnost pěší dopravy v ulici Lednická, včetně vyhodnocení pěších tras obyvatel lokality, bezpečnosti přechodu pro chodce u podchodu pod železniční tratí a dopadu předpokládaného zvýšení intenzity motorové dopravy na tyto pěší trasy. Součástí posouzení by zároveň měla být konkrétní opatření, která zajistí bezpečný pohyb chodců po uvedení záměru do provozu.

Vypořádání námitky č.1. - Doprava

Účastník řízení namítá zejména navýšení dopravní zátěže v ulici Lednická, nedostatečné posouzení kapacity dopravní infrastruktury, kumulativních vlivů dalších záměrů, nedostatek parkovacích kapacit a ohrožení bezpečnosti pěší dopravy.

Stavební úřad uvádí, že součástí projektové dokumentace, se kterou byli účastníci řízení seznámeni, je dopravně-inženýrská studie zpracovaná společností Smart Plan s.r.o. (Ing. Roman Dostál, PhD.) dne 15. 10. 2025, založená na vlastním dopravním průzkumu provedeném dne 23. 9. 2025 v době od 6:00 do 18:00 hodin, místním šetření a kapacitním posouzení dotčených komunikací a křižovatek. Studie hodnotí stávající i budoucí dopravní zatížení a vliv záměru na dopravní infrastrukturu.

Ze studie vyplývá, že území je napojeno na nadřazenou komunikační síť prostřednictvím ulic Lednická a Broumarská a že i po realizaci záměru zůstanou intenzity dopravy na úrovni odpovídající obslužné funkci místních komunikací. Zároveň se též zredukuje nákladní doprava o cca 3–4 nákladní vozidla či dodávky za den, intenzita osobních vozidel se navýší o 314 cest za den v obou směrech. Přestože studie předpokládá navýšení intenzity dopravy na ulici Lednická přibližně o 42 %, **jedná se nadále o relativně nízké absolutní intenzity dopravy**. Samotné procentní navýšení proto bez dalšího neprokazuje nevyhovující dopravní poměry.

Rozhodující je, že kapacitní posouzení neprokázalo překročení kapacity posuzovaných křižovatek. Křižovatka Lednická × Morušová si zachovává úroveň kvality dopravy A a u křižovatky Lednická × Broumarská dochází pouze ke změně z úrovně B na úroveň C, která zůstává vyhovující. Studie současně konstatuje zachování dostatečné kapacitní rezervy dopravní infrastruktury.

K námitce kumulativních dopadů dalších záměrů stavební úřad uvádí, že účastník nepředložil žádný odborný podklad, který by zpochybňoval závěry předložené dopravní studie nebo prokazoval překročení kapacity dopravní infrastruktury v důsledku souběhu více záměrů.

Odkaz na Studii zklidnění dopravy v oblasti kostela sv. Bartoloměje z roku 2011 ani stanovisko Komise dopravy MČ Praha 14 nezpochybňují závěry odborného dopravního posouzení. Uvedená studie neposuzuje dopravní dopady projednávaného záměru a komise není dotčeným orgánem vydávajícím závazné stanovisko.

Doprava v klidu je řešena v rámci vlastního areálu záměru, kde je navrženo 94 parkovacích stání. Odborné posouzení neidentifikovalo nedostatek parkovacích kapacit ani předpoklad přenášení parkování do veřejného prostoru.
Studie se zabývala rovněž pěší dopravou. Konstatuje stávající nedostatky pěší infrastruktury v území a současně uvádí, že navržené řešení zajišťuje nové chodníkové plochy a zlepšuje napojení území na stávající pěší trasy. Z odborného posouzení nevyplývá, že by realizace záměru vedla ke vzniku nebezpečného stavu z hlediska bezpečnosti dopravy. Území se navíc nachází v zóně s nejvyšší dovolenou rychlostí 30 km/h.
Stavební úřad proto uzavírá, že dopravní dopady záměru byly posouzeny dostatečně a odborně. Předložené podklady neprokazují, že by záměr způsobil nevyhovující dopravní poměry, nedostatek parkovacích kapacit nebo nepřijatelný dopad na bezpečnost dopravy.

Dále bylo posouzeno dopravní napojení věcně a místně příslušným silničním správním úřadem. Odbor dopravy ÚMČ Praha 14 vydal k dokumentaci závazné stanovisko č. j. UMCP14/25/238559/OD/STEL, jímž s ní souhlasil při splnění stanovených podmínek. Stanovisko zahrnulo také souhlasné stanovisko Policie ČR jako orgánu chránícího bezpečnost a plynulost silničního provozu. Policie posoudila připojení záměru na ulice Tálínská/Lednická a Morušová a vyslovila souhlas za podmínek zajišťujících řádné dopravně-technické řešení, zachování rozhledových polí, bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště a následné odsouhlasení aktuálního dopravního značení.
Skutečnost, že obyvatelé lokality subjektivně vnímají dopravní situaci jako problematickou, sama o sobě neprokazuje nevyhovující kapacitu dopravní infrastruktury. Stavební úřad je při posouzení věci povinen vycházet z odborných dopravních podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů, nikoliv z obecných domněnek o budoucím vývoji dopravy.
Námitka není důvodná.

Vypořádání opožděného doplnění námitky – aktuální dopravní situace
Účastnice po uplynutí lhůty pro uplatnění námitek doplnila svou námitku týkající se dopravní zátěže o fotodokumentaci pořízenou dne 17. 9. 2026 v 7:35 hod. v ulici Lednická před křižovatkou s ulicí Broumarskou. Podle účastnice fotografie zachycují přibližně 300 m dlouhou kolonu a dokládají, že stávající dopravní situace je již nyní problematická. Stavební úřad se tímto podáním, přestože bylo učiněno opožděně, věcně zabýval.
Předložená fotodokumentace zachycuje dopravní situaci v jednom konkrétním okamžiku ranní dopravní špičky, sama o sobě však nepředstavuje dopravně-inženýrské měření ani kapacitní posouzení křižovatky a neprokazuje překročení její kapacity.
Dopravně-inženýrská studie předložená k záměru přitom nevychází pouze z celodenních průměrných intenzit, jak účastnice uvádí. Je založena na dopravním průzkumu provedeném dne 23. 9. 2025 v době od 6:00 do 18:00 hod., který zahrnoval ranní i odpolední dopravní špičku, a obsahuje rovněž kapacitní posouzení křižovatky Lednická × Broumarská. Po započtení dopravy vyvolané záměrem byla tato křižovatka vyhodnocena úrovní kvality dopravy C, tedy nadále jako vyhovující.
Fotodokumentace zachycující dočasné vytvoření kolony v ranní špičce proto sama o sobě nezpochybňuje výsledky odborného kapacitního posouzení. Ani tvrzení o zápachu výfukových plynů a zvýšené expozici chodců emisím není doloženo měřením či jiným odborným podkladem, z něhož by bylo možné dovodit, že realizací posuzovaného záměru dojde k překročení přípustných limitů nebo k jinému nepřijatelnému ovlivnění životního prostředí.
Stavební úřad se dopravními dopady záměru, včetně navýšení dopravy, kapacity navazující komunikační sítě a bezpečnosti pěší dopravy, podrobně zabýval již při vypořádání námitky č. 1 – Doprava, na které v této části odkazuje. Opožděně předložená fotodokumentace nepřináší skutečnosti, které by odborné závěry dopravně-inženýrské studie vyvracely nebo odůvodňovaly požadavek na její nové zpracování.
Námitka ani její opožděné doplnění nejsou důvodné.

Námitka č.2. KRAJINNÝ RÁZ
Námitka k neúplnosti podkladů rozhodnutí a k nedostatečnému posouzení vlivu záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka
Pro záměr bylo vydáno Jednotné environmentální stanovisko č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18. 5. 2026, vydané Úřadem městské části Praha 14, odborem životního prostředí.
Z tohoto JES ani z dalších podkladů, které jsou v současné době k dispozici, však není zřejmé, že by byl vliv záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka konkrétně posouzen a že by toto posouzení bylo

doloženo stanoviskem, souhlasem či jiným relevantním aktem příslušného orgánu ochrany přírody Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (OCP MHMP).
Není tedy zřejmé, z jakých konkrétních odborných podkladů vychází závěr, že navrhovaný záměr je z hlediska ochrany krajinného rázu Přírodního parku Smetanka přípustný, ani zda a jak se k této otázce vyjádřil OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody ve vztahu k posouzení zásahu do krajinného rázu podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.
Za nedostatečné považuji zejména to, že není zřejmé, zda a na základě jakých konkrétních podkladů byl posuzován vliv navrhovaného záměru na hodnoty, pro které byl Přírodní park Smetanka zřízen. U záměru tohoto rozsahu přitom nejde pouze o obecné posouzení jeho vlivu na životní prostředí. Rozsah, výškové a objemové řešení, prostorové uspořádání a umístění nového rezidenčního areálu mohou mít významný vliv právě na krajinný charakter, měřítko zástavby a dochované prostorové vztahy v území přírodního parku. Z podkladů proto není možné jednoznačně ověřit, zda byla tato otázka řádně posouzena příslušným orgánem ochrany přírody a zda závěr o přípustnosti záměru z hlediska ochrany přírody skutečně vychází z konkrétního posouzení jeho vlivu na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka.
Nejde přitom pouze o formální požadavek na doplnění určitého dokumentu. Podstatné je, aby bylo ze spisu zjistitelné, na základě jakých konkrétních odborných podkladů bylo možné dospět k závěru, že záměr svou podobou a umístěním nepředstavuje nepřípustný zásah do chráněného krajinného rázu.
Požadavek na doplnění podkladů
Žádám proto stavební úřad, aby před vydáním rozhodnutí ověřil a ve spise doložil zejména:

- *zda bylo v rámci posuzování záměru provedeno konkrétní posouzení jeho vlivu na krajinný ráz podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.;*
- *který orgán ochrany přírody toto posouzení provedl a na základě jakých konkrétních podkladů;*
- *zda bylo k záměru v této otázce vydáno stanovisko, souhlas či jiný relevantní akt příslušného orgánu ochrany přírody Magistrátu hl. m. Prahy, a pokud ano, aby byl tento dokument založen do spisu;*
- *pokud takové stanovisko či posouzení existuje, kde se ve spise nachází a jaké konkrétní závěry z něj pro navrhovaný záměr vyplývají;*
- *jak bylo při posouzení zohledněno konkrétní umístění záměru v Přírodním parku Smetanka a jeho vliv na hodnoty tohoto území, zejména krajinný charakter, měřítko zástavby, konfiguraci údolní nivy Rokytky, lesnatý hřeben vrchu Smetanka a dochovanou strukturu území;*
- *zda podklady, na jejichž základě bylo vydáno JES, skutečně umožňují učinit kvalifikovaný závěr o přípustnosti záměru z hlediska ochrany krajinného rázu.*

Pokud příslušné posouzení vlivu záměru na krajinný ráz nebylo provedeno, případně pokud není ve spise doložen příslušný souhlas, závazné stanovisko či jiný relevantní podklad orgánu ochrany přírody, žádám o doplnění podkladů před vydáním rozhodnutí a o zajištění řádného posouzení této otázky věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody.
Současně žádám, aby se stavební úřad s touto námitkou konkrétně vypořádal v odůvodnění svého rozhodnutí, zejména aby uvedl, z jakých konkrétních podkladů vyplývá, že vliv záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka byl řádně posouzen a že navrhovaná stavba je z tohoto hlediska přípustná.

Vypořádání námitky č.2. – Krajinný ráz

Účastník řízení namítá, že ze spisového materiálu není zřejmé, zda byl vliv záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka posouzen podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a zda bylo k této otázce vydáno stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody Magistrátu hl. m. Prahy.
Stavební úřad k tomu uvádí, že podle **§ 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. <u>se krajinný ráz neposuzuje</u> v zastavěném území a v zastavitelných plochách**, pro které je územním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Posuzovaný stavební záměr je umístěn v zastavitelné ploše vymezené územně plánovací dokumentací, pro kterou jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území. Z uvedeného důvodu nebylo samostatné posouzení krajinného rázu podle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny provedeno. Otázka ochrany složek životního prostředí byla posouzena v rámci jednotného environmentálního stanoviska č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18. 5. 2026 vydaného příslušným orgánem ochrany životního prostředí. Stavební úřad není oprávněn přezkoumávat věcnou správnost závěrů dotčeného orgánu ani nahrazovat jeho odborné hodnocení vlastním posouzením.
Ze spisového materiálu dále vyplývá, že záměr byl předložen Magistrátu hl. m. Prahy k posouzení z hlediska veřejných zájmů hájených magistrátem jako dotčeným orgánem. Ze závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru bezpečnosti, č. j. MHMP 33130/2026, sp. zn. S-MHMP 1279361/2025, vyplývá, že Magistrát hl. m. Prahy posoudil záměr z hlediska všech veřejných zájmů, které hájí jako dotčený orgán, mimo jiné i podle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku. Současně konstatoval, že v daném případě jsou dotčeny pouze zájmy hájené odborem bezpečnosti a

neshledal důvod pro vydání koordinovaného závazného stanoviska zahrnujícího zájmy ochrany přírody a krajiny.
K žádosti byly doloženy veškeré podklady požadované dotčenými orgány, zejména projektová dokumentace, inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum, posouzení odtokových poměrů, povodňový plán a vyjádření a stanoviska dotčených orgánů státní správy. Příslušný orgán ochrany životního prostředí na základě těchto podkladů vydal jednotné environmentální stanovisko bez požadavku na doplnění podkladů týkajících se posouzení krajinného rázu.
Stavební úřad proto dospěl k závěru, že pro vydání rozhodnutí byly shromážděny dostatečné podklady a že otázka ochrany přírody a krajiny byla posouzena v rozsahu požadovaném právními předpisy. Námitka je nedůvodná.

Námitka č. 3. PRŮZKUM VEVERKY
Námitka k nedostatečnému průzkumu výskytu veverky obecné
Za nedostatečný považuji podklad týkající se průzkumu přítomnosti veverky obecné (Sciurus vulgaris) na lokalitě záměru.
Z předloženého dokumentu vyplývá, že průzkum byl proveden dne 12. 2. 2026, a to na základě objednávky společnosti LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. ze dne 5. 2. 2026, tedy v přímé návaznosti na výzvu ÚMČ Praha 14 k doplnění podkladů pro vydání JES. Jednalo se přitom o jednorázové terénní šetření provedené v jediném dni a v jediném období roku.
Za takto omezeného rozsahu průzkumu však nepovažuji za dostatečně podložený závěr, že se na lokalitě veverka obecná nevyskytuje, respektive že se zde nenacházejí její hnízda.
Tento závěr je problematický i s ohledem na samotný obsah předloženého průzkumu. Jeho autor uvádí, že veverka obecná je druh, který může mít první vrh již během února, tedy v období, kdy může být současně prováděno kácení dřevin. Současně uvádí, že vzhledem k pohyblivosti veverky věnoval pozornost také porostům v blízkém okolí vnější hranice zájmového území. Z toho je zřejmé, že absence pozorování jedinců nebo pobytových stop v konkrétní den sama o sobě nemůže spolehlivě prokázat dlouhodobou absenci tohoto druhu na lokalitě.
Za významné považuji rovněž to, že samotná výzva ÚMČ Praha 14 ze dne 5. 2. 2026 upozorňovala na několik hnízd v bezprostředním okolí plánovaného záměru a výslovně uváděla, že bez odborného posouzení a delší doby sledování nebylo možné vyloučit, že některá z nich mohou být hnízdy veverky obecné. Právě tato skutečnost byla důvodem pro provedení následného průzkumu.
Předložený průzkum však tuto potřebu delšího sledování podle mého názoru dostatečně nenaplňuje, neboť vychází pouze z jednorázové kontroly provedené v jednom konkrétním dni. Samotný autor navíc ve své zprávě popisuje, že hnízda veverky mohou být využívána sezónně a že veverka může střídat více hnízd.
Jednorázová kontrola proto nemusí zachytit aktuální využívání jednotlivých hnízd ani přítomnost jedinců v lokalitě.
Za nedostatečné proto považuji, aby byl na základě tohoto jediného průzkumu učiněn kategorický závěr, že se v zájmovém území veverka obecná nevyskytuje a že zde nejsou přítomna její hnízda.
Takový závěr podle mého názoru není úměrný rozsahu provedeného šetření ani biologii posuzovaného druhu.
Žádám proto stavební úřad, aby před vydáním rozhodnutí ověřil dostatečnost tohoto podkladu a zvážil jeho doplnění o opakovaný odborný průzkum lokality v různých obdobích roku, případně o jiné odborné posouzení, které umožní spolehlivěji vyhodnotit přítomnost veverky obecné a její případné vazby na dotčené dřeviny a okolní porosty.
Současně žádám, aby stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí konkrétně uvedl, z jakých odborných podkladů vychází závěr o absenci veverky obecné na lokalitě a proč považuje jednorázový průzkum ze dne 12. 2. 2026 za dostatečný podklad pro vyloučení jejího výskytu a případného zásahu do jejího biotopu v souvislosti s realizací záměru a kácením dřevin.
Vypořádání námitky č.3. – Průzkum veverky
Ve spise je založen odborný podklad „Orientační průzkum přítomnosti hnízd veverky obecné na lokalitě Rezidenční areál Kyjský mlýn“ zpracovaný RNDr. Jiřím Vávrou, CSc., ze dne 13. 2. 2026. Tento průzkum byl zpracován na základě požadavku Odboru životního prostředí ÚMČ Praha 14 uplatněného v rámci řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska.
Zpracovatel provedl dne 12. 2. 2026 terénní šetření zaměřené na výskyt hnízd veverky obecné (Sciurus vulgaris) v zájmovém území i v jeho bezprostředním okolí. V průzkumu jsou podrobně popsány rozlišovací znaky hnízd jednotlivých druhů, lokalizace zjištěných hnízd i výsledky terénního šetření.
Zpracovatel konstatoval, že v zájmovém území nebyla zjištěna žádná hnízda veverky obecné ani

pobytové stopy svědčící o jejím výskytu. Současně bylo zjištěno, že evidovaná hnízda nacházející se v okolí lokality náležela jiným druhům živočichů a převážně se nacházela mimo vlastní zájmové území. Stavební úřad není oprávněn nahrazovat odborné závěry osoby disponující příslušnou odbornou kvalifikací vlastními úvahami. Současně konstatuje, že příslušný orgán ochrany přírody, který je odborně způsobilým dotčeným orgánem k ochraně zájmů podle zákona č. 114/1992 Sb., vycházel při vydání jednotného environmentálního stanoviska mimo jiné z tohoto podkladu a neshledal důvody pro požadování dalších biologických průzkumů ani pro uložení dalších opatření.
Skutečnost, že průzkum byl proveden v jednom termínu, sama o sobě neznamená jeho nepoužitelnost nebo nedostatečnost. Účastník řízení nepředložil žádný odborný posudek ani jiné odborné podklady, které by závěry zpracovaného průzkumu vyvracely nebo zpochybňovaly jeho metodiku. Námitka tak představuje pouze nesouhlas účastníka řízení s odborným závěrem zpracovatele průzkumu, nikoliv doložené odborné zpochybnění tohoto podkladu.
Stavební úřad dále konstatuje, že ochrana zvláště chráněných druhů živočichů je předmětem posouzení orgánů ochrany přírody v rámci vydávání jednotného environmentálního stanoviska. Jednotné environmentální stanovisko č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18. 5. 2026 bylo vydáno jako souhlasné a nevyplynul z něj požadavek na doplnění biologických průzkumů ani závěr o existenci výskytu zvláště chráněných druhů, který by realizaci záměru bránil.
Na základě výše uvedeného považuje stavební úřad odborný průzkum za dostatečný podklad pro rozhodnutí a neshledal důvod pro vyžadování dalšího opakovaného průzkumu či jiného doplnění podkladů.
Námitka je nedůvodná

Námitka č.4. ROZSÁHLÁ STAVEBNÍ ČINNOST

a. Jde o rozsáhlý rezidenční komplex, nikoliv o rodinné domy

Svou povahou, rozměry a vnitřním uspořádáním jde o rozsáhlý rezidenční komplex s 57 byty, který v dané lokalitě s ohledem na územní plán a stabilizaci území vesnického charakteru s rodinnými domky o maximálně 2 nadzemních podlažích jednoduše nemá stát.

b. Stavební záměr má jednoznačně charakter <u>rozsáhlé stavební činnosti</u>

Na zmiňovaném území Kyjského mlýna nelze stavět projekty, které se vymykají současné zástavbě na daném území.
Na příklad informaci o rozsáhlé stavební činnosti sděluje i Ministerstvo pro místní rozvoj viz příslušné rozhodnutí1 „Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že se v daném případě jedná o rozsáhlou stavební činnost, neboť obdobnou stavbu se srovnatelnými rozměry by nebylo možné umístit ani v přímo navazujících rozvojových plochách….“
V případě záměru stavby Rezidenčního areálu Kyjský mlýn se zcela nepochybně jedná o tzv. rozsáhlou stavební činnost, jak jí popisuje web pravniprostor.cz, konkrétně advokátní kancelář Invicta:
Ačkoliv plochy ve stabilizovaném území nemají určený maximální koeficient podlažní plochy a minimální koeficient zeleně, posuzuje Ministerstvo pro místní rozvoj i tento parametr záměru a poměřuje jej ve vztahu k nejbližším plochám. Ministerstvo pro místní rozvoj zaujalo ten názor, že se o rozsáhlou stavební činnost jedná tehdy, kdy by obdobnou stavbu se srovnatelnými rozměry nebylo možné umístit ani v přímo navazujících rozvojových plochách. <u>A to proto, že by bylo proti logice Územního plánu Prahy, který stanovil koncepci rozvoje dané lokality</u>, aby v sousedním stabilizovaném území byla umožněna rozsáhlejší stavební činnost než v rozvojových plochách.
Dále uvádí web následující:
Ministerstvo pro místní rozvoj posuzuje též zastavěnost pozemku umisťovaným záměrem ve vztahu ke stávající zástavbě a koeficientu podlažních ploch již existujících staveb. I zde zastává takový názor, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost, pokud umisťovaný záměr značně převyšuje <u>hrubou podlažní plochu stávajících staveb v daném území</u>.
Rezidenční areál Kyjský mlýn, který se svojí <u>zastavěnou plochou, hrubou podlažní plochou a hlavně celkovou hmotou značně převyšuje stávající stavby v území</u> a tím pádem neodpovídá charakteru zastavěné plochy v lokalitě, kde se nachází pouze rodinné domy, musí být z logiky věci nepochybně posuzován jako <u>rozsáhlá stavební činnost</u>.

c. Stavba by podle nového metropolitního plánu vůbec nebyla možná

V lokalitě se podle nově schváleného moderního metropolitního plánu pro Prahu 21. století počítá s parkem, tj. s <u>využitím prostranství pro sportovní a rekreační účely</u>, nebylo by tak možné navržený záměr zde vůbec realizovat.
Viz informace z metropolitního plánu a mapa níže. Na parcelách se počítá s parkem.
400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Transformační plocha 412/850/8028 o rozloze 15834 m2
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park
Transformační plocha 412/850/8057 o rozloze 10443 m2
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park
Transformační plocha 412/850/8071 o rozloze 18525 m2
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park

d. Stavba není v souladu s charakterem dané lokality

Zejména nerespektuje příslušné pražské stavební předpisy, ve kterých je poměrně jednoznačně stanoveno, že „Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“ 2
Charakter území pro danou lokalitu je popsán v řadě urbanistických studií a v novém metropolitním plánu viz bod 3 mojí námitky výše. Daná lokalita je charakterem jednoduše park.
Uliční čára je určena zpravidla oplocením
Stavební čára ustupuje od uliční čáry a je zpravidla otevřena
Nezastavěné části stavebních bloků jsou soukromými zahradami
Výškove uspořádáni je ustálené
Půdorysné a hmotové členění

- *Nová zástavba musí **navazovat na základní urbanistickou kompozici** dané lokality, je-li v území patrna*
- *Charakter stavby by měl **navazovat na okolní zástavbu***
- *Zastavěnou plochu pozemku poměřujeme s ohledem na okolní zastavěné plochy v území se stejným využitím a typologií.*

S těmito znaky pracuje také Nejvyšší správní soud (10 As 54/2014-69) : Nejvyšší správní soud na rozdíl od stěžovatelů považuje správními orgány i městským soudem použité parametry (velikosti, hmoty a urbanistického rázu) pro zhodnocení, zda se v posuzovaném případě jedná o rozsáhlou stavební činnost, za správné a logické.
*Parametry nelze vykládat tak, že se **upozorní na jedinou vysokou stavbu v místě realizace projektu**, která vytvoří precedent v okolí (ostatně i k tomu se také vyjadřoval soud (10 A 131/2021). a to:*
„Nelze tedy podle soudu automaticky dovozovat, že pokud je např. v oblasti s hustější zástavbou a vyšší podlažností přípustně umístěn záměr o určitých parametrech, bude záměr v obdobných parametrech bez dalšího přípustně umístitelný do jiné části teto stabilizované plochy např. s řidší zástavbou.“
*Dále tentýž rozsudek: „Dotváření stabilizované plochy by podle názoru soudu mělo spočívat v tom, že se na plochu v oblasti má umístit stavba s parametry odpovídajícími charakteru okolí. Tj. tato stavba by se neměla stát **novou dominantou prostoru**.“*
*Stavba tak jednoduše nerespektuje charakter daného území z důvodů, které jsou shrnuty v této námitce, ačkoliv u jednotlivých aspektů nemusí vždycky nutně docházet k porušení všech „tvrdých“ norem daných stavebními předpisy, tak celkově tyto aspekty jednoznačně nasvědčují tomu, že při návrhu stavby nebyl brán v potaz charakter lokality – spíš naopak. Návrh jednoduše působí dojmem, že jeho cílem je urychleně při platnosti starého a roky neaktualizovaného stavebního zákona (ne toho nového metropolitního plánu, který počítá s moderní Prahou pro 21. století, podle kterého by projekt nemohl vzniknout, protože se v lokalitě počítá s parkem) vystavit ohromný bytový komplex **bez ohledu na venkovský charakter lokality Aloisova**. Tím stavba „parazituje“ na celé milé venkovské lokalitě Aloisova, zejména na přímých sousedních pozemcích, jejichž vlastníci zachovávají charakter lokality.*
Jde zejména o následující:
Nerespektování zastavěnosti a zastavěných ploch okolní zástavby
Nerespektování výšky současné zástavby
Objem stavby vymykající se objemu staveb v celém Aloisově
Velkou míru průměrné podlažnosti a podlahové plochy
Invazivní zásah do urbanisticky stabilizované lokality
*Jak již bylo uvedeno výše, tyto aspekty působí ve vzájemné celku a svědčí o nedostatku/absenci toho, že by byl při návrhu stavby brán v potaz charakter lokality. V **principu by pro okolí nebyl až takový problém, pokud by v jednom z výše uvedených parametrů došlo k dílčímu překročení** průměru okolí, **nicméně překračováno je jich mnoho a výrazně** (ve velké množství parametrů je stavba až násobně větší + násobně převyšuje parametry charakteristické pro dané území)**, díky čemuž navrhovaná stavba nesplňuje požadavky** příslušných právních předpisů a **nemá být v území umístěna**.*

Ostatně stejně se ohledně kombinace negativních kritérií vyjádřil i soud (10 A 131/2021) „je názoru, že pokud má záměr přinést větší zastavěnost plochy v kombinaci s navrhovanou výškou a ustupující podlažností, realizace záměru by v těchto parametrech znamenala vytvoření dominanty rozsáhlou stavební činností“….. „(…) kumulace jednotlivých parametrů stavby (výška, podlažnost a zastavěnost) ve výsledku neodpovídá požadavkům územního planu na umísťováni záměru do stabilní plochy“

5.Stavba je 2x vyšší než rodinné domy v lokalitě

*Rezidenční areál Kyjský mlýn bude **oproti sousedním stavbám suverénně nejvyšší a největší**. Jak bylo již výše zmíněno, výška stávající budovy, která v 80. letech vyrostla vedle mlýna a podle které se teď bere výškový precedent pro stavbu rezidenčního komplexu Kyjský mlýn, nemusí být nutně určující bod pro možnost výstavby rozsáhlého, do lokality naprosto nevhodného rezidenčního komplexu.*

Návrh areálu také dosvědčuje, že stavba byla navržena bez přihlédnutí k charakteru dané lokality a to zejména k jejímu výškovému uspořádání.

*Suverénně nejvyšší výšce dále přisvědčuje i oproti standardu lokality **neúměrná podlažnost stavby**, kde chce stavebník vystavět ohromný rezidenční komplex s 57 byty. To má vliv na to, že stavebník musí nějak realizovat stavbu se stěnami, **které budou mít výšku 4 podlaží, což je dvakrát více, než je v lokalitě obvyklé.***

Takovou stavbu v ulici ani mezi okolními domy v lokalitě Aloisov pochopitelně nenajdeme. Stavba tedy není v souladu s charakterem dané lokality, v dané lokalitě by byla velmi dominantní a nelze ji postavit v tomto území.

Objem stavby se vymyká objemu staveb v blízkém, ale i širším okolí lokality Aloisov.

Záměr Rezidenčního areálu Kyjský mlýn jednoznačně není v souladu s charakterem území, protože lokalita Aloisov je tvořena pouze rodinnými domy.

Navrhovaná stavba by byla v tomto směru v lokalitě výjimečná svým rozsahem, výškou a neoddiskutovatelným objemem a hmotou.

*Při projektování **nebyl brán charakter lokality (dostatečně či vůbec) v potaz**.*

Důraz na objemový ukazatel stavby dával též Nejvyšší správní soud např. v 10 As 54/2014-69: „Nejvyšší správní soud na rozdíl od stěžovatelů považuje správními orgány i městským soudem použité parametry (velikosti, hmoty a urbanistického rázu) pro zhodnoceni, zda se v posuzovaném případě jedna o rozsáhlou stavební činnost, za správné a logické.“.

Níže několik příkladů budov v těsné blízkosti parcely, kde má vzniknout ohromný Rezidenční areál Kyjský mlýn. Jedná se pouze o rodinné domy s maximální výškou 2 podlaží,. Skutečné rozmístění budov viz mapa níže.

Vypořádání námitky č.4. Rozsáhlá stavební činnost

Účastník řízení namítá, že navržený záměr představuje rozsáhlou stavební činnost, není v souladu s charakterem území, nepřiměřeně převyšuje okolní zástavbu a že podle Metropolitního plánu by nebylo možné obdobný záměr v předmětné lokalitě realizovat.

Stavební úřad předně uvádí, že soulad stavebního záměru byl posuzován podle právních předpisů a územně plánovací dokumentace účinných v době podání žádosti. Žádost byla podána před 1.9. 2026, tedy v době kdy nový Metropolitní plán ještě nenabyl účinnosti. Posouzení stavebního záměru proto bylo provedeno podle starého Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Skutečnost, že účastník odkazuje nově vydaný Metropolitní plán, nemůže mít vliv na posouzení projednávaného záměru, který byl podán a projednáván podle právních předpisů účinných v době zahájení řízení.

Navržený záměr je v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění pozdějších změn, včetně změny Z 2832/00 vydané opatřením obecné povahy č. 55/2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, kde lze jako přípustné využití situovat polyfunkční stavby s funkcí bydlení od 2. nadzemního podlaží a jako podmíněně přípustné stavby monofunkční pro bydlení. Dále lze jako přípustné využití situovat vozidlové komunikace a dopravní a technickou infrastrukturu. Navržený záměr jsou stavby bytových domů, dále jsou zde navrženy dopravní a technická infrastruktura. Stavby bytových domů bez jiné funkce jsou zde podmíněně přípustné v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

V případě navrhovaného záměru je převažující obytná funkce odůvodněna charakterem okolního území, které se vyznačuje různorodou a rozvolněnou zástavbou bez souvislého obchodního parteru. Vzhledem k poloze záměru v blízkosti přírodních ploch podél Rokytky a Kyjského rybníka není účelné vytvářet

rozsáhlé komerční prostory, které by neodpovídaly charakteru dané lokality a jejich komerční využití by z důvodu nedostatku kupní síly bylo problematické.

Polyfunkčnost území je v rámci záměru podpořena návrhem dvou komerčních jednotek v 1. nadzemním podlaží sekcí C a D, určených pro nepotravinářskou prodejnu a kavárnu, případně menší restauraci, o celkové hrubé podlažní ploše 233 m². Navržené nebytové funkce vhodně doplňují převažující obytné využití a přispívají k oživení veřejného prostoru.

Navržené funkční využití tak respektuje charakter lokality, zachovává polyfunkčnost území a nevede ke znehodnocení ani ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Z hlediska prostorového uspořádání se jedná o území stabilizované bez stanoveného kódu míry využití území. Podle oddílu 7 pododdílu 7a) odst. 3 opatření obecné povahy č. 55/2018, ve znění pozdějších opatření obecné povahy (dále jen „OOP"), platí: „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).".

Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP") se záměr nenachází v jasně definované lokalitě, ale mezi lokalitou 671 Kyjské rybníky se strukturou areál vybavenosti a lokalitou 306 Kyje se strukturou zahradní město na rozhraní vil a rodinných domů, liniových obytných domů, zahrádkářských osad a objektů pro skladování a distribuci. Řešené území z východní strany lemuje ulice Lednická s menší částí Kyjského rybníka, kterou protíná trasa železnice. Z jižní strany pozemky ohraničuje koryto Rokytky spolu s plochou ÚSES. Ze západní strany sousedí s dalšími sklady a ze severní strany sousedí ulice Morušová s dvoupodlažním objektem se zázemím pro pěstování zeleniny.
K problematice **rozsáhlé stavební činnosti:** Nejvyšší správní soud se vyjadřuje k problematice rozsáhlé stavební činnosti v jednom ze svých rozsudků takto: pojem „Rozsáhlá stavební činnost" není právními předpisy ani územním plánem hl. m. Prahy nikterak definován, jedná se tedy o neurčitý právní pojem. Dále Nejvyšší správní soud v jednom ze svých usnesení konstatoval, že „*neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze zcela přesně právně definovat. Jejich obsah, rozsah a aplikace se může v závislosti na konkrétních okolnostech měnit. Zákonodárce tímto způsobem vytváří příslušným orgánům prostor k tomu, aby zhodnotily, zda konkrétní situace pod neurčitý právní pojem spadá, či nikoliv*"
K tvrzení, že se jedná o **rozsáhlou stavební činnost**, stavební úřad uvádí, že záměr je umísťován v areálu bývalého Kyjského mlýna, tedy v území, které je již dlouhodobě zastavěno a obsahuje stavebně výrazné objekty hospodářského charakteru. Nejedná se o samostatné umísťování nové dominanty do dosud nezastavěného území, ale o přestavbu a doplnění stávajícího zastavěného areálu.
Z projektové dokumentace vyplývá, že navržené objekty **výškově** nepřevyšují stávající budovu mlýna. Výška hřebene střechy stávající budovy mlýna dosahuje kóty 229,889 m n. m. Bpv. Tato budova bude rekonstruovaná, přičemž zůstává zachována stávající výška římsy i hřebene střechy a dochází pouze k zesílení konstrukce o zateplení.
Nově Navrhované objekty sekcí A, B, C a F této výšky nedosahují a výšky hřebenů jejich střech jsou navrženy pod úrovní výšky hřebene střechy stávajícího mlýna. Rovněž výška říms nových objektů je nižší než výška římsy stávající budovy mlýna. U rekonstruované budovy zůstává zachována stávající výška římsy i hřebene střechy a dochází pouze k zesílení konstrukce o zateplení.
Za nedůvodné považuje stavební úřad rovněž tvrzení, že lokalita je tvořena výhradně rodinnými domy o dvou nadzemních podlažích. Předmětné území zahrnuje stávající areál Kyjského mlýna, který má odlišné **měřítko** a charakter než okolní rodinná zástavba. Charakter území proto nelze posuzovat pouze podle vybraných rodinných domů v části lokality Aloisov, ale je nutné hodnotit celé bezprostředně dotčené území včetně stávajícího areálu mlýna.

Stavební úřad se dále zabýval souladem záměru s požadavky na **začlenění stavby do území** a s **charakterem okolní zástavby**. Projektová dokumentace byla z tohoto hlediska posouzena stavebním úřadem. Záměr respektuje stanovené regulativy územního plánu, navazuje na stávající zástavbu v areálu a nevytváří výškovou dominantu přesahující stávající nejvyšší objekty v území. Samotná skutečnost, že navržený soubor staveb obsahuje větší počet bytových jednotek, neznamená automaticky rozpor s charakterem území ani nezakládá závěr o nepřípustné rozsáhlé stavební činnosti.

Dle ÚAP se výšková hladina obvodových linií střech v okolí záměru pohybuje v rozsahu výškové hladiny I (0 až 6 m), výškové hladiny II (0 až 9 m), výškové hladiny III (0 až 12 m) a výškové hladiny IV (9 až 16 m). Na pozemku parc.č. 933 v k.ú. Kyje se nachází stávající budova o 3 nadzemních podlažích s výškou římsy sedlové střechy až 15,1 m, nachází se tedy ve výškové hladině IV. Výška nejvyšší atiky střechy rezidenčního objektu je u sekcí B a C, 14,1 m. Záměr tak svojí výškou zapadá do okolní stávající zástavby a nepřevyšuje ani stávající budovu mlýna, která činí 15,1 m. V lokalitě se nacházejí šikmé i ploché střechy, záměr kombinací obou druhů těchto střech odpovídá danému území. Navržený stavební záměr respektuje charakter a strukturu zástavby v daném místě a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě.
Pokud účastník řízení odkazuje na jednotlivá soudní rozhodnutí nebo rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj týkající se posuzování rozsáhlé stavební činnosti ve stabilizovaných územích, stavební úřad konstatuje, že tato rozhodnutí byla vydána pro konkrétní skutkové a územní poměry jiných případů. Každý stavební záměr musí být posuzován individuálně podle konkrétních podmínek dotčeného území. Samotná existence judikatury zabývající se jinými stavebními záměry proto bez dalšího neprokazuje nesoulad projednávaného záměru s územně plánovací dokumentací.
Stavební úřad neshledal, že by navrhovaná stavba byla v rozporu s charakterem území, vytvářela nepřípustnou dominantu nebo představovala takovou rozsáhlou stavební činnost, která by byla v daném území nepřípustná. Záměr splňuje požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace (v době podání žádosti) i ostatních právních předpisů.
Námitka je nedůvodná.

Námitka č.5. týkající se střetu zájmů Ing. arch. Milana Veselého
Pochybnosti o nestrannosti projednávání záměru
Namítám, že okolnosti přípravy a projednávání záměru Rezidenční areál Kyjský mlýn objektivně vzbuzují pochybnosti o nestrannosti celého procesu.
Z veřejně dostupných informací vyplývá, že projektovou dokumentaci a zastupování investora při získávání potřebných povolení zajišťuje společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., která je jako zástupce investora uvedena například také v Jednotném environmentálním stanovisku. Tato společnost tedy v rámci přípravy záměru vystupuje jako zástupce investora při získávání potřebných povolení. Současně je veřejně doložitelné, že Ing. arch. Milan Veselý od roku 2011 vykonává funkci městského architekta Městské části Praha 14, jak vyplývá z evidence České komory architektů. Zároveň působí jako člen Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14, která se zabývá mimo jiné územním plánováním, urbanistickou koncepcí a rozvojem městské části.
Z veřejně dostupných údajů dále vyplývá, že Ing. arch. Milan Veselý je profesně a statutárně spojen se společností LOXIA a.s., která je personálně a organizačně propojena se společností LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., jež se podílí na přípravě a povolování předmětného záměru. Obě společnosti působí ve vzájemně související oblasti architektonických a inženýrských služeb a mají společné sídlo na adrese Perucká 2274/26, Praha 2.
Za zvláště významné považuji, že ze zápisů Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14 ze dne 11. 6. 2025 a 20. 8. 2025 vyplývá, že Ing. arch. Milan Veselý byl jako člen této komise přítomen při projednávání projektu tehdy označovaného jako Rezidenční objekt Morušová, tedy projektu, který je nyní projednáván pod názvem Rezidenční areál Kyjský mlýn.
Na jednání dne 11. 6. 2025 komise doporučila projekt dále dopracovat, zejména v oblasti širších vztahů území, dopravy v klidu a dispozičního řešení bytů. Na následném jednání dne 20. 8. 2025 byl upravený projekt komisi znovu předložen a doporučen k dalšímu postupu.
Uvedené skutečnosti podle mého názoru představují objektivní okolnosti, které mohou u účastníků řízení i veřejnosti vyvolávat legitimní pochybnosti o dostatečném oddělení výkonu veřejné funkce městského architekta a člena Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14 od soukromých profesních aktivit spojených se společnostmi podílejícími se na přípravě a povolování tohoto konkrétního projektu.
Tyto skutečnosti samy o sobě netvrdí, že Ing. arch. Milan Veselý v konkrétní věci skutečně jednal podjatě nebo že při projednávání záměru zasahoval ve prospěch investora. Je však legitimní požadovat, aby byly uvedené profesní a institucionální vazby transparentně posouzeny a aby bylo objasněno, zda a jakým způsobem se Ing. arch. Milan Veselý na přípravě a projednávání tohoto konkrétního záměru podílel. Důvěra veřejnosti v nestrannost rozhodování orgánů veřejné správy je jedním ze základních předpokladů řádné správy věcí veřejných. Významné přitom není pouze to, zda k faktickému střetu veřejných a soukromých zájmů skutečně došlo, ale také to, zda okolnosti konkrétního případu mohou objektivně vyvolávat pochybnosti o nestrannosti a transparentnosti procesu.

V situaci, kdy se na jedné straně nachází osoba dlouhodobě vykonávající funkci městského architekta a současně člen Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14, která se konkrétním projektem zabývala, a na druhé straně je tato osoba profesně a statutárně spojena se společností personálně a organizačně propojenou se společností, která projekt připravuje a zastupuje investora při jeho povolování, považuji za nezbytné, aby se stavební úřad s těmito okolnostmi řádně a konkrétně vypořádal.
Žádám proto stavební úřad, aby tyto skutečnosti podrobně posoudil, vypořádal se s nimi v odůvodnění svého rozhodnutí a vysvětlil, jakým způsobem byla v průběhu přípravy a projednávání záměru zajištěna nestrannost celého procesu a vyloučeny případné pochybnosti o střetu veřejných a soukromých zájmů. Současně žádám, aby stavební úřad uvedl, zda byly v souvislosti s účastí Ing. arch. Milana Veselého na projednávání projektu v Komisi územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14 přijaty jakékoli postupy nebo opatření směřující k vyloučení možných pochybností o nestrannosti a případném střetu veřejných a soukromých zájmů.
Podání obdobného znění bylo dále doručeno na MČ Praha 14 a MHMP odbor stavebního řádu
Tato podání nám byla postoupena.
MHMP označil podání za námitku podjatosti a postoupil ji stavebnímu úřadu MČ Praha 14 s tím, aby vyzval podatelku k doplnění, ke které osobě podjatost směřuje, čeho se týká a aby doložila skutečnosti, na základě kterých toto své tvrzení zakládá. Podatelka své podání doplnila s tím, že podjatost směřuje k Ing. arch . Milanu Veselému a doplnila též další požadované.

Vypořádání námitky č.5 a postoupených podání z MČ Praha 14 a MHMP, týkající se střetu zájmů Ing. arch. Milana Veselého

Účastnice řízení ve svých podáních namítá, že Ing. arch. Milan Veselý je současně městským architektem Městské části Praha 14, členem Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14 a osobou profesně a majetkově spojenou se společností LOXIA a.s., přičemž společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. zpracovala projektovou dokumentaci záměru a zastupuje stavebníka. Z těchto skutečností dovozuje pochybnosti o nestrannosti projednávání záměru.
Stavební úřad se touto námitkou zabýval a konstatuje, že podmínky pro postup podle § 14 správního řádu nejsou v daném případě naplněny. Ustanovení § 14 správního řádu se vztahuje na úřední osoby a další osoby bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu v konkrétním správním řízení. Ing. arch. Milan Veselý není zaměstnancem stavebního úřadu, nevykonává činnost úřední osoby v tomto řízení, nepodílí se na vedení řízení, neprovádí úkony stavebního úřadu, nepřipravuje podklady pro rozhodnutí, nehodnotí důkazy a nepodílí se na vydání rozhodnutí ve věci povolení záměru „Rezidenční areál Kyjský mlýn“. Nejedná se tedy o osobu, na kterou dopadá režim § 14 správního řádu. Ani případné profesní vazby osoby, která není úřední osobou ani se nepodílí na výkonu pravomoci stavebního úřadu, nejsou samy o sobě skutečností relevantní pro posouzení podjatosti podle § 14 správního řádu.
Skutečnost, že Ing. arch. Milan Veselý působí jako městský architekt Městské části Praha 14 nebo jako člen Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14, sama o sobě nezakládá jeho účast na výkonu pravomoci stavebního úřadu. Komise rady městské části je poradním orgánem samosprávy a její stanoviska ani doporučení nejsou pro stavební úřad závazná. Projednání záměru v rámci komise proto nepředstavuje součást správního řízení vedeného stavebním úřadem a nemůže nahrazovat ani ovlivňovat zákonné posouzení záměru prováděné stavebním úřadem.
Stavební úřad dále konstatuje, že rozhodování v předmětné věci vychází výhradně z podkladů shromážděných ve správním spise, ze závazných stanovisek dotčených orgánů, odborných podkladů a z posouzení souladu záměru s právními předpisy. Případné profesní či majetkové vazby osob, které nejsou úředními osobami ani se nepodílejí na výkonu pravomoci stavebního úřadu, nejsou samy o sobě způsobilé zpochybnit nestrannost vedeného správního řízení ani zákonnost rozhodnutí.
Pokud účastnice řízení požaduje vysvětlení postavení Ing. arch. Milana Veselého v rámci samosprávných orgánů Městské části Praha 14, případně způsobu fungování Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14 nebo interních pravidel městské části pro předcházení střetu zájmů, nejedná se o otázky související s posouzením povolovaného záměru ani o skutečnosti rozhodné pro vedení tohoto správního řízení. Stavební úřad proto není příslušný tyto otázky v rámci řízení o povolení záměru přezkoumávat ani o nich rozhodovat.
Na základě výše uvedeného stavební úřad neshledal důvodné pochybnosti o nestrannosti osob vykonávajících působnost stavebního úřadu ani důvod k přijetí jakýchkoliv procesních opatření podle § 14 správního řádu.

Námitka č. 6. Petr Veselý - (vlastník pozemku **p. č. 991 a domu č.p. 1030 v k.ú. Kyje)**
Věc: Námitky účastníka řízení k záměru „REZIDENČNÍ AREÁL KYJSKÝ MLÝN“
Jako účastník výše uvedeného řízení, jehož účastenství bylo správním orgánem závazně potvrzeno sdělením ze dne 20. 5. 2026, č. j. UMCP14/26/83533/OV/BOLL, uplatňuji v zákonem stanovené lhůtě formální námitku proti neúplnosti podkladů rozhodnutí. ***Námitka směřuje proti nezákonnosti a neúplnosti předloženého Jednotného environmentálního stanoviska (JES).***
Odůvodnění:
Stavebník jako klíčový podklad pro vydání povolení předložil Jednotné environmentální stanovisko vydané Úřadem městské části Praha 14, odborem životního prostředí, ze dne 18. května 2026, č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích. Toto závazné stanovisko vykazuje kritické právní a věcné vady, neboť v něm zcela chybí posouzení vlivu záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka a prokazatelně přehlíží také střet záměru s prvky Územního systému ekologické stability (ÚSES).
Záměr se nachází na pozemcích parc. č. 931, 932, 933, 934, 935, 936/1, 929/1, 2713, 2827/1 v k. ú. Kyje, a celý je tedy situován přímo do chráněného území Přírodní park Smetanka (zřízen nařízením hl. m. Prahy č. 19/2009, později nahrazeným nařízením č. 10/2014 hl. m. Prahy, kterým se zřizují přírodní parky na území hlavního města Prahy. Podle ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK), je k umisťování a povolování staveb v přírodním parku nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.
Z oficiálních podkladů Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) však vyplývá, že dotčené území plní další významné ekologické funkce, které předložené JES také zcela ignoruje:
1. 1. Střet s Územním systémem ekologické stability (ÚSES): Část území plánované stavby podél vodního toku Rokytka spadá do vymezeného lokálního biocentra L2/86. Konkrétně se jedná o zásah do částí pozemků parc. č. 932, 933, 934, 935, 936/1 a 2827/1 v k. ú. Kyje. Skutečnost, že je toto biocentrum v mapových podkladech momentálně vedeno jako nefunkční, nezbavuje území jeho právní ochrany. Naopak, podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK), je ochrana ÚSES povinností všech vlastníků a dotčených orgánů, přičemž cílem vymezení nefunkčního biocentra je jeho budoucí obnova a zprovoznění. Umístění masivní novostavby rezidenčních objektů na těchto pozemcích definitivně a nevratně znemožní budoucí faktickou obnovu tohoto ekologického článku v nivě Rokytky.
2. Zařazení do Návrhu celoměstského systému zeleně: Části dotčených pozemků jsou podle platné i připravované koncepční dokumentace hl. m. Prahy zahrnuty do návrhu celoměstského systému zeleně. Navržená urbanistická struktura rezidenčního areálu nerespektuje požadavek na prostupnost a zachování zelených koridorů v urbanizovaném území a je v přímém rozporu s koncepcí krajinné infrastruktury města.
V předloženém JES sice figuruje vyjádření Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (OCP MHMP) ze dne 19. 12. 2025, č. j. MHMP 1328932/2025, vypracované Oddělením péče o zeleň MHMP, které však věcně vystupovalo výhradně z pozice správce vodního toku Rokytka a zástupce vlastníka sousedních pozemků. Hodnotilo pouze odtokové poměry, záplavové území Q100 a technické parametry vyústění kanalizace. V textu JES zcela chybí závazné stanovisko od Oddělení ochrany přírody a krajiny MHMP, které jako jediné vykonává státní správu na úseku ochrany krajinného rázu v pražských přírodních parcích a je příslušné k posouzení zásahů do prvků ÚSES. Vyjádření správce majetku a toku nemůže nahradit autoritativní posouzení vlivu architektury a měřítka stavby na chráněné území, biocentrum L2/86 a celoměstský systém zeleně. Předložené JES je z tohoto důvodu neúplné, nezákonné a nemůže sloužit jako validní podklad pro vydání povolení záměru. Stavební úřad je podle § 149 správního řádu vázán obsahem závazných stanovisek a nesmí rozhodnout na základě takto deficitních podkladů.
Návrh řešení:
Žádám, aby stavební úřad vyzval Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 14 (případně nadřízený orgán) k nápravě a doplnění chybějícího posouzení vlivu na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka a prvky ÚSES od věcně příslušného orgánu ochrany přírody (Oddělení ochrany přírody a krajiny MHMP) do předmětného JES. Do doby doručení kompletního, bezvadného a zákonného stanoviska žádám, aby bylo probíhající povolovací řízení přerušeno.
Podle § 149 správního řádu žádám o textové vypořádání této námitky v odůvodnění budoucího rozhodnutí.__
Vypořádání námitky č.6. – nezákonnost JES
Viz vypořádání námitky č.2
K této námitce týkající se ÚSES, celoměstského systému zeleně a působnosti orgánu ochrany přírody stavební úřad dále uvádí:

Účastník řízení dále namítá, že část záměru zasahuje do lokálního biocentra L2/86, které je součástí územního systému ekologické stability (ÚSES), a že záměr není v souladu s návrhem celoměstského systému zeleně. Současně namítá, že ve spise chybí stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody Magistrátu hl. m. Prahy.
Stavební úřad k tomu uvádí, že otázka ochrany přírody, krajiny, prvků ÚSES a dalších složek životního prostředí byla předmětem posouzení v rámci řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska. Výsledkem tohoto posouzení je Jednotné environmentální stanovisko č. j. UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18. 5. 2026, které bylo vydáno příslušným orgánem ochrany životního prostředí.
Pokud jde o tvrzený zásah do lokálního biocentra L2/86, stavební úřad konstatuje, že příslušný orgán ochrany přírody měl k dispozici projektovou dokumentaci i další odborné podklady a po jejich vyhodnocení vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Z jeho obsahu nevyplývá, že by realizace záměru byla v rozporu s požadavky ochrany prvků ÚSES nebo že by bylo nezbytné stanovit další podmínky či záměr z tohoto důvodu nepřipustit. Stavební úřad není oprávněn nahrazovat odborné posouzení orgánu ochrany přírody vlastním hodnocením.
Obdobně není důvodná ani námitka týkající se celoměstského systému zeleně. Celoměstský systém zeleně představuje koncepční a územně plánovací podklad, nikoliv samostatný závazný právní předpis zakládající nepřípustnost stavebního záměru. Soulad záměru byl posouzen podle platné územně plánovací dokumentace a příslušných závazných stanovisek dotčených orgánů. Z žádného z těchto podkladů nevyplývá nesoulad záměru s požadavky ochrany území.
K tvrzení, že ve spise absentuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody Magistrátu hl. m. Prahy, stavební úřad uvádí, že záměr byl Magistrátu hl. m. Prahy předložen k posouzení z hlediska veřejných zájmů, které magistrát hájí jako dotčený orgán. Ze závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy č. j. MHMP 33130/2026, sp. zn. S-MHMP 1279361/2025, vyplývá, že Magistrát hl. m. Prahy posoudil záměr z hlediska všech veřejných zájmů, které hájí jako dotčený orgán, mimo jiné i podle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, a dospěl k závěru, že jsou dotčeny pouze zájmy hájené odborem bezpečnosti. Z tohoto důvodu nebylo vydáno koordinované závazné stanovisko.
Samotná skutečnost, že účastník řízení zastává odlišný právní názor na rozsah dotčených veřejných zájmů, nemůže bez dalšího zpochybnit správnost postupu příslušných správních orgánů ani závazných stanovisek založených ve spise.
Nadto stavební úřad uvádí, že ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. **114/1992 Sb**., o ochraně přírody a krajiny, na které se účastník odvolává, nelze vykládat izolovaně od **§ 12 odst. 4** téhož zákona. V projednávaném případě se jedná o **zastavitelnou plochu**, pro kterou jsou územně plánovací dokumentací stanoveny podmínky prostorového uspořádání území, a proto se samostatné **posouzení krajinného rázu neprovádí**. Tato otázka byla podrobně vypořádána v reakci na námitku č.2.
Námitce se nevyhovuje.

Námitky č. 7. – 13. Eva Hlavničková (vlastník pozemku **p.č. 1002 a domu č.p. 1051v k.ú. Kyje**)

S navrhovanou stavbou nesouhlasím a z tohoto důvodu předkládám následující námitky.

Námitka č. 7. ***Významné zvýšení dopravního zatížení území***

Navrhovaný rezidenční areál zahrnuje celkem 57 bytových jednotek. Lze důvodně předpokládat, že většina domácností bude využívat alespoň jedno osobní vozidlo, přičemž u značné části domácností půjde o dvě vozidla. Projekt tak může znamenat přírůstek více než stovky automobilů, které budou lokalitu každodenně obsluhovat.
Takový nárůst dopravy nelze považovat za zanedbatelný. Oblast Aloisova je charakteristická převážně nízkopodlažní zástavbou rodinných domů s nízkou intenzitou dopravy. V bezprostředním okolí plánovaného záměru se nachází přibližně sto rodinných domů, a proto představuje vznik dalších 57 bytových jednotek výrazné zvýšení počtu obyvatel, domácností i vozidel oproti původnímu charakteru lokality.
Dopravní zátěž přitom nespočívá pouze v počtu zaparkovaných automobilů. Rozhodující jsou každodenní cesty obyvatel do zaměstnání, škol, školek, za službami i volnočasovými aktivitami. Každé vozidlo generuje opakované jízdy, což ve výsledku znamená stovky dalších průjezdů místními komunikacemi každý den.
Situaci dále zhoršuje skutečnost, že ulicí Tálínská již dnes projíždí část řidičů objíždějících kolony na ulici Broumarská. Nová výstavba tak zvýší dopravní zatížení nejen v bezprostředním okolí stavby, ale i na dalších komunikacích v území, zejména v ulicích Lánská, Tálínská a Broumarská, které jsou již nyní v době dopravních špiček výrazně přetížené.

Domnívám se proto, že stavební úřad musí pečlivě posoudit, zda je takto významné navýšení počtu obyvatel, domácností a automobilů slučitelné s charakterem stabilizované rezidenční lokality a zda stávající dopravní infrastruktura dokáže tuto zátěž bezpečně a dlouhodobě zvládnout.

Vypořádání námitky č.7 - Významné zvýšení dopravního zatížení území

Účastnice řízení namítá zvýšení počtu automobilů, domácností a celkové dopravní zátěže v lokalitě.
K této námitce stavební úřad v plném rozsahu odkazuje na vypořádání námitky č. 1 paní Kateřiny Čmokové, která se zabývá dopravními dopady záměru, navýšením intenzit dopravy, kapacitou komunikací a posouzením dopravní infrastruktury.
Nad rámec uvedeného stavební úřad konstatuje, že účastnice řízení nepředložila odborný podklad, který by zpochybňoval závěry dopravně-inženýrské studie založené ve spise.
Námitka není důvodná.

Námitka č.8. ***Nedostatečné posouzení kapacity dopravní infrastruktury***

Projekt je dopravně napojen na ulici Lednickou, která slouží jako místní obslužná komunikace pro okolní rodinné domy a dále zajišťuje napojení na ulici Broumarskou.
Jedná se o komunikaci s omezenou kapacitou, jejíž významnější rozšíření je podle dostupných podkladů problematické. Důvodem je mimo jiné plánované rozšíření železniční tratě Praha – Libeň – Praha – Běchovice o čtvrtou kolej a s tím související přestavba železniční stanice Praha–Kyje. Z těchto důvodů nebude možné budoucí dopravní problémy řešit rozšířením komunikace Lednická (viz zápis z jednání Komise územního rozvoje a veřejného prostoru č. 09/2024).
Již v současné době dochází zejména v ranních hodinách ke kolonám při výjezdu z Lednické ulice na Broumarskou. Přidání desítek nových domácností a více než stovky dalších automobilů nevyhnutelně povede ke zvýšení intenzity dopravy na komunikacích, které jsou již dnes využívány téměř na hranici své kapacity.
Za závažný nedostatek považuji skutečnost, že projekt nepředkládá konkrétní řešení, jak bude zvýšená dopravní zátěž zvládnuta. Dokumentace neprokazuje dostatečnou kapacitu místních komunikací ani neřeší dopady na přetíženou ulici Broumarskou. Současně opomíjí skutečnost, že v okolí Kyjského rybníka jsou připravovány nebo již povoleny další developerské projekty, jejichž dopravní účinky se budou vzájemně sčítat. Posuzovat jednotlivé stavby odděleně proto neodpovídá skutečnému zatížení území.
Dalším problémem je skutečnost, že dopravní posouzení vychází ze Studie zklidnění dopravy v oblasti kostela sv. Bartoloměje z roku 2011. Tento podklad je více než čtrnáct let starý a nemůže věrně odrážet současnou dopravní situaci ani předpokládaný budoucí vývoj. Za uplynulé období výrazně vzrostla automobilová doprava a současně byly připraveny další rozsáhlé stavební záměry.
Již samotná studie z roku 2011 označila nedostatek parkovacích kapacit za nejvýznamnější dopravní problém lokality a doporučila realizaci řady opatření, například úpravu organizace dopravy, řešení parkování, úpravy zastávek MHD nebo zvýšení bezpečnosti provozu.
Na obdobné problémy upozornila také Komise dopravy MČ Praha 14 ve svém stanovisku z 10. 12. 2025. Ta vyjádřila pochybnosti o dostatečné kapacitě navrženého parkování, upozornila na použití závislého parkovacího systému Wöhr Parklift, který může vést ke zvýšenému parkování v okolních ulicích, a zároveň konstatovala, že další doprava v ulici Lednická může ještě více zhoršit již dnes problematickou situaci v ulici Broumarská.
Skutečnost, že na stejné nedostatky upozorňuje jak odborná studie z roku 2011, tak stanovisko Komise dopravy z roku 2025, podle mého názoru potvrzuje, že dopravní problémy této lokality nebyly dosud uspokojivě vyřešeny. Přesto jsou do území navrhovány další rozsáhlé rezidenční projekty, aniž by bylo doloženo odpovídající řešení dopravní infrastruktury.
Požaduji proto zpracování nové dopravní studie, která bude vycházet z aktuálních intenzit dopravy, zohlední všechny schválené i připravované developerské projekty v okolí Kyjského rybníka a objektivně vyhodnotí jejich kumulativní dopady na kapacitu komunikací, parkování, bezpečnost silničního provozu i kvalitu života obyvatel.

Vypořádání námitky č.8 - Nedostatečné posouzení kapacity dopravní infrastruktury

K této námitce stavební úřad odkazuje na vypořádání námitky č. 1 a dále na vypořádání námitek č. 7 a 9.
Námitka se obsahově překrývá s již vypořádanými námitkami týkajícími se kapacity komunikace Lednická, dopravní studie, budoucího vývoje území, parkování a kumulativních dopravních vlivů.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 9. ***Plánovaná okružní křižovatka nepředstavuje řešení zvýšené dopravy***
Z předložených podkladů vyplývá, že hlavní město Praha připravuje přestavbu křižovatky ulic Lednická a Broumarská na okružní křižovatku. Toto opatření může přispět ke zvýšení plynulosti a bezpečnosti provozu.
Samotná změna uspořádání křižovatky však nijak nesnižuje počet automobilů, které budou do území přiváděny novou rezidenční výstavbou. Okružní křižovatka může zlepšit průjezdnost, avšak neomezí celkový objem dopravy ani počet jízd vyvolaných novými obyvateli.
Nepovažuji proto plánovanou výstavbu kruhového objezdu za dostatečné opatření kompenzující dopravní dopady navrhovaného projektu. Posouzení stavby musí vycházet z celkové intenzity dopravy, kterou bude území dlouhodobě zatěžováno, nikoliv pouze z předpokladu vyšší plynulosti provozu v jednom dopravním uzlu.
Za významnou považuji také skutečnost, že o přestavbě této křižovatky se hovoří již od roku 2016, přesto dosud nebyla realizována. To samo o sobě dokládá dlouhodobě neuspokojivou dopravní situaci v lokalitě a nelze předpokládat, že budoucí výstavba okružní křižovatky automaticky odstraní negativní dopady další rozsáhlé bytové výstavby.
Na podporu této námitky odkazuji na usnesení MHMP č. 1510 ze dne 21. 7. 2025 a materiál Kyje – Lokální veřejné fórum ze dne 18. 5. 2016.
Vypořádání námitky č.9 - Plánovaná okružní křižovatka
K této námitce stavební úřad odkazuje na vypořádání námitky č. 1.
Stavební úřad při posouzení záměru nevycházel z předpokladu, že budoucí realizace okružní křižovatky sama o sobě eliminuje dopravní vlivy záměru. Rozhodující byly závěry odborného dopravního posouzení pro současný stav území.
Námitka není důvodná.

Námitka č.10. ***Navrhovaná výstavba není v souladu s koncepcí Metropolitního plánu***
Podle nového Metropolitního plánu hlavního města Prahy je předmětné území určeno k rekreačnímu využití s cílovou charakteristikou veřejného parku.
Území je tedy dlouhodobě koncipováno jako prostor určený pro rekreaci, sport a veřejnou zeleň, nikoliv pro rozsáhlou bytovou výstavbu. V případě zachování této koncepce by zde nevznikl rezidenční areál ani výrazný nárůst počtu domácností a automobilů, na který nejsou stávající komunikace kapacitně připraveny. Současně je z dostupných podkladů zřejmé, že ulice Lednická nebude vzhledem k plánovanému rozšíření železniční tratě rozšiřována.
Metropolitní plán vymezuje dotčené transformační plochy následovně:
- *plocha 412/850/8028 o výměře 15 834 m² – způsob využití: rekreační, cílové využití: park,*
- *plocha 412/850/8057 o výměře 10 443 m² – způsob využití: rekreační, cílové využití: park,*
- *plocha 412/850/8071 o výměře 18 525 m² – způsob využití: rekreační, cílové využití: park.*

Tyto skutečnosti podle mého názoru potvrzují, že dlouhodobým záměrem hlavního města je zachování tohoto území jako významného rekreačního a přírodního prostoru, nikoliv jeho další zastavění rezidenčními objekty.
Námitka č.11. ***Navrhovaná stavba je v rozporu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí území vyjádřenou v Metropolitním plánu***
*Podle nového Metropolitního plánu hlavního města Prahy je předmětné území určeno k rekreačnímu využití s cílovou charakteristikou **park**.*
Metropolitní plán představuje dlouhodobou urbanistickou koncepci rozvoje hlavního města. Z jeho návrhu je zřejmé, že v této lokalitě je do budoucna počítáno se zachováním a rozvojem veřejné zeleně a rekreačních ploch, nikoliv s další intenzivní bytovou výstavbou.
Navrhovaný rezidenční areál se 57 bytovými jednotkami je proto podle mého názoru v rozporu s touto koncepcí rozvoje území. Jeho realizace by znamenala nejen trvalou změnu charakteru lokality, ale také výrazné zvýšení počtu obyvatel, domácností a automobilů v místě, které je podle Metropolitního plánu určeno především pro rekreační využití.
Tento rozpor je významný i z dopravního hlediska. V případě zachování rekreační funkce území by nedošlo k navýšení dopravní zátěže, které bude realizace rezidenčního projektu nevyhnutelně vyvolávat. Současně je z dostupných podkladů zřejmé, že komunikace Lednická nebude možné v souvislosti s plánovaným rozšířením železniční tratě Praha – Libeň – Praha – Běchovice významně kapacitně rozšířit (viz zápis z jednání Komise územního rozvoje a veřejného prostoru č. 09/2024).
Metropolitní plán vymezuje dotčené transformační plochy následovně:
- *transformační plocha 412/850/8028 o výměře 15 834 m² – způsob využití: rekreační, cílová charakteristika: park,*

- *transformační plocha 412/850/8057 o výměře 10 443 m² – způsob využití: rekreační, cílová charakteristika: park,*
- *transformační plocha 412/850/8071 o výměře 18 525 m² – způsob využití: rekreační, cílová charakteristika: park.*

Požaduji proto, aby stavební úřad při posuzování záměru zohlednil skutečnost, že navrhovaná stavba není v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí území vyjádřenou v Metropolitním plánu, a aby se s touto skutečností v odůvodnění svého rozhodnutí řádně vypořádal.

Vypořádání námitek č.10. a 11. týkajících se Metropolitního plánu

K těmto námitkám stavební úřad v plném rozsahu odkazuje na vypořádání námitky č. 4.
Posouzení záměru bylo provedeno podle právních předpisů a územně plánovací dokumentace účinných v době podání žádosti. Metropolitní plán nebyl v době zahájení řízení účinný, a nemohl být proto podkladem pro posouzení záměru.
Ohledně rozšíření Lednické viz vypořádání námitky č.7.-9.
Námitky nejsou důvodné.

Námitka č. 12. ***Nedostatečné posouzení kumulativních dopadů navrhovaného záměru s další plánovanou výstavbou***

Předložená projektová dokumentace podle mého názoru dostatečně neposuzuje kumulativní dopady navrhované stavby ve spojení s dalšími připravovanými nebo již schválenými developerskými projekty v širším okolí Kyjského rybníka.
V dotčeném území se nejedná o ojedinělý stavební záměr. V posledních letech zde probíhá nebo je připravována další rezidenční výstavba, jejíž dopravní, hlukové, environmentální i urbanistické dopady se budou vzájemně sčítat. Hodnocení jednotlivých projektů odděleně proto neposkytuje reálný obraz o skutečném zatížení území.
Za zvlášť významné považuji dopady na dopravní infrastrukturu. Každý další rezidenční projekt přivádí do lokality nové obyvatele, zvyšuje počet osobních vozidel a vyvolává další dopravní pohyby. Ve svém souhrnu mohou tyto stavby představovat výrazně vyšší zatížení, než jaké vyplývá z posouzení jednotlivých projektů samostatně.
Přitom již dnes je dopravní situace v okolí ulic Broumarská, Lednická, Lánská a Tálínská dlouhodobě problematická. Na nedostatečnou kapacitu komunikací a parkovacích míst upozorňují nejen obyvatelé lokality, ale také odborné dopravní studie a stanoviska Komise dopravy MČ Praha 14.
Dokumentace podle mého názoru neprokazuje, že byly vyhodnoceny společné dopady všech známých stavebních záměrů na kapacitu komunikací, parkování, bezpečnost provozu, hlukovou zátěž ani kvalitu života obyvatel. Bez takového posouzení nelze objektivně vyhodnotit skutečné důsledky navrhované stavby.
Požaduji proto, aby stavební úřad při rozhodování zohlednil kumulativní účinky navrhovaného záměru společně se všemi známými připravovanými nebo již povolenými stavebními projekty v dotčeném území a aby bylo jejich společné působení řádně odborně posouzeno.

Vypořádání námitky č.12 – kumulativní dopady

K této námitce stavební úřad odkazuje na vypořádání námitky č. 1, v jejímž rámci byly posouzeny rovněž námitky týkající se kumulativních dopadů dalších rozvojových záměrů v území.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 13. ***Nepřiměřený rozsah navrhované stavby vzhledem k charakteru území***

Navrhovaný rezidenční areál představuje svým rozsahem, kapacitou i intenzitou využití významný zásah do stabilizované rezidenční lokality Aloisov, která je dlouhodobě charakteristická převážně nízkopodlažní zástavbou rodinných domů, vyšším podílem zeleně a nízkou hustotou osídlení.
Projekt o 57 bytových jednotkách představuje výrazné navýšení počtu obyvatel i domácností v území, jehož urbanistický charakter byl historicky založen na drobnější zástavbě. Takto rozsáhlá bytová výstavba neznamená pouze vznik nových budov, ale přináší také zvýšené nároky na dopravní infrastrukturu, parkování, technickou infrastrukturu, veřejný prostor i občanskou vybavenost.
Významným důsledkem bude rovněž zvýšení intenzity každodenního provozu osobních automobilů, pohybu osob i celkového zatížení veřejného prostoru. Tyto změny budou dlouhodobě ovlivňovat kvalitu života stávajících obyvatel lokality.
Domnívám se, že předložená dokumentace dostatečně neprokazuje, že rozsah navrhované stavby odpovídá charakteru okolního území a že její realizace nenaruší urbanistické hodnoty této části Prahy 14.

Za významné považuji rovněž skutečnost, že navrhovaný projekt nelze posuzovat izolovaně. Ve spojení s další připravovanou výstavbou v okolí bude docházet k postupné změně charakteru celé lokality, aniž by byly dostatečně posouzeny dlouhodobé důsledky tohoto vývoje.
Požaduji proto, aby stavební úřad posoudil přiměřenost navrhovaného záměru vzhledem k charakteru stabilizovaného území, okolní zástavbě a dlouhodobému rozvoji této části Prahy a aby se s touto námitkou v odůvodnění rozhodnutí řádně vypořádal.
Vypořádání námitky č.13 - Rozsah stavby vzhledem k charakteru území
K této námitce stavební úřad v plném rozsahu odkazuje na vypořádání námitky č. 4.
Námitka se obsahově shoduje s námitkami týkajícími se údajného rozporu záměru s charakterem území, rozsáhlé stavební činnosti, objemu stavby, výškového uspořádání a vztahu k okolní zástavbě.
Stavební úřad tyto otázky podrobně posoudil a dospěl k závěru, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací a požadavky na začlenění stavby do území.
Námitka není důvodná.

Námitky č. 14 – 24. Ladislav Šifner (spoluvlastník sousedních pozemků **p.č. 1841/32, 1841/16, 1843/1 a dalších a budov č.p. 1071, č.e. 212 v k.ú. Hloubětín**)

Námitka č. 14
*I. **Rozpor s regulativy územního plánu, narušení rázu starých Kyjí a výškový precedens***
Předmětné pozemky leží uvnitř chráněného území Přírodního parku Smetanka (konkrétně pozemky 931, 932, 933, 934, 635, 636/1 a 2 v katastru Kyje). Územní plán hl. m. Prahy pro toto území stanovuje přísný režim nezastavitelnosti. V parku lze povolit pouze stavby technické nebo dopravní infrastruktury, které neničí přírodní charakter, nebo stavby, které neovlivní krajinný ráz a podhledy do údolí říčky Rokytky.

- *Umístění komerční 4patrové bytové stavby o výšce cca 15 metrů se dvěma podzemními patry uprostřed přírodního parku v zástavbě rodinných domků je nepřípustné a vůbec se nehodí do lokality starých Kyjí.*
- *Existující budova Kyjského mlýna o výšce cca 13 metrů nijak nevypovídá o charakteru území starých Kyjí*

a toto stabilizované území nedefinuje. Výška mlýna je dána výhradně jeho specifickou průmyslovou minulostí na břehu vodního toku, a proto je naprosto nepřípustné brát jej jako urbanistické nebo výškové měřítko pro jakoukoliv novou bytovou výstavbu v lokalitě.

- *Upozorňujeme stavební úřad, že v prvopočátku byl společností LOXIA vytvořen podklad, který záměrně a účelově vykresluje budovu navrhovaného bytového domu zasazenou do fiktivní vysoké zástavby. Do této dokumentace jsou uměle dokreslené domnělé vzdálené stavby, které se však v realitě v místě vůbec nenachází, s cílem oklamat úřady a opticky snížit nepřiměřenou výšku záměru.*
- *Schválením záměru vznikne nebezpečný výškový precedens, který může ovlivnit budoucí výstavbu v okolí a postupně ukrajovat a znehodnocovat údolí meandrující Rokytky vysokou zástavbou.*

Skutečný stav – žádné velké stavby vedle budoucího areálu, pouze borůvkové pole a 3 rodinné domy, žádné vysoké domy za železniční tratí v zahrádkářské kolonii, žádné panelové domy v okolí ulice tálínská
Vypořádání námitky č. 14 - Rozpor s územním plánem, přírodní park, výškový precedens
V rozsahu námitek týkajících se údajného rozporu záměru s charakterem území, výškového uspořádání staveb, nepřípustné rozsáhlé stavební činnosti, umístění záměru v Přírodním parku Smetanka a tvrzeného nesouladu s urbanistickou koncepcí území stavební úřad odkazuje na vypořádání námitek č. 2, č. 4, č. 10 a č. 11.
Nad rámec již uvedeného stavební úřad konstatuje, že účastník nepředložil žádný odborný podklad, který by prokazoval nesoulad záměru s platnou územně plánovací dokumentací. Tvrzení o vzniku „výškového precedentu“, údajném účelovém grafickém zpracování podkladů nebo budoucích dopadech na další výstavbu představují subjektivní hodnocení účastníka, nikoliv skutečnosti rozhodné pro posouzení projednávaného záměru.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 15
*II. **Rozsáhlý zábor Zemědělského půdního fondu (ZPF)***
Pozemky se musí vyjmout ze zemědělské půdy (celkem 7 329 m²) a převést na stavební v nebývale velkém měřítku, a to opět uvnitř chráněného území Smetanka. Dochází tak k postupnému ukrajování parku na úkor komerčních zájmů.
Vypořádání námitky č. 15 - Zábor zemědělského půdního fondu
Účastník namítá rozsah odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu.

Stavební úřad uvádí, že ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem chráněným podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, a je posuzována příslušným orgánem ochrany ZPF v rámci závazného stanoviska, resp. jednotného environmentálního stanoviska.
Ze spisu vyplývá, že příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu měl k dispozici projektovou dokumentaci a další potřebné podklady a vydal souhlasné stanovisko k odnětí pozemků ze ZPF. Stavební úřad je jeho závěry vázán a není oprávněn je nahrazovat vlastním odborným hodnocením.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 16

III. ***Likvidace retenčního potenciálu území a vady studie rozlivu***

Záměr se nachází v aktivním záplavovém území 500leté vody. Realizace stavby v této ploše drasticky likviduje přirozenou schopnost krajiny zadržovat vodu a při 500leté vodě nepatrně zvyšuje odtokové poměry, přičemž studie ukazuje zaplavení pozemků, které v minulosti zaplavovány nebyly:

- *Ztráta povrchové a podzemní retence: Na místě nebude zachyceno asi 3 650 000 litrů vody na povrchu (vyjmutá plocha × 0,5 metru výšky hladiny, která zde byla při povodni v roce 2013) a dále 2 190 000 litrů vody v pískovém podloží. Vycházíme přitom z hladiny podzemní vody 1 metr pod povrchem, jak uvádí geologický průzkum. Celkový ztracený objem je přibližně 2–2,3 olympijských bazénů (záleží na počáteční nasycenosti pískového podloží – výpočet vychází z cca 50% nasycenosti). Tento objem se v plném rozsahu rozlije níže po proudu.*
- *Nulový smysl a nebezpečí plánované panelové plochy: Ohromná plocha navržená z použití starých panelů nedává pro dotčené chráněné území vůbec žádný smysl. Tato zpevněná plocha zásadně snižuje retenční schopnost území a dále urychluje nebezpečný odtok vody při povodních. Je zcela zjevné, že tato plocha je vytvořena pouze proto, aby stavebník ušetřil za likvidaci starých panelů. Pro praktické využití území je takové řešení zcela bezpředmětné a pro ochranu před rozlivem vysoce škodlivé.*
- *Zúžení odtokového profilu a zrychlení toku: Po dokončení výstavby bude vzdálenost mezi budovou na jedné straně a svahem na druhé straně pouhých 15 metrů. Voda bude mít kvůli tomuto úzkému hrdlu u paty domu na západní straně mnohem větší rychlost. Stavba znemožní současný rozliv při povodních, dravý proud nabere extrémní rychlost (což ukazuje i předložená studie) a bude působit škody na majetku v jiných částech povodí. V jiných částech se Rokytka přirozeně meandruje, zde se bohužel koriguje, což je velký krok zpět.*
- *Katastrofální scénář ucpání toku: Vzhledem ke zúžení profilu na 15 metrů hrozí v případě pádu stromu a zablokování tohoto odtoku, že se celý vnitroblok zaplní vodou. Voda začne vytékat bočními prostupy ve stavbě a zaplavovat okolí. Při povodních je naplnění vnitrobloku otázkou minut.*
- *Ohrožení stability hráze: Stavba je umístěna přímo pod vodní hrází bez jakékoliv studie, jaký bude mít tato obrovská stavba s hlubokými základy vliv na stabilitu hráze a na proudění spodní vody. Při potencionálním protržení této hráze během výstavby bytového domu hrozí vysoká přílivová vlna, která napáchá nedozírné škody pod touto stavbou.*
- *Podnět k prověření mechanismu vypouštění rybníka a historických staveb: Upozorňujeme na specifické hydrologické a technické podmínky v území. Při dřívější výstavbě vypouštěcího mechanismu rybníka došlo k odchylce při zakládání základů přepadového jezu, který je výškově posunut (přibližně o 1 metr výše), než bylo původně plánováno. V důsledku toho rybník nelze stávajícím mechanismem zcela vypustit. Historicky byl k celkovému a úplnému vypouštění rybníka technologicky využíván právě sousední objekt starého mlýna. Navrhujeme proto, aby stavební úřad a správce toku prověřili, zda k úplnému vypouštění rybníka není i v současné době zapotřebí historická vodní stoka, která k areálu mlýna náleží a jejíž funkčnost by mohla být hlubinným zakládáním nové stavby nevratně poškozena či zastavěna. S ohledem na bezpečnost zástavby pod hrází je nezbytné tyto vazby řádně vyjasnit. To platí i pro zasypané stoky, které by se mohly při hloubení základů provalit a způsobit škody v okolí.*
- *Zanedbání širšího okolí a vadná metodika: Studie rozlivu zahrnuje pouze vliv na bezprostřední okolí stavby, ale vůbec nebere v úvahu vliv na úsek před a pod výstavbou, což je nepřípustné. Také není brán v potaz celkový retenční potenciál zastavovaného území.*
- *Změna rozlivového území v oblasti budoucí výstavby: v době přípravy stavby se změnily rozlivové plány a v současné době nesouhlasí s reálným rozlivem v roce 2013.*

Na přiložených mapkách je poukazováno na shodu současné mapy rozlivu s tvarem budoucí výstavby. Přiložena mapa rozlivu z roku 2017, která je odlišná.

- *Nesouhlas s de ponií: jako majitel vedlejších nemovitostí zásadně nesouhlasíme s umístěním deponie v rozlivovém území Rokytky během výstavby, a to i v území Q500. Znamená to zásadní*

ohrožení okolní zástavby při povodních, omezí se retenční schopnost a rozliv vody do okolní zástavby a zásadní překážku při povodni.

Vypořádání námitky č. 16 - Povodňové poměry, retenční schopnost území, studie rozlivu

Účastník namítá zhoršení povodňových poměrů, snížení retenční schopnosti území, vady studie rozlivu, ohrožení hráze rybníka a další hydrotechnické souvislosti.
Stavební úřad uvádí, že součástí projektové dokumentace jsou odborné vodohospodářské podklady, hydrotechnická a hydrogeologická posouzení a dále podklady, z nichž vycházel příslušný vodoprávní úřad a správce povodí při vydání svých stanovisek.

Povodí Vltavy, s. p., ve stanovisku zn. PVL-1073/2026-260 vyhodnotil záměr jako možný z hlediska plánů povodí a plánu pro zvládání povodňových rizik. Uvedl, že lze předpokládat nezhoršení chemického ani ekologického stavu útvaru povrchových vod, chemického ani kvantitativního stavu útvaru podzemních vod ani znemožnění dosažení dobrého stavu vod. Stanovil konkrétní podmínky k ochraně vod, čerpání ze stavební jámy, nakládání s materiály a monitoringu jakosti odváděných vod.

Lesy hl. m. Prahy jako správce toku Rokytka uvedly, že podle posouzení odtokových poměrů z 10/2025 nemá záměr výrazný negativní vliv na odtokové poměry při povodních. Navýšení hladin při Q500 je omezeno na pozemky záměru nebo krátký úsek koryta a nemá negativní vliv na rozsah rozlivů; v oblasti Morušové bylo vyhodnoceno lokální zlepšení situace. OCP MHMP obdobně uvedl, že při Q100 zůstávají hladiny v korytě bez změny a záměr nemá negativní vliv na okolní pozemky při povodni.
Účastník ve svém podání uvádí vlastní výpočty retenčních objemů, úvahy o proudění vody, hypotetické scénáře blokace toku spadlým stromem, možné poruchy hráze a další technické závěry. K těm však nepředložil odborný znalecký posudek ani jiný odborný podklad, který by závěry projektové dokumentace nebo stanoviska dotčených orgánů vyvracel.
Posouzení povodňových poměrů, odtokových vztahů, vlivu na záplavová území a stability vodních děl je otázkou odbornou, která byla předmětem posouzení příslušných orgánů státní správy. Ze závazných stanovisek ani odborných podkladů založených ve spise nevyplývá, že by realizace záměru vedla k nepřípustnému zhoršení odtokových poměrů nebo k ohrožení bezpečnosti vodních děl.
Pokud jde o umístění deponií během výstavby, jsou dle projektové dokumentace umístěny mimo Q100. Q500 není v zájmové oblasti stanoveno (viz odborné posouzení odtokových poměrů firmou Sterplan a.s.).

Tvrzení o nefunkčnosti vypouštěcího zařízení rybníka, nutnosti historické stoky pro jeho vypuštění nebo ohrožení stability hráze účastník nedoložil technickým posudkem, informací správce vodního díla ani jiným odborným podkladem. Stavební úřad proto neshledal důvod uložit stavebníkovi požadované dodatečné průzkumy, rekonstrukce vodních staveb ani nad rámec stanovisek podmínku následného odsouhlasení terénu správcem toku.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 17.1

*IV. **Nebezpečí šíření staré ekologické zátěže (kontaminace území a spodních vod)***
Namítáme vážnou ekologickou zátěž na pozemku 932 v katastru Kyje a na pozemcích 1841/3, 4 a 6 v katastru Hloubětín, které jsou vedeny jako potenciální nebezpečí, ale žádný výzkum zde nebyl proveden:

- *Na pozemku 1841/3 se od 70. let minulého století nacházela kotelna na lehké topné oleje (LTO) a stejně tak na pozemku 1841/6, kde byla kotelna LTO před dostavbou celého areálu.*
- *V místě se dále vyskytuje cca 30 let stará čerpací stanice, kterou využívaly kamiony, a servisní plošina pro kamiony a velkou stavební techniku, kde je ve spodní části viditelná kontaminace mazivy.*
- *Dlouhodobé míchání asfaltových obalových směsí přímo na nezabezpečených betonových panelech: Po dobu několika let zde docházelo k míchání směsí bez jakékoliv certifikované izolace. Vzhledem k popraskanému stavu panelů hrozí hluboká kontaminace podloží ropnými deriváty a dehtovými rezidui. Při vysoké hladině podzemní vody (pouhý 1 metr pod terénem, reagující na stav Rokytky) a při zakládání dvou podzemních podlaží hrozí akutní riziko masivního vyplavení a rozšíření toxických látek do spodních vod a říčky Rokytky. V dokumentu JES o této závažné hrozbě zcela chybí jakákoliv zmínka.*

K této námitce bylo přiloženo Sdělení MHMP č.j. MHMP 920776/2019 ze dne 21.5.2019 – jeho stručný obsah:
Odbor ochrany prostředí MHMP ve sdělení ze dne 21. 5. 2019 uvedl, že v prostoru bývalé kotelny a úložiště lehkého topného oleje na pozemku parc. č. 1841/3 v k. ú. Hloubětín bylo již v roce 2009 vlastníkovi uloženo provedení nápravných opatření spočívajících zejména v zabezpečení a vyčištění

bývalých záchytných nádrží od ropných látek, likvidaci vzniklých nebezpečných odpadů a ověření jakosti podzemních vod ve směru k Rokytce. Následnou kontrolou bylo zjištěno, že uložená opatření nebyla řádně splněna. OCP MHMP následně zjistil, že skladovací nádrže na LTO byly odstraněny a obsah jímek odčerpán, avšak povinný nepředložil výsledky monitoringu podzemních vod ani doklady o likvidaci nebezpečných odpadů. OCP MHMP proto těmito doklady nedisponoval a pro další informace odkázal rovněž na ČIŽP.

Námitka č. 17.2

*X. **Riziko šíření historických ekologických kontaminací** v důsledku změn proudění podzemní vody*
Zároveň hrozí přímé zasažení a znehodnocení okolních soukromých pozemků vyplavenou kontaminací LTO z bývalých kotelen a maziv z plošin. Požadujeme průzkum výše jmenovaných ekologických kontaminací pocházejících z doby před rokem 1999 a vypracování podrobné hydrogeologické studie, která jednoznačně odpoví na otázky: zda bude mít stavba vliv na podzemní vody, jaký přesně bude mít tato stavba vliv, jak se změní podzemní proudění a jakým způsobem tato změna proudění ovlivní potenciální, ještě neprověřená ložiska kontaminace LTO a dalších látek, kdo bude zodpovědná za případné šíření kontaminace. Je nezbytné odborně doložit, zda hlubinné zakládání stavby nespustí migraci této staré ekologické zátěže do okolí, popřípadě přímo do toku říčky Rokytky. Zdůrazňujeme, že tento řádný průzkumný postup je přitom i v přímém zájmu MČ Prahy 14 a MHMP, protože tyto instituce jsou samy vlastníky pozemků v těsném a bezprostředním sousedství jmenované kontaminace

Vypořádání námitky č. 17.1 a 17.2 - Stará ekologická zátěž a kontaminace území

Účastník namítá možný výskyt historické ekologické zátěže a riziko šíření kontaminace.

Sdělení OCP MHMP č. j. MHMP 920776/2019 se týká bývalé kotelny a úložiště lehkého topného oleje na pozemku parc. č. 1841/3 v k. ú. Hloubětín. Tento pozemek není pozemkem, na němž je povolován předmětný záměr. Sdělení potvrzuje, že k historickému zdroji znečištění byla uložena nápravná opatření a že OCP MHMP nedisponuje doklady o tehdejším monitoringu. Neprokazuje však existenci kontaminace na pozemcích záměru, zejména na parc. č. 932 v k. ú. Kyje, ani prokazatelné riziko její migrace v důsledku projednávané stavby.

Tvrzení o čerpací stanici, servisní plošině, míchání asfaltových směsí, skrytých kanálech nebo kontaminaci dalších pozemků účastník nedoložil odborným průzkumem, rozborem zeminy nebo vody ani jiným podkladem vztahujícím se ke staveništi.

Ochrana podzemních a povrchových vod je zajištěna podmínkami závazných stanovisek. Povodí Vltavy požaduje zabezpečení mechanismů proti úkapům ropných látek, předčištění čerpaných vod, odlučování lehkých kapalin, pravidelné měsíční sledování ukazatelů NL a NEL (C10–C40), předávání výsledků správci povodí a vodoprávnímu úřadu a vedení provozních řádů. Lesy hl. m. Prahy schválily revidovanou dokumentaci odvodnění stavební jámy s použitím sedimentační nádrže s koalescenčními vložkami, mechanickým dočištěním, laboratorními kontrolami a evidencí ve stavebním deníku.

Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum zohledňuje výskyt podzemní vody a její vazbu na Rokytku. Založení stavby a odvodnění stavební jámy jsou projektovány s opatřeními k omezení vlivu na vodní režim a byly posouzeny příslušnými vodoprávními orgány. Účastník nepředložil odborné posouzení, které by tyto závěry vyvracelo nebo prokazovalo reálné ohrožení jeho konkrétních studní či staveb.

Pasportizace sousedních staveb, smluvní zajištění náhradního zdroje vody nebo paušální převzetí finanční odpovědnosti za budoucí škodu nejsou zákonnými podmínkami povolení záměru. Případné soukromoprávní nároky z imisí nebo škody se uplatňují podle jejich skutkového základu.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 18

*V. **Zásadní vady podkladového environmentálního stanoviska (JES) a biologického průzkumu***
Namítáme fatální procesní a věcné vady předloženého Jednotného environmentálního stanoviska (JES) podle zákona č. 148/2023 Sb., které zcela ignoruje zákonný rámec ochrany přírody a krajiny:

- *V předloženém dokumentu JES není o Přírodním parku Smetanka vůbec žádná zmínka. Úřad se tak vůbec nezabýval zákonnou ochranou chráněného území a posouzením zásahu do krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb.*
- *Záměrné a účelové jednání projektanta: Společnost LOXIA je natolik velkým, etablovaným a odborně způsobilým architektonickým a projekčním ateliérem, že informaci o existenci a*

ochranném režimu Přírodního parku Smetanka zcela prokazatelně musela vědět a věděla. Stejně tak musela ze své odborné praxe bezpečně znát zákonné požadavky na povinné podklady, rozsahy průzkumů a biologických hodnocení pro takové území. Skutečnost, že tyto informace byly v podkladech pro JES zcela zamlčeny a ignorovány, svědčí o tom, že jednání projektanta bylo záměrné a účelové s cílem vyhnout se přísnému posouzení vlivu stavby na životní prostředí a chráněný park.

- *Nezákonný rozsah přírodovědného průzkumu: Předložené povrchní kontrolní šetření, které se zaměřilo pouze na výskyt veverky obecné, hrubým způsobem porušuje § 67 zákona č. 114/1992 Sb. a § 18 vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., které závazně definují rozsah přírodovědného průzkumu a biologického hodnocení.*
- *Rozpor s Metodickým návodem MŽP k provádění biologického hodnocení: Podle závazné metodiky MŽP musí přírodovědný průzkum v lokalitách s výskytem chráněných druhů a v chráněných územích (jako je niva Rokytky) splňovat následující standardy:*
  1. Celosezónní charakter: Průzkum musí probíhat v průběhu celého vegetačního a reprodukčního období (zpravidla od března/dubna do října), nikoliv formou jednorázové pochůzky.
  2. Frekvence šetření: Pro relevantní zjištění fauny a flóry je vyžadováno minimálně 4 až 6 samostatných terénních šetření rozložených do různých fází roku (jarní aspekt rostlin a obojživelníků, hnízdní období ptáků, letní aktivita hmyzu a netopýrů, podzimní migrace).
  3. Doba trvání šetření: Každé jednotlivé terénní šetření musí trvat několik hodin a musí zahrnovat specifické metodické postupy (např. ranní sledování ptactva, večerní a noční monitorování netopýrů pomocí ultrazvukových detektorů, mapování pobytových znaků bobra).
- *Zcela se ignoruje, že se v okolí prokazatelně vyskytují zvláště chráněné druhy: kvakoš noční (silně ohrožený druh), ledňáček říční (silně ohrožený, hnízdící v březích), volavky popelavé (loviště), chránění netopýři s noční aktivitou a že jde o migrační cestu bobra evropského. V oblasti se vyskytuje také Nosorožík kapucínek (Oryctes nasicornis), Zlatohlávek zlatý (Cetonia aurata) a pestrá paleta motýlů a dalšího hmyzu. Z plazů se zde vyskytuje Slepýš křehký (Anguis fragilis) nebo Užovka obojková (Natrix natrix). Všechny jmenovaní živočichové byli zaznamenán na okolních pozemcích. Stavebník nedisponuje nezbytnou výjimkou podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. pro zásah do jejich biotopů.*

Vypořádání námitky č. 18 - JES, biologický průzkum, chráněné druhy

K části týkající se krajinného rázu stavební úřad odkazuje na vypořádání námitek č. 2 a č. 6.
K části týkající se průzkumu výskytu veverky obecné stavební úřad odkazuje na vypořádání námitky č. 3.
Pokud účastník tvrdí výskyt dalších zvláště chráněných druhů živočichů, stavební úřad konstatuje, že tato tvrzení nejsou doložena biologickým hodnocením ani jiným odborným podkladem. Ochrana zvláště chráněných druhů byla posouzena příslušným orgánem ochrany přírody v rámci řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska.
Ze závazného stanoviska nevyplynul požadavek na vydání výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., ani závěr, že by záměr nebylo možné realizovat z důvodu ochrany zvláště chráněných druhů.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 19

VI. Dopravy a havarijní stav infrastruktury
Koncentrace 50 rodinných bytů na jedné malé ploše přinese extrémní navýšení dopravy, které stávající infrastruktura nemůže zvládnout:

- *Havarijní stav mostu s nemožnost obousměrného provozu: Projekt počítá s využitím naprosto neodpovídajícího přemostění Rokytky. Upozorňujeme stavební úřad, že i přes nedávnou velmi nákladnou rekonstrukci tohoto mostu provedenou MČ, musela být jeho nosnost snížena na pouhých 12 tun a most je navíc natolik úzký, že se vozy, které jedou proti sobě nemohou na mostě potkat a musí se vyhýbat na druhé straně mostu, kde je vozovka k tomu přizpůsobena. V případě průjezdu většího vozu, vjíždí vozidlo na chodník, který je jedinou cestou pro děti a dospělé do školy, nádraží, autobusovou zastávku. Most v této podobě nemá technickou kapacitu pojmout nárůst osobní ani nákladní dopravy, natož sloužit pro přepravu materiálu na staveniště. Požadujeme uložení povinnosti stavebníkovi tento most na vlastní náklady rozšířit a stavebně upravit před samotnou výstavbou.*
- *Nepřehledné a zúžené dopravní hrdlo: Dalším kritickým dopravním hrdlem je nepřehledný úsek pod železničním obloukem. V tomto místě se vedle sebe nevejdou dvě protijedoucí vozidla a v době ranní i odpolední dopravní špičky je již za současného stavu extrémně složité a nebezpečné*

tímto zúženým místem projet. Koncentrace dopravy z nového bytového domu zde způsobí úplný dopravní kolaps. Tato dvě úzká hrdla se nacházejí cca 100 metru od sebe.

- *Nelogické a nebezpečné křížení cyklostezek: Dotčené území slouží jako křižovatka několika významných cyklostezek, které tudy procházejí a zvyšují hustotu pohybu. Všechny tyto cyklostezky jsou však koncipovány naprosto nelogicky, kdy MČ vytváří krátké úseky cyklostezek, které nemají návaznost. V konečném důsledku se jedná o cyklostezky odnikud nikam, které v místě plánovaného vjezdu na staveniště vytvářejí chaotické a vysoce rizikové situace s extrémním rizikem střetu cyklistů s narůstající automobilovou dopravou.*
- *Nerelevantní dopravní studie: Předložené studie automobilového dopravního zatížení vůbec neodpovídají realitě. Jsou vypracovány bez přihlédnutí k nárůstu dopravy v průběhu času a vlivu k současné okolní masivní bytové výstavby, která bude provoz v tomto extrémně nepřehledném a úzkém úseku dále navyšovat. Území se navíc stalo průjezdnou komunikací a v exponovaných hodinách slouží jako zkratka pro mimopražské řidiče. Z důvodu nepřehlednosti a velkého pohybu lidí z důvodu rekreačního využití území je průjezd v celé délce od Polikliniky Bioregena až po křižovatku Lednická–Broumarská omezen rychlostí 30 km/h. Další navýšení dopravy způsobené touto výstavbou zásadně omezí rekreační potenciál okolí Kyjského rybníka.*
- *Nabízená dopravní řešení developerem a MČ jsou nedostatečné. Dodatečná parkovací místa budou navíc zčásti zabrána železničním náspem při plánované výstavbě čtvrté koleje. O rozšiřování železničního koridoru také není v dopravní studii žádná zmínka.*

Vypořádání námitky č. 19 - Most přes Rokytku, zúžené poměry, cyklostezky

K námitkám týkajícím se dopravního zatížení území, kapacity komunikací a dopravní studie stavební úřad odkazuje na vypořádání námitek č. 1 a dále č. 7 až 9.

Nad rámec uvedeného stavební úřad konstatuje, že součástí dopravního posouzení bylo vyhodnocení dopravního napojení záměru na stávající komunikační síť. Z žádného odborného podkladu nevyplývá, že by realizace záměru vyžadovala přestavbu mostního objektu přes Rokytku nebo jiných navazujících komunikací, úpravu podjezdu či změnu tras cyklostezek. Tvrzení o nedostatečné únosnosti mostu, nemožnosti míjení vozidel, kolapsu pod železničním obloukem nebo konkrétním riziku střetu cyklistů účastník nedoložil odborným posudkem. Není proto důvod uložit stavebníkovi rekonstrukci veřejného mostu, který není součástí povolovaného záměru.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 20

*VII. **Úplné zamezení přístupu k nemovitostem***

Tato výstavba zcela zamezí vstupu do nemovitostí na pozemek 1841/17 a 56 v katastru Kyje. Tyto nemovitosti si majitelé pořídili v dobré víře a za příslibem MČ o vyřešení přístupu. Majitelé nemovitostí po dokončení tohoto projektu přijdou o přístup ke svým nemovitostem, protože nemovitost kupovali s informací, že nemají právní přístup přes pozemek 1841/16 v k. ú. Hloubětín, který je ve vlastnictví soukromých osob. Stavební úřad nemůže schválit projekt, který legální stavby odřízne od přístupu. O tomto problému jsem již písemně informovala MHMP, ale za dobu 6ti měsíců nebyli provedeny žádné kroky k nápravě.

Vypořádání námitky č. 20 - zamezení přístupu k nemovitostem

Účastník namítá, že realizací záměru dojde k odříznutí přístupu k pozemkům parc. č. 1841/17 a 1841/56 v k. ú. Hloubětín. Neuvádí však, která konkrétní část povolovaného záměru má stávající přístup k těmto nemovitostem zrušit nebo znemožnit.
Stavební úřad přezkoumal projektovou dokumentaci a konstatuje, že realizací povolovaného záměru nedochází ke zrušení ani omezení stávajícího přístupu k uvedeným pozemkům. Pokud jde o možnost přístupu přes pozemky parc. č. 929/1 v k. ú. Kyje a parc. č. 2639 v k. ú. Hloubětín, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve správě MČ Praha 14, je na pozemku parc. č. 929/1 navržena pouze nová trasa distribučního vedení NN a úprava veřejných ploch a komunikací. Realizací této části záměru nedochází k jeho uzavření ani ke znemožnění stávajícího přístupu.
Předmětem tohoto řízení není řešení případných majetkoprávních vztahů mezi vlastníky sousedních pozemků ani zajišťování nového právního titulu přístupu k pozemkům, pokud takový právně zajištěný přístup již nyní neexistuje. Pro posouzení projednávaného záměru je rozhodné, zda jeho realizací dochází k omezení či znemožnění existujícího přístupu; takový důsledek stavební úřad z projektové dokumentace nezjistil.
Stavební úřad dále uvádí, že námitka se týká především práv vlastníků pozemků parc. č. 1841/17 a 1841/56 v k. ú. Kyje. Účastník pan Šifner není vlastníkem těchto pozemků a v námitce neuvedl, jakým

způsobem by v této souvislosti měla být povolovaným záměrem přímo dotčena jeho vlastní práva.
Stavební úřad se přesto námitkou věcně zabýval a neshledal, že by povolením záměru došlo k tvrzenému odříznutí uvedených nemovitostí.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 21
*VIII. **Ztráta vody ve studních, hydrogeologické škody a požadavek na pasportizaci staveb***
Hluboké základy a zapuštění stavby až do skalního podloží mohou odklonit vodu. Vyjadřujeme důvodnou obavu ze ztráty vody ve studních nebo jejího snížení, které pak nebude dostatečné pro potřeby zahradnictví.
Dále hrozí změna proudění podzemní vody, což může způsobit podmáčení domů, praskání domů a další závažné problémy se stavbami v sousedství.

- *Požadavek na pasportizaci staveb: Striktně požadujeme zaevidování stavu základů a stavu okolních staveb pro případnou budoucí reklamaci z důvodů poškození nemovitosti v průběhu výstavby a změny proudění podzemních vod. Veškeré tyto úkony požadujeme provést na účet stavebníka.*
- *Požadavek na kompenzaci úrody, absolutní závislost na vodě: Požadujeme zajištění vody pro zavlažování při ztrátě vody ve studni a plnou kompenzaci všech nákladů s tím spojených, a to i do budoucna. Zdejší stávající zahradnictví je na vodě ze studní zcela životně závislé, bez vody ze studní nemůže být vůbec provozováno a v případě její ztráty či poklesu bude nuceno okamžitě a definitivně ukončit svou podnikatelskou činnost.*

Vypořádání námitky č. 21 - Studny, podzemní voda, pasportizace
Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum zohledňuje výskyt podzemní vody a její vazbu na Rokytku. Založení stavby a odvodnění stavební jámy jsou projektovány s opatřeními k omezení vlivu na vodní režim a byly posouzeny příslušnými vodoprávními orgány. Účastník nepředložil odborné posouzení, které by tyto závěry vyvracelo nebo prokazovalo reálné ohrožení jeho konkrétních studní či staveb.
Požadavek na pasportizaci sousedních staveb a na případné náhrady škod se týká vztahů soukromého práva a není předmětem rozhodování stavebního úřadu v tomto řízení. Případné soukromoprávní nároky z imisí nebo škody se uplatňují podle jejich skutkového základu.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 22
*IX. **Likvidace podnikání** (Borůvková farma) a finanční odpovědnost za poškození úrody*
Stavební činnost a s ní spojená extrémní prašnost po dlouhou dobu výstavby zcela znemožní stávající zavedené podnikání v zahradnictví (místní borůvková farma). Plody borůvek se před expedicí nesmí mýt, protože by se tím zásadně zkrátila jejich trvanlivost a došlo by k okamžité hnilobě. Stavební prach usazený na plodech je tak učiní neprodejnými a znehodnotí celou sklizeň, což povede k likvidačním ekonomickým škodám.

- *Požadavek na převzetí finanční odpovědnosti: Na základě § 1013 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), který vlastníkovi zakazuje nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy imisemi (prach, hluk, stínění), a podle § 2910 občanského zákoníku (povinnost k náhradě škody při porušení zákona), striktně požadujeme, aby stavebník převzal plnou finanční odpovědnost za prokazatelné poškození, snížení výnosu či úplné znehodnocení úrody a s tím související ztrátu zisku. Podle § 2903 občanského*

zákoníku má navíc ten, komu škoda hrozí, právo požadovat, aby soud nebo správní úřad uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Požadujeme proto, aby stavební úřad nevydal povolení, dokud stavebník neuzavře závaznou dohodu o kompenzaci případných škod na zemědělské produkci.

Vypořádání námitky č. 22 - Borůvková farma, prašnost a podnikání
Účastník namítá možné negativní dopady stavebních prací na provoz zahradnictví a na kvalitu zemědělské produkce.
Stavební úřad uvádí, že dočasné vlivy výstavby, jako jsou hluk, prašnost a zvýšený pohyb vozidel, jsou obvyklým průvodním jevem stavební činnosti. Stavba musí být prováděna v souladu s podmínkami stanovenými právními předpisy a případnými podmínkami dotčených orgánů.
Otázka případné náhrady škody nebo ušlého zisku je otázkou soukromoprávní a stavební úřad o ní není oprávněn rozhodovat.
Námitka není důvodná.

Námitka č. 23

*XI. **Archeologické území***

Namítáme závažné procesní a věcné vady podkladové dokumentace z hlediska památkové péče a ochrany kulturního dědictví:

- *Širší okolí Kyjského mlýna a niva toku Rokytky jsou v rámci hl. m. Prahy oficiálně klasifikovány jako území s archeologickými nálezy (UAN) ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.*

Lokalita vykazuje mimořádný historický význam a vysoký potenciál výskytu chráněných nálezů (historické osídlení Kyjí, mlýnská strouha, stará řemeslná infrastruktura).

- *V předložené a veřejně přístupné dokumentaci k tomuto stavebnímu řízení se však nenachází vůbec žádné závazné vyjádření příslušného archeologického orgánu (např. Archeologického ústavu AV ČR nebo Národního památkového ústavu) ani stanovení podmínek pro provedení záchranného archeologického výzkumu před zahájením zemních prací. Úplné opomenutí této zákonné povinnosti při takto masivním projektu s hlubinným zakládáním je nepřípustné a způsobuje nezákonnost celého schvalovacího procesu.*

Vypořádání námitky č. 23 – Archeologické území

Účastník řízení namítá, že záměr se nachází na území s archeologickými nálezy a že součástí podkladů není závazné vyjádření Archeologického ústavu AV ČR nebo Národního památkového ústavu ani stanovení podmínek pro provedení záchranného archeologického výzkumu.

Stavební úřad uvádí, že záměr byl předložen Magistrátu hl. m. Prahy k posouzení z hlediska veřejných zájmů, které hájí jako dotčený orgán. Ze závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru bezpečnosti, č. j. MHMP 33130/2026, sp. zn. S-MHMP 1279361/2025, vyplývá, že Magistrát hl. m. Prahy posoudil záměr rovněž z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, přičemž v daném případě neshledal důvod pro vydání koordinovaného závazného stanoviska zahrnujícího zájmy státní památkové péče.

Skutečnost, že se stavební činnost uskutečňuje na území s archeologickými nálezy, současně zakládá stavebníkovi povinnosti přímo podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. Stavebník je již od doby přípravy stavby povinen oznámit záměr Archeologickému ústavu a umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Tato oznamovací povinnost však sama o sobě neznamená, že pro povolení záměru musí být vždy předloženo samostatné závazné stanovisko Archeologického ústavu AV ČR nebo Národního památkového ústavu. Oznámení stavebního záměru podle § 22 odst. 2 slouží k uplatnění ochrany archeologického dědictví a případnému provedení záchranného archeologického výzkumu.

Nelze proto přisvědčit tvrzení účastníka, že absence samostatného vyjádření Archeologického ústavu AV ČR nebo Národního památkového ústavu v podkladech řízení sama o sobě způsobuje nezákonnost řízení nebo brání povolení záměru. Povinnosti stavebníka vyplývající z § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. tím nejsou dotčeny.

Námitka není důvodná.

Námitka č. 24

*C. **NÁMITKA SYSTÉMOVÉ PODJATOSTI** (PROPOJENÍ OSOB)*

XII. Podezření na nestandardní vazby a systémovou podjatost

Upozorňujeme stavební úřad na zásadní věc, kterou je propojení MČ Prahy 14, Magistrátu hl. m. Prahy, společnosti LOXIA a pana Ing. arch Milana Veselého, který oficiálně dělá poradce pro stavební rozvoj Prahy 14.

Podle obchodního rejstříku je pan Ing. arch Milan Veselý přímo personálně a majetkově spjat s dceřinými strukturami projektanta (např. jako společník či jednatel v LOXIA Facility s.r.o. či LOXIA Reality s.r.o.). Studio LOXIA je přitom hlavním projektantem tohoto záměru i dalších velkých staveb v okolí (např. areál Kyjský mlýn) a zároveň získává od městské části zakázky na urbanistické studie. Tento zjevný propletetec zájmů, kdy poradce městské části pro rozvoj je navázán na projekční kancelář developera, zakládá důvodné podezření ze systémové podjatosti celého úřadu. Máme za to, že podklady (včetně vadného JES, které zcela zamlčelo polohu v parku a ekologické zátěže) jsou ohýbány s cílem stavbu protlačit na úkor občanů a chráněného území.

Zásadně požadujeme, aby byl tento podnět postoupen nadřízenému orgánu (Magistrátu hl. m. Prahy) k posouzení systémové podjatosti a aby bylo toto řízení delegováno na jiný, zcela nezávislý stavební úřad mimo obvod Prahy 14.

Vypořádání námitky č. 24 - Systémová podjatost
K této námitce stavební úřad v plném rozsahu odkazuje na vypořádání námitky č. 5 týkající se Ing. arch. Milana Veselého.
Účastník ani v tomto případě neuvádí skutečnosti směřující vůči úředním osobám vykonávajícím pravomoc v předmětném řízení. Námitka proto nezakládá důvod k postupu podle § 14 správního řádu.
Námitka není důvodná.

NÁMITKY PODANÉ PŘED ZAHÁJENÍM ŘÍZENÍ
Jiří Dengler (spoluvlastník pozemku **p.č.1841/17 a domu č.p. 696 v k.ú. Hloubětín**)
„Rezidenční areál Kyjský mlýn“
Jako přímý soused žijící zde 40 let si uvědomuji, že projekt bude stínit mému domu a minimálně velmi naruší stávající charakter současného bydlení.
Jako další argument uvádím,že ulice Tálinská až po ulici Broumarskou jsou nyní velice přetížené a po navýšení počtu obyvatel a jejich vozidel se stane kritická.
Momentálně tato okrajová část je velice klidné a zatím bezpečné místo, což se může s výstavbou a cizími lidmi prudce změnit.
Žádám stavební úřad Prahy 14 o vydání zamítavého stanoviska ke stávajícímu projektu, pokud nedojde k úpravám.
Vypořádání námitky pana Denglera
Podání bylo učiněno před zahájením řízení o povolení záměru. Stavební úřad se jím přesto s ohledem na jeho obsah věcně zabýval.
K námitce zastínění nemovitosti pana Denglera stavební úřad uvádí, že navrhované objekty jsou od jeho domu vzdáleny více než 40 m, přičemž jejich výška činí přibližně 15 m. S ohledem na vzájemnou vzdálenost a výšku staveb je zřejmé, že jsou s dostatečnou rezervou dodrženy požadavky Pražských stavebních předpisů na odstupový úhel, a nelze proto dovodit nepřípustné zastínění jeho stavby.
K tvrzenému narušení stávajícího charakteru bydlení stavební úřad uvádí, že samotná změna dosavadního charakteru okolní zástavby nepředstavuje důvod pro zamítnutí záměru, pokud záměr splňuje požadavky právních předpisů a je v daném území přípustný.
Námitka zvýšení dopravní zátěže byla posouzena v rámci dopravně-inženýrské studie a stavební úřad v tomto rozsahu odkazuje na podrobné vypořádání námitek týkajících se dopravy (námitka č.1), z něhož vyplývá, že realizací záměru nedojde k překročení kapacity dotčené dopravní infrastruktury.
Obava, že příchodem nových obyvatel dojde ke zhoršení bezpečnosti lokality, je obecná a není podložena konkrétními skutečnostmi, které by svědčily o nepřípustném dotčení práv účastníka nebo představovaly důvod pro zamítnutí žádosti.
Stavební úřad proto neshledal, že by uplatněné skutečnosti prokazovaly nepřípustné dotčení práv účastníka nebo bránily povolení záměru.
Námitka není důvodná.

Dále před zahájením řízení podali své námitky ještě paní Kateřina Čmoková, paní Eva Hlavničková, pan Petr Veselý a pan Ladislav Šifner – ti však podali své námitky týkající se stejného tématu i v řádném termínu pro podání námitek - viz výše.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění:

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona povinen podle § 160 stavebního zákona:

a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby,

b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem,

c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,

d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

e) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,

f) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,

g) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu,

h) při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Ing. Věra Joudová
vedoucí odboru výstavby

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč byl zaplacen dne 11.8.2026.

Obdrží:

účastníci
1. LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IDDS: v6mx8pg
sídlo: Perucká č.p. 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady
zastoupení pro: Bydlení za vodou s.r.o., Panská 1480/10, 110 00 Praha

2. Městská část Praha 14, zastoupená starostou, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
3. Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
4. Městská část Praha 14, úřední deska, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
5. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
6. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
7. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
8. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
9. Městská část Praha 14, Odbor majetku a územního rozvoje, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98

<u>dotčené správní orgány</u>
10. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
11. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
12. Městská část Praha 14, Odbor životního prostředí, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
13. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor ochrany prostředí, oddělení péče o zeleň, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
14. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor bezpečnosti, oddělení krizového plánování, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
15. Městská část Praha 14, Odbor dopravy, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
16. Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y
sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle
17. Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf
sídlo: Holečkova č.p. 3178/8, 150 00 Praha 5-Smíchov
18. Lesy hl. m. Prahy, IDDS: 4n8xbv7
sídlo: Práčská č.p. 1885/12, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.