



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

Radní pro územní a strategické plánování

Vážený pan
Ing. Jiří Feřtek
Kyjský občanský klub, z. s.
Vajgarská 1415/8
198 00 Praha 9 – Kyje

Váš dopis značka: 113029
Spisová značka:
Číslo jednací: UMCP14/26/137174/KÚ/HAHA
Praha, 27. července 2026

Vyřizuje: Ing. Jan Liška
E-mail: jan.liska@praha14.cz
Telefon: 225 295 494

Odpověď na petici za udržitelnou výstavbu v Kyjích a na Praze 14

Vážený pane předsedo,
vážené petentky, vážení petenti,

Městská část Praha 14 obdržela dne 26. června 2026 vaši petici s názvem „Petice za udržitelnou výstavbu v Kyjích a Praze 14“, která se týká budoucího rozvoje okolí Kyjského rybníka, zejména připravovaného projektu Rezidenční areál Kyjský mlýn.

Děkujeme Vám za aktivní zájem o budoucnost této části Prahy 14. Z petice je zřejmé, že vyjadřujete obavy zejména z možných dopadů připravované výstavby na dopravní situaci, veřejnou infrastrukturu a zachování charakteru lokality. Současně upozorňujete na potřebu koncepčního a transparentního rozvoje území, který bude respektovat jeho stávající hodnoty i potřeby obyvatel. Tyto podněty vnímáme jako legitimní součást veřejné diskuse o budoucím rozvoji území.

Projekt Rezidenční areál Kyjský mlýn

Záměr Rezidenční areál Kyjský mlýn je navrhován v prostranství mezi ulicemi Morušová a Lednická. V současné době se zde nachází bývalý skladový a manipulační areál s autoopravnou, kontejnery, rozsáhlými zpevněnými plochami a parkováním nákladních vozidel.

Navržený projekt předpokládá odstranění tohoto nevhodného využití, rekonstrukci historického objektu bývalého mlýna a vznik rezidenčního souboru s 57 bytovými jednotkami. Součástí projektu má být 96 parkovacích stání umístěných v podzemním podlaží, dvě provozovny služeb místního charakteru, nové pěší propojení, veřejně přístupné plochy zeleně a návaznost na okolní cyklistickou síť. Nově navržené obytné objekty jsou rozčleněny do menších stavebních objemů se sedlovými střechami, jejichž výška nepřevyšuje objekt bývalého mlýna, který má zůstat významnou pohledovou dominantou lokality.

Městská část za přínosné považuje zejména odstranění stávajícího skladového a manipulačního areálu a parkování nákladních vozidel, zachování objektu bývalého mlýna, rozčlenění nové zástavby do menších stavebních objemů se sedlovými střechami, zlepšení prostupnosti území a doplnění zeleně. Současně si ale uvědomuje i negativa, že nová bytová výstavba přinese zvýšené nároky na dopravu a veřejnou infrastrukturu.

Dosavadní projednávání projektu

Městská část Praha 14 se předmětným záměrem zabývá již od fáze architektonické studie. Záměr byl k posouzení opakovaně předložen Komisi územního rozvoje a veřejného prostoru a následně také Komisi dopravy, jež fungují jako poradní orgány Rady městské části. Obě komise předložený návrh posoudily a vydaly svá usnesení.

Na základě těchto usnesení městská část vůči investorovi uplatnila požadavky na úpravu projektu, které se týkaly zejména jeho rozsahu a podoby, vztahu k okolnímu území, dopravy, parkování a navazujícího veřejného prostoru.

Šlo konkrétně o úpravy, jako snížení rozsahu záměru přibližně z 10 000 m² na 6 851 m² hrubé podlažní plochy, z návrhu byly vypuštěny byty o dispozici 1+kk a všech 96 parkovacích stání bylo navrženo v podzemních podlažích. Současně byla věnována pozornost vztahu projektu k okolnímu území, kvalitě veřejného prostoru, dopravní obsluze, zatížení ulice Lednická, funkčnosti navrženého parkovacího systému i bezpečnosti pěších. Po zapracování těchto požadavků považuje městská část záměr za akceptovatelný.

Předběžné projednání projektu v odborných komisích ani skutečnost, že městská část po zapracování připomínek považuje záměr za akceptovatelný však nelze vnímat jako náhradu správního řízení o povolení záměru. V tomto řízení městská část vystupuje pouze jako účastník řízení, o povolení záměru rozhoduje příslušný stavební úřad na základě platných právních předpisů a závazných stanovisek dotčených orgánů.

Dopravní situace a širší rozvoj území

Městská část považuje upozornění petentů na souhrnné dopady jednotlivých projektů za oprávněné. Další výstavba přináší zvýšené nároky na komunikace, parkování, veřejnou dopravu, školy i další veřejnou infrastrukturu.

U projektu Rezidenční areál Kyjský mlýn městská část prosadila 96 parkovacích stání uvnitř areálu a prostřednictvím plánovací smlouvy také dalších 33 parkovacích stání pro veřejnost. Součástí dohody je rovněž zklidnění přilehlé komunikace, bezpečnější přecházení a zlepšení podmínek pro pěší a cyklisty.

Opatření sjednaná s investorem řeší dopravní dopady samotného projektu, nemohou však nahradit systémové řešení dopravy v Kyjích a na Aloisově. Městská část proto bude iniciovat společné jednání s hlavním městem Prahou, správci komunikací a organizátorem veřejné dopravy. Jeho cílem bude vyhodnotit souhrnné dopady stávající i připravované výstavby a navrhnout opatření ke zlepšení průjezdnosti, bezpečnosti chodců, parkování a obsluhy území veřejnou dopravou.

U dalších významných stavebních záměrů bude městská část usilovat o to, aby jejich dopravní posouzení zohledňovalo nejen samotný projekt, ale také již povolenou a připravovanou výstavbu v širším okolí. Cílem je předcházet tomu, aby byly jednotlivé záměry posuzovány izolovaně, přestože se jejich dopady na místní dopravní síť vzájemně kumulují.

Plánovací smlouva s investorem

Na základě upravené podoby záměru uzavřela městská část s investorem veřejnoprávní plánovací smlouvu. Plánovací smlouva závazně upravuje parametry projednaného záměru, povinnosti investora a konkrétní kompenzace za nové nároky na veřejnou infrastrukturu, přičemž se investor zavázal poskytnout městské části finanční příspěvek ve výši 6 303 509 Kč. Tato částka je navyšována o inflaci a bude vložena do Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14. Prostředky budou využity na pokrytí nároků na veřejnou infrastrukturu spojených s novou výstavbou.

Vedle finančního příspěvku se investor zavázal vybudovat v bezprostřední blízkosti projektu nový veřejný park. Jeho součástí mají být zejména:

- nové stromy, keře a travnaté plochy;
- dětské herní a workoutové prvky;
- prostor pro cvičení a odpočinek;
- pergola, lavičky, piknikové stoly a další mobiliář;
- nové pěší cesty a veřejné osvětlení;
- opatření podporující zasakování vody a biodiverzitu.

V okolí parku se investor dále zavázal:

- upravit přilehlou komunikaci;
- vybudovat 33 nových parkovacích stání pro veřejnost;
- vytvořit bezpečnější místa pro přecházení;
- zklidnit dopravní režim a zlepšit bezpečnost chodců a cyklistů.

Realizace parku je smluvním závazkem investora. Pro případ jeho nesplnění byla sjednána smluvní pokuta ve výši 8 milionů Kč. Finanční povinnosti investora a související smluvní pokuty jsou navíc zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Plánovací smlouva tak nezajišťuje pouze finanční příspěvek, ale také konkrétní proměnu navazujícího veřejného prostoru ve prospěch obyvatel Kyjí.

Vztah záměru k Metropolitnímu plánu

Petice odkazuje na Metropolitní plán hlavního města Prahy, který pro dotčené území navrhuje rekreační využití se strukturou parkového prostranství. Městská část je s obsahem schváleného Metropolitního plánu seznámena a vnímá jeho význam jako budoucího koncepčního dokumentu pro rozvoj hlavního města.

Současně je však třeba uvést, že Metropolitní plán nabude účinnosti dne 1. září 2026. Do nabytí jeho účinnosti je závaznou územně plánovací dokumentací Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, podle kterého jsou stavební záměry v současné době posuzovány.

Územní plán a stabilizovaný charakter území

Pozemky, na kterých je navrhována podstatná část projektu, se podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy nacházejí ve stabilizované ploše SV – všeobecně smíšené.

Stabilizovaný charakter území neznámá úplný zákaz nové výstavby ani změny jeho dosavadního využití. Znamená však, že nová výstavba musí respektovat charakter území, jeho prostorové uspořádání, výškovou hladinu, vazby na okolní zástavbu a další hodnoty dané lokalitou.

Plocha SV připouští mimo jiné bydlení. Samotná přípustnost bydlení však neznámá, že je v území přijatelný jakýkoliv rozsah nebo podoba výstavby. Funkční využití plochy a její stabilizovaný charakter je proto třeba posuzovat ve vzájemných souvislostech.

Právě z tohoto důvodu městská část při projednávání projektu požadovala snížení jeho rozsahu, přiměřené rozčlenění stavebních hmot, zachování významného postavení historického objektu bývalého mlýna, vyřešení parkování uvnitř areálu a doplnění veřejně přístupného prostoru a zeleně.

Závazné posouzení souladu konkrétní podoby projektu s územním plánem však nepřísluší orgánům samosprávy. To provádějí příslušné správní orgány v rámci zákonem stanovených postupů.

Pravidla pro posuzování investorských záměrů

Memorandum MČ Praha 14 k Pravidlům pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích bylo schváleno Zastupitelstvem MČ Praha 14 dne 16. září 2025. Aktualizované znění navazujících Pravidel bylo schváleno dne 25. června 2026.

Pravidla představují metodický rámec pro jednotný postup městské části při posuzování významných investorských záměrů ve stabilizovaných územích. Nejsou obecně závazným právním předpisem, nenahrazují územní plán ani nejsou podkladem, podle kterého stavební úřad rozhoduje o povolení záměru. Vyjadřují však přístup městské části při formulaci stanovisek a při jednání s investory.

V době prvního projednávání projektu nebylo Memorandum ani navazující Pravidla ještě schválena, a nemohly proto být při těchto jednáních formálně aplikovány. Již tehdy se však odborné komise zabývaly hledisky, která byla později do Pravidel promítnuta, zejména měřítkem stavebních hmot, vztahem projektu k okolí, dopravou v klidu, veřejným prostorem a zelení.

Vyjádření k požadavkům petice

Městská část považuje ochranu klidného charakteru okolí Kyjského rybníka za důležitý. Současně ale vítá takovou transformaci území, která nahradí dnešní skladový a manipulační areál územím s bydlením, kvalitněji řešeným veřejným prostorem, veřejným parkem a větším podílem zeleně při zachování historického objektu bývalého mlýna. Městská část je přesvědčena, že citlivě navržené bydlení spolu s kvalitním veřejným prostorem přispěje k přirozenému oživení lokality i celkové kvalitě prostředí.

Městská část se ztotožňuje také s požadavkem, aby nová výstavba respektovala stabilizovaný charakter území. Projekt proto prošel opakovaným odborným projednáváním a investor byl vyzván ke snížení jeho rozsahu, úpravě skladby bytů, řešení parkování a zkvalitnění navazujícího veřejného prostoru.

Stejně tak městská část sdílí požadavek na řešení dopravní situace. V rámci projektu byla dohodnuta konkrétní opatření v oblasti parkování, zklidnění dopravy a bezpečnosti pěších. Celkové řešení dopravy v širším území však vyžaduje další koordinaci s hlavním městem Prahou.

Za důležitý považuje městská část rovněž požadavek na transparentnost při přípravě významných investorských záměrů. Proto zveřejňuje zápisy z jednání odborných komisí, přijatá usnesení Rady a Zastupitelstva MČ Praha 14 i informace o uzavřených plánovacích smlouvách. Městské části však nepřísluší nahrazovat soukromého investora při představování a veřejném projednávání jeho projektu. Nemůže proto sama zajišťovat veřejné projednání každého soukromého stavebního záměru připravovaného na jejím území. Odpovědnost za včasné a srozumitelné představení projektu veřejnosti nese především investor. U významných záměrů s podstatným dopadem na okolí považuje městská část komunikaci investora s místními obyvateli za žádoucí. Je připravena poskytnout přiměřenou součinnost při organizaci takového setkání, nemůže však přebírat úlohu investora ani odpovědnost za představení

a obhajobu jeho projektu. Tím nejsou dotčeny zákonné postupy informování veřejnosti a účastníků v navazujících správních řízeních.

Závěr

Městská část Praha 14 si uvědomuje významu lokality Kyjského rybníka i oprávněný zájem obyvatel o její budoucí podobu. Jako účastník řízení proto uplatnila požadavky týkající se rozsahu výstavby, parkování, dopravy, zeleně a veřejného prostoru. Investor tyto požadavky zapracoval a související povinnosti byly promítnuty také do plánovací smlouvy. Uzavřením plánovací smlouvy městská část projekt nepovolila ani nenahradila rozhodování příslušných správních orgánů. Bude však důsledně kontrolovat dodržení dohodnutých parametrů záměru a splnění závazků investora.

Je důležité nezapomínat na to že projekt Rezidenčního areálu Kyjský mlýn není pouze výstavbou nových bytů. Je spojen s odstraněním stávajícího skladového a manipulačního areálu, rekonstrukcí historického objektu mlýna, vybudováním veřejného parku a celkovým zkulturněním zanedbávaného území.

Ujišťujeme Vás, že podněty obsažené v petici byly pečlivě zváženy a budou i nadále zohledňovány při dalším postupu městské části. V rámci svých zákonných kompetencí bude městská část i nadále prosazovat taková řešení, která budou respektovat charakter území, kvalitu veřejného prostoru, potřeby stávajících obyvatel i principy udržitelného rozvoje.

S pozdravem,

Ing. Jan Liška

radní městské části Praha 14