

# Námitka k záměru stavby: rozsáhlá stavební činnost

Níže zasílám svojí námitku ke stavebnímu řízení ve věci:

## Záměr stavby Rezidenčního areálu Kyjský mlýn

Spisový znak: UMCP14/26/24545/OV/BOLL

Číslo jednací: UMCP14/26/112675/OV/BOLL

Záměr: Z/2026/30040

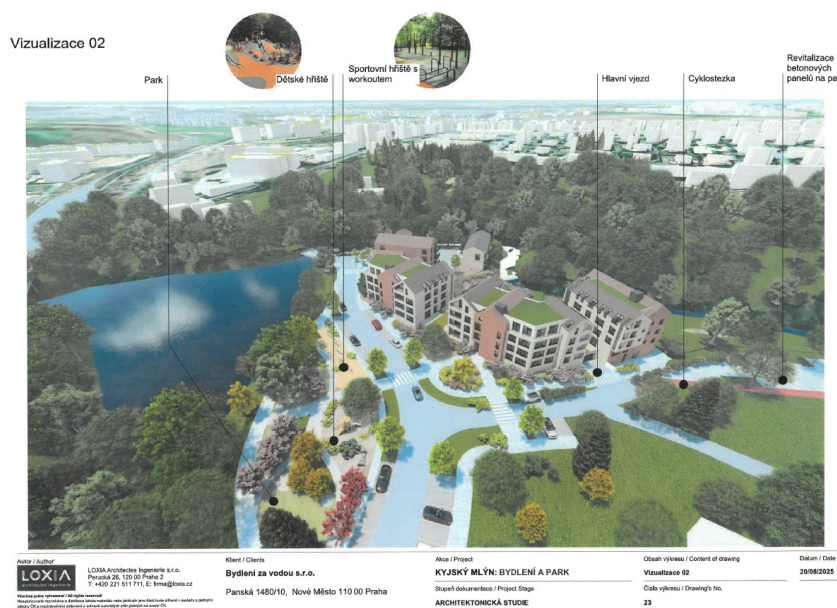
Řízení: R/2026/145681

V Praze dne 21.8.2026

### 1 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.

Vizualizace ohromného komplexu **Rezidenční areál Kyjský mlýn**:



## 2 Stavební záměr má jednoznačně charakter rozsáhlé stavební činnosti

Na zmiňovaném území Kyjského mlýna nelze stavět projekty, které se vymykají současné zástavbě na daném území.

Na příklad informací o rozsáhlé stavební činnosti sděluje i Ministerstvo pro místní rozvoj viz příslušné rozhodnutí<sup>1</sup> „*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](http://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. A to proto, že by bylo proti logice Územního plánu Prahy, který stanovil koncepci rozvoje dané lokality, 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 umístěným 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 umístěný záměr značně převyšuje hrubou podlažní plochu stávajících staveb v daném území.**

Rezidenční areál Kyjský mlýn, který se svojí zastavěnou plochou, hrubou podlažní plochou a hlavně celkovou hmotou značně převyšuje stávající stavby v území a tím pádem neodpovídá charakteru zastavěné plochy v lokalitě, kde se nachází pouze rodinné domy, musí být z logiky věci nepochybně posuzován jako rozsáhlá stavební činnost.

---

<sup>1</sup> MMR-29684/2019-81-2

### 3 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 využitím prostranství pro sportovní a rekreační účely, 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 m<sup>2</sup>

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha 412/850/8057 o rozloze 10443 m<sup>2</sup>

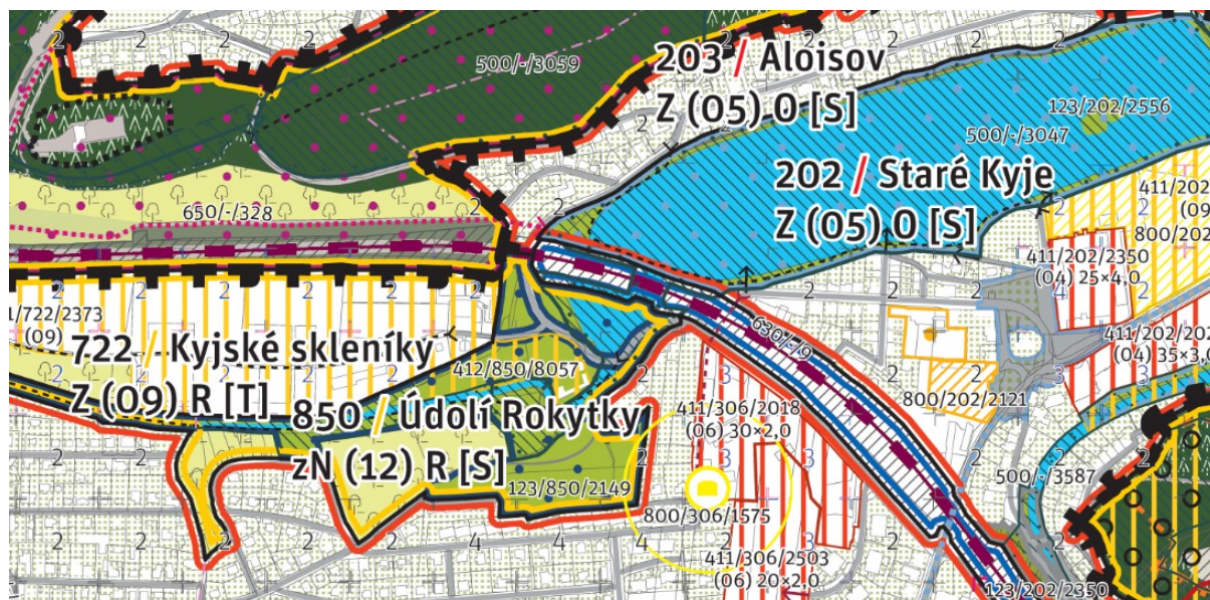
Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha 412/850/8071 o rozloze 18525 m<sup>2</sup>

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park



Viz celé .pdf s názvem IPR\_850 Údolí Rokytka, které je umístěno na konci tohoto dokumentu.

#### 4 Stavba není v souladu s charakterem dané lokality

*Zejména nerespektuje příslušné pražské stavební předpisy, ve kterých je poměrně jednoznačně stanoveno, že „Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“<sup>2</sup>*

Charakter území pro danou lokalitu je popsán v řadě urbanistických studií a v novém metropolitním plánu viz bod 3 mojím námitky výše. Daná lokalita je charakterem jednoduše park.

- Uliční čára je určena zpravidla oplocením
- Stavební čára ustupuje od uliční čáry a je zpravidla otevřená
- Nezastavěné části stavebních bloků jsou soukromými zahradami
- Výškově uspořádání 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 poměrujeme 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 této 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.**“*

---

<sup>2</sup> § 20 pražských stavebních předpisů. V nových pražských stavebních předpisech je případně též obdobné ustanovení. Každopádně lze konstatovat, že výčet (vztah zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysné rozměry okolních staveb a jejich výška) není úplný výčet, ale jen demonstrativní. Charakter lokality určuje více parametrů a opírá se o urbanistický charakter dané lokality a hodnocení toho, jak mezi ostatní stavby v dané lokalitě obecně zapadá.

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 umístování 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 zhodnocení, zda se v posuzovaném případě jedná 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.

Morušová ul. č.3



Morušová ul. č. 2 a 2a



Vlkovická ul. č.762



Vlkovická ul. č.1142



Vlkovická ul. č.96



Vlkovická ul. č.88



Aloisov a jeho charakteristický vesnický ráz, kde jsou postaveny pouze rodinné domy o maximální výšce 2 podlaží.

Aloisov, ulice Tálínská ve spodní části fotky a Kyjský rybník



Restaurace U Rybníka, Tálínská ul. č. 1312



Tálínská ul. č. 997

