ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudců JUDr. Jaromíra Klepše a JUDr. Vladimíra Gabriela Navrátila v právní věci

žalobců: a) **Městská část Praha 5**
sídlem náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha – Smíchov
zastoupená Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem
sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno

b) **Ing. L. F.**
bytem X
zastoupený Mgr. Jozefem Barátem, advokátem
sídlem Bachmačské náměstí 310/2, 160 00 Praha 6 - Dejvice

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1

za účasti: 1) **Mgr. J. P.**

2) **CETIN, a.s.,** IČO 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9 - Libeň

3) **GRADUATION a.s.,** IČO 27580903
sídlem Vinohradská 1698/194, Praha 3

4) **Ing. M. S.**
Ing. J. S.

5) **M. K.**
P. K.

J. K.
Š. K.

v řízení o žalobách žalobců a) a b) proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 10. 2021, č. j. MHMP 1534906/2021

takto:

I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 10. 2021, č. j. MHMP 1534906/2021 **se zrušuje** a věc **se** žalovanému **vrací** k dalšímu řízení.

II. Žalovaný **je povinen** žalobci a) nahradit náklady řízení ve výši **12 228 Kč** k rukám jeho zástupce Mgr. Jiřího Nezhyby, advokáta ve lhůtě **jednoho měsíce** od právní moci tohoto rozsudku.

III. Žalovaný **je povinen** žalobci b) nahradit náklady řízení ve výši **10.800 Kč** k rukám jeho zástupce Mgr. Jozefa Baráta, advokáta ve lhůtě **jednoho měsíce** od právní moci tohoto rozsudku

IV. Osoby zúčastněné na řízení 1-5) **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět sporu

1. Žalobci a) a b) /též v textu označeni jako žalobci 1) a 2)/ se domáhají zrušení rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 13. 10. 2021, č. j. MHMP 1534906/2021 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým bylo zamítnuto odvolání žalobkyně č. 1, právního předchůdce žalobce č. 2, osob zúčastněných na řízení č. 4 a 5 a dalších osob proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen „*správní orgán prvního stupně*“ nebo „*stavební úřad*“), ze dne 11. 3. 2020, č. j. MC05 30098/2020, sp. zn. MC05/OSU/67806/2019/Pak/Sm (dále jen „*prvostupňové rozhodnutí*“).

2. Prvostupňovým rozhodnutím bylo k žádosti osoby zúčastněné na řízení č. 1 vydáno společné povolení na záměr „*Rezidence X*“, k. ú. X, na pozemcích parc. č. X, X (dále jen „*záměr*“).

II. Napadené rozhodnutí

3. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí nejprve zrekapituloval předchozí průběh správního řízení a dále se vyjádřil k námitkám jednotlivých odvolatelů.

4. Soud pro větší přehlednost sloučil námitky jednotlivých odvolatelů a jejich vypořádání do společných dílčích odstavců.

5. Odvolatelé nejdříve namítali rozpor záměru s územním plánem. Žalovaný k tomu uvedl, že příslušný dotčený orgán územního rozvoje k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko, které bylo přezkoumáno nadřízeným orgánem. Nadřízený orgán stanovisko změnil tak, že doplnil a opravil některé údaje se stejným závěrem, že záměr je přípustný. Zároveň nebyl zjištěn nesoulad záměru s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, dále bylo zjištěno, že záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním využitím dané plochy podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. K podlažnosti záměru bylo uvedeno, že z regulativů ÚP SÚ nevyplývá, že by se rozsah stavební činnosti či přípustné výškové a hmotové řešení mělo

odvozovat od počtu podlaží, nebo že by v daném území byl stanoven maximální počet podlaží. Ani z hlediska zastavěnosti záměr nevybočuje z charakteru zástavby daného území.

6. Ohledně námitky týkající se rozporu s Pražskými stavebními předpisy co do výšky stavby žalovaný konstatoval, že podél stavební čáry orientované do uličního prostranství jsou stávající budovy ve výškové hladině III (0 až 12 m), zahradní části budov západně od ulice Na X, tj. na straně, kam je umisťován záměr, jsou ve výškové hladině II (0 až 9 m) a zahradní části budov umístěných východně od ulice Na X jsou ve výškové hladině IV (9 až 12 m). V daném případě bude tyto hodnoty respektovat i posuzovaný záměr, neboť každá hmota zahradní části bude dodržovat regulovanou výšku hladiny II a uliční část bude dodržovat regulovanou výšku hladiny III. Severní stěna má na ose A v bodě 5 podle výkresu D.1.13 regulovanou výšku 13,60 m, přesahuje proto regulovanou výšku 12 m. Podle § 27 odst. 1 písm. b) PSP však může výška dosahovat o 3,5 m výše než regulovaná výška. I přes to, že nebyl doložen rozvinutý pohled, lze výškovou hladinu posoudit, protože se odvozuje z informací o území s podporou Územně analytických podkladů hlavního města Prahy (dále jen „*ÚAP*“). Rozvinutý pohled by sice podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. měl být doložen, jeho nedoložení však dle žalovaného nezpůsobuje nezákonnost rozhodnutí.

7. K namítanému rozporu ve věci stavební čáry žalovaný uvedl, že stavby se podle § 22 PSP umisťují v souladu se stavební čárou a typem bloku, přičemž podle odst. 3 platí, že stavební čára se odvozuje z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím. V daném případě lze stavební bloky rozdělit dvěma stavebními čarami, z nichž jedna prochází společně s čarou uliční a vymezuje stavby garáží, a druhá je umístěna ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry a vymezuje zástavbu rodinných domů. Záměr má umístěno 1. PP s garážemi na uliční čáře, 1. NP je ustoupeno o 6 m. Lze proto konstatovat soulad s PSP.

8. Dle další námitky stavební úřad nehledal soulad záměru s typickým charakterem lokality. Žalovaný k tomu uvedl, že záměr je v souladu s § 20 PSP umístěn do lokality s typem zástavby zahradního města. Záměr charakteru zahradního města principálně odpovídá, dále je třeba posoudit půdorysné rozměry a výšku záměru ve vazbě na okolní budovy. Výškou se žalovaný již zabýval a dospěl k závěru, že výšku okolních staveb respektuje. K posouzení půdorysných rozměrů žalovaný uvedl, že všechny okolní domy v ulici Na X mají v průměru půdorys 10 x 12 m, což záměr svým půdorysem 1. NP o rozměrech cca 20 x 20 m výrazně přesahuje. Lze však konstatovat, že v lokalitě lze nalézt stavby s obdobnými půdorysnými rozměry. Kromě toho je třeba zohlednit celkový objem staveb v lokalitě, přičemž lze konstatovat, že záměr se nevymyká parametrům stávající zástavby.

9. Co se týče nevypořádání námitek namítaného žalobkyní č. 1, které v řízení jako účastník uplatnil Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, uvedl žalovaný, že uvedený účastník jako zástupce hlavního města Prahy podal ve věci odvolání a sám hájil své zájmy a práva. Žalobkyni č. 1 proto nepříslušelo namítat vypořádání námitek uplatněných jiným účastníkem řízení. Žalovaný dále uvedl, že Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy má sice postavení zástupce účastníka řízení, stavebníkovi však ze zákona nevyplývá povinnost plnit jeho požadavky. Konstatování odvolatele, že předmětná dokumentace nebyla upravena dle jeho předložených požadavků, je proto neopodstatněné.

10. Podle další odvolací námitky bylo prvostupňové rozhodnutí nedostatečné a zmatečné a tedy i nepřezkoumatelné. K tomu se žalovaný vyjádřil tak, že námitka je nekonkrétní, neboť je pouze odkazováno na § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném a účinném znění (dále jen „*správní řád*“). Žalovaný přezkoumáním prvostupňového rozhodnutí ověřil, že stavební úřad přezkoumatelným způsobem uvedl důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a argumentaci k vypořádání námitek účastníků.

11. K námitce, že k záměru chybí souhlas vlastníka pozemku parc. č. X, Hlavního města Prahy, žalovaný uvedl, že souhlas byl stavebníkem doložen, přičemž otázka, kdo je oprávněn takový souhlas za hlavní město Prahu dát, není adekvátní odvolací námitkou.

12. Dle další odvolací námitky vypršela platnost některých vyjádření správců technické infrastruktury, závazná stanoviska proto byla neplatná. K tomu žalovaný sdělil, že pokud by se pokládaly nové sítě, byl by vyžadován alespoň územní souhlas, o čemž by stavební úřad získal informace ze své stavební činnosti. Pokud ke změnám v území nedošlo, bylo by vyžadovat další stanoviska nebo obnovení jejich platnosti v rozporu se zásadou ekonomie řízení. Odvoláním byla napadena další závazná stanoviska, byla proto předložena nadřízeným správním orgánům k jejich potvrzení či změně. Nadřízené správní orgány závazná stanoviska na základě odvolání přezkoumaly, se všemi námitkami se přezkoumatelným způsobem dostatečně vypořádaly a neshledaly rozpor s právními předpisy hájícími veřejné zájmy na jednotlivých úsecích. Pochybení proto shledáno nebylo.

13. Dále bylo namítáno, že dotčeným orgánům při posuzování žádosti chyběly stavebníkem doplněné podklady ze dne 18. 12. 2019. Žalovaný k tomu uvedl, že podklady dotčeným orgánům nechyběly, protože se netýkaly zájmů, které dotčené orgány ze zákona hájí. Bylo by proto zbytečné vyžadovat doplnění jejich vyjádření.

14. K námitce, že stavba nemá žádné podzemní podlaží, žalovaný uvedl, že z řezu a půdorysu 1. PP je zřejmé, že větší část podlaží je zapuštěná do terénu hlouběji než 0,8 m.

15. V odvolání bylo namítáno, že podle dosavadní praxe není v dané lokalitě rozsáhlejší výstavba povolována. Odvolatel se dovolává na studii a zamítavé stanovisko Městské části Praha 5, podle kterých i při menších stavebních úpravách nesmí být narušen architektonický vzhled stavby a výrazně změněny objemové parametry stávající zástavby. Dle žalovaného je toto tvrzení nerelevantní, neboť v daném případě se jednalo o stavební úpravy stávajícího subjektu, což s projednávanou otázkou nesouvisí.

16. Odvolateli bylo dále namítáno, že založení opěrné zdi měl posoudit inženýr v oboru geotechnika. K tomu žalovaný konstatoval, že autorizované osoby jsou stanoveny zákonem č. 360/1992 Sb. a Českou komorou inženýrů a techniků, přičemž osoba s autorizací pro pozemní stavby může zpracovávat i příslušné výpočty, protože zpracovává projekt jako celek. Osoba autorizovaná v oboru IS00 zpracovává kromě dalšího projekty opěrných zdí a není uvedeno, že jen části zdí bez založení, je tudíž oprávněna zpracovat návrh opěrné zdi jako celku. Z námitky dle žalovaného navíc není zřejmé, proč by geolog neměl být způsobilý.

17. Další odvolací námitka zněla, že se stavební úřad nedostatečně vypořádal s námitkami uplatněnými v průběhu řízení, zejména neodstranil nesrovnalosti v závazném stanovisku dotčeného orgánu na úseku územního plánování. Žalovaný uvedl, že určité nesrovnalosti

byly odstraněny změnou přezkoumávaného stanoviska, přičemž bylo podrobně reagováno na všechny odvolací námitky odvolatelů, kteří se závazným stanoviskem vyslovili nesouhlas. Z porovnání parametrů záměru uvedených v prvostupňovém rozhodnutí a předložené projektové dokumentace nevyplývá, že by došlo k úpravám, které by měly vliv na hodnocení přípustnosti záměru z hlediska kritérií sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování.

18. K námitce, že v dokumentaci chybí výkresy C7.1 a C7.3, na které je odkazováno v průvodní zprávě, žalovaný konstatoval, že dokumentace doložená k žádosti je svými podklady pro posouzení záměru dostatečná. Vyhláška o dokumentaci staveb doložení výkresu C.7 nevyžaduje a námitka nemá vliv na správnost rozhodnutí.

19. Odvolatelé namítali, že v řízení nemohla být s ohledem na nouzový stav uplatněna procesní práva účastníků, konkrétně nahlížení do spisu. Žalovaný konstatoval, že zástupce odvolatele, který tuto námitku uplatnil, nahlížel do spisu dne 20. 1. 2020. Je tedy zřejmé, že odvolatel měl možnost seznámit se se spisem a podklady pro vydání rozhodnutí v době před vyhlášením nouzového stavu, přičemž této možnosti využil a ve stanovené lhůtě uplatnil včasné odvolání. Žalovanému proto není zřejmé, z čeho odvolatel dovodil nesprávný postup správního orgánu.

20. Dle další námitky projekt neřeší ochranu všech obyvatel v území, kde došlo k sesuvu, přičemž ochranná stěna bude neúměrnou stavbou narušena. Žalovaný uvedl, že ke zřícení zděného plotu došlo 85 m od záměru a nesouvisí s ním. Zároveň je problematika stability stavby řešena v projektové dokumentaci. Otázku, kdo bude trestněprávně odpovědný za případné škody, stavební úřady neřeší a nejedná se o relevantní odvolací námitku.

21. Obsahem další námitky bylo, že developeři vlastnící sousední pozemky pokáceli stromy, k čemuž žalovaný uvedl, že tato skutečnost nemá vliv na posouzení předkládaného záměru.

22. Další námitky směřovaly proti tomu, že dojde k omezení účastníků při výstavbě a k omezení okolí po dokončení. Žalovaný konstatoval, že je zřejmé, že při každé výstavbě dochází k určitému omezení okolí, stavební úřad však podmínkami rozhodnutí negativní vliv provádění stavby na okolí omezuje. Námitka k omezení okolí po dokončení se dle žalovaného týká zejména dopravního řešení, k čemuž uvedl, že ulice X je místní komunikace III. třídy a svými parametry odpovídá tomu, aby po ní vlastníci přilehlých nemovitostí mohli zajíždět ke svým domům a zastavit a vyložit náklad. Žádný předpis přitom nevylučuje, aby garáže byly naproti sobě.

III. Žaloba č. 1

23. Žalobkyně č. 1 po stručné rekapitulaci průběhu správního řízení a odůvodnění své aktivní žalobní legitimace rozdělila své žalobní body do tří kategorií: Rozpor záměru s územně plánovací dokumentací, rozpor záměru s cíli a úkoly územního plánování a rozpor záměru s Pražskými stavebními předpisy.

24. Žalobkyně č. 1 nejdříve namítala rozpor záměru s územně plánovací dokumentací. Z územního plánu vyplývá, že záměr se umisťuje do plochy OB – čistě obytné a dále do plochy stabilizované bez předepsané míry využití plochy. Dle textové části územního plánu je ve stabilizovaném území z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti; přípustné řešení se stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím

ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP. Je proto nutné posoudit další aspekty záměru, přičemž příslušné správní orgány je dle žalobkyně posoudily nedostatečně.

25. Urbanistická struktura daného území je dle žalobkyně kompozičně ucelená lokalita rozvolněné zástavby s vilovými domy o podlažnosti maximálně tří nadzemních podlaží s velkoryse navrženými zahradami. Dle grafické části ÚAP je v předmětné ulici typická podlažnost o třech, maximálně čtyřech, nadzemních podlažích, a v širším okolí je typická podlažnost domů o dvou nebo třech nadzemních podlažích. Záměr svou podlažností dle žalobkyně výrazně převyšuje okolní stavby, když počítá s šesti nadzemními podlažími, čímž vybočuje z obvyklého charakteru lokality. Žalobce nesouhlasí s argumentací Ministerstva pro místní rozvoj jako nadřízeného orgánu, který přezkoumával závazné stanovisko, které jako referenční pro srovnání zvolilo objekty, z nichž jediný není v bezprostředním okolí záměru nebo ve srovnatelné poloze. Objekty na parc. č. X a X stojí v jiné stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití mezi malým modernistickým sídlištěm a železniční tratí. Objekt na parc. č. X dotváří východní stranu uličního prostoru, jehož západní hranu založila řada bytových domů ze 70. let 20. století. Objekt na parc. č. X byl postaven mezi lety 2003 a 2006 a uzavírá kompoziční osu ulice. Oba objekty byly do území umístěny před platností zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném a účinném znění (dále jen „*stavební zákon*“), a dotváří stávající urbanistickou strukturu. Objekty na parc. č. 759 a 765 a řadové domy na parc. č. X byly všechny vystavěny před platností územního plánu, a v době, kdy územního plánu označil urbanistickou strukturu území jako stabilizovanou, již byly její součástí. Objekty na parc. č. X. se nachází ve zcela odlišné urbanistické situaci na hranici stabilizované zóny v ulici, která obsluhuje postprůmyslový areál a je vymezena jako dopravně významná.

26. Žalobkyně č. 1 dále konstatuje, že index míry využití lokality je 0,38, což dle územního plánu odpovídá kódu míry využití plochy C. Stavebník v souhrnné zprávě uvádí hrubou podlažní plochu nadzemní části záměru 1 769,6 m^2 na velikost pozemku 1 114 m^2, tj. index míry využití lokality 1,55, což odpovídá kódu míry využití plochy G. Pokud by se tak aplikoval index míry využití lokality stavebního záměru do stávající lokality při totožné zastavěnosti, nadzemní podlažnost sousedních objektů by byla v rozmezí 11 až 18 nadzemních podlaží. Záměr proto nezachovává stávající urbanistickou strukturu a rozsáhlou stavební činností ji násobně zintenzivňuje. Stavebník předložil výkres lokality s uvedením indexu míry využití lokality okolních pozemků, přičemž záměrně vybral pouze stavby, které svým objemem a umístěním nerespektují charakter lokality. Tyto stavby dle žalobkyně vznikly bez řádného posouzení stávajícího charakteru lokality, navíc tvoří pouze zlomek zástavby. Charakter lokality tvoří solitérní zástavba vilových a rodinných domů s vysokým podílem zeleně s povahou rozlehlých zahrad zahradního města. Záměr proto nemá míru využití území odpovídající sousedním stavbám. Žalobkyně doplnila, že stavebník ve výkresu lokality uvádí nepovolený a neumístěný stavební záměr na pozemku parc. č. X. Na tomto pozemku stojí vilový dům s indexem míry využití lokality 0,37, nikoliv 1,68.

27. Rozpor s územně plánovací dokumentací žalobkyně nakonec shledává ve skutečnosti, že záměr na rozdíl od okolní zástavby zastavuje více než 50 % svých pozemků, přičemž zastavěnost pozemků se v dané lokalitě průměrně pohybuje kolem 14 %, žádná ze stávajících staveb v okolí přitom nepřesahuje zastavěnost 20 %. Záměr tak nerespektuje půdorysné rozměry okolních staveb a jejich vztah k veřejnému prostranství.

28. Žalobkyně č. 1 dále namítala rozpor záměru s cíli a úkoly územního plánování. Žalobkyně konstatovala, že je povinností orgánu územního plánování, aby při zhodnocení, zda je určitý záměr v dané lokalitě přípustný, posoudil rovněž cíle a úkoly územního plánování ve vztahu k dané lokalitě. Tyto cíle a úkoly jsou vyjádřeny v § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, přičemž z judikatury plyne, že odůvodnění souladu s úkoly a cíli územního plánování nesmí spočívat pouze v parafrázi citovaných ustanovení zákona, ale musí dojít ke konkretizaci ve vztahu k jednotlivým částem územního plánu (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 2/2009-86, a ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185). Dle žalobkyně orgány územního plánování provedly toto posouzení zcela nedostatečně a velmi formálně. V konkrétní situaci by se přitom měla upřednostnit ochrana dané lokality s jistým charakterem, urbanismem a typem architektury před nově vznikající zástavbou, která by mohla nenávratně poškodit urbanistický ráz čtvrti a změnit zahradní charakter čtvrti. Žalobkyně uvedla, že dle akademických studií jsou zahradní města brána jako nejlepší příklad městského bydlení s ohledem na komfort, hygienické podmínky a příznivý vliv na životní prostředí.

29. Žalobkyně konečně namítala rozpor záměru s Pražskými stavebními předpisy. Stavební záměr dle žalobkyně nesplnil požadavky § 25, 26 a 27 PSP na výškovou regulaci. Výškové hladiny se v předmětném území pohybují pouze v rozmezí hladiny III, tedy 0-12 m, nikoliv v rozmezí výškové hladiny IV (9-16 m), jak nesprávně uvedl stavební úřad. Stavební úřad dle žalobkyně pochybil, když konstrukční výšky počítal od úrovně hladiny podlahy 3. NP a 6. NP, a nepočítal konstrukční výšky od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Pokud se záměr rozčlení na tři samostatné bloky, tak pouze blok skládající se z 1. a 2. NP je v souladu s výškovou hladinou III. Výška bloku skládajícího se z 2. až 5. NP je 12, 1 m a výška bloku skládajícího se z 3. až 6. NP je 12,45 m.

30. Dle žalobkyně č. 1 zároveň nebyly splněny požadavky dle § 21, 22 a 23 PSP. V souladu s těmito ustanoveními záměr nerespektuje stavební čáru, která je dána stávající zástavbou. Stavební čára je od hranice pozemku vzdálená cca 10 metrů. Stavebník dle žalobkyně vykresluje stavební čáru až u 3. NP, které je oproti 1. a 2. NP výrazně ustoupeno. Prostor mezi 3. NP a hranicí pozemku poté vykreslil jako volný, což neodpovídá projektové dokumentaci, dle které je tento prostor využíván jako terasa. V předmětné lokalitě je přitom obvyklé využívat prostory mezi uliční a stavební čárou jako předzahrádky se vzrostlými stromy. Tyto prostory jsou vizuální součástí ulice a záměr zcela popírá charakter lokality a negativně narušuje stávající urbanistickou strukturu. Podle PSP přitom bude stavební čára, která není stanovena územně plánovací dokumentací, odvozena z převažujícího charakteru stávající zástavby. Jako převažující charakter stávající zástavby stavební úřad chybně určil stavební objekt č. p. 1748, přičemž tento je umístěn na křižovatce se třemi příjezdovými cestami a lze ho urbanisticky brát jako vhodně umístěný z kompozičních důvodů: odděluje ulice, ohraničuje „genius loci“ dané ulice, je mezníkem dvou pohledových os a je orientačním bodem v lokalitě, přičemž s objektem č. p. 1753 vytváří symetrickou osu. Umístění záměru ve vzdálenosti menší než 10 metrů nemá urbanistické ani kompoziční opodstatnění a utrpěla by jím symetrie umístění objektů a jejich vztah k veřejnému prostoru.

IV. Žaloba č. 2

31. Žalobce č. 2 po stručné rekapitulaci průběhu správního řízení a odůvodnění své aktivní žalobní legitimace rozdělil své žalobní body do následujících kategorií: nedostatečnost

odůvodnění a nepřezkoumatelnost rozhodnutí, rozpor záměru s územně plánovací dokumentací, rozpor záměru s cíli a úkol územního plánování, rozpor záměru s místními stavebními předpisy, nesprávnost vyjádření, závazných stanovisek, posudků a souhlasů dotčených orgánů a odborných osob a způsobilost záměru nepřiměřeným způsobem narušit vlastnické právo a soukromí žalobce a jeho rodiny. Vzhledem k obsahové totožnosti části žalobních námitek s žalobními námitkami žalobkyně č. 1 přistoupil soud k rekapitulaci pouze žalobních námitek a argumentace absentujících v žalobě č. 1.

32. Žalobce č. 2 nejdříve namítal nedostatečnost odůvodnění a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. S odkazem na § 68 odst. 3 správního řádu žalobce namítá, že jak v řízení o vydání společného povolení záměru, tak v řízení o odvolání proti společnému povolení, správní orgány dostatečně nezohlednily a dostatečně se nevypořádaly s vyjádřeními a odvolacími námitkami žalobce a jiných účastníků řízení. Závěry a výroky rozhodnutí nejsou dostatečně, srozumitelně a logicky odůvodněné a rozhodnutí jsou jako celek neurčitá a zmatečně, tedy i nepřezkoumatelná. Stavební úřad je při legalizaci záměru stavebníka povinen se přesvědčivě vypořádat s každou jednotlivou skutečností a své rozhodnutí řádně zdůvodnit tak, aby byl splněn požadavek na jeho přezkoumatelnost a přesvědčivost. Rozhodnutí přitom musí splňovat požadavky kladené ustanoveními správního řádu, Ústavou, Listinou základních práv a svobod a Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud formuloval požadavky na úplnost, srozumitelnost a přesvědčivost odůvodnění. Rozhodování správního orgánu se proto musí uskutečňovat i v ústavním rámci, jehož součástí je i právo na spravedlivý proces, musí proto být vyloučena libovůle v rozhodování a každému účastníkovi řízení musí být zajištěna právně účinná ochrana. Správní orgány tyto zásady při své rozhodovací činnosti nenaplnily. Především žalovaný se při rozhodování o odvolání žalobce proti dodatečnému povolení stavby dostatečně nezabýval a nevypořádal se všemi odvolacími námitkami, ač je k tomu podle § 89 odst. 2 správního řádu povinen. Žalovaný na námitky žalobce vůbec nereagoval, nebo se omezil na konstatování obecně známých skutečností popř. na deklaraci neodůvodněných obecných závěrů.

33. K rozporu záměru s územně plánovací dokumentací žalobce č. 2 uvedl, že viladomy jsou v územním plánu chápány jako obytné stavby typově na přechodu mezi zástavbou rodinných domů a bytových domů, přičemž za viladům lze obecně považovat stavbu o kapacitě 4-8 bytových jednotek nepřevyšující 4 nadzemní podlaží, stojící na zpravidla oploceném pozemku s tím, že obvyklá výška stavby je 10-20 m. K rozporu s regulací podlažnosti záměru, žalobce uvedl, že s ohledem na místní podmínky záměru by se mohlo fakticky jednat o stavbu nikoliv s jedním podzemním podlažím a šesti nadzemními podlažími, ale o stavbu se sedmi nadzemními podlažími. Žalobce odkázal na technickou normu ČSN 73 4301, dle které se za podzemní podlaží považuje podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu. Žalobce má za to, že podzemní podlaží záměru, které je v úrovni veřejné komunikace ulice X, nemusí formálně ani fakticky naplňovat znaky podzemního podlaží. Záměr by tak disponoval sedmi nadzemními podlažími, což by jej stavělo zcela mimo měřítka struktury zástavby daného území.

34. Žalobce č. 2 dále uvedl, že v dané lokalitě není stavebním úřadem zásadnější výstavba odpovídající předmětnému záměru standardně povolována.

35. Žalobce č. 2 dále namítal nesprávnost vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů. Vyjádření správců technické infrastruktury již dle žalobce pozbyla platnosti, stavební úřad tak neměl veškeré relevantní podklady pro rozhodnutí. Závazná stanoviska mají časové omezení, kdy se v mezidobí mohou změnit podmínky, s tím, že není možné vydat rozhodnutí bez platných závazných stanovisek. I přes to, že závazná stanoviska byla přezkoumána nadřízenými správními orgány, žalobce má za to, že jsou neaktuální a neobjektivní. Dotčené orgány v době jejich vydání neměly kompletní podklady pro posouzení projektu, případně jim byla předložena jiná nebo neúplná dokumentace, neboť stavebník svou žádost v mezidobí opakovaně doplňoval.

36. Žalobce č. 2 dále uvedl námitky proti konkrétním závazným stanoviskům. Hygienická stanice hlavního města Prahy měla dle žalobce v podmínkách závazného stanoviska uložit žadateli i podmínku doložení studie hlučnosti způsobené provozem stacionárních zdrojů v součtu v nejbližším chráněném prostoru staveb před vydáním územního rozhodnutí, nikoliv až před započetím stavby, protože se jedná o stabilizované území s rezidenční výstavbou a takto rozsáhlá stavba může nepřiměřeně a nadlimitně překročit hygienické limity hluku. Žalobce dále rozporoval závazné stanovisko dotčeného orgánu státní památkové péče, který se vůbec nezabýval tím, že předmětná stavba zásadním způsobem naruší výškovou konfiguraci zástavby a urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu památkové rezervace hlavního města. K závazným stanoviskům na úseku ochrany životního prostředí žalobce uvedl, že dotčený orgán se vůbec nezabýval tím, že na pozemcích dotčených záměrem se nacházejí vzrostlé stromy, které bez dalšího nelze odstranit. Stavebník nijak nedoložil, jak bude se stromy nakládat. Žalobce namítá nízký koeficient zeleně u záměru a jeho rozpor s podmínkami pro realizaci záměru ve stabilizovaném území, neboť odpovídá znakům rozsáhlé stavební činnosti, která ve stabilizovaném území není dovolená. Žalobce dále rozporuje závazné stanovisko na úseku dopravy, ve kterém nebyl zohledněn rozsah záměru s 8 bytovými jednotkami a 16 parkovacími stáními, který má potenciál zatížit dopravu v ulici. Lze předpokládat, že část vozidel bude parkovat na ulici, což podstatně stíží už tak kritický stav ohledně průjezdnosti komunikace. Obecně má za to, že stanoviska jsou neobjektivní, neaktuální, dotčené orgány neměly kompletní podklady pro posouzení projektu, případně jim byla předložena jiná dokumentace, nebo neúplná dokumentace, na základě které rozhodovaly. Stavebník svou žádost od doby vydání závazných stanovisek doplňoval.

37. Žalobce č. 2 dále namítal, že stavebník řádným způsobem nedoložil souhlas vlastníka pozemku parc. č. X, na němž má být realizována přeložka plynové přípojky pro záměr. Žalobce má za to, že souhlas může udělit pouze Rada hlavního města Prahy. Současně nebyl doložen souhlas s navrhovaným stavebním záměrem na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace, jak předpokládá § 184a stavebního zákona.

38. Dle žalobce č. 2 je projektová dokumentace vypracována v rozporu s právními předpisy. Dle žalobce u založení kotvené opěrné zdi nepostačuje potvrzení projektové dokumentace autorizovaným inženýrem v oboru statika a dynamika staveb, nýbrž je třeba posudek nezávislého autorizovaného inženýra v oboru geotechnika. V daném případě proto geologický průzkum není dostačující. Nelze přitom pominout skutečnost, že podloží, na kterém má záměr být realizován, je velice nestabilní, a v minulosti již v lokalitě došlo k několika sesuvům půdy s následkem způsobení škody na okolní zástavbě.

39. Žalobce č. 2 závěrem namítal způsobilost záměru narušit nepřiměřeným způsobem vlastnické právo a soukromí žalobce a jeho rodiny, a to s ohledem na charakter a rozsah

záměru, který se vymyká urbanistickému charakteru lokality, s ohledem na výšku a podlažnost záměru s přihlédnutím k zintenzivnění osídlení a dopravy v lokalitě a s ohledem na množství bytů a orientaci oken i směrem do nemovitosti žalobce. Žalobce uved, že mu zásah hrozí zejména hlukovými imisemi a imisemi obtěžování pohledem nad míru obvyklou stávajícím místním poměrům. Může proto dojít k podstatnému snížení kvality životního prostředí a pohody bydlení rodiny žalobce. Správní orgány se s těmito aspekty záměru a možným narušením subjektivních práv žalobce přitom nijak nezabývaly.

V. Vyjádření žalovaného k žalobě

40. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě ze dne 10. 1. 2022 nejdříve uvedl, že pořizovatelem ÚP SÚ je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, který k danému záměru vydal souhlasné závazné stanovisko, a jemu by mělo příslušet vysvětlení pojmů definovaných v ÚP SÚ, tedy i stabilizovaného území. Dále je k tomu příslušný nadřízený orgán, tedy Ministerstvo pro místní rozvoj, které závazné stanovisko změnilo tak, že doplnilo, resp. opravilo některé údaje v odůvodnění bez dopadu na závěr závazného stanoviska. K dalším námitkám proti rozporu záměru s územně plánovací dokumentací žalovaný uvedl, že parametry podlažnosti a zastavěnosti území nejsou žádným výkresem územního plánu regulovány, argumentací žalobců proto nelze dokazovat rozpor s územním plánem. Ke koeficientům podlažních ploch a indexu míry využití území žalovaný uvedl, že se v daném případě jedná o stabilizované území, kde ÚP SÚ žádné koeficienty nestanovil. Žalobci uváděné chyby v území nemají s posuzovanou otázkou nic společného. Záměr je navržen jako solitér v zahradě, charakteru zahradního města proto odpovídá. Vstupní část a garáže jsou situovány v uliční úrovni, která je směřována k veřejnému prostranství tak, jako u ostatních staveb v lokalitě.

41. Ohledně namítaného rozporu záměru s cíli a úkoly územního plánování žalovaný odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 7. 2016, sp. zn. 2 As 21/2016, podle kterého musí stavební úřad vycházet primárně z územně plánovací dokumentace, pokud byla vydána, a nemusí již specificky odůvodňovat soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování. Navržený záměr se nachází v ploše OB – čistě obytné, kde je hlavním využitím plochy pro bydlení. Je tak v souladu s ÚP SÚ, lze proto konstatovat, že je i v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

42. Žalovaný se dále vyjádřil k namítanému rozporu s PSP, konkrétně s výškou záměru. Žalovaný uvedl, že výška stavby se neposuzuje podle konstrukčních výšek, ale podle regulované výšky, tedy vzdálenosti římsy nebo atiky od terénu. Výškovou hladinu je třeba stanovit s přihlédnutím k ÚAP, podle kterých je nejvyšší regulovaná výška v části ulice, do níž je záměr umístěn, 12,9 m, což odpovídá výškové hladině IV (9 až 16 m). Je však třeba přihlédnout k tomu, že zástavba je osazena do prudkého svahu a ne všechny objekty ve vymezené lokalitě mají minimální regulovanou výšku podél stavební čáry orientované do uličního prostranství právě 9 m. Žalovaný konstatoval, že podél stavební čáry orientované do uličního prostranství jsou stávající budovy ve výškové hladině III (0 až 12 m), zahradní části budov na straně, kam je umisťován záměr, jsou ve výškové hladině II (0 až 9 m) a zahradní části budov umístěných na opačné straně jsou ve výškové hladině IV (9 až 12 m). PSP umožňují stanovit pro různé části budovy ve svahu různé výškové hladiny nezávisle pro části staveb. Stavebník na výkresu D1.12 doplnil upřesnění rozdělení do výškových hladin, ze kterých lze stanovit, že každá hmota zahradní části bude dodržovat regulovanou výšku zahradní části lokality (II) a uliční část bude dodržovat regulovanou výšku hladiny III. Jižní stěna v úseku 3-5 dosahuje výšky 9 m a severní stěna má regulovanou výšku na ose

A v bodě 5 13,60 m, jedná se však o podlaží ustoupené jak od uliční čáry, tak od osy E, takže výška není v rozporu s PSP, protože v souladu § 27 přesahuje regulovanou výšku o méně než 3,5 m.

43. Ve věci stavební čáry žalovaný uvedl, že stavební čára se podle § 22 PSP stanoví z existujících veřejných prostranství s přihlédnutím k ÚAP. Podle ÚAP je ulice X uličním prostranstvím, přičemž objekty mají garáže často umístěné přímo na hranici s veřejným prostranstvím. Domy ve svahu jsou umístěny ve vzdálenosti minimálně 6 m od uliční čáry. Stavební bloky lze rozdělit dvěma volnými stavebními čarami, z nichž jedna prochází společně s čarou uliční a vymezuje stavby garáží a druhá je umístěna ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry a vymezuje zástavbu rodinných domů. Odkaz na narušení symetrie umístění objektů od kompoziční osy, kterou žalobci vytyčili mezi domy č. p. X a X, není ničím podložený. Žalovaný dodal, že při pohybu ulicí v prudkém svahu není vzájemný vztah budov a jejich poloha vzhledem k ose rozeznatelná.

44. K narušení architektonické struktury žalovaný uvedl, že žádný předpis nestanoví požadavky na architektonické řešení záměrů.

45. K námitce nepřezkoumatelnosti se žalovaný vyjádřil v tom smyslu, že se dostatečně vypořádal se všemi námitkami uplatněnými účastníky řízení v odvoláních. Žalobní námitka je neurčitá a konkrétně neuvádí, s čím se žalovaný nevypořádal.

46. K definici viladomu podle ÚP SÚ, na kterou odkazuje žalobce č. 2, žalovaný uvedl, že tento pojem v ÚP SÚ definován není.

47. K námitce žalobce č. 2, že souhlas může udělit pouze Rada hlavního města Prahy, žalovaný uvedl, že názor žalobce, na to, co je v kompetenci odboru evidence majetku Magistrátu hlavního města Prahy, je mylný, a ničím nepodložený.

48. K námitce o zásahu do subjektivních práv žalobce imisemi hlukem a pohledem žalovaný uvedl, že se jedná o stavbu pro bydlení, kde není důvodné namítané imise při standardním způsobu užívání předpokládat.

VI. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení č. 1

49. Osoba zúčastněná na řízení č. 1 jako stavebník posuzovaného záměru ve svém vyjádření ze dne 24. 1. 2022 uvedla, že žalobkyně č. 1 se v úvodu své žaloby odkazuje na Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5. Tato pravidla jsou nezávazný dokument, jehož poslední verzi nelze dohledat na internetových stránkách žalobkyně. Jeho dodržování nevyplývá z právních předpisů ani z územního plánu. Z dostupné verze pravidel je zřejmé, že stavebník při návrhu postupoval zcela v souladu s těmito pravidly, vyhodnotil dané území, zjistil informace týkající se hrubých podlažních ploch, zastavěnosti i výšek a předložil zákresy, z nichž je zakomponování záměru do stavby patrné.

50. Z hlediska výškové regulace osoba zúčastněná na řízení uvedla, že záměr byl ve vztahu k okolní zástavbě posouzen zcela relevantně a správně. Objekty, které dle žalobkyně č. 1 stojí v jiné stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití, se nachází v ploše OB – čistě obytné, stejně jako navržený záměr. Plocha OB byla v rámci územního plánu rozdělena pouze plochou DZ – tratě a zřízení železniční dopravy, jinak se jedná o plochy stejného využití i rozvoje a jde o plochy stabilizované. Všechny objekty, které byly použity k posouzení výšek, se nacházejí ve stejné struktuře – zahradní město. K argumentaci žalobce ohledně doby vzniku jednotlivých objektů osoba zúčastněná na řízení uvedla, že to

je pro posouzení záměru z hlediska stabilizovaného území irelevantní, neboť podle územního plánu je nutné přihlížet ke stávající struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP. Soulad záměru s požadavky výškové regulace vyplývá např. i ze střední výšky ulice, což je údaj, který je součástí ÚAP, a v ulici X činí 12,93 m. Podle osoby zúčastněné na řízení není počet podlaží relevantním údajem, přičemž pro posouzení je podle územního plánu zásadní celková výška stavby. Požadavek na maximální výšku jednoho podlaží není stanoven, a proto i při dodržení počtu podlaží může v odchylných případech dojít k překročení výškové hladiny. Navržený záměr dle osoby zúčastněné na řízení splňuje charakteristiku lokality, ve které se nachází, přičemž v této lokalitě je stanoven počet podlaží od 5 do maximálně 7.

51. Osoba zúčastněná na řízení č. 1 dále uvedla, že index míry využití lokality není údajem, ke kterému by podle ÚP SÚ bylo nutné při umisťování staveb přihlížet. Index je indexem využití celé lokality, nikoliv jednotlivých ploch uvnitř lokality, a nelze ho aplikovat na konkrétní pozemek. Hodnoty indexu jsou čerpány z údajů při tvorbě nového územního plánu, a tyto údaje se používají pouze při vyhodnocování změn územně plánovací dokumentace. Argumentace údajem indexu míry využití lokality je proto irelevantní. Stejně tak kód míry využití pozemku je důležitý pro posouzení skutečnosti, zda se nejedná o zvlášť rozsáhlou stavební činnost. Byl prokázán i soulad záměru se zastavěností pozemku, je proto patrné, že záměr nepřekračuje hodnoty zastavěnosti sousedních staveb.

52. K tvrzenému rozporu záměru s cíli a úkoly územního plánování odkázala osoba zúčastněná na řízení na metodický pokyn týkající se závazných stanovisek orgánů územního plánování, dle kterého není v odůvodnění závazného stanoviska třeba jednotlivě hodnotit záměr ve vztahu ke všem cílům a úkolům územního plánování. Předmětná závazná stanoviska přitom obsahují vyhodnocení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť jejich součástí je podrobné odůvodnění charakteru zástavby, výškové regulace a zastavěnosti a dotčené orgány dospěly k závěru, že záměr je z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

53. Stavební úřad podle osoby zúčastněné na řízení postupoval v souladu s PSP, neboť výšky pro jednotlivé části staveb odvodil vždy od hrany přilehlého terénu. Co se týče stavební čáry, tak v daném území lze odvodit stavební čáru volnou, která může libovolně ustupovat a může i nemusí být v celé délce souvisle zastavěná. Podle PSP se navíc stavební čára za situace, kdy ji nelze jednoznačně odvodit, považuje za stavební čáru volnou.

VII. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení č. 3

54. Osoba zúčastněná na řízení č. 3 ve svém vyjádření ze dne 13. 12. 2021 uvedla, že celá žaloba je polemikou se správním uvážením a výkladem neurčitých právních pojmů. Pravidla přijatá žalobkyní č. 1 pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích jsou právně nezávazným dokumentem přijatým jedním z účastníků řízení. Pravidla pro výstavbu jsou nastavována územními plány, nikoliv pravidly stojícími mimo právní řád bez účasti veřejnosti na jejich schvalování a aplikaci.

55. Záměr je v souladu s územním plánem, což vyplývá ze závěrů všech správních orgánů. Podlažnost a výška záměru jsou v souladu s platnými normami a celý záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování i s PSP. Podlažnost záměru nevybočuje z poměrů lokality a jednotná stavební čára v lokalitě neexistuje. Záměr je dále třeba posuzovat podle jednotlivých bloků v terasách, nikoliv jako 6 nadzemních podlaží.

56. Řada domů v bezprostřední blízkosti je většího rozsahu a v lokalitě existují i vyšší objekty, nachází se zde objekty s hrubou podlažní plochou 2 100 m^2 a 3 500 m^2, s výškou 20,9 m a 27,2 m, se zastavěnou plochou 46 % či 64 % pozemku a indexem míry využití lokality 1,3, 1,6 či 2,4. Index míry využití lokality je navíc vypočten včetně nezastavitelných ploch dle ÚP SÚ, nelze k němu proto přihlížet.

57. Osoba zúčastněná na řízení dále konstatovala, že daná lokalita již dávno není zahradním městem, ale obsahuje objekty různého rozsahu a charakteru od rodinných domů po domy činžovní a průmyslové objekty a dráhy. Území již nemá jednotný charakter. Větší objekty z nedávné minulosti nelze označit za chyby, neboť jsou postavené dle platných povolení, které nebyly zrušeny. Veřejná správa se od svého dřívějšího rozhodování nemůže takto jednoduše distancovat. Dotčený orgán na úseku ochrany životního prostředí navíc potvrdil, že jde o záměr uvnitř intenzivně zastavěné urbanistické struktury a vysoce urbanizovaného prostředí, navazující na výrobní a drážní zóny Smíchova. Žaloba stojí na postulátu, že lokalitu je třeba posuzovat podle původního záměru formulovaného před 90 lety a nikoliv podle nynějšího stavu odpovídajícího rozvoji v posledních letech. Takový přístup však nemá oporu v právních předpisech.

58. Argumentace žalobců stojí dle osoby zúčastněné na řízení na východisku, že existuje specifická vilová čtvrť X jako svébytný urbanistický celek, tato domněnka je však zcela mylná a účelově vytvořená. Ulice patří do lokality X, kde lze v bezprostředně sousedících ulicích nalézt novou zástavbu, která plošně a hmotově často převyšuje předmětný záměr. Území se vyvíjí a v posledních 20 letech na něm vyrostla řada kapacitnějších záměrů. Stavební úřad jako účastníky připustil vlastníky nemovitostí v sousedních ulicích, nikdo proto nemůže popřít, že srovnání se zástavbou v těchto ulicích je k záměru relevantní.

59. Dle osoby zúčastněné na řízení jde o obvyklou argumentaci osob již v lokalitě bydlících proti osobám, které v ní bydlet mají. Jde o zásah do vlastnického práva jiné osoby a správní orgány a soudy by se měly vyvarovat extenzivního zásahu do práva žadatele vlastnit majetek.

60. Argumentace žalobců je dle osoby zúčastněné na řízení v přímém protikladu k environmentálně odůvodněnému trendu současného urbanismu, formulovanému i Institutem plánování a rozvoje, že soudobé město potřebuje především jasné a zřejmé kontrasty a vyšší hustotu aktivit, a že je potřeba umožnit zástavbě houstnout. Bez výstavby bytových domů si nelze představit požadavek ekologicky udržitelného rozvoje metropole bez dalších extenzivních záborů orné půdy a růstu investičně i environmentálně nákladné dopravní infrastruktury.

VIII. Vyjádření osob zúčastněných na řízení č. 4

61. Osoby zúčastněné na řízení č. 1 ve svém vyjádření ze dne 16. 2. 2022 uvedly, že v celé ulici X jsou stavby o třech nadzemních podlažích a nižší. Nejvyšší budovou je budova na pozemku parc. č. X s výškou 12,9 m, i ta však má 3 nadzemní podlaží a je umístěna v zahradě. Záměr počítá se sedmi nadzemními podlažími, dvěma podzemními patry a výškou 23 m, není proto v souladu s výškovými hladinami lokality. Podél stavební čáry jsou stávající budovy ve výškové hladině II, tyto hodnoty však posuzovaný záměr nerespektuje a všechny regulované výšky přesahuje.

62. Osoby zúčastněné na řízení nesouhlasí s pojmem solitéru v zahradě, když tato zahrada bude zabetonována.

63. Stavba má být provedena v kopci, který se v minulosti sesouval, a došlo ke zřícení původní ochranné bariéry. Nová ochranná bariéra byla dimenzována na tehdejší charakter vilové zástavby. Záměr však předpokládá vybudování dvou podzemních pater několik metrů od ochranné bariéry, a geotechnický průzkum, který je při založení kotvené opěrné zdi nutný, nebyl proveden. Obyvatelé okolních nemovitostí opakovaně upozorňovali, že podloží je v lokalitě nestabilní, svahy jsou prudké a stále se pomalu sesouvají. Povolením výstavby tak může dojít k ohrožení zdraví a bezpečnosti občanů lokality, navíc by byl zaveden nebezpečný precedent.

64. Osoby zúčastněné na řízení své podání doplnily o fotografie, kterými dokládají výšku a odstup stávajících staveb od stavební čáry.

IX. Replika žalobce č. 2

65. Žalobce č. 2 v replice ze dne 19. 4. 2022 reagoval na vyjádření osoby zúčastněné na řízení č. 1. Stavební čára záměru dle žalobce neúměrně přesahuje stavební čáru okolní zástavby a je tak současně v rozporu s místními stavebními předpisy. Žalobce zároveň nesouhlasí s tvrzením, že se jedná o volnou stavební čáru. Žalobce uzavřel, že záměr výrazně překračuje podlažnost, výšku a zastavěnost okolní zástavby a neodpovídá tak pouhému zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury dotčeného stabilizovaného území.

66. Žalobce č. 2 dále reagoval na vyjádření osoby zúčastněné na řízení č. 3. Žalobce uvedl, že daná osoba již v roce 2017 podala na stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí se záměrem výstavby bytového domu na pozemku parc. č. X, tedy na pozemku sousedícím s posuzovaným záměrem, a to v rozsahu 7 nadzemních podlaží a jednoho podzemního s 17 bytovými jednotkami a 28 parkovacími místy. Je proto zcela logické, že bude všemi způsoby podporovat posuzovaný záměr., který by v případě úspěchu umožnil další masivní výstavbu v lokalitě.

X. Posouzení věci Městským soudem v Praze

67. Soud ověřil, že žaloby byly podány včas, jedná se o žaloby přípustné, splňující všechny formální náležitosti na ně kladené. Napadené rozhodnutí žalovaného soud přezkoumal na základě skutkového i právního stavu v době vydání rozhodnutí správního orgánu a v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném a účinném znění /dále jen "*s. ř. s.*"/), jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti.

68. O podané žalobě městský soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání, neboť ani jedna ze stran k výzvě soudu nevyjádřila nesouhlas s rozhodnutím věci bez jednání; jejich souhlas s rozhodnutím věci bez jednání se tak presumuje (srov. § 51 odst. 1 s. ř. s. věta druhá). Důvodem pro nařízení jednání nebyla ani potřeba dokazování, neboť veškeré podstatné listiny, z nichž soud vycházel, jsou obsaženy ve správním spisu, jímž se dokazování neprovádí (rozsudek NSS č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS z 29. 1. 2009).

69. Městský soud neprovedl pro nadbytečnost důkazy navrhované žalobcem 1) – Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5 ze dne 18. 4. 2018 a Odborné posouzení Ing. V. N., Ph.D.

V případě pravidel městský soud shledal, že se jedná o vnitřní dokument, kterým Městská část Praha 5 sama sobě vymezila postup pro udělování souhlasů se záměry v územním řízení, nic to však nevypovídá o zákonnosti povolení záměru z hlediska obecně závazných předpisů, což je naopak podstatné hledisko pro posouzení této věci. Stanovisko Ing. V. N. pak má dle slov žalobce 1) podporovat jeho argumentaci v žalobě, podstatné je tedy to, že podstatné závěry tohoto stanoviska žalobce 1) přejal a uplatnil jako své žalobní námitky.

70. Osoba zúčastněná na řízení 1) – stavebník předložila soudu řadu podkladů jednak k vyjádření k odkladnému účinku a dále ke svému vyjádření. Městský soud shledal, že některé tyto podklady jsou již obsahem správního spisu, kterým se dokazování neprovádí (vizualizace záměru včetně jeho umístění do lokality, závazné stanovisko Odboru památkové péče, Oddělení státní správy památkové péče pod č. j. MHMP 1978420/2018 ze dne 4. 12. 2018, výkres výškových hladin záměru D1.12, D1.13, situační výkres uliční čáry, situační výkresy koeficientu průměrné podlažnosti a zastavěnosti).

71. Pokud stavebníkem předložené podklady obsahem správního spisu nejsou, doplňují projektovou dokumentaci obsaženou ve správním spisu jen nepatrně a bez zásadního významu pro projednávanou věc. Jedná se o tyto podklady: fotografie okolí ulice X – zejména z místa před vjezdem do ulice X, pohled na okolní zástavbu z ulice X, pohled na výstavbu z ulice U Dívčích hradů, výhled na výstavbu Radlické výhledy od společnosti Central Group, a.s., objekt garáží v ulici X, odstavený autobus v ulici X, pohled na další rezidenční objekt z ulice X, výstavba v okolí záměru – foto ze dne 12. 12. 2021 zobrazující odtěžení svahu předzahrádky a posunutí hranice uliční čáry, 2 výkresy „celkový pohled na ulici“. V případě těchto důkazů městský soud vycházel z toho, že dostatečný podklad o situaci v oblasti poskytují územně analytické podklady, územní plán a projektová dokumentace záměru.

72. Případně se jedná o podklady, které vůbec nepřináší zásadní skutečnosti k věci samé, tj. k posouzení parametrů umísťovaného záměru do lokality (otisk článku zveřejněného na serveru www.novinky.cz ze dne 26. 11. 2021 a na serveru www.blesk.cz dne 1. 12. 2021, otisk internetového odkazu projektu Radlické výhledy na webu https://www.zipreality.cz/, rozhodnutí o odstranění stavby ze dne 9. 4. 2021 na pozemku p. č. 807/1, 807/2, 807/3, 807/4, 808, k. ú. Smíchov, Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5 ze dne 04/2019).

73. Všechny tyto podklady předložené stavebníkem městský soud z uvedených důvodů shledal za nadbytečné.

74. Rovněž osoba zúčastněná na řízení 4) zaslala 9 fotografií z místa, které mají zobrazovat výškovou hladinu ulice a stavební čáru. I tyto podklady shledal městský soud za nadbytečné, dostatečný podklad o situaci v oblasti poskytují územně analytické podklady, územní plán a projektová dokumentace záměru.

75. Žalovaný ani osoby zúčastněné na řízení nezpochybňují aktivní legitimaci žádného ze žalobců. Žalobce 1) Městská část Praha 5 i žalobce 2), resp. jeho právní předchůdce CALUMA a.s., ostatně v řízení uplatnili práva účastníků, aktivně v něm vystupovali a hájili svá práva, aniž by jejich účast byla jakkoliv sporná.

76. Městský soud konstatuje, že dle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 6. 2013, č. j. 3 Ao 9/2011 – 219, městská část, jako subjekt samosprávy a jako

subjekt, jenž vykonává samostatnou působnost v některých zákonem a vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen „*Statut*“), vymezených oblastech na svém území, má právo na samosprávu a na výkon vlastní působnosti. Pokud zákon (č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze) svěřuje do samostatné působnosti městské části schvalování (a uskutečňování) programu rozvoje městské části a současně ji s odkazem na její zákonem vymezenou samostatnou působnost vybavuje způsobilostí k právům, byť i omezenou, dává jí veřejné subjektivní právo, a tedy i právní ochranu proti jeho zkrácení.

77. Žalobce 1) v této souvislosti poukazuje na to, že v rámci samostatné působnosti dne 18. 4. 2018 vydal usnesením Rady městské části č. 16/531/2018 Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5. Jedná se o metodiku a pravidla, kterými se hodlá žalobce 1) řídit při formulaci svého vyjádření jako účastníka řízení. Podstatné však je, že žalobce 1) v žalobě uplatnil námitky proti tomu, že záměr nesplňuje požadavky územního plánování a požadavky předpisů stanovených k pravidlům na výstavbu. Bezpochyby tedy žalobce 1) hájí zájem, aby na jeho území docházelo k rozvoji jen v souladu s jím stanovenou strategií dle § 18 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze. Aktivní legitimace žalobce 1) je tedy nepochybná.

78. Žalobce 2) odvozuje svoji aktivní legitimaci od vlastnictví pozemku č. p. X, jehož součástí je budova č. p. X a pozemku č. p. X, zapsaných na LV č. X, k. ú. X. Dle veřejné databáze www.cuzk.cz (a několika grafických podkladů k záměru, jež jsou součástí správního spisu) se jedná o nemovitosti sousedící se záměrem. Předchozím vlastníkem těchto nemovitostí byla společnost CALUMA, a.s., která z tohoto titulu v řízení vystupovala jako účastník a odvolatel. Žalobce 2) tedy nepochybně mohl být zkrácen napadeným rozhodnutím na svých právech, proto mu rovněž svědčí aktivní legitimace.

79. Městský soud se nejprve zabýval společnými žalobními body obou žalobců.

Rozpor záměru s územně plánovací dokumentací, rozpor záměru s požadavky Pražských stavebních předpisů

80. Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, v rozhodném znění (dále jen „*územní plán*“) oblast umístění záměru okolo ulice X charakterizuje v příloze 1 „*Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy*“ jako kategorii „*OB*“ s následujícími parametry.

81. Dle textové části oddíl 3a) a navazující oddíl 4 se jedná se o čistě obytnou plochu. Hlavní využití plochy je bydlení, přípustné využití jsou byty v nebytových domech. Plocha má i podmíněně přípustné využití související s uspokojením potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím (obchodní zařízení, parkovací plochy, garáže, lůžková zdravotnická zařízení, školy a školská zařízení, kulturní zařízení administrativu atp.), podmíněné přípustné je i využití v plochách OV za podmínky, že OV pozemek s plochami bezprostředně sousedí, a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami

a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

82. Záměr je koncipovaný jako stavba určená k bydlení, jeho účel tedy beze sporu splňuje podmínky hlavního využití území OB, do něhož je umísťován.

83. Plocha OB dle oddílu 6 a dle grafické části územního plánu (výkres 37) náleží mezi zastavitelné území – stabilizované. Dle oddílu 15 „*Vymezení některých pojmů*“ jsou stabilizovaným územím zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.

84. Dle oddílu 7 odst. 3 „*Podmínky prostorového uspořádání*“ (a dle metodické přílohy k územnímu plánu) ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch; 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. Přípustnost záměru ve stabilizovaném území posoudí stavební úřad vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný záměr nachází. Popis stávající urbanistické struktury včetně výškových hladin a podrobnějších výškových údajů lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy v kapitole 200 Město, zejména ve výkresech Struktura území, Podlažnost, Střešní krajina, Výška obvodových linií střech, Absolutní výška hladin zástavby.

85. Mezi stranami i osobami zúčastněnými na řízení panuje v základu spor o to, jakým způsobem nahlížet na srovnávání záměru s charakterem území. Žalobce 1) např. poukazuje na to, že stavby na p. č. X a X, k. ú. X se nachází v jiné ploše, mají jiný způsob využití, nemohou být tedy využity pro srovnání. Poukazuje i na to, že některé ze staveb, které byly posouzeny pro podlažnost a výšku, byly do území zařazeny v období účinnosti jiného územního plánu. Osoba zúčastněná na řízení 3) oproti tomu např. namítá, že ulice X patří do širší lokality Dívčí hrady, tam nalézáme novou zástavbu plošně a hmotově často převyšující záměr a jestliže stavební úřad připustil jako účastníky vlastníky staveb U Dívčích hradů a Pod Děvínem, nemůže nikdo popřít srovnání se zástavbou v těchto ulicích.

86. Grafická část územního plánu – výkres 4 – „*Plán využití ploch*“ charakterizuje celou oblast záměru (rámcově vymezenou od Kroupovy ulice, X, Děvínská, U Dívčích hradů, Šárčina, X, Pod Děvínem, Pod Závorkou, Kesnerka, Pod Kesnerkou, Franty Kocourka) jako OB bez indexu využití. Mezi stranami je nesporné, že jako stabilizovaná plocha byla vedena celá tato oblast již v době posuzování záměru. Pro posuzování parametrů nynějšího záměru je pak podle názoru městského soudu bez zásadního významu, kdy a za jakých okolností byly do oblasti umístěny a v ní pak povoleny jiné záměry. Podstatné a v souladu s územním plánem je totiž nyní to, aby se umístěním záměru dotvářela urbanistická struktura a aby toto umístění nepředstavovalo takovou rozsáhlou stavební činnost tak, aby se např. s tímto záměrem lokalita zásadně změnila.

87. Z grafických podkladů územního plánu přitom je zjevné, že v některých místech lokalita disponuje sice hustější zástavbou, v jiných částech takový charakter oblast nemá a

převládají tam jiné parametry staveb - různorodost zástavby v oblasti je pak mimo jiné názorně patrná z několika zákresů parametrů do stávající zástavby. Odlišný charakter různých částí této oblasti pak podle názoru městského soudu může vést v jednotlivých případech při umísťování nových záměrů také k odlišnému charakteru a parametrům toho, co je ještě přípustné dotváření stabilizovaného území. 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.

88. I pokud mezi stranami panuje shoda, že dle územně analytických podkladů je pro lokalitu X uveden koeficient *„348 X s kódem Z(06) 0 0,38 5/7“*, ještě to podle názoru městského soudu neznamená stěžejní hledisko věci. Územně analytické podklady podle § 25 stavebního zákona zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území. Těmto hodnotám záměr nemusí odporovat. Pro posouzení věci je však stěžejní to, jak záměr ve svých navržených parametrech zapadá do požadavků obecně závazných předpisů, územního plánu a pražských stavebních předpisů.

89. Městský soud také podotýká, že žalobce 2) uvedl, že na pozemku p. č. X sousedícím se záměrem v budoucnu patrně hodlá osoba zúčastněná na řízení 3) umístit záměr v rozsahu až 7. NP. Parametry této „nové“ stavby městskému soudu ani žalovanému či stavebnímu úřadu známy v době rozhodování nebyly a tento „nový“ záměr není ani součástí Územně analytických podkladů. Vzhledem k tomu, že se jedná opět o záměr umisťovaný do stabilizovaného území, měl by splňovat parametry úměrné charakteru území. Městský soud proto dále vycházel z parametrů stávající stavby stojící na p. č. X, k. ú. X, které posoudil jako výchozí a přibližné, tj. typizované parametry pro danou stabilizovanou oblast.

90. Městský soud shrnuje, že u níže uvedených žalobních bodů v zásadě posoudil to, jak parametry záměru snesou srovnání se stávajícím charakterem stabilizované lokality a zda by realizace záměru představovala ve výsledku *„rozsáhlou stavební činnost“*.

91. Strany se především neshodnou na podobě stavební čáry (k § 21 až § 23 nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, dále jen *„pražské stavební předpisy“* nebo *„PSP“*).

92. Správní orgán I. stupně stavební čáru hodnotil jako volnou, kterou lze vymezit spojnicí mezi domy č.p. X a X (koncové stavby v ulici X při křižovatce s ulicemi pod Děvínem a Nový Zlíchov, od které zástavba č. p. X, Y, Z libovolně ustupuje. Podzemní podlaží je navázáno na komunikaci X, stejně jako stavby v okolí, nadzemní ustoupená podlaží stavební čáru (č. p. X a Y) nepřekračují. Vjezd je v souladu s okolím.

93. Žalovaný poukázal k téže námitce na § 22 PSP. Vycházel z toho, že ulice X je uličním prostranstvím, objekty zde mají umístěné garáže přímo na hranici s veřejným prostranstvím. Samotné domy ve svahu jsou umístěny ve vzdálenosti minimálně 6 m (č. p. X na p. č. X) od uliční čáry. Dle § 22 odst. 3 písm. a) PSP platí, že ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím. Stavební bloky lze podle žalovaného rozdělit dvěma volnými stavebními čárami – jedna prochází s uliční čárou a vymezuje stavby garáží, druhá je umístěna ve vzdálenosti 6m od uliční čáry a vymezuje stavbu rodinných domů. Vzdálenost lze odvodit

od č. p. X (na p. č. X), která je součástí ulice, třebaže je poslední. Umístění 1. podzemního podlaží záměru s garáží je na uliční čáře, 1. nadzemní podlaží ustupuje o 6 metrů. Mezi uliční a stavební čárou u 1. podzemního podlaží nevzniká žádný prostor, není třeba posuzovat soulad s § 23 PSP.

94. Žalobce 1) má za to, že stavební čára od hranice pozemku je 10 m, že budova č. p. X (na p. č. X) nemá být součástí stavební čáry, že prostor mezi uliční a stavební čárou má být využitý jako volný prostor pro předzahrádky, zde je však terasa. Stavebník nemá stavební čáru zakreslovat až od 3. nadzemního podlaží.

95. Pražské stavební předpisy v § 21 - § 23 vymezují pravidla pro umísťování staveb z pohledu tzv. stavební a uliční čáry. Podle § 21 odst. 1 PSP se způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím zpravidla vymezuje stavební čarou. Ta může být trojího typu: uzavřená, otevřená a volná /§ 21 odst. 3 písm. a) – c) PSP/. Nejsou-li tyto čáry vymezeny územním či regulačním plánem, platí, že uliční čára se dle § 22 odst. 1 vymezuje v návaznosti na to, zda jsou v území uliční prostranství, stavební čára ve stabilizovaném území se odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou /§ 23 odst. 3 písm. a) PSP/. Podle § 23 odst. 1 se prostor mezi uliční a stavební čarou zpravidla zahradně upravuje nebo využívá pro činnosti související s navazujícím veřejným prostranstvím, a to v souladu s jeho charakterem (odst. 1). V tomto prostoru lze umisťovat pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, podzemní stavby, stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a části staveb podle § 24.

96. Situaci v místě přehledně znázorňuje výkres C.4 *„Situace stavby na podkladu katastrální mapy 1:1000“*. Z výkresu vyplývá, že po délce ulice X se nachází celkem 5 stávajících objektů – od budovy č. p. X na pozemku p. č. X na severním okraji ulice až k budově č. p. X na pozemku p. č. X. Budova na severním konci je prakticky u uliční čáry, další tři budovy drží přibližně stejnou vzdálenost od uliční čáry, budova na jižním konci v jedné části rohu od ulice ustupuje více a v druhé blíže přistupuje k ulici.

97. Vymezení typu stavební čáry mezi stranami sporné není, je zřejmé, že se jedná o volnou stavební čáru. Sporné není ani to, že garáž coby 1 podzemní podlaží přiléhá k uliční čáře, že 1.NP odstupuje od uliční čáry o 6 m (to vyplývá např. z výkresů D1.12), že střecha 1.PP je pojata jako střešní zahrada a předzahrádka (viz. výkres D1.3).

98. Strany sporují hranici vedení stavební čáry – žalovaný má za to, že je to 6 m, což odvozuje z toho, že do oblasti zařadil i nemovitosti X (na p. č. X) a X (na p. č. X). Žalobce 1) je názoru, že stavební čára činí 10m, má za to, že koncové nemovitosti X a X do stavební části nelze zahrnout.

99. Již bylo řečeno, že žalovaný zahrnul do posuzování stavební čáry celou délku ulice od křižovatky s ulicí Pod Děvínem od severu až k jihu k č. p. X. Tento rozsah je podle soudu adekvátní, protože se jedná o jednu (západní) linii vymezenou uliční čárou. Na obou koncích lze seznat proměnlivé odstupy staveb od uliční čáry. Zatímco dům čp X na p. č. X v křižovatce ulice Pod Děvínem a X téměř přiléhá k uliční čáře, dům č. p. X na p. č. X svou prostorovou orientací jedním okrajem od uliční čáry odstupuje více a druhou přistupuje zase blíže. Vedle toho sousední domy se záměrem na p. č. X, p. č. X a č. p. X odstupují dále od uliční čáry. Po celé délce ulice není tedy zachován jednotný odstup staveb od uliční čáry. Vzhledem k tomu, že se jedná o stabilizované území, tj. je nezbytné dbát na

územní studii nebo na převažující charakter zástavby a její vztah k veřejným prostranstvím, je podle soudu v souladu s těmito požadavky, pokud odstup záměru od uliční čáry bude zachován v rozmezí od 6 m do 10 m, jako v případě ostatních staveb v oblasti. Stavební čáru tedy žalovaný stanovil v souladu s těmito východisky. K uliční čáře přiléhá garáž, to je v souladu s § 23 odst. 1 PSP. Pokud na ni umístil terasu od 1. NP, které počíná 6 m od uliční čáry a tento prostor pojal jako střešní zahradu (předzahrádku), jedná se o soulad s § 23 odst. 1 PSP.

100. Jedním ze stěžejních žalobních bodů je posouzení otázky, zda jsou u záměru dodrženy parametry výškových hladin dle § 25 - § 27 pražských stavebních předpisů.

101. Podle § 25 odst. 1 PSP se výškové uspořádání definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží. Podle § 25 odst. 2 PSP výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov a stanovují se takto: a) hladina I 0 m – 6 m, b) hladina II 0 m – 9 m, c) hladina III 0 m – 12 m, d) hladina IV 9 m – 16 m, e) hladina V 12 m – 21 m, f) hladina VI 16 m – 26 m, g) hladina VII 21 m – 40 m, h) hladina VIII nad 40 m; rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. (3) Spolu s určením výškové regulace v územním nebo regulačním plánu lze stanovit podmínky, za jejichž splnění lze stanovenou maximální regulovanou výšku přesáhnout, popřípadě minimální regulovanou výšku podkročit.

102. Podle § 26 PSP se stavby umisťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII /podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)/ z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

103. Podle § 27 odst. 1 PSP se regulovanou výškou budovy rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb. (2) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, je od maximální regulované výšky možné vystavět: a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 7,5 m; b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m; c) jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b). (3) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, mohou prostorové vymezení podle odstavce 2 překročit vikýře, které nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy, nejsou vyšší než 2,5 m, nezabírají v součtu více než jednu třetinu plochy střechy v kolmém průmětu a jsou umístěny tak, že nad nimi zůstává alespoň jedna třetina výšky střechy v kolmém průmětu bez vystupujících prvků.

104. Odůvodnění k § 26 PSP uvádí, že *„rozsah území, ze kterého se výškové hladiny odvozují, musí odpovídat charakteru a velikosti záměru. Pro doplňování jednotlivých staveb do stávající zástavby postačí zpravidla odvodit výšku z délky uliční fronty bloku. Při umisťování větších záměrů je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků a ve specifických*

případech stanovit různé hladiny pro různé části záměru adekvátně k charakteru zástavby, na kterou navazuje.“

105. Správní orgán I. stupně na straně 9 prvostupňového rozhodnutí konstatoval, že dle územně analytických podkladů převládají v okolí stavby ve výškových hladinách III a IV, přičemž jednotlivá ustoupená podlaží jsou ve výškových hladinách I (0-6m) a III (0 – 12m). V I. výškové hladině se nachází ustoupené 1. podzemní podlaží, 1., 2. a 6. nadzemní podlaží, 3. až 5. nadzemní podlaží dosahuje výškové hladiny III.

106. Žalovaný v napadeném rozhodnutí konstatoval, že nejvyšší regulovanou výšku v dané oblasti má dům X, a to 12.9 m, což odpovídá výškové hladině IV - 9 až 16m. Do uličního prostranství jsou podél stavební čáry orientované budovy ve výškové hladině III - 0 až 12m, zahradní části budov na západní straně tj. na straně záměru, jsou ve výškové hladině II (0 až 9 m), zahradní části budov na východní straně, jsou ve výškové hladině IV.

107. Tyto skutečnosti žalobci nesporují, ostatně vyplývají rovněž z Územně analytických podkladů hlavního města Prahy, kniha 200 – Město, výkres výškové uspořádání zástavby, dostupné na adrese https://uap.iprpraha.cz/#/atlas , na které odkazuje žalovaný v napadeném rozhodnutí. Celkově je tedy patrné, že vzhledem ke svahu sestupujícímu od západu k východu stoupají také výškové hladiny u budov – od výškové hladiny II na západní straně, k výškové hladině IV na východní části oblasti.

108. Dle dokumentace k územnímu rozhodnutí je záměr stavbou s 1 přízemním podlažím a se 6 nadzemními podlažími kaskádovitě zasazenou do svahu, který se svažuje od západu k východu (jinými slovy od 6. po přízemní podlaží), svah je přerušený místní komunikací – ulicí X. Podlaží záměru se tedy svažuje od západu ve směru od vyššího podlaží k nižšímu: 6. nadzemní podlaží k 5. podlaží, 5. – 3. podlaží k 2. nadzemnímu podlaží, 2. nadzemní podlaží k 1. podlaží.

109. Dle výkresu projektové dokumentace D1.12 (doložené jako *„upřesnění rozdělení stavby do výškových hladin“*), která se zabývá výškovou regulací, je výška 1. a 2. nadzemního podlaží od úpatí (terénu) 5,8 m z východní strany, výška 3. – 5. nadzemního podlaží činí od úpatí terénu z východní strany 12,1 m (rozdíl 18,950 – 6,850). Samotná výška 5. podlaží ze západní strany, kde je toto podlaží zasazeno do vyššího sklonu svahu, pak činí 3,6 m. Výška 6. nadzemního podlaží je od západní strany 7 metrů, od východní strany není tato výška vyznačena ani z jižního ani ze severního pohledu, z kót výkresu lze však dovodit, že činí rozdíl mezi 22,3 m (výška římsy) a 9,85 m na úpatí, tj. výšku 12,45 m vzhledem k úpatí terénu, to odpovídá výškové hladině IV (9 – 16 m). Výška atiky 6. nadzemního podlaží je 80 cm od 6. nadzemního podlaží.

110. Výkresová dokumentace D1.12 v záměru rozlišuje několik bloků zasažených do hladin výškové regulace dle § 25 Pražských stavebních předpisů. Uvádí hladinu II. 0-9 m (blok částečně 3, 4 a 5. patra ze západní strany) a zbytek tvoří hladinu III. 0 - 12m. Podle názoru městského soudu pak výška 6. podlaží náleží do výškové hladiny IV (9-16 m).

111. Západní strana záměru dosahuje u 5. a 6. nadzemního podlaží výšky až 7 metrů, což odpovídá výškové hladině II – této hladiny však na této západní (zahradní) straně dosáhly jen budovy na severním a jižním konci okolo ulice X (budova stojící na pozemku p. č. X vykazuje dle územně analytických podkladů na této straně výšku 8-8.3m, budova stojící na pozemku p. č. X vykazuje výšku 6.1 – 6.5 m, a budova stojící na pozemku p. č. X vykazuje výšku západní strany 8.7 - 9.5m). Další 3 budovy v bezprostředním sousedství se záměrem

(p. č. X, p. č. X a p. č. X) na západní straně dosahují regulované výšky hladiny I (0-6 m) v rozmezí od 3.1 do 5,7 metrů. Na západní straně tedy záměr sousední budovy převyšuje rozdílem 1.3 m.

112. Naopak východní (uliční strana) strana záměru dosahuje výškové hladiny, která je přítomna i v bezprostředním sousedství umisťovaného záměru. Jedná se o výškové hladiny III – IV u následujících budov: 10.7 – 12.3 m u budovy na pozemku p. č. X, 10 m u budovy na pozemku p. č. X). Budovy na východní straně ulice X naproti umísťovanému záměru pak disponují výškou 10.5 (na uliční straně) – 12.3 m (zahradní strana, budova na pozemku p. č. X), 8.9 m (na uliční straně) – 12. 3 m (zahradní strana, budova na pozemku p. č. 767). Již výše městský soud shledal, že některé části záměru tvrzenou hladinovou výšku III. 0 - 12 metrů fakticky přesáhly do výše hladiny IV. Konkrétně se jedná o výši 6. nadzemního podlaží na východní straně /12,45 m od úpatí, s atikou 13.25m (rozdíl kót 23.100 – 9.850)/ a 2-5. nadzemního podlaží (12,1 m).

113. Městský soud pak poměřil záměr znovu i s bezprostředně sousedícími budovami na p. č. X a p. č. X, které se nacházejí na témže svahu přibližně stejného sklonu (viz znázornění vrstevnic na výkresu C). V místech, kde záměr dosahuje výšky přes 12 m ve svém 6. nadzemním podlaží, sousední budova na p. č. X (na severní straně) dosahuje výšky 3,5 – 7 m. Na jižní straně, kde záměr v závislosti na sklonu svahu dosahuje výšky 9 m (5. nadzemní podlaží) a 12.1 m (2. -5. podlaží) odpovídá sousední budova na pozemku p. č. X výšce 5.7 – 10 m.

114. Výškový vztah sousedících budov je pak nejlépe patrný z výkresu D1.15 a ze dvou fotografií, do nichž je záměr zakreslen (nadhledová fotografie a fotografie dálkového podhledu). Z těchto podkladů vyplývá, že výška 6. nadzemního podlaží záměru sice přesahuje nad římsy sousedních domů. Nicméně je také patrné, že výška 6. nadzemního podlaží záměru hraničí s výškou štítů sousedních domů. U obou domů jsou ve štítech okna (to vyplývá jednak z tohoto výkresu, z fotografií a poté i ze závazného stanoviska ze dne 30. 4. 2021, v němž Ministerstvo pro místní rozvoj uvedlo, že na p. č. X a X jsou stavby s podlažností 2 NP + střešní podlaží).

115. Záměr tedy jednak dodržuje obvyklé výškové hladiny v oblasti, ale i vzhledem k jeho zasazení do svahu a k postupnému zvyšování nadzemních podlaží nijak zásadně a neúměrně nepřevyšuje zástavbu v oblasti vymezené ulicí X. Výšková hladina záměru podle názoru soudu sama o sobě dodržuje charakter lokality a je tak v souladu s požadavky PSP.

116. Další okruh společných námitek obou žalobců směřuje k podlažnosti záměru.

117. Správní orgán I. stupně charakterizoval oblast umístění záměru ulicemi X, Pod Závěrkou, U Dívčích Hradů a Křížová s tím, že jde o oblast, kde byly původně viladomy. Došlo k rozmělnění původní zahradní zástavby k rozvolněné městské zástavbě s kapacitnějšími domy s podlažností 3+1 až 4+1. Zastavěná plocha záměru činí 495 m^2, okolní zástavba č. p. X, X, X a X dosahují srovnatelné nebo vyšší zastavěné plochy. Odkázal na stanovisko odboru územního rozvoje hl.m. Prahy ze dne 23. 1. 2019, č. j. MHMP 140119/2019, který přisvědčil souladu záměru s okolní zástavbou. Správní orgán I. stupně konstatoval, že stavebník přiložil zákres do fotografie dálkového pohledu a do nadhledové fotografie, ze kterých vyplývá, že stavba se nevymyká okolní zástavbě.

118. Pokud jde o počet podlaží, projektová dokumentace (průvodní zpráva, str. 8 i *grafická část D1.1 Architektonické i stavebně technické řešení*) uvádí (a zobrazují), že záměr disponuje 1

podzemním podlažím a 6 nadzemními podlažími. Žalobce 2) s tímto nesouhlasí, tvrdí, že podzemní podlaží je na úrovni terénu, jedná se dle něj tedy o stavbu se 7 nadzemními podlažími. Žalovaný obdobné odvolací námitce nevyhověl. Stručně shrnul, že větší část půdorysu podzemního podlaží je zapuštěna hlouběji než 0.8 m.

119. Podle § 2 písm. p) bodu 1 PSP se podzemním podlažím rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby a podle § 2 písm. q) PSP se podzemní částí stavby rozumí část stavby pod úrovní přilehlého upraveného terénu.

120. Z grafické části projektové dokumentace vyplývá, že záměr je umisťovaný do svahovitého terénu, který se postupně snižuje ze směru od západu k východu. Jako *„výškový bod nula“* je ve výkresech uvažována podlaha podzemního podlaží v úrovni 250 m.n.m. Z výkresů projektové dokumentace (nejnázorněji z výkresu *„Rozvinutý řez mezi ul. X a U X“* předložený dne 18. 12. 2019) vyplývá, že přirozený sklon svahu se nesnižuje až na úroveň komunikace X. V místech, kde se svah kříží s komunikací, je rozdíl srázu mezi horní hranou úrovně svahu a komunikací ca 1,3 m (měřeno dle výkresu D1.12 při měřítku 1:100). Horní hrana svahu na západní části území pozemku p. č. X, k. ú. Smíchov v místech záměru činí cca až 16m (měřeno od podlahy podzemního podlaží ve výši 250 m.n.m), nejnižší úroveň horní hrany svahu na východě (u ulice) činí tedy 1,3m. Svah navíc poměrně prudce ustupuje, již po třech metrech od komunikace X směrem k západu dosahuje výšky ca 2 m. Podzemní podlaží má být vsunuto pod úroveň okolního svahu. Výška podzemního podlaží činí 3,850 m. Z toho všeho je tedy zřejmé, že podlaha tohoto podlaží je už od ulice X pod úrovní svahu v rozpětí od 1,3m a více. Toto podlaží splňuje podmínky definice podzemního podlaží dle PSP.

121. Při samotném srovnání podlažnosti v území žalovaný v napadeném rozhodnutí vycházel ze stanoviska ministerstva pro místní rozvoj ze dne 3. 5. 2021, č. j. MMR40668/2021, které opravilo a doplnilo některé údaje stanoviska odboru územního rozvoje hl. m. Prahy ze dne 23. 1. 2019. Shledal, že se stanovisko vypořádalo se všemi námitkami odvolatelů vůči nesouladu záměru s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a hledisek uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

122. Ministerstvo pro místní rozvoj podlažnost posoudilo na základě srovnání s počtem podlaží a s výškou těchto domů v lokalitě - X, Y, objekt na p. č. X, objekt na p. č. X, na p. č. X, na p. č. X, na p. č. X, na p. č. X, na p. č. X, p. č. X, na p. č. X, X, na p. č. X, na p. č. X a na p. č. X. Počet podlaží se pohyboval od 2 – 4 nadzemní podlaží, výjimečně 7 NP (p. č. X). Ministerstvo poměřilo i vzájemné přesahy jednotlivých úrovní nadzemních podlaží záměru a zjistilo, že tyto přesahy úrovní (např. 2.NP vůči 1.NP, 5 NP vůči 1.PP atp.) se pohybují od 6 m do 15,1 či 17,8 m (vztahy 5. NP vs. střecha 1.PP a atika výtahové šachty vs. střecha 1.PP). Výška obvodových linií střech srovnávacích staveb činila od 10 m do 20,9 m (p. č. X) nebo i 27,2 m (p. č. X).

123. Městskému soudu z grafické části územního plánu vyplynulo, že z těchto vybraných se záměrem sousedí stavby: na pozemku p. č. X (2 NP + střešní podlaží, výška obvodových střech 10 m), na p. č. (podlažnost 2 NP, střešní podlaží, obvodové linie střech 12.3 m), objekt na p. č. X (2 NP, obvodová linie střech 10,5 - 12,3 m), na p. č. X (podlažnost 2 NP, střešní podlaží, obvodové linie střech 12.8 m), na p. č. X (podlažnost 2 NP, střešní podlaží, obvodové linie střech 11.2 m) a p. č. X (podlažnost 4 NP, obvodové linie střech 15.5 m). Ostatní srovnávané stavby se v blízkosti záměru nenacházejí (stavby na p. č. X, p. č. X, p.

č. X, na p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X). Některé ze staveb vůbec nenáleží do stejné plochy využití OB jako záměr - p. č. X (plocha ZVO), p. č. X (plocha VN).

124. Z územně analytických podkladů – mapa 200 zaměřená na podlažnost zástavby – obecně vyplývá, že v blízkém okolí oblasti X, Pod Děvínem, U Dívčích hradů a ulice Křížová převažují stavby max. se 3 nadzemními podlažími, výjimkou je stavba na pozemku p. č. X se 4 NP. Vyšší podlažnost se nachází až ve větší vzdálenosti od záměru – 5 nadzemních podlaží u řady staveb umístěných až na západním konci ulice X a X (vzdušnou čarou ca 300 m od záměru), ta proto svým charakterem zcela neodpovídá typické podlažnosti v oblasti, do níž má být umísťován záměr.

125. Městský soud již výše uvedl, že záměr svými výškovými hladinami v jednotlivých částech hraničně odpovídá charakteru okolní zástavby a pokud ve srovnání s okolními budovami parametry okolí tyto hladiny částečně přesahuje, nejedná se o zcela neúměrný přesah. S tím souvisí i podlažnost stavby, z čehož ostatně vycházel i žalovaný. Podle názoru městského soudu však není stěžejní samotný počet podlaží, ale především výška takové stavby. Celkově vzato, záměr disponuje sice celkově více podlažími, než je v oblasti obvyklé, ta jsou ale rozprostřena do svahu. Rozmělněná výška záměru pak zcela zásadně nepřesahuje obvyklou výšku zástavby v okolní oblasti.

126. V dalším okruhu námitek žalobci poukazují na míru využití lokality a na míru zastavění plochy záměru.

127. Obecně dle oddílu 7a) Přílohy 1 územního plánu *„míra využití ploch“* platí, že 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).

128. Podle oddílu 7a odst. 4 Přílohy 1 kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídají závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPP) a koeficientu zeleně (KZ), které jsou uvedeny v tabulce.

129. Koeficient podlažní plochy „KPP“ je dle oddílu 7a odst. 6 dán podílem započitatelných hrubých podlažních ploch (HPP) 13 a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru. Podle odst. 7 pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha, která je dána součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží a započitatelné části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží.

130. Koeficient zeleně (KZ) je dle oddílu 7a odst. 8 koeficientem stanovujícím minimální podíl započitatelných ploch zeleně v území. Odvozuje se z koeficientu podlažních ploch a průměrné podlažnosti a stanoví se pro vymezenou plochu záměru (společně řešeného celku) shodnou s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch.

131. Stavební úřad uvedl, že stavba se umisťuje do prostředí vymezeného ulicemi X, Pod Závěrkou, U Dívčích Hradů a Křížová, zastavěná plocha činí 495 m^2, okolní zástavba např. č. p. X a X dosahují srovnatelné nebo vyšší zastavěné plochy. Stavebník rovněž doložil zákres do fotografie dálkového pohledu a do nadhledové fotografie, ze které je zřejmá a

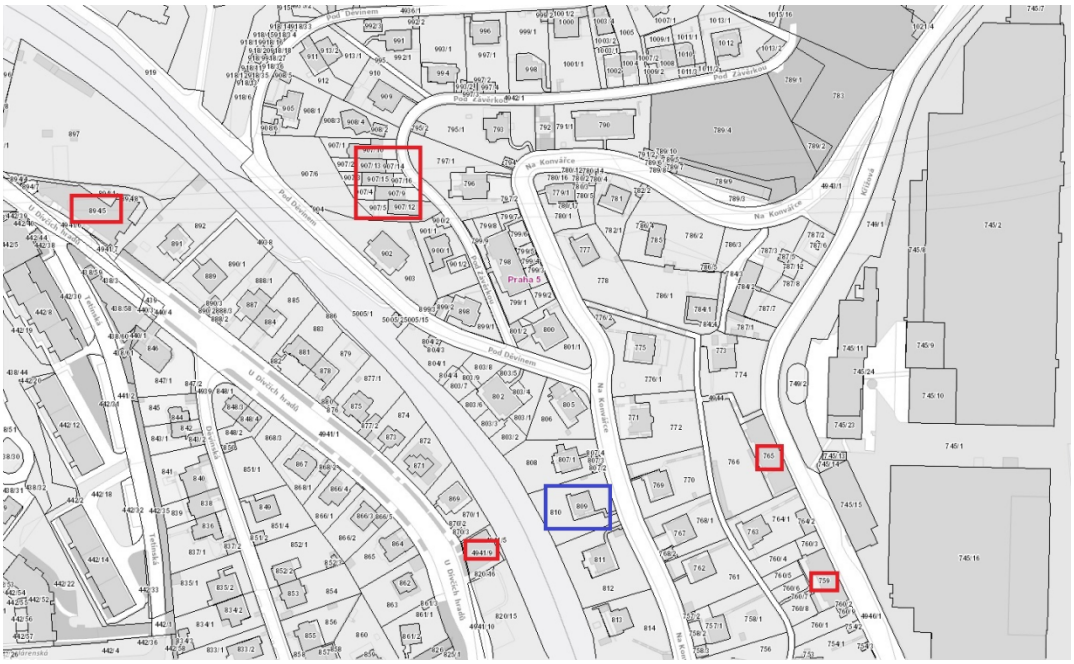
přehledná urbanistická struktura okolí, na kterou stavba reaguje a v širším pohledu se nevymyká okolní zástavbě.

132. Ministerstvo pro místní rozvoj k tomu ve stanovisku dne 30. 4. 2021, pod č. j. MMR-40668/2021-81 uvedlo, že se jedná o index (0,38) z územně analytických podkladů, které slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území, nejsou právně závazné, musí se primárně vycházet z regulativů v územním plánu, přičemž nevyplývá, že by byla stanovena přípustná míra využití plochy tj. KPP a KZ. Rovněž není zřejmé, jak byl tento index stanoven, neboť zahrnuje v rámci lokality i výměry nezastavitelné plochy, jedná se o zkreslující údaj. Není tedy srovnatelný s KPP dle územního plánu.

133. K parametrům MMR uvedlo již podrobněji, že zastavěná plocha činí 490,6 m^2 u podzemní části, nadzemní část činí 495,4 m^2, celková zastavěná plocha 603,6 m^2 (podzemní a nadzemní část jsou vůči sobě půdorysně posunuty). Hrubá podlažní plocha činí 1800 m^2. Pro srovnání MMR vybralo několik dalších objektů – na parc. č. X, zastavěná plocha 280 m^2, 4 nadzemní podlaží, hrubá podlažní plocha 1050 m^2, na parc. č. X, zastavěná plocha 340 m^2, podlažnost 2 NP + střešní podlaží, započitatelná hrubá podlažní plocha činí 1000 m^2, na parc. č. X, zastavěná plocha 335 m^2, podlažnost 3 NP + střešní podlaží, započitatelná hrubá podlažní plocha činí 1200 m^2, na parc. č. X, zastavěná plocha 460 m^2, podlažnost 3 NP + střešní podlaží, započitatelná hrubá podlažní plocha činí 1300 m^2, objekty na pozemcích parc. č. X a X mají celkovou podlažní plochu 620 m^2, podlažnost 3 NP + střešní podlaží, započitatelná hrubá podlažní plocha činí 2100 m^2, na parc. č. X, zastavěná plocha X m^2, podlažnost 4 NP + střešní podlaží, započitatelná hrubá podlažní plocha činí 3500 m^2. V oblasti se tak nacházejí objekty se stejnou nebo vyšší zastavěnou plochou a započitatelnou hrubou podlažní plochou, nelze tak označit záměr za rozsáhlou stavební činnost.

134. Žalovaný vycházeje z tohoto stanoviska uvedl, že okolní půdorysní rozměry jsou ca 10 x 12 m, což záměr přesahuje s rozměry ca 20 x 20 m. Celá lokalita X zahrnuje ulice Křížová, Pod Závěrkou, Pod Děvínem, v ní lze nalézt stavby s obdobnými rozměry, v tom odkázal i na stanovisko MMR z 30. 4. 2021.

135. Městský soud pro názornost tyto srovnávací stavby znázorňuje v grafické části územního plánu (vyznačené červeně, modrou barvou je zobrazena plocha, do níž má být umístěn záměr).



Obrázek 1 - rozmístění referenčních objektů k zastavěnosti v oblasti, celkový pohled

136. Srovnávané nemovitosti jsou většinou bytové domy, stavby na pozemcích p. č. X a X jsou rodinné domy, nicméně natolik umístěné v husté zástavbě, že i tak tvoří dojem jednotné masivní stavby. Oproti tomu je záměr navrhován jako samostatně stojící stavba oddělená od sousedních staveb. V oblasti pak převažuje zábor menší plochy. To uznává i žalovaný, když konstatuje, že v okolí převažují rozměry ca 10 x 12 m, což záměr přesahuje s rozměry ca 20 x 20 m. Jedná se téměř o čtyřnásobek obvyklého rozměru půdorysu stavby. Je znatelně větší i než srovnávaná stavba stojící na pozemku na parc. č. X (280 m^2), tj. na pozemku přímo nad záměrem. Taktéž z výkresu *„situace se stavební čárou“* názorně vyplývá větší plocha zastavění oproti sousedním ca 14 stavbám po obou stranách ulici X.

Obrázek 2 - situace se stavební čárou

137. Při čelním pohledu na svah, do něhož je záměr umisťován, jsou patrné čtyři linie – nejvyšší daná linií ulicí U Dívčích hradů, nižší daná linií ulice X, která se dělí na dvě linie – vyšší na západní straně a nižší na straně východní. Čtvrtá a nejnižší linie je daná ulicí Křížová.

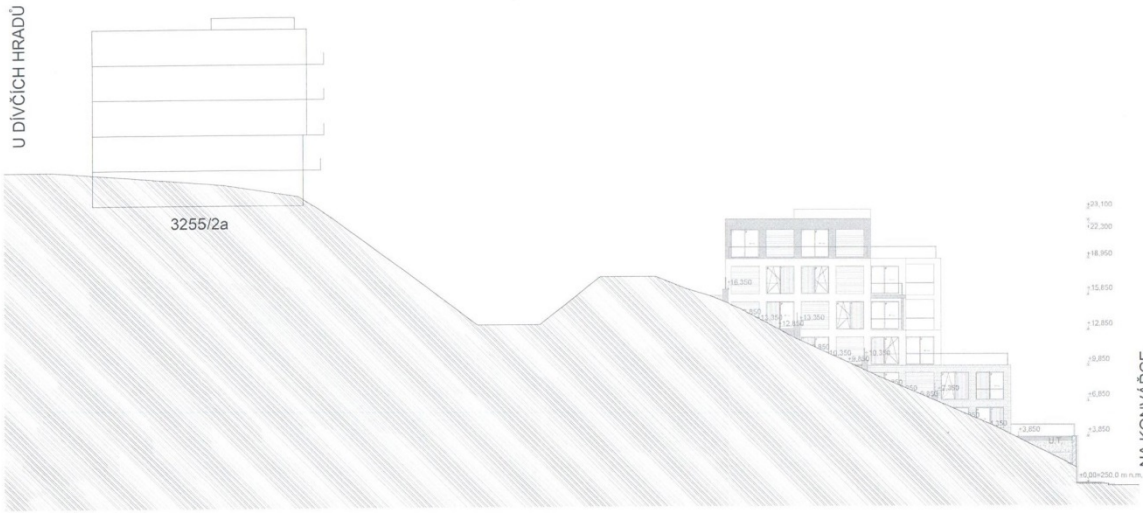
138. Zatímco v linii výše položené ulice U Dívčích hradů je zástavba hustší, v linii nižší ulice X jde o stavby s většími rozestupy. Patrné je to nejen v grafické části územního plánu, ale

zejména názorně i ze dvou zákresů záměru do fotografií – zákres do nadhledové fotografie, zákres do fotografie dálkového pohledu. Z nich totiž vyplývá vyšší hustota zástavby – menší odstupy v ulici U Dívčích hradů a větší rozestupy v ulici X.

Obrázek 3 - umístění záměru, čelní pohled na svah

139. Z bočního pohledu (výkresy D1.12, D1.13, rozvinutý řez mezi ul. X a U Dívčích hradů, zákres do nadhledové fotografie) vyplývá, že stavba nekopíruje linii svahu, naopak svými parametry po celou trasu nad svahem a zejména v oblasti 3-6. NP vyčnívá a vystupuje od linie svahu do prostoru. Záměr pak ve srovnání se stávající zástavbou působí zjevně dominantně (viz zákres do fotografie při čelním pohledu na svah, zákres do nadhledové fotografie).

Obrázek 4 umístění záměru, nadhledová fotografie



Obrázek 5 rozvinutý boční řez

140. 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. Vzhledem k naznačenému půdorysu v grafické části územního plánu je městský soud názoru, že takové parametry právě splňovala předchozí stavba na pozemku – jak zastavěností plochy, poměrem zeleně k zastavěné části, tak i nakonec symetrickým rozestupem od sousedních staveb.

141. U záměru jsou navrženy již jako hraniční parametry podlažnost a výška záměru. Současně s tím se záměr umisťuje na větší plochu pozemku, než je v lokalitě obvyklé. Žalovaný a především MMR pak pro srovnání vybrali jen ojedinělé objekty z různých částí oblasti či z jiných úrovní svahu, které nemají zásadní vypovídající hodnotu o převažujícím charakteru zastavěné plochy v oblasti umístění záměru.

142. Podle názoru městského soudu záměr z hlediska plochy zastavění nedrží charakter a nezapadá do stávajícího konceptu stabilizované plochy, působí dominantně. Městský soud se proto neztotožnil s tím, že by záměr v současných parametrech zastavěnosti jen rehabilitoval či dotvářel urbanistickou strukturu, tj. že by splňoval požadavky pro umístění do stabilizované plochy OB. Naopak 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 v oblasti.

Nesprávné posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování

143. Podle § 90 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

144. Stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí vycházel ze stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 23. 1. 2019, č. j. MHMP 140119/2019. Orgán územního plánování shledal soulad záměru s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizací 1-

4. Dále posoudil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, včetně změny Z 2832/00 vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 39/85 formou opatření obecné povahy č. 55/2018. Shledal, že funkční využití záměru je v souladu s územním plánem – záměr se umisťuje do plochy OB – čistě obytné, umístění garáže je v souladu s podmíněně přípustným využitím. Co se týče umístění záměru do stabilizované plochy, byl názoru, že objem záměru a hmotové řešení dotváří stávající urbanistickou strukturu. Ta je v širším okolí tvořena původní čtvrtí viladomů, ty jsou zasazeny do svahu tak, že tvoří solitérní hmoty o podlažnosti 3+1 až 4+1. Některé domy jsou kapacitnější, jedná se spíše o činžovní domy, postupem doby docházelo k rozmělňování původního urbanistického konceptu čtvrti, k jejímu zahušťování. Nová výstavba mění původní zahradní charakter čtvrti k urbanizované struktuře typu rozvolněné městské zástavby. Hlavní hmota záměru odpovídá svými proporcemi, materiálovým řešením a umístěním převládajícím hmotám sousedících domů čp. X a čp. X. Ale také dalším objektům přilehlé zástavby. Zákresem z dálkového pohledu na tuto lokalitu z Vyšehradu je patrné, že záměr odpovídá okolní zástavbě, kterou nenarušuje a neovlivňuje. Záměr respektuje stávající uliční čáru a stavební čáru volnou, záměr svou výškou 22,783 m nepřevyšuje okolní sousední zástavbu. Podlažnost se pohybuje na úrovni 4 až 5 nadzemních podlažích, soulad s obvyklou mírou využití území byl doložen výpočtem, kdy koeficient podlažních ploch KPP = 1,48 což odpovídá kódu využití území plochy G, při HPP = 1700 m^2, velikost pozemku 1144m^2 a nedosahuje KPP okolních staveb.

145. K odvolací námitce vyžádal žalovaný stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj. To se v závazném stanovisku ze dne 3. 5. 2021, č. j. MMR-40668/2021-81 ztotožnilo se stanoviskem orgánu územního plánování. K otázce dotváření stávající urbanistické struktury a rozsáhlá stavební činnost odkázal na to, že záměr má podlažnost 1 PP a 6 NP, maximální výška záměru je 23,1m od úrovně podlahy PP. Detailněji se zabýval podlažností, výškou, liniemi obvodových střech, zastavěnou plochou několika dalších objektů v území. Na základě toho srovnání s parametry staveb v území dospělo ministerstvo k závěru, že výškové řešení záměru lze akceptovat, stejně lze akceptovat to, že v území se nacházejí stavby s obdobnou i vyšší zastavěnou i započitatelnou HPP. Záměr nelze označit za rozsáhlou stavební činnost, předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona. Svým hmotovým i výškovým řešením respektuje charakter okolní zástavby, běžným provozem nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho stávající funkce. Mj. zdůraznilo, že dané území již nemá jednotný charakter, kromě samostatných stojících rodinných a vilových domů jsou zde situovány i dvojdomy, řadové objekty nebo bytové domy. Zástavba nemá jednotný charakter ani z hlediska výše obvodových linií střech, typu zastřešení, zastavěné plochy a započitatelné HPP. Stavby objemnější či vyšší než samostatně stojící rodinné domy a viladomy byly pravomocně umístěny, povoleny a dotváří charakter území. Z regulativů územního plánu ani právních předpisů nevyplývá, že by měl být záměr posuzován k převažujícímu charakteru zástavby.

146. Jednotlivé námitky, které žalobci k tomuto žalobnímu bodu uplatnili, postupně vypořádal městský soud již v předešlé části odůvodnění. Městský soud proto na tyto závěry odkazuje. Shrnuje, že již výše městský soud v řízení zjistil, že kumulace jednotlivých parametrů stavby (výška, podlažnost a zastavěnost) ve výsledku neodpovídá požadavkům územního plánu na umísťování záměru do stabilní plochy.

147. Žalovaný i stavební úřad nesprávně vyhodnotili soulad jak v dílčích ohledech s územním plánem, tak v dílčích ohledech i s PSP, tj. s obecně závazným předpisem s technickými požadavky na výstavbu na území hlavního města Prahy. Městský soud tedy shledal, že z hlediska naplnění požadavků ustanovení § 90 odst. 2 stavebního řádu oba správní orgány nesprávně posoudily podmínky dle § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona (úkol stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství a úkol stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území).

Námitky žalobce 2)

148. Městský soud se pro úplnost zabýval i námitkami, které již uplatnili žalobci jednotlivě, především tedy žalobce 2). Ten namítl nedostatečnost odůvodnění a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Nebyly splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí o společném povolení záměru, stavební úřad nepostupoval správně, kdy neučinil řádně a v potřebném rozsahu zákonem potřebná šetření, opatření a úkony, nepřihlédl a nedostatečně se vypořádal s námitkami uplatněnými žalobcem či ostatními účastníky řízení.

149. Městský soud předesílá, že žalobce 2) tuto skupinu námitek formuloval jen velmi obecně. Jen velmi neurčitě poukazuje na náležitosti, které má odůvodnění správního rozhodnutí splňovat, neuvádí nijak konkrétně, v čem dle jeho názoru spočívají nedostatky odůvodnění napadeného rozhodnutí, které se týkají se práv, které žalobce 2) před soudem nyní hájí. Rovněž blíže nespecifikuje, jaké podmínky dle jeho názoru nebyly splněny pro rozhodnutí o společném povolení záměru nebo jaká zákonem potřebná šetření (opatření či úkony) stavební úřad dle jeho názoru neprovedl.

150. Správní soudy v minulosti opakovaně judikovaly, že zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů (či pro nesrozumitelnost) skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat. Rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů tehdy, jestliže správní orgán neuvede konkrétní důvody, o něž se jeho rozhodnutí opírá (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2006, č. j. 2 As 37/2006-63), nevypořádá se se všemi odvolacími námitkami (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71), či neuvede důvody, proč nepovažoval za důvodnou právní argumentaci účastníka řízení a proč námitky účastníka považuje za liché, mylné nebo vyvrácené (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005-44). Nepřezkoumatelným pro nedostatek skutkových důvodů pak může být podle ustálené rozhodovací praxe rozhodnutí pro takové vady skutkových zjištění, která utvářejí rozhodovací důvody, typicky tedy tam, kde správní orgán opřel rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem anebo tam, kde není zřejmé, zda vůbec byly v řízení nějaké důkazy provedeny. Za nepřezkoumatelná pro nesrozumitelnost lze považovat zejména ta rozhodnutí, která postrádají základní zákonné náležitosti, z nichž nelze seznat, o jaké věci bylo rozhodováno či jak bylo rozhodnuto, která zkoumají správní úkon z jiných než žalobních důvodů (pokud by se nejednalo o případ zákonem předpokládaného přezkumu mimo rámec žalobních námitek), jejichž

výrok je v rozporu s odůvodněním, která neobsahují vůbec právní závěry vyplývající z rozhodných skutkových okolností nebo jejichž důvody nejsou ve vztahu k výroku jednoznačné. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38 správní orgán nemá povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí.

151. Soud ověřil, že žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí u každého jednotlivého odvolatele nejprve shrnul uplatněné námitky, poté každou jednu námitku vypořádal; text odůvodnění dokonce v tomto ohledu přehledně strukturoval. Ve vztahu k osobě žalobce 2) resp. jeho právního předchůdce, společnost CALUMA a.s., se jednalo o celkem osm odvolacích námitek /nepřihlédnutí k charakteru území, nepřezkoumatelnost, zmatečnost odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, nedoložený souhlas vlastníka pozemku p. č. X, k. ú. Smíchov, neplatná stanoviska, absence doplněných podkladů z podání stavebníka ze dne 18. 12. 2019, námitka, že stavba nemá žádné podzemní podlaží, námitka na dodržení dosavadní praxe, podle níž není v lokalitě rozsáhlejší výstavba povolována, založení opěrné zdi měl posoudit inženýr v oboru geotechnika/.

152. Městský soud z odvolání právního předchůdce žalobce 2) ze dnů 24. 3. a 2020 ověřil, že tento odvolatel uplatnil právě všechny zmíněné odvolací námitky. Shrnuje tedy, že žalovaný neopomněl reagovat na všechny uplatněné námitky právního předchůdce žalobce 2), byť se se všemi výslovně nevypořádal v části odůvodnění, v níž se výslovně věnoval vypořádání námitek právního předchůdce žalobce 2), u některých odkázal na vypořádání též odvolací námitky jiného účastníka a případně se stručně ztotožnil s potvrzujícím závazným stanoviskem nadřízeného orgánu. Z části odůvodnění napadeného rozhodnutí, které se týkají odvolacích námitek právního předchůdce žalobce 2) jsou zcela zřejmé důvody, pro které žalovaný považoval argumentaci tohoto odvolatele za neopodstatněnou. Žalobce 2) navíc s napadeným rozhodnutím v žalobě rozsáhle věcně polemizuje, což svědčí tomu, že jeho obsahu rozumí, rozhodnutí tedy není nesrozumitelné, netrpí nedostatkem důvodů a tudíž není nepřezkoumatelné. Pokud jde o námitku, že žalovaný (stavební úřad) se nevypořádal s námitkami jiných účastníků, zde žalobce 2) hájí práva třetích osob, která mu nepřísluší (srov. např. odst. 22 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 6. 2013, č. j. 4 As 7/2013 – 30).

153. Co se týče veskrze obecných neurčitých námitek vůči postupu správních orgánů v řízení, městský soud konstatuje, že správní spis obsahuje řadu podkladů. V první řadě žádost stavebníka ze dne 11. 9. 2019 o společné územní rozhodnutí a stavební povolení (§ 94l odst. 1 stavebního zákona). Zahájení společného řízení bylo účastníkům oznámeno 13. 11. 2019, pod č. j. MC05 266032/2019. Stavební úřad umožnil účastníkům uplatnit připomínky ve lhůtě 15 dní od doručení tohoto oznámení. Tohoto práva účastníci využili, stejně tak jako práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí podle § 36 odst. 3 správního řádu (účastníci vyrozuměni 8. 1. 2020, pod č. j. MC 05 2188/2020. Spis obsahuje projektovou dokumentaci od společnosti FACT s.r.o., kterou dvakrát stavebník doplnil. Součástí projektové dokumentace je i soubor 50 stanovisek a závazných dotčených orgánů a osob, některé z těchto stanovisek k odvolacím námitkám účastníků potvrdily i jejich nadřízené orgány. Dokumentace pak umožňuje dle názoru soudu komplexně posoudit parametry a vlastnosti záměru v dané oblasti. Podle městského soudu byly ve věci splněny náležitosti pro zahájení, vedení společného řízení podle § 94l a násl. stavebního zákona (srov. náležitosti žádosti, potřebné přílohy žádosti dle § 94l odst. 1 a 2 stavebního zákona) a pro následné

společné povolení dle § 94p odst. 1 stavebního zákona. Žalobce 2) svými veskrze obecnými námitkami nijak tyto skutečnosti nezpochybnil. Taktéž skutkový stav o parametrech stavby, jejím vlivu na okolí je z podkladových součástí spisu naprosto zřejmý, ohledání na místě je pouze fakultativní a pro případ, je-li to účelné (srov. § 94m stavebního zákona). Městskému soudu pak není zřejmé, jaké další úkony, opatření či šetření by měl dle názoru žalobce 2) stavební úřad ještě učinit.

154. Městský soud uzavírá, že napadené rozhodnutí je z hlediska vypořádání odvolacích námitek či srozumitelnosti přezkoumatelné, neboť žalovaný se v napadeném rozhodnutí s odvolacími námitkami právního předchůdce žalobce 2) v kontextu celého rozhodnutí vypořádal a svou argumentaci řádně a srozumitelně zdůvodnil. Vzhledem k obecnosti žalobní námitky rovněž obecně konstatuje, že v postupu stavebního úřadu či žalovaného neshledal žádnou procesní vadu, která by mohla mít vliv na zákonnost napadeného či prvostupňového rozhodnutí.

155. Žalobce dále poukázal na koeficient zeleně s tím, že to poukazuje na vyšší zastavěnost, než je v oblasti obvyklé (více jak 50 %), v oblasti je průměrná 14 %, u sousedních nepřesahuje 20 %.

156. Právní předchůdce žalobce 2) namítl v žalobě, stejně jako již v námitkách ve stavebním řízení a poté v odvolacím řízení, nezákonně nízký koeficient zeleně s tím, že při srovnání koeficientu na okolních pozemcích to svědčí znakům rozsáhlé stavební činnosti.

157. Stavební úřad obstaral vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny ze dne 23. 10. 2018 a ze dne 29. 11. 2018. Avšak v něm se s touto námitkou tyto orgány nezabývaly. Prvostupňové rozhodnutí, ač tuto námitku výslovně rekapituluje v odůvodnění (str. 27), vypořádalo ji implicitně jen s odkazem na závaznost stanovisek ve smyslu § 149 správního řádu. Tato námitka tak v prvostupňovém rozhodnutí zůstala bez vypořádání. V odvolacím řízení Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí ve vyjádření ze dne 8. 10. 2020, pod č. j. MHMP 1434756/2020 poté výslovně uvedl, že posouzení tohoto koeficientu nenáleží do jeho kompetence. To však doplnilo Ministerstvo pro místní rozvoj v závazném stanovisku ze dne 3. 5. 2021, č. j. MMR-40668/2021-81 (v postavení dotčeného orgánu územního plánování). Uvedlo, že obdobný či nižší podíl zeleně na svých pozemcích jako předmětný záměr má např. objekt na pozemcích parc. č. X, X a X, k. ú. Smíchov nebo řadové objekty na pozemcích parc. č. X, k. ú Smíchov. Proto ani z tohoto hlediska záměr nevybočuje z charakteru zástavby daného území. Žalovaný tedy tuto odvolací námitku implicitně vypořádal s odkazem na závaznost tohoto stanoviska dle § 149 správního řádu.

158. Z projektové dokumentace a z prvostupňového rozhodnutí vyplývá, že velikost pozemku činí 1144 m^2, zastavěná plocha nadzemní části činí 495,4 m^2, zastavěná plocha podzemní části činí 490,6 m^2, zastavěná plocha celkem 603,6 m^2. Hrubá podlažní plocha podzemní části 483,0 m^2, hrubá podlažní plocha nadzemní části 1,769 m^2, hrubá podlažní plocha celkem 2,252 m^2. Projektová dokumentace (průvodní zpráva, část A) v části posouzení s územně plánovací dokumentací pak uvádí koeficient zeleně 0.5 z funkční plochy pozemku (1144 m^2) = 572 m^2. Ze stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj pak vyplývá oprava dílčích hodnot: započitatelná hrubá podlažní plocha činí ca 1800 m^2, koeficient průměrné podlažní plochy činí 1,57.

159. Žalobce sice v odvolání i v žalobě namítá nezákonnost stanoveného koeficientu. Jedná se o obecnou námitku, která nijak konkrétně nereaguje na to, že Ministerstvo pro místní rozvoj, potažmo žalovaný, stanovení koeficientu zeleně mlčky aprobovali, patrně proto, že

stanovení koeficientu zeleně ani v námitkách ani v odvolání právní předchůdce žalobce 2) též konkrétními námitkami nerozporoval.

160. K takto obecně uplatněné námitce městský soud rovněž obecně konstatuje, že dle § 7a (míra využití ploch) odst. 8 územního plánu, je koeficient zeleně (KZ) koeficientem stanovujícím minimální podíl započitatelných ploch zeleně v území. Odvozuje se z koeficientu podlažních ploch a průměrné podlažnosti a stanoví se pro vymezenou plochu záměru (společně řešeného celku) shodnou s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch. Postup pro výpočet koeficientu zeleně, který se odvíjí od koeficientu průměrné podlažnosti stanoví zejména § 7a odst. 10 a 11 územního plánu – podíl hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území (společně řešeného celku) ku zastavěné ploše nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území. Konkrétně by se jednalo v případě tohoto záměru o podíl 1.800 m^2 / 495.4 m^2 = 3,63, této podlažnosti by měl odpovídat přípustný koeficient zeleně. Jelikož je však záměr umísťován do stabilizovaného území, kde dle tabulky míry využití ploch není stanoven žádný kód, platí tedy základní pravidlo – posouzení záměru z hlediska souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře (srov. § 7a odst. 3 územního plánu, tj. stejně jako v případě podlažnosti).

161. Ministerstvo pro místní rozvoj se nijak detailně výpočtem plochy zeleně u záměru nezabývalo. Pouze pro srovnání vybralo několik objektů na pozemcích parc. č. X (patrně se jedná o chybu v psaní, tato parcela se v k.ú. X dle databáze www.cuzk.cz nenachází, pozn. městského soudu), X a X, k. ú. X nebo řadové objekty na pozemcích parc. č. X, k. ú X.

Obrázek 6 - rozmístění referenčních objektů ke koeficientu zeleně v oblasti, celkový pohled

162. Jedná se o 2 bloky staveb obdobných parametrů, jako je umisťovaný záměr. Z toho vyplývá, že pokud je v oblasti již umístěna stavba, která má parametry jako je záměr, má srovnatelný podíl zeleně na ploše. To však nemá vypovídající hodnotu o charakteristickém

podílu zeleně na zastavovaném území v oblasti, které zahrnuje řadu dalších staveb a z vizuálního srovnání naopak vyplývá, že u zástavby v oblasti skutečně převládá vyšší podíl zeleně než 0.5, jenž je předpokládán u záměru.

163. Také tuto otázku, tj. podíl zeleně na umísťované ploše – ve stabilizovaném území, posoudil žalovaný nesprávně.

164. Žalobce 2) rovněž namítl nesprávnost vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů

165. Právní předchůdce žalobce 2) napadl pro neaktuálnost ještě před vydáním prvostupňového rozhodnutí následující vyjádření správců technické infrastruktury: Technologie hlavního města Prahy, a.s., Telco Pro Services, a.s., Fine Technology Outsorce, s.r.o., SITEL spol. s r.o., Cznet s.r.o., CentroNet, a.s., České radiokomunikace a.s., Vodafone Czech Republic a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., PreDistribuce a.s., Pražská teplárenská a.s. Stavební úřad uvedl, že kromě T-Mobile a PreDistribuce všichni provozovatelé uvedli, že se v dotčeném území nenacházejí jejich sítě technického vybavení. Aktualizaci stanovisek pak uložil stavebníkovi jako podmínku pro provedení stavby č. 5. Žalovaný ve shodě se stavebním úřadem uvedl, že vyžadovat aktualizovaná stanoviska správců těchto sítí by bylo procesně nehospodárné vzhledem k tomu, že ke změnám vedení v těchto sítí nedošlo.

166. Žalobce namítá jen časovou neaktuálnost, nikoliv to, že by záměr (a v čem) byl v rozporu s některým z těchto stanovisek. Navíc se jedná o hájení práv správců sítí, aby realizací záměru nedošlo k narušení funkčnosti těchto sítí. Takové právo přísluší správci sítě, nikoliv žalobci 2). Přesto městský soud k této námitce konstatuje, že všichni správci jmenovaných sítí vyjádřili souhlas s realizací záměru ve vztahu k jejich sítím. Ve většině případů proto, že záměr se jejich sítí nijak nedotýká (Pražská teplárenská, Centronet, České radiokomunikace, Vodafone, Cznet, SITEL, Fine Technology Outsorce, Technologie hlavního města Prahy, Telco Pro Services). V některých případech správci se záměrem sice souhlasili, avšak za současného dodržení stanovených podmínek při faktické realizaci záměru. To aby nedošlo k poškození existující sítě stavební činností (T-Mobile), popř. správce stanovil podmínky pro připojení k síti (PreDistribuce).

167. Podle názoru městského soudu lze vycházet z toho, že všichni správci se záměrem skutečně souhlasili na základě dokumentace z měsíce 06/2018. Např. Technologie Hlavního města Prahy, a.s. svůj souhlas vyznačila přímo do výkresu C3 *„Koordinační situace stavby“*, který mj. zobrazuje vedení některých technických sítí kolem oblasti záměru. Správci svůj souhlas vyjádřili v období přibližně od srpna 2018 do ledna 2019; správní spis obsahuje toliko dvě upřesnění či doplnění podkladů záměru (výškové upřesnění záměru, upřesnění řešení parkovacích stání ve stavbě, umístění retenční nádrže na úrovni 1. podzemního podlaží, upřesnění odstupu od objektů, umístění komínu v objektu, zákres záměru do fotografií, situace lokality s uvedením a srovnáním KPP okolních pozemků, situace se stavební čárou, rozvinutý řez mezi ulicí X a X). Ani jeden z těchto podkladů však nespočívá ve zcela zásadní změně proporcí záměru.

168. Stavebnímu úřadu změny ve vedení sítí z úřední činnosti nebyly známy, v případě těch správců, s jejichž sítěmi záměr vůbec nepřišel do kontaktu, nebylo lze tedy předpokládat změnu postoje správce sítě. V těchto případech bylo tedy skutečně nadbytečné před rozhodnutím znovu vyžádat aktualizovaná stanoviska těchto správců, bylo lze vycházet z toho, že předchozí souhlasy plně reflektují stěžejní dokumentaci záměru. V případech správců T-Mobile a PreDistribuce by byla na místě toliko aktualizace podmínek řešení případné kolize se sítěmi. Správní orgány nicméně i z předchozích vyjádření nepochybně

mohly presumovat alespoň podmíněný předchozí souhlas správce sítě s realizací záměru a stanovené podmínky pro vyvarování se poškození sítě stavební činnosti či pro přípojku k síti byly tak kategoricky stanovené, že nebylo lze předpokládat jejich zásadní změnu.

169. V těchto dvou případech stejně jako v těch zbývajících pak byla ochrana práv správců sítí v době faktické realizace záměru zajištěna 5. podmínkou v III. části výroku prvostupňového rozhodnutí, která stavebníkovi uložila povinnost zajistit si před zahájením stavby aktualizované stanovisko správce sítí a dále postupovat dle něj.

170. Městský soud se proto zcela ztotožnil se stavebním úřadem i se žalovaným, že za těchto okolností bylo procesně nehospodárné znovu vyžádat ta stanoviska správců technických sítí, jejichž platnost již uplynula.

171. Žalobce 2) rovněž sporuje podmínku posouzení hlučnosti dle stanoviska Hygienická stanice hlavního města Prahy ze dne 18. 12. 2018.

172. Žalovaný postupem podle § 149 správního řádu vyžádal potvrzení či změnu předmětného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 18. 12. 2018, č. j. HSMHP 47365/2018. Ministerstvo zdravotnictví v závazném stanovisku dne 16. 10. 2020, pod č. j. MZDR 30119/2020 – 4/OVZ toto stanovisko potvrdilo. Uvedlo, že součástí projektové dokumentace je mj. akustická studie ze dne 6. 10. 2018 vypracovaná společností Studio D – akustika s.r.o., jejímž předmětem je vyhodnocení hluku ze stavební činnosti na základě předpokládaných stavebních strojů, průměrné doby jejich využití a související intenzity dopravy. Výstupy jsou uvedeny v dodatku č. 1 Souhrnné technické zprávy ze dne 18. 12. 2018 kapitoly E.8. Hlučné stavební práce budou provedeny pouze v pracovních dnech, doba výstavby bude ca 17 měsíců. K námitce odvolatele ministerstvo konstatovalo, že měření hluku ze stacionárních zdrojů, jeho reálná objektivizace, je možné až po jejich instalaci a zprovoznění, tj. až po dokončení stavby. Jedná se o obytný dům bez tzv. průmyslových zdrojů hluku, predikce běžných zdrojů hluku je v takovém objektu diskutabilní. Navržené kapacity parkovacích stání jsou natolik malé, že je nelze považovat jako další významný zdroj hluku, tak by tomu bylo u velkých objektů (parkoviště P+R, obchodní centra apod.), kde by bylo možno hovořit o nárůstu jednotek decibelů. Zde by to bylo možné v desetinách decibelů. Bez doložení splnění hygienických limitů nevydá hygienická stanice souhlas s kolaudací.

173. Žalovaný ve vypořádání odvolací námitky poukázal právě na stanovisko nadřízeného ministerstva zdravotnictví, které se podle jeho názoru s námitkou dostatečně, úplné a přezkoumatelně vypořádalo a ztotožnil se s ním.

174. Městský soud předesílá, že žalobce 2) na uvedenou argumentaci ministerstva zdravotnictví, potažmo žalovaného, nijak nereagoval a nepolemizuje s ní. V žalobní námitce tak nepředstavil dostatečnou právní a skutkovou oponenturu závěrům správních orgánů.

175. Jak již konstatovaly oba orgány ochrany veřejného zdraví (hygienická stanice i ministerstvo zdravotnictví), stavebník předložil akustickou studii ze dne 6. 10. 2018 vypracovanou společností Studio D – akustika s.r.o., která posuzuje zdroje hluku a hlučnost po dobu různých fází provádění stavby (z hlediska užívání strojů jako kompresor, nákladní vozidla, rypadlo, čerpadlo na betonovou směs, motorová pila, elektrická vrtačka atp.). Stavební úřad poté s odkazem na projektovou dokumentaci v části III. prvostupňového rozhodnutí stanovil podmínku 16, která ukládá stavebníkovi povinnost dodržovat tam citovaná ustanovení obecně závazných předpisů na ochranu před hlukem.

Tato podmínka má provázet výstavbu, logicky předchází užívání samotné stavby a poskytuje tedy ochranu před hlukem po dobu realizace stavby.

176. Pakliže se již pro fázi územního rozhodnutí žalobce domáhá souhrnného posouzení hluku ze stacionárních zdrojů, se kterými je ve stavbě uvažováno, to je z logiky věci možné až v období, kdy tyto zdroje potenciálního hluku budou ve stavbě přítomny a kdy pak bude možné hodnotit hlukové hodnoty v podmínkách této stavby. Podmínka souhrnného posouzení hluku ze stacionárních zdrojů stavby (kotelna, vzduchotechnika, parkování, výtah, chlazení apod.) pouze pro fázi před započetím užívání stavby, tak byla stanovena podle názoru městského soudu zcela správně.

177. Žalobce 2) dále sporuje stanovisko orgánu státní památkové péče. Namítá, že se tento orgán vůbec nezabýval tím, že předmětná stavba zásadním způsobem naruší výškovou konfiguraci zástavby a urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu památkové rezervace hlavního města. Ze správního spisu stavebního úřadu vyplývá, že žalobce v rámci odvolání vznesl takto stručně formulovanou odvolací námitku.

178. Žalovaný postupem podle § 149 správního řádu vyžádal potvrzení či změnu předmětného stanoviska odboru památkové péče Magistrátu hl. města Prahy ze dne 4. 12. 2018, č. j. MHMP 1978420/2018. Orgán státní památkové péče požádal o vyjádření Národní památkový ústav. Ten se k věci vyjádřil 26. 11. 2018 a to bez podmínek. S jeho vyjádřením se orgán státní památkové péče ztotožnil. Konstatoval, že dotčené nemovitosti se nacházejí v ochranném pásmu památkové rezervace, které bylo vyhlášeno rozhodnutím odboru kultury NPV č. j. Kul/5-932/1 ze dne 19. 5. 1981. Toto rozhodnutí stanovilo i režim ochrany a to 4 podmínkami. Jednou z těchto podmínek je mj. *„při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl.m. Praze.*“ Orgán památkové péče stručně uzavřel, že *„navržené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany na dotčeném území*“.

179. Ministerstvo kultury v potvrzujícím závazném stanovisku ze dne 31. 8. 2020, pod č. j. MK 52746/2020 OPP shrnulo, že z odvolání právního předchůdce žalobce 2) nejsou patrné důvody, proč je odvolatelem zpochybňované závazné stanovisko orgánu státní památkové péče. Shrnulo, že stanovisko bylo vydáno v součinnosti s odbornou organizací – Národním památkovým ústavem. Z pohledu památkové péče není podle ministerstva žádný důvod ke změně závazného stanoviska.

180. Žalovaný ve vypořádání odvolací námitky poukázal právě na stanovisko nadřízeného ministerstva kultury, které se podle jeho názoru s námitkou dostatečně, úplné a přezkoumatelně vypořádalo a ztotožnil se s ním.

181. Z obsahu závazného stanoviska ze dne 26. 11. 2018 tedy vyplývá, že orgán státní památkové péče si byl vědom mj. této podmínky ochrany kulturních hodnot a byť stručně, konstatoval, že (ani) tuto podmínku záměr neporušuje. Žalobce 2) na uvedenou argumentaci ministerstva kultury, potažmo žalovaného, nijak konkrétně nereagoval a nepolemizuje s ní. Stavební úřad vycházeje ze závazného stanoviska orgánu státní památkové péče, tak i žalovaný vycházeje z potvrzujícího stanoviska, se tedy podmínkami ochrany zabývali. Z obsahu žalobní námitky pak městskému soudu nevyplývá, v čem konkrétně žalobce 2) spatřuje nesprávnost výsledných závazných stanovisek. V odvolání

ani v žalobní námitce tak nepředstavil dostatečnou právní a skutkovou oponenturu závěrům správních orgánů, které takto zůstaly nezpochybněny.

182. Městský soud neshledal tuto námitku důvodnou.

183. Dále žalobce 2) napadá závěr orgánu ochrany životního prostředí. Žalobce uvedl, že dotčený orgán se vůbec nezabýval tím, že na pozemcích dotčených záměrem se nacházejí vzrostlé stromy, které bez dalšího nelze odstranit. Stavebník nijak nedoložil, jak bude se stromy nakládat. Žalobce 2) namítl nízký koeficient zeleně u záměru a jeho rozpor s podmínkami pro realizaci záměru ve stabilizovaném území.

184. Žalovaný k obdobně formulované odvolací námitce vyžádal potvrzení či změnu předmětného stanoviska odboru ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5. Ten v původním vyjádření ze dne 29. 11. 2018, č. j. MC05 106928/2018/OŽP/iva, uvedl, že v případě kácení stromu o obvodu kmene nad 80 cm, měřeno ve výšce 130 cm nebo zapojeného porostu dřevin o ploše nad 40 m^2 je třeba postupovat dle ustanovení § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a dle vyhlášky č.189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Orgán ochrany životního prostředí rovněž ve stanovisku žádal ochránit zeleň na sousedních parcelách v blízkosti hranice řešeného pozemku dle normy ČSN 83 90 61 ochrana dřevin při stavební činnosti.

185. Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí dne 8. 10. 2020, pod č. j. MHMP 1434756/2020 k žádosti žalovaného přezkoumal vyjádření ze dne 29. 11. 2018, č. j. MC05 106928/2018/OŽP/iva. K odvolacím námitkám uvedl, že z vyjádření není patrné, zda na pozemku dojde ke kácení dřevin. V průvodní zprávě projektové dokumentace je uvedeno, že na vlastním pozemku nejsou vzrostlé stromy, velké stromy jsou na obou stranách hranic pozemku, v koordinační situaci stavby je uvedeno, že nedojde ke kácení vzrostlých stromů. Ani z leteckých snímků nevyplývá, že by se na pozemku nacházely dřeviny, které by vyžadovaly povolení ke kácení dřevin. Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí dále konstatoval, že nemá kompetence k vyjadřování ke koeficientu zeleně. Žalovaný znovu vyzval samotný odbor ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5, který je dle § 154 správního řádu příslušný k potvrzení vyjádření; ten setrval na svém původním stanovisku. Dále uvedl, že na pozemku p. č. X se nachází zapojený porost dřevin. Vlastník pozemku bude vyzván, aby předložil vypracovaný dendrologický průzkum, ze kterého bude patrné, zda se na řešeném území nachází dřeviny podléhající povolení kácení.

186. Žalovaný pak ve vypořádání odvolací námitky poukázal právě na to, že Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, tak i znovu Úřad městské části Praha 5, odbor ochrany životního prostředí setrvali na svých stanoviscích a ztotožnil se s nimi.

187. Žalobce 2) namítá v žalobě nejasný osud vzrostlých stromů na pozemku. Na tuto námitku dává odpověď projektová dokumentace. Z části B projektové dokumentace Souhrnná technická zpráva, oddílu B.1.6 vyplývá, že stavbou nevzniknou požadavky na kácení dřevin. K tomu z oddílu B.5 Souhrnné technické zprávy vyplývá, že na vlastním pozemku nejsou vzrostlé stromy, velké stromy se nachází v blízkosti hranice pozemku na obou stranách sousedících pozemků. Předpokládá se výsadba zejména okrasné a doplňkové zeleně na zahradách a terénních terasách v navazujících úrovních bytů, dále skupiny keřů (živé ploty) oddělující a vymezující předzahrádky a plochy trávníků. Na části střech budou vegetační plochy s extenzivní zelení (střešní zahrady), v oddílu B.6.2 Vliv stavby na přírodu a krajinu, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině se uvádí, že stavba nebude mít

negativní vliv na přírodu a krajinu. Vzrostlé stromy na pozemku budou zachovány. Uvedené znovu potvrzují i výkresy C *„Situace stavby“*, konkrétně výkresy C2, C3 a C5, ve kterém jsou zakresleny stávající i navrhované vzrostlé stromy s poznámkou, že nedojde ke kácení vzrostlých stromů (výkres C3). Městský soud má tedy za to, že stavebník se u zobrazených vzrostlých stromů zavázal je zachovat.

188. Žalobce se k těmto závěrům nijak nevyjádřil, nenamítá např., že by projektová dokumentace nezahrnovala kompletní zobrazení vzrostlých stromů, tj. např. že by některé vzrostlé stromy projektová dokumentace nezahrnovala a jejich osud by tak nebyl zřejmý.

189. Projektová dokumentace proto podle názoru městského soudu dává za pravdu žalovanému, který vycházel mj. z vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí dne 8. 10. 2020, pod č. j. MHMP 1434756/2020 a který rovněž konstatoval, že dle projektové dokumentace ke kácení vzrostlých stromů při realizaci záměru nedojde. Stavebník tedy prokázal, jak se vzrostlými stromy, které jsou zobrazeny v projektové dokumentaci, na pozemku naloží – zachová jich. Žalobce 2) svou námitkou tedy ochranu dřevin nijak nezpochybnil.

190. Koeficient zeleně podřadil soud pod námitku nesouladu s územním plánem, příp. pražskými stavebními předpisy (k tomu viz výše).

191. Žalobce dále rozporuje závazné stanovisko na úseku dopravy, ve kterém nebyl zohledněn rozsah záměru s 8 bytovými jednotkami a 16 parkovacími stáními, který má potenciál zatížit dopravu v ulici. Lze předpokládat, že část vozidel bude parkovat na ulici, což podstatně stíží už tak kritický stav ohledně průjezdnosti komunikace.

192. O dopravní situaci hovoří několik podkladů projektové dokumentace. V první řadě závazné stanovisko silničního správního úřadu – Úřadu městské části Praha 5, odboru dopravy, ze dne 12. 12. 2018, č. j. MC05 125429/2018/ODP/MM – souhlas napojení záměru s komunikací X a podmínky pro dobu realizace stavby. Dále vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, odboru dopravních agend ze dne 25. 9. 2018, č. j. MHMP-1515030/2018/O4/JV, dle něhož záměrem nebudou dotčeny zájmy na úseku dopravy, v němž je příslušným silničním správním úřadem odbor dopravních agend MHMP. Nakonec dokumentace obsahuje i souhlasné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství policie hl. města Prahy ze dne 5. 10. 2018, č. j. KRPA-427463-2/ČJ-2017-0000DŽ jakožto orgánu ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích. Uložil stavebníkovi dodržet příslušná ustanovení ČSN 736110, ČSN 73 6058 a vyhl. 398/2009 Sb., konstatoval, že doprava v klidu bude řešena na pozemku v počtu 19 parkovacích stání, vytýčil maximální umístění objektů v rozhledových trojúhelnících připojení, místní úprava provozu bude z důvodu možných legislativních změn popř. změny dopravní situace posouzena až v termínu 30-60 dní před dokončením stavby. Městský soud v této souvislosti dodává, že zmíněné normy ČSN se týkají norem pro parkování v hromadných garážích a projektování místních komunikací, vyhl. č. 389/2009 Sb. se týká obecných technických požadavků na stavby, aby tak bylo zabezpečeno jejich užívání osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do tří let (§1 vyhlášky).

193. Uvedená stanoviska byla formulována jako podmínky dle výroku části II, bod 2, sedmá odrážka, části III., bod 7. a 19.

194. K obdobné odvolací námitce žalovaný vyžádal závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah. Tento orgán potvrdil dne 2. 12. 2020, pod č. j. MHMP-1829380/2020/O4 závazné stanovisko ze dne 12. 12. 2018. Předeslal, že navýšení dopravní zátěže lze vždy předpokládat u záměrů spojených s bydlením, proto je třeba, aby záměr byl v souladu s územním plánem, který v těchto intencích uvažuje. Tyto komplikace a důsledky vypořádává silniční správní úřad svým stanoviskem a podmínkami. Stavebníkovi bylo uloženo zpracovat návrh dopravních opatření a poté bude vydáno rozhodnutí ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích nebo podle § 24 zákona o pozemních komunikacích, provoz pak bude posuzován i z hlediska vlivu na provoz okolní komunikační sítě. Zásadní je pak splnění požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb., silniční správní úřad se musí zabývat i s návrhem dopravně inženýrského opatření včetně trast staveništní dopravy, ta musí být předložena 30 dní před začátkem realizace akce, garantem posouzení vlivu na bezpečnost a plynulost dopravy je Policie ČR. K řešení otázek s parkováním vozidel na komunikaci není věcně příslušný silniční správní úřad. Nesprávné parkování je v rukou policie (městské, státní).

195. Žalovaný ve vypořádání odvolací námitky poukázal právě na stanovisko nadřízeného Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, které se podle jeho názoru s námitkou dostatečně, úplné a přezkoumatelně vypořádalo a ztotožnil se s ním.

196. Z obsahu stanoviska vyplývá, že magistrát se k namítanému nárůstu parkování vozidel na komunikaci v důsledku realizace záměru, nijak konkrétně nevyjádřil, má za to, že tato otázka nespadá do jeho kompetence, ale do posouzení souladu záměru s Pražskými stavebními předpisy.

197. Žalobcova námitka v jedné části směřuje do navýšení potřeby parkovacích míst v oblasti následkem záměru. Tuto otázku je třeba skutečně posoudit jako parametr záměru dle § 32 a násl. PSP. Na to správně upozornil Magistrát. Silniční správní úřad ve stanovisku ze dne 12. 12. 2018 správně upozornil toliko na to, že parkovací stání, příp. garážové stání musí splňovat technické požadavky. V tom tedy nelze spatřovat nezákonnost vypořádání žalobcovy námitky.

198. Druhou otázkou je, že tuto námitku bylo třeba též vypořádat.

199. Tomu se stavební úřad věnoval v části prvostupňového rozhodnutí, kde se vyjádřil ke splnění požadavků k § 32 (kapacity parkování) a § 33 PSP (forma parkování). Uvedl, že stavba splňuje požadavky na rozptylové plochy a na odstavná a parkovací stání, která jsou řešena jako součást stavby, případně jako provozně neoddělitelná část, tzn. na zpevněné ploše před stavbou. Pozemky s navrhovanou stavbou se nacházejí v zóně 04 s redukcí počtu stání – návštěvnická stání 50-90 % z požadovaného počtu a vázaná stání 90 % z požadovaného počtu stání. Dále konstatoval, že stavba bytového domu obsahuje 8 bytových jednotek, pro kterou je dle přílohy č. 2 PSP požadováno jedno parkovací stání na 85 m2 hrubé podlažní plochy účelu užívání stavby, max. však 2 parkovací stání v základním počtu na bytovou jednotku ve smyslu přílohy č. 2 PSP a 90 % vázaných a 10 % návštěvnických stání z celkového základního počtu stání. Základní maximální počet stání činí 16 parkovacích stání, dále provedl přepočet návštěvnických stání (1) a vázaných stání (13) dle § 32 odst. 2 PSP. Dospěl k závěru, že 16 parkovacích stání splňuje požadavky PSP.

200. Projektová dokumentace v části A *„Průvodní zpráva“* výslovně uvádí, že všechna parkovací stání včetně návštěvnického jsou v hromadné garáži 1.PP. V části B *„Souhrnná technická zpráva“* v oddílu B.43 provádí v přehledné tabulce výpočet potřebných kapacit parkovacích stání se závěrem 15 vázaných a 1 návštěvnické stání.

201. Žalobce 2) s těmito závěry nijak nepolemizuje, konkrétně neuvádí, proč si myslí, že by mělo dojít k navýšení parkování v ulici, když parkovací stání je kapacitně dostatečné uvnitř záměru včetně návštěvnického stání. Ani nijak nepředstavuje oponenturu tomu, že je to nedostatečná kapacita. Tato část námitky není důvodná.

202. Druhá část námitky směřuje k navýšení provozu v oblasti. Tento vliv posoudila policie ČR s výhradou, že konečnou podobu místní úpravy bude třeba vyhodnotit v rozmezí 30 – 60 dní před dokončením stavby. Místní úprava provozu se poté provádí formou opatření obecné povahy dle § 77 odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb. Toto řízení dostatečně ochrání práva žalobce 2), neboť ve vztahu k úpravě místního provozu může uplatňovat námitky.

203. Obecně má pak žalobce 2) za to, že stanoviska jsou neobjektivní, neaktuální, dotčené orgány neměly kompletní podklady pro posouzení projektu, případně jim byla předložena jiná dokumentace, nebo neúplná dokumentace, na základě které rozhodovaly. Stavebník svou žádost od doby vydání závazných stanovisek doplňoval.

204. Jak vyplývá z rekapitulační části, k obdobné odvolací námitce žalovaný poukázal na to, že stavebník sice 2x doplnil projektovou dokumentaci, všechny části se však týkaly podkladů, na základě kterých bylo potřeba posoudit soulad záměru s PSP - výškové upřesnění záměru, upřesnění řešení parkovacích stání ve stavbě, umístění retenční nádrže na úrovni 1. podzemního podlaží, upřesnění odstupu od objektů, umístění komínu v objektu, zákres záměru do fotografií, situace lokality s uvedením a srovnáním KPP okolních pozemků, situace se stavební čárou, rozvinutý řez mezi ulicí X a X. Ani jeden z těchto podkladů nespočívá ve zcela zásadní změně proporcí záměru, které by se měly dotýkat zájmů, ke kterým se vyjadřovala napadaná stanoviska dotčených orgánů (technické sítě, hluk, doprava, ochrana dřevin, ochrana památkové péče). K takto obecné námitce městský soud uzavírá, že stanoviska odpovídají parametrům záměru z projektové dokumentace, jak byla společně se správním spisem předložena městskému soudu. Žalobce tvrzení o neúplných podkladech nijak konkrétně nedokládá.

205. Žalobce 2) namítl, že stavebník řádným způsobem nedoložil souhlas vlastníka pozemku parc. č. X, v k. ú. X

206. Podle §184a odst. 1, 2 stavebního zákona není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.

207. Žalovaný k této odvolací námitce uvedl, že souhlas dle § 184a stavebního zákona k přeložce STL přípojky vydalo Hlavní město Praha, kterému bylo jako účastníkovi umožněno hájit práva. Souhlas vydal odbor evidence majetku Hlavního města Prahy dne 16. 5. 2019 pod č. j. MHMP 860924/2019, kdo byl oprávněn tento souhlas za Hlavní město Prahu vydat, není námitkou, která by příslušela žalobci 2).

208. Městský soud konstatuje, že Hlavní město Praha vystupovalo v předkládaném stanovisku prostřednictvím svého odboru evidence majetku, oddělení výkonu vlastnických práv.

Z hlediska naplnění podmínek pro umístění stavby a pro stavební povolení je pak podstatné, že stavebník disponoval souhlasem (s podmínkami) vlastníka předmětného pozemku. Především, z obsahu souhlasu nevzniká žádná pochybnost o tom, že by se hlavní město snad necítilo být zavázáno tímto souhlasem a stanovenými podmínkami. Stavebník, tak i stavební úřad proto mohli oprávněně vycházet z toho, že potřebný souhlas vlastník pozemku vydal. Pokud jde o konkrétní námitku žalobce, že takový souhlas může vydat jen rada, městský soud poukazuje na to, že obecně dle § 102 odst. 2 písm. h) zákona o obcích je rada oprávněna schvalovat organizační řád obecního úřadu, v případě Hlavního města Prahy toto přísluší Radě hlavního města Prahy /§ 68 odst. 2 písm. f) zákona o hlavním městě Praze/. Rada hlavního města organizačním řádem (např. v aktuálně účinném znění dostupném na https://www.praha.eu/public/6b/74/c7/2255107_1194388_Organizacni_rad_MHMP_1._1._2022.pdf) delegovala jednání jménem města v těchto záležitostech na odbor evidence majetku, oddělení výkonu vlastnických práv (jedná se o odbor *„zřízený pro zabezpečení úkolů vyplývajících pro hlavní město Prahu z právních předpisů o majetku obcí a zákona o hlavním městě Praze, plní funkci svodného odboru při hospodaření s obecním majetkem“*).

209. Pokud žalobce 2) namítl, že nebyl doložen souhlas na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace, tudíž mohla být dle jeho názoru předložena jiná projektová dokumentace, městský soud poukazuje na obsah souhlasu Hlavního města Prahy ze dne 16. 5. 2019. Z jeho obsahu vyplývá, že se jedná o tzv. podmíněný souhlas s výstavbou. Souhlas vychází z toho, že Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku p. č. X, k. ú. X a tedy, že vedení přípojek vody, kanalizace, plynu, elektro a slaboproudu musí být provedeno v souladu se stanoviskem Technické správy komunikací hl. m. Prahy ze dne 1. 4. 2019, č. j. TSK/37219/18/5110/Ve. Město požadovalo uzavření služebností a smlouvu o pronájmu nemovitostí. Přílohou tohoto souhlasu (označenou přímo v tom textu) je stanovisko Technické správy komunikací a situační výkres z projektové dokumentace C3. Ten se nijak vizuálně neodlišuje od výkresu C3 stavby, který je součástí projektové dokumentace, která byla soudu předložena spolu se správním spisem. Dílčí úpravy výkresu C3 stavebník sice později doložil (výkres C3 doplnil o zakreslení podzemní retenční nádrže), avšak v zásadě se jedná stále o totožnou situaci – město se tak vyjadřovalo jako vlastník pozemku č. X k technickým sítím, které byly znázorněny na obou verzích výkresu naprosto totožně. Je tak naprosto zřejmé, že Hlavní město Praha se vyjadřovalo k záměru tak, jak byl předložen stavebnímu úřadu.

210. Potřebný souhlas (i s podmínkami) dne 16. 5. 2019 tak vydalo Hlavní město Praha nepochybně zákonným způsobem.

211. Dále podle žalobce 2) u založení kotevní opěrné zdi nepostačuje potvrzení autorizovaného inženýra v oboru statika a dynamika staveb, nýbrž je třeba posudek autorizovaného inženýra v oboru geotechnika, v daném případě pak nedostačuje geologický průzkum dostatečný.

212. Parametry opěrných zdí specifikuje prvostupňové rozhodnutí na str. 3. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k obdobné odvolací námitce poukázal na to, že dle § 5 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě uděluje autorizaci pro obory mj. g) statika a dynamika staveb, i) geotechnika. Dle § 5 odst. 4 cit. zákona podrobnosti o

rozsahu působnosti v jednotlivých oborech stanoví autorizační řád vydaný Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

213. Žalovaný pak v napadeném rozhodnutí poukázal na zaměření oborů dle České komory autorizovaných inženýrů (ČKAIT): pozemní stavby, statika a dynamika staveb a geotechnika. V souvislosti s žalobcovou námitkou jsou podstatné obory statika a dynamika staveb. Předmětem prvního je *„navrhování a činnosti související s projektováním a prováděním nosných konstrukcí staveb. Součástí oboru jsou i rozhledny, stožáry a věže, komíny, nádrže, zásobníky a opěrné zdi.“* U oboru geotechnika jde o zaměření na *„zakládání staveb, podzemní stavby, zemní a horninové konstrukce ve složitých případech a stavby pro ukládání odpadů“*.

214. V posuzovaném případě žalobce sporuje vhodnost autorizace pro kotevní opěrnou zeď. Nalezení pouze jednoho z těchto oborů, který bude výlučně vhodný pouze pro toto posouzení, podle názoru městského soudu není přímo zřetelné. U prvního oboru jde totiž o širší vymezení oboru – o posuzování (projektování a další činnosti dle § 18 zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů) nosných konstrukcí staveb a mj. opěrných zdí, nicméně ve druhém případě jde též o posuzování a další činnosti u staveb se zaměřením na jejich zakomponování do země a do zemních konstrukcí, což by dle okolností mohl být i případ zakomponovaných opěrných stěn do země - graficky jsou takto tyto stěny znázorněny na výkresu D1.18 projektové dokumentace *„výkres opěrných stěn - gabionů“*.

215. Navíc autorizovaní inženýři jsou v rámci své specializace oprávnění provádět rovněž i statické a dynamické výpočty staveb, stejně jako provádět stavebně technické, geotechnické nebo inženýrské průzkumy /§ 18 odst. 1 písm. e) a f) zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů/. Dle okolností tedy může být přípustné posouzení opěrných stěn od autorizovaných inženýrů s udělenou autorizací v obou oborech, jinými slovy, dle okolností může existovat podmnožina a prostor, kde dochází k průniku odbornosti autorizovaných inženýrů obou jednotlivých oborů.

216. Projektová dokumentace obsahuje část D1.2 Stavebně konstrukční řešení, autorem je společnost HSD statika s.r.o, odpovědný projektant Ing. Dušan Davídek, jemuž byla dle veřejné databáze www.ckait.cz udělena autorizace pro obor IS00 statika a dynamika staveb. Z technické zprávy projektové dokumentace části D1.2 Stavebně konstrukční řešení vyplývá, že informace o základových poměrech vychází z inženýrsko-geologického průzkumu zpracovaného společností K2H v červnu 2018 (součástí projektové dokumentace pozn. soudu), v rámci průzkumných prací byly zhotoveny 4 vrtané sondy V1 až V4 do hloubky 4,5m – 8,8m pod stávající úroveň terénu. Zpráva se dále zabývá mj. nosnými kontrukcemi záměru, základy, suterénními stěnami, konstrukcemi jednotlivých nadzemních podlaží atp. a opěrnými stěnami (str. 11 zprávy).

217. Z technické dokumentace tedy vyplývá, že autorizovaný inženýr se statickými parametry záměru zabýval celkově, posouzení opěrných zdí je jen jedním z parametrů záměru. K zodpovězení otázky založení stavby (zapuštění) do podloží pak využil v souladu s § 18 odst. 1 písm. f) zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů inženýrsko-geologického průzkumu odborné společnosti. Žalobce 2) výsledky průzkumu považuje za nedostatečné pouze slovně, aniž by nabídl vůči průzkumu argumentační oponenturu a aniž by namítl konkrétní nedostatky atp. (jinými

slovy místo toho, aby namítl, v čem konkrétně byl dle jeho názoru nedostatečně zjištěn skutkový stav oproti tomu, co je již obsahem správního spisu). Městský soud uzavírá, že posouzení opěrných zdí autorizovaným inženýrem v oboru IS00 nejen, že spadá přímo do jeho oboru, ale také zapadá do celého statického posouzení záměru. Nebylo tedy nezbytné, aby kotvení opěrných zdí posuzoval autorizovaný inženýr z oboru geotechnika.

218. Žalobce 2) konečně namítá způsobilost záměru narušit nepřiměřeným způsobem vlastnické právo a soukromí žalobce a jeho rodiny (pohody bydlení) zejména hlukovými imisemi a imisemi obtěžování pohledem nad míru obvyklou stávajícím místním poměrům. Namítl, že stavební úřad ani žalovaný se těmito námitkami nezabývali.

219. Stavební úřad tuto námitku neshledal důvodnou s tím, že by orientace některých oken byla nepřiměřeným obtěžováním vlastníků sousedící nemovitosti, okna jsou přirozeným prostorem pobytu, ale toliko prostorem pro denní osvětlení a pro větrání. Žalovaný se poté sice ke stručné, nicméně srozumitelné odvolací námitce, byť svým obsahem směřovala hlavně k výšce záměru, dle názoru městského soudu v odůvodnění výslovně nevyjádřil.

220. Nicméně vypořádat tuto námitku lze vycházeje z obsahu správního spisu a z projektové dokumentace. Pokud jde o obtěžování pohledem, na umísťování staveb od oken obytných místností pamatuje § 28 odst. 1 PSP. Podle tohoto ustanovení stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 k tomuto nařízení pro okna obytných místností stávajících okolních budov. Projektová dokumentace obsahuje výkres D1.15 odstupových vzdáleností sousedních domů od záměru. Z něj vyplývá, že navzájem k domu ve vlastnictví žalobce 2) a k záměru jsou splněny úhly 45°, jak požadují PSP v Příloze č. 1. Rovněž dle situačního výkresu C.2 „*Celková situace stavby*" vyplývá, že záměr je navrhován s nejmenším odstupem 5 metrů od společných hranic pozemku se žalobcem 2) /při měřítku výkresu 1:250/, v tom je naopak splněna podmínka dle § 29 odst. 2 PSP, podle něhož platí obecné pravidlo, že nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m.

221. Odstup záměru od nemovitosti žalobce 2) tak splňuje tyto požadavky a je dostatečný. Městský soud neshledal, že by pohledem mohla být nepřiměřeně narušena pohoda bydlení žalobce.

222. Žalobcova námitka o narušení pohody bydlení hlukem z novostavby je poté skutkovou novotou, žalobce tuto námitku neuplatnil ve správním řízení ani před stavebním úřadem (srov. vyjádření ve dnech 22. 1. 2020 a 26. 2. 2020) a ani v odvolacím řízení (odvolání ze dne 24. 3. 2020, doplnění ze dne 30. 4. 2020). V řízení o žalobě k ní navíc nenavrhuje ani žádný důkaz. Městskému soudu tedy není zřejmé, v jakých okolnostech a souvislostech má toto nepřiměřené obtěžování hlukem dle žalobce spočívat.

223. Obecně platí, že řízení před správním soudem není pokračováním řízení správního. Žalobce zajisté nemůže účinně zpochybňovat zákonnost postupu žalovaného správního orgánu a vytýkat mu jako procesní vadu, že se nevypořádal se skutečnostmi či právními námitkami, které ve správním řízení neuvedl nebo které uplatnil opožděně, může však bez omezení namítat nesprávné právní posouzení věci, k němuž žalovaný svým postupem dospěl (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2008, čj. 7 Afs 54/2007 - 62, č. 1742/2009 Sb. NSS). Městský soud tak nemohl přisvědčit žalobci

v tom smyslu, že by správní orgány zatížily řízení vadou, pokud se nezabývaly touto námitkou, kterou žalobce podle všeho namítl sám poprvé až v žalobě.

224. Co se týče věcného hodnocení této námitky jako skutkové novoty, pouze u těch správních řízení, kde správní orgán z moci úřední ukládá žalobci nějakou povinnost a má proto povinnost zjistit sám stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (typicky v řízeních přestupkových), může žalobce až před soudem namítat, že této své povinnosti správní orgány nedostály, a následně může předložit vlastní skutkovou verzi toho, co se stalo, včetně důkazů, jež ji mají prokazovat (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 6. 2021, č. j. 30 A 16/2020 – 86, usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 5. 2017, čj. 10 As 24/2015 - 71, č. 3577/2017 Sb. NSS).

225. V řízeních vedených na žádost – mezi něž patří i společné řízení podle stavebního zákona – se naproti tomu má dokazování skutkového stavu soustředit do řízení před správním orgánem prvního stupně. Nelze odhlížet od koncentrace řízení dle § 82 odst. 4 správního řádu, podle něhož k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. V soudním řízení na žádost tak může žalobce nově vnést jen takové důkazy, které nemohl bez vlastní viny uplatnit ani v prvostupňovém ani v odvolacím řízení. (srov. Kühn, Z., Kocourek, T. a kol. Soudní řád správní. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, str. 637, srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 6. 2021, č. j. 30 A 16/2020 – 86).

226. Městský soud shledal, že právní předchůdce žalobce 2) nepochybně mohl uplatnit námitku nepřiměřeného obtěžování hlukem ze stavby v řízení již před stavebním úřadem, avšak neučinil tak v námitkách a ani v odvolání. Ze správního spisu i tak vyplývá, že stavební úřad a žalovaný hlukové poměry v souvislosti se stavbou posoudili alespoň v těch parametrech, jak jim byly známy podmínky umístění záměru do daného území. Již výše městský soud shledal, že stavebník předložil akustickou studii Studia D – akustika s.r.o. ze dne 6. 10. 2017 k posouzení vlivu ve směru „dovnitř stavby“ – projektová dokumentace obsahuje hlukovou studii ovlivnění stavby z provozu železniční a automobilové dopravy. Studie se zabývá i hlukem „směrem ze stavby ven“ při provádění stavby. Při započetí a užívání stavby byly stanoveny podmínky III.13 a III.16 prvostupňového rozhodnutí provést hlukovou zkoušku a obecně povinnost posoudit vliv stavby na okolí dle obecně závazných předpisů (dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a dle nařízení vlády 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

227. Žalobce 2) se nyní brání právě proti případnému negativnímu následku posledně uvedeného – tj. hluku z provozu záměru. Soudu z argumentů není známo, jaká hladina hluku a z jakého zdroje by žalobce 2) měla nepřiměřeně obtěžovat v pohodě bydlení. Soud však konstatuje, že zde byly stanoveny podmínky, bez jejich splnění, tj. pokud nebudou splněny příslušné hygienické limity, nebude udělena kolaudace stavby, ta tak nebude užívána a tím spíše nebude ohrožena pohoda bydlení žalobce 2) hlukem.

XI. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

228. Městský soud po posouzení všech žalobních námitek a vyjádření osob zúčastnění na řízení shledal důvodnou námitku, že záměr nesplňuje podmínky pro umístění do stabilizované plochy OB, do níž má být umístěn. Vzájemná kombinace hraničních parametrů podlažnost, výška a zastavěnost plochy záměru (která se projeví též v koeficientu zeleně, tj. v zastavované ploše zeleně) podle názoru soudu totiž představuje rozsáhlejší stavební

činnost, než je v oblasti přípustná, nejde tedy pouze o dotváření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ostatní žalobní námitky nejsou podle městského soudu důvodné.

229. Městský soud shledal obě žaloby důvodné, žalované rozhodnutí proto zrušil pro nezákonnost podle § 78 odst. 1 s. ř. s. V dalším řízení je žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozhodnutí. Znovu tedy posoudí odvolací námitky, které se týkají parametrů záměru – podlažnost, výška a zastavěnost plochy (a to i ve vztahu k míře zeleně na ploše) a to vzhledem k charakteru lokality.

230. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn podle § 60 odst. 1 s. ř. s.

231. Žalobci 1) a 2) mají právo na náhradu nákladů řízení proti procesně neúspěšnému žalovanému.

232. Náklady řízení u každého žalobce představují jednak částku **3 000 Kč** za soudní poplatek zaplacený z podané žaloby, **1000 Kč** za návrh na přiznání odkladného účinku žalobě (přiznán usnesením ze dne 3. ledna 2022, č. j. 10 A 131/2021 - 61) a odměnu za zastoupení advokátem.

233. Soud **žalobci 1)** přiznal odměnu za **2** úkony právní služby (příprava a převzetí, podání žaloby - § 7, 9, 11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif ve znění pozdějších předpisů) po **3 100 Kč** a **2x** režijní paušál po **300 Kč**. K této částce pak byla připočtena daň z přidané hodnoty (**1 428 Kč**), kdy zástupce žalobce 1) doložil, že je plátcem této daně. Celkem odměna za zastoupení představuje částku **12 228 Kč**. K náhradě nákladů stanovil žalovanému přiměřenou lhůtu.

234. Soud **žalobci 2)** přiznal odměnu za **2** úkony právní služby (příprava a převzetí, podání žaloby - § 7, 9, 11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif ve znění pozdějších předpisů) po **3 100 Kč** a **2x** režijní paušál po **300 Kč**. Zástupce žalobce 2) přes výzvu soudu nedoložil, zda je plátcem této daně. Soud žalobci 2) nepřiznal náhradu za úkony vyjádření ze dne 13. 10. 2021, které je obsahově žalobou, kterou žalobce 2) podal později dne 13. 12. 2021 samostatně a za úkon vyjádření ze dne 19. 4. 2022, jelikož to nepředstavuje žádný zásadní argumentační přínos pro věc. Celkem odměna za zastoupení představuje částku **10.800 Kč**. K náhradě nákladů stanovil žalovanému přiměřenou lhůtu.

235. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Městský soud v Praze **osobám zúčastněným na řízení 1-5)** žádnou povinnost neuložil a ze správního ani soudního spisu neshledal žádný důvod hodný zvláštního zřetele, pro které by jim bylo lze náhradu nákladů řízení přiznat. Výrokem III. proto soud vyslovil, že žádná z osob zúčastněných na řízení právo na náhradu nákladů řízení nemá.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno, a to v tolika vyhotoveních (podává-li se v listinné podobě), aby jedno zůstalo soudu a každý účastník dostal jeden stejnopis. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 10. listopadu 2022

JUDr. Slavomír Novák v. r.
předseda senátu