ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Martina Lachmanna a soudců Mgr. Jana Ferfeckého a Mgr. Martina Bobáka v právní věci

žalobců: a) **T. S.**
bytem X

b) **T. S.**
bytem X

zastoupeni advokátem Mgr. Stanislavem Pavlů
sídlem Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1

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

za účasti: 1. **NATUM Braník s.r.o., IČO 06129145**
sídlem Jinonická 1327/76a, 150 00 Praha 5

zastoupena advokátem JUDr. Vítem Kučerou
sídlem Obrovského 2407, 141 00 Praha 4

2. **CETIN a.s.**
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 16. 6. 2022, č. j. MHMP 1081572/2022

takto:

I. Žaloba **se zamítá**.

II. Žalobci **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. V projednávané věci městský soud posuzoval umístění stavby domu s názvem „Polyfunkční dům Údolní“ se 3 podzemními a 14 nadzemními podlažími (v prvním nadzemním podlaží jsou plánovány obchodní prostory, v ostatních pak byty), s čímž žalobci jako vlastníci nemovitostí v sousedství záměru nesouhlasí.

2. V návaznosti na žádost stavebníka (osoba zúčastněná na řízení 1.) ze dne 31. 7. 2019 a proběhlé územní řízení Úřad městské části Praha 4 (dále jen „**stavební úřad**“) umístil rozhodnutím ze dne 7. 12. 2020, č. j. P4/671259/20/OST/FATU (dále též „**prvostupňové rozhodnutí**“) stavbu polyfunkčního domu, včetně komunikací, posunutí autobusové zastávky, zpevněných ploch, vnějšího schodiště, opěrných stěn, napojení stavby na sítě veřejné technické infrastruktury, retenční nádrže dešťových vod, přeložky řadu kanalizace, přeložky elektronického komunikačního vedení na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, k.ú. X (výrok I.) a zároveň dočasnou stavbu zařízení staveniště (výrok II.).

II. Napadené rozhodnutí

3. Žalobci společně s některými dalšími vlastníky sousedních nemovitostí podali proti tomuto rozhodnutí odvolání, které žalovaný výrokem II. v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „**napadené rozhodnutí**“) zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Pro úplnost soud dodává, že výrokem I. napadeného rozhodnutí žalovaný zamítl odvolání další osoby (M. R.) jako opožděné.

4. V odůvodnění žalovaný s odkazem na potvrzení závazného stanoviska orgánu územního plánování ze strany Ministerstva pro místní rozvoj především uzavřel, že se záměr výrazně nevymyká výškovým parametrům zástavby daného území ani celkovému charakteru zástavby. Jakkoli jsou území na sever a jih od záměru plochami se strukturou zahradního města, záměr je umisťován do plochy s modernistickou strukturou a navazuje na bytové domy o obdobné výšce a 14 podlažích. Rozdíly těchto typů zástaveb se záměr dle ministerstva snaží zmírnit spodní jednopodlažní částí o širším půdorysu a snížením (zkosením) posledních 4 nadzemních podlaží směrem k ploše zahradního města. Zdůraznil též, že zkoumání architektonického vzhledu stavby (předsazené balkóny apod.) pak má smysl jen v architektonicky hodnotném území, což zde není.

5. Připomněl, že k věci byla provedena studie zastínění s tím, že míra stínění splňuje požadavky nařízení č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy; dále jen „**PSP**“); těm odpovídají i odstupové vzdálenosti či výška stavby. Záměr odpovídá i podmínkám pro umisťování staveb ve stabilizovaných plochách.

6. Podle žalovaného nedojde ani k nepřípustnému zhoršení pohody bydlení, nedojde k nepřiměřenému omezení hlukem, zastíněním či jiným znečištěním, což potvrdila závazná stanoviska Krajské hygienické stanice či souhrnné stanovisko orgánu ochrany životního prostředí. Žalovaný nepřisvědčil ani námitkám poukazujícím na nijak hodnotný

architektonický vzhled stavby, zhoršení dopravy v místě, či finanční ztráty pro sousední vlastníky. Záměr dle žalovaného odpovídá i požadavkům požární bezpečnosti, jak se podává z nového posouzení požárně nebezpečného prostoru a souhlasného závazného stanoviska hasičů, jež byly pro nedostatky původních podkladů v odvolacím řízení doplněny.

III. Žaloba

7. Žalobci svou žalobou napadají výrok II. napadeného rozhodnutí a požadují jeho zrušení a vrácení věci žalovanému.

8. Pokud jde o obsah žaloby, žalobci navázali na argumentaci ze správního řízení. Soud jejich námitky rozdělil do celkem 8 žalobních bodů. Žalobci správním orgánům vytýkají:

1) procesní pochybení žalovaného, který měl v rozporu s § 82 odst. 4 správního řádu přihlédnout v odvolacím řízení k novému požárně bezpečnostnímu řešení (PBŘ), k němuž se žalobci nemohli vyjádřit;

2) nepřezkoumatelnost pro nedostatek řádného odůvodnění, nelogičnost a nesrozumitelnost úvah žalovaného, který se měl jednotlivě vypořádat se všemi námitkami;

3) rozpor záměru (jeho umístění ve spojení s výškou a objemem stavby) s urbanistickým charakterem území a strukturou stávající zástavby (nyní se v místě nachází jen jednopodlažní objekt); záměr též narušuje posloupnost (pravidelnou strukturu) objektů bytových domů, je umístěn v menší odstupové vzdálenosti, aniž bylo posouzeno jeho začlenění na všechny světové strany;

4) rozpor s územně plánovací dokumentací, zvláště z pohledu výškové regulace stanovené v oddílu 7 regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy (dále též „**regulativy územního plánu**“) – záměr nesplňuje podmínky pro umístění výškových a rozměrných staveb – a takto neodpovídá ani § 27 odst. 4 PSP;

5) zhoršení pohody bydlení a kvality prostředí, neboť umístěním záměru dojde ke zhoršení komfortu bydlení v bytech v okolních domech. Žalobci na několika místech žaloby upozornili na zhoršení osvětlení, absenci studie zastínění u nemovitostí žalobců, zároveň ale i na hrozbu oslnění ze skleněných ploch stavby či zásah do soukromí v důsledku obtěžování pohledem. Žalobci vyjádřili pochybnosti o vhodnosti pozemku pro danou zástavbu. Podle žalobců též dojde ke zhoršení dopravy, není zřejmé, zda záměr neovlivní nakládání s vodami. Ve vztahu k popsaným obavám žalobci dodali, že zásah do pohody bydlení není vázán jen na splnění limitů stanovených právními předpisy;

6) nepřípustné zvýšení hlukové zátěže, k němuž nutně dojde, přičemž dle žalobců z provedené akustické studie vyplývá, že záměr je navržen v nadlimitně zatíženém území – pokud již v daném místě existuje nadlimitní zátěž, nelze uzavřít, že umístěním stavby nedojde k překročení přípustné míry hluku;

7) možné účelové dělení („salámování“) výstavby v daném území, neboť po vydání napadeného rozhodnutí žalobci zjistili, že v území mají být umístěny další objekty obdobného objemu jako nynější záměr;

8) nízká architektonická kvalita záměru, jenž nevzešel z architektonické soutěže.

IV. Vyjádření žalovaného

9. Žalovaný zcela setrval na odůvodnění napadeného rozhodnutí. Podrobněji se vyjádřil k namítanému procesnímu pochybení [ad 1)]. Připomněl, že původní závazné stanovisko

hasičů bylo předloženo Ministerstvu vnitra (generálnímu ředitelství Hasičského záchranného sboru), které je změnilo na nesouhlasné. Stavebník proto předložil nový podklad, tj. opravené PBŘ a nové závazné stanovisko hasičů. Žalovaný též poukázal na jednotnost správního řízení a zásadu materiální pravdy, jež váže správní orgán povinností opatřit si všechny potřebné podklady. Doložení nového PBŘ spolu se souhlasným závazným stanoviskem hasičů v odvolacím řízení tak bylo v souladu se zákonem. Účastníci byli také se všemi doplněnými podklady seznámeni a bylo jim umožněno se k doplněným podkladům vyjádřit, čehož nevyužili. Na podporu své argumentace žalovaný poukázal i na judikaturu Nejvyššího správního soudu (NSS).

10. Ve zbytku žalovaný zejména odkázal na vypořádání námitek v napadeném rozhodnutí, připomněl existenci závazných stanovisek a jejich potvrzení ze strany nadřízených orgánů, stejně jako akustickou studii a studii denního osvětlení a zastínění. K nakládání s vodami, jež dosud namítáno nebylo, žalovaný uvedl, že stavebník doložil posouzení vodoprávního úřadu. K otázce „salámování“ výstavby [bod 7)] žalovaný zdůraznil, že mu nejsou známy žádná rozhodnutí ve věci žalobci uváděných dalších záměrů; předmětem řízení je jen stavba polyfunkčního domu.

11. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby.

V. Vyjádření stavebníka

12. Stavebník na žalobní námitky reagoval obdobně jako žalovaný, poukázal na to, že se jedná převážně o námitky, které již byly vypořádány ve správním řízení, což žalobci zcela ignorují.

13. Žalobci také pomíjejí skutečnost, že záměr je umisťován do proluky ve stávající zástavbě bytových domů obdobné výšky i hmoty jako je tomu u záměru. Fakticky tak brojí proti jakékoliv stavební činnosti, která ze své podstaty vždy určitou změnu zasahující do „*zažitého standardu bydlení*“ přináší. Záměr podle stavebníka rozhodně není předimenzovaný, vyhovuje účelu a požadavkům území, a výškově, hmotově i funkčně zapadá do stávající urbanistické struktury, kterou svým pojetím vhodně zachovává a současně doplňuje.

14. Z pohledu zastínění, oslunění a hrozby imisí hlukem, prašností či pohledem záměr podle stavebníka nemění stav k horšímu, což prokazují odborné podklady, které však žalobci ve svých námitkách buďto ignorují, anebo desinterpretují. Stavebník odmítl i „salámování“ záměru, neboť případné zastavení jiných ploch v budoucnu nelze předjímat – každý další záměr pak bude muset být v budoucnu řádně posouzen. Námitky prašnosti a nakládání s vodami stavebník označil za nepřípustné, neboť nebyly uplatněny ve správním řízení.

VI. Další postup soudu a podání stran

15. V návaznosti na novou žalobní argumentaci poukazující na nedodržení výškových regulativů stanovených územním plánem hl. m. Prahy, konkrétně pododdílu 7b) odst. 4 regulativů územního plánu, považoval soud za vhodné se obrátit ještě na **Ministerstvo pro místní rozvoj**, jež jako nadřízený dotčený orgán posuzovalo přípustnost záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování (§ 96b stavebního zákona), a vydalo potvrzovací závazné stanovisko, v němž označilo výšku stavby za přípustnou. Soud se dotazoval na názor ministerstva ohledně aplikovatelnosti tohoto regulativu a jeho případného zohlednění ve věci.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

16. Ministerstvo ve své odpovědi ze dne 28. 3. 2023 zdůraznilo, že v poznámce pod čarou oddílu 15 odst. 61 regulativů územního plánu se ohledně překročení relativní výšky 40 m odkazuje na PSP, resp. na minimální regulovanou výšku budovy ve výškové hladině VIII. Soulad s PSP posuzuje stavební úřad, orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění ani stanovit regulovanou výšku navržené budovy. Proto mu nepřísluší hodnotit, zda záměr překračuje výškovou hladinu lokality nebo zda má relativní (regulovanou) výšku vyšší než 40 m. Ministerstvo proto nemohlo samo hodnotit, jestli je záměr „výškovou stavbou“ či nikoliv, a z tohoto hlediska bylo odkázáno na posouzení souladu záměru s PSP provedené stavebním úřadem. Ten by měl případně požádat o aktualizaci závazného stanoviska, pokud dospěje k tomu, že jde o výškou stavbu. To se v projednávané věci nestalo, proto se ani ministerstvo nemohlo ve svém závazném stanovisku konkrétně vyjadřovat k pododdílu 7b) odst. 4; rovněž z uplatněných odvolání nevyplývá, že by žalobci napadali i nesoulad záměru s tímto regulativem.

17. Ministerstvo pak konkrétněji doplnilo, že záměr je navržen ve stabilizovaném území a již v potvrzovacím závazném stanovisku byly podrobně hodnoceny jeho výškové a objemové parametry s ohledem na parametry (relevantních) okolních staveb. Ministerstvo nedospělo k závěru, že by se záměr těmto parametrům vymykal. Vzhledem k tomu nemůže být záměr ani v rozporu s regulativy pododdílu 7b) odst. 4, neboť při hodnocení přípustnosti záměru z těchto hledisek se posuzují obdobná kritéria. Dále se ministerstvo zabývalo regulativy poddílu 7a) odst. 3 a 7b) k odst. 4 a uvedlo, že v daném území se z hlediska podlažnosti či výšky nacházejí obdobné stavby. Záměr tak z logiky věci nemůže ani negativně ovlivnit panorama města či pohledově exponovaná území. I za předpokladu označení záměru jako „výškové stavby“ by byl záměr s ohledem na své parametry a urbanistickou strukturu daného území hodnocen jako souladný s regulativy územního plánu. Požadavek na doložení „zákresu ve 3D modelu“ považuje ministerstvo v daném případě za přepjatý formalismus.

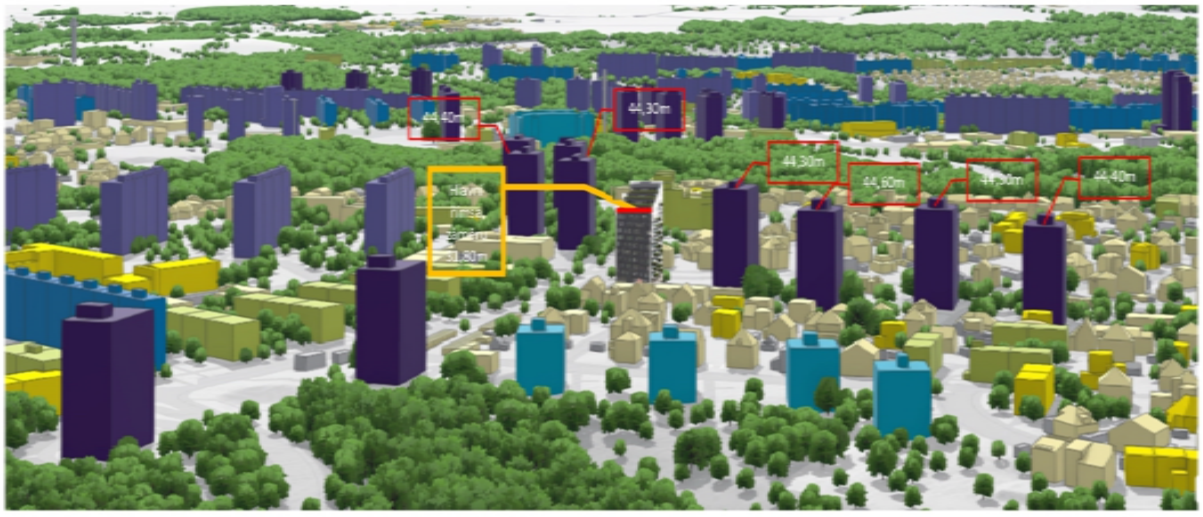
18. **Stavebník** se ve vyjádření s argumenty Ministerstva pro místní rozvoj ztotožnil a zdůraznil, že záměr není výškovou stavbou, proto se pododdíl 7b) odst. 4 neuplatní. Relativní výška 40 m, jak je stanovena oddíle 15 odst. 61 regulativů územního plánu, totiž nebyla překročena – podle § 27 odst. 1 PSP se regulovanou výškou 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. Podle Souhrnné technické zprávy je záměr navržen se šikmou střechou, přičemž relativní výška římsy šikmé střechy je kótována na 31,80 m, zatímco relativní výška vrcholu šikmé střechy 45,79 m. Popis záměru v prvostupňovém rozhodnutí uvádí výchozí výškovou úroveň (nulovou) 268,30 m.n.m. a pro horní hranu líce severní obvodové stěny výškovou úroveň 300,13 m.n.m. (rozdíl 31,83 metrů mezi oběma úrovněmi tvoří regulovanou výšku záměru a ten tak nepřesahuje relativní výšku 40 m). Tato výška odpovídá i závazným stanoviskům dotčených orgánů. Záměr dle stavebníka konečně nepřekračuje ani výškovou hladinu lokality, neboť se svými výškovými parametry nikterak výrazně neodlišuje od přiléhajícího okolí. Stavebník předložil též prostorovou vizualizaci umístění záměru, jež ilustruje, že relevantní okolí je tvořeno pásem budov s výškovou hladinou nad 40 metrů. Doplnil též, že i v rámci připravovaného Metropolitního plánu hl. m. Prahy je plocha, na které je Záměr umístěn, nadále součástí lokality Sídliště Novodvorská, která je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou.

19. **Žalovaný** ve svém vyjádření nejprve vysvětlil, že relativní výškou stavby se rozumí výškový rozdíl od upraveného terénu k hlavní atice nebo hlavní římse. Závazná stanoviska se výškou stavby zabývala, přičemž jejich závěry byly stavebním úřadem a žalovaným převzaty. Žalovaný se rovněž v principu ztotožnil se způsobem posouzení regulované výšky stavby provedené stavebním úřadem, jeho úvahy ohledně překročení úrovně 40 m a exponované poloze záměru pak žalovaný doplnil. Dále zopakoval, že se zabýval částí budovy, která vystupuje nad regulovanou výšku 40 m. Vzhledem k atypickému tvaru stavby, zvolil projektant „obrácený“ postup posouzení regulované výšky – navrženou budovou vedl pomyslnou rovinu ve výšce 40 m nad terénem, určil max. regulovanou výšku 40 m a zkoumal, zda část stavby nad touto rovinou splňuje požadavky § 27 PSP. Část stavby nad touto výškou splňuje kritérium § 27 odst. 4) písm. b). Regulovaná výška záměru tak nepřesahuje 40 m a záměr není výškovou stavbou, proto se neposuzuje podle pododdílu 7b) regulativů územního plánu.

VII. Průběh jednání ve věci

20. Na ústní jednání konané dne 22. 5. 2023 se dostavili toliko žalovaný a stavebník, kteří setrvali na argumentaci rekapitulované výše. Rovněž v odpovědích k dotazům soudu k problematice výškové regulace vycházeli ze svých dřívějších vyjádření; odmítli, že by se regulativy pro výškové stavby ve věci uplatnily. Žalovaný pak akcentoval specifický tvar stavby a zkosení střechy. Záměr přitom posuzoval tím způsobem, zda je možné jej přes skutečnost, že jeho část přesahuje výškovou hladinu 40 m, umístit – s ohledem na splnění podmínek § 27 odst. 4 písm. b) PSP dospěl k závěru, že tomu tak je.

21. Žalobci ani žalovaný nenavrhli důkazy jdoucí nad rámec správního spisu, jímž se dle ustálené rozhodovací praxe samostatně nedokazuje. Soud k důkazu provedl toliko vizualizaci předloženou stavebníkem v podání ze dne 17. 4. 2023. Ta zobrazuje umístění



záměru do okolní zástavby a její výškovou hladinu:

VIII. Posouzení věci Městským soudem v Praze

22. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobami k tomu oprávněnými a že splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Napadené rozhodnutí soud přezkoumal na základě skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí a v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti, a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná**.

23. Pro pořádek soud úvodem podotýká, že neshledal důvodnou námitku stavebníka ohledně nedostatku aktivní procesní legitimace žalobců. Jak uvedl již v usnesení o nepřiznání odkladného účinku žalobě ze dne 6. 10. 2022, č. j. 18 A 67/2022 - 55, žalobní legitimaci zakládá i jen pouhé (a myslitelné) tvrzení o zkrácení na vlastních veřejných subjektivních právech žalobce (např. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005 - 86). V projednávané věci žalobci tvrdili, že jsou napadeným rozhodnutím zkráceni na svých právech, přičemž takové zkrácení je u nich, jakožto vlastníků nemovitostí v bezprostředním sousedství, v obecné rovině jistě myslitelné (z důvodu, že mohou být stavbou dotčeni, byli ostatně žalobci účastníky územního řízení). Jejich žalobní legitimace je proto dána.

24. V logice soudního přezkumu se pak soud musel v prvé řadě zabývat namítanými procesními vadami a přezkoumatelností napadeného rozhodnutí. Tyto námitky důvodnými neshledal.

25. Pokud jde o doplnění podkladů v odvolacím řízení [**žalobní bod 1)**], žalobci poukazovali na § 82 odst. 4 správního řádu, dle kterého se k novým skutečnostem a důkazům, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, přihlédne jen tehdy, nemohl-li je účastník uplatnit dříve. Toto ustanovení vychází ze zásady, že těžiště dokazování má probíhat v řízení na prvním stupni – zavádí proto koncentraci řízení, jež (v řízení o žádosti) brání v předkládání takových tvrzení a důkazů, jimiž se správní orgán prvního stupně nemohl zabývat a odvolací orgán by tak musel činit poprvé. Od předkládání nových skutečností a důkazů ve smyslu citovaného ustanovení správního řádu je však nutné odlišit situaci, kdy dochází k nápravě vad již dříve předložených podkladů či jejich doplnění.

26. Odvolací řízení je ostatně určeno právě k nápravě vad řízení na prvním stupni, z ničeho neplyne, že by určité skutečnosti musely být zjišťovány a určité listiny musely být předkládány pouze na prvním stupni. Předložení revidovaných vyjádření či závazných stanovisek až v odvolacím řízení proto nemůže vést ke zrušení napadeného rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 18. 4. 2018, č. j. 10 As 211/2017 - 47).

27. To je i případ nyní projednávané věci a předložení aktualizovaného závazného stanoviska a PBŘ. Jak soud ověřil ze správního spisu, stavebník již v prvostupňovém řízení předložil závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 26. 3. 2018. V odvolacím řízení bylo toto závazné stanovisko předloženo Ministerstvu vnitra – Generálnímu ředitelství Hasičského záchranného sboru k jeho potvrzení nebo změně. To vydalo závazné stanovisko ze dne 2. 6. 2021, č. j. MV-69486-9/PO-PRE-2021, kterým původní závazné stanovisko pro nedostatky PBŘ změnilo na nesouhlasné. Stavebník proto posléze doplnil nový podklad pro rozhodnutí: „Požárně bezpečnostní řešení stavby s přílohami“ ze dne 12. 8. 2021, v němž měly být nedostatky PBŘ opraveny, a s tím související nové (souhlasné) závazné stanovisko hasičů (ze dne 3. 9. 2021, č. j. HSAA-9861-3/2021).

28. Stavebník podle soudu jen reagoval na výtky identifikované v rámci odvolacího řízení a nepředkládal žádné nové skutečnosti či důkazy ve smyslu § 82 odst. 4 správního řádu. Takový postup považuje soud za zcela logický a pochopitelný. Zdůrazňuje pak, že žalovaný poté vyrozuměl všechny účastníky řízení o doplnění podkladů pro rozhodnutí, explicitně i o doložení opraveného PBŘ a nového závazného stanoviska hasičů, a vyrozuměl je též o možnosti seznámit se s těmito doplněnými podklady a vyjádřit se k nim

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

(opatření ze dne 7. 2. 2022, jež bylo odvolatelům doručováno veřejnou vyhláškou). Práva seznámit se s podklady dle protokolu o nahlížení do spisu ze dne 24. 2. 2022 využili dva odvolatelé: žalobce b) a Mgr. E. S. K podkladům rozhodnutí se vyjádřila jen Mgr. S., žalobci tohoto práva nevyužili [přestože lze vzhledem k uvedenému usuzovat, že o doplnění podkladů byli informováni, když žalobce b) se dokonce s obsahem spisu seznámil]. Proti novému závaznému stanovisku hasičů, resp. novému PBŘ tak již žalobci přímo nebrojili.

29. Soud proto musí uzavřít, že žalobcům bylo umožněno na doplněné podklady reagovat. Jejich tvrzení, že neměli právo na předložení nových podkladů reagovat, je tak nepravdivé a ani z tohoto pohledu soud nezjistil jakoukoliv vadu řízení, pro kterou by musel napadené rozhodnutí zrušit.

30. Stejně tak neshledal soud napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným, ať již pro nesrozumitelnost či pro nedostatek důvodů [**žalobní bod 2)**]. Žalobci konkrétně namítali, že se žalovaný nedostatečně vypořádal s jednotlivými odvolacími námitkami, resp. že pouze odkazoval na jiné části odůvodnění, aniž se s nimi přiléhavě a jednotlivě vypořádal. K tomu soud uvádí, že odůvodnění napadeného rozhodnutí považuje za dostatečné (zcela způsobilé soudního přezkumu), a to jak v obecné rovině, tak z pohledu vypořádání námitek odkazem na jiné části odůvodnění. Žalovaný své odůvodnění postavil v podstatné míře na odkazech na závazná stanoviska dotčených orgánů (jejich potvrzení ze strany nadřízených orgánů), nicméně z jeho závěrů jasně vyplývají důvody, pro které považuje námitky žalobců (a dalších odvolatelů) za nedůvodné.

31. Žalovaný, jak je zřejmé i z části II. tohoto rozsudku, reagoval na všechny klíčové odvolací důvody, tj. jak otázku zachování urbanistického charakteru území, souladnosti s územně plánovací dokumentací či pohody bydlení. S tím, v jaké míře se žalovaný s odvolacími námitkami žalobců vypořádal, pak samozřejmě souvisí i skutečnost, jak konkrétně byly tyto námitky formulovány, popřípadě, zda se svým obsahem neopakovaly. Bez dalšího není vadou odůvodnění, pokud správní orgán namísto vypořádání jednotlivých námitek odkáže na jiné části odůvodnění, které dle jeho názoru na tyto námitky též reagují. Soud připomíná, že zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno jen vadám správních rozhodnutí, kdy skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat, přičemž povinnost orgánů veřejné moci svá rozhodnutí řádně odůvodnit nelze interpretovat jako požadavek detailní odpovědi na každou námitku. Podstatné je, aby se správní orgán vypořádal se všemi základními námitkami účastníka řízení (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 5. 2009, č. j. 9 Afs 70/2008 - 13).

32. Soud tak mohl přistoupit k věcnému přezkumu napadeného rozhodnutí.

33. Nejprve však musí zdůraznit, že žalobci do značné míry jen reprodukovali námitky, jimiž se již zabývaly správní orgány obou stupňů, aniž na jejich závěry náležitě reagovali. V tom žalobcům jistě nic nebrání, nicméně soud tomu logicky přizpůsobí i způsob a rozsah vypořádání jednotlivých námitek. Kromě toho pak žalobci dále obecně odkazovali na všechny své dřívější námitky ze správního řízení, nicméně pouhý obecný odkaz na argumentaci v předchozích podáních nesplňuje zákonné požadavky na žalobní body. Je na žalobcích, aby upřesnili každý důvod, o který svou žalobu opírají, a to po stránce právní i skutkové (obecně viz rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005 - 58, č. 835/2006 Sb. NSS). Soud se tak mohl věnovat jen těm námitkám,

jež žalobci učinili součástí žaloby, a to jen v takové míře konkrétnosti, v jaké je sami vznesli (k tomu např. rozsudek NSS ze dne 6. 10. 2015, č. j. 6 Afs 9/2015 - 31).

34. Soud dále předesílá, že bude přihlížet i k námitkám, jež žalobci výslovně neuplatnili ve svých odvoláních, ale až nyní v žalobě, jak upozornil stavebník. V prvé řadě je potřeba zdůraznit, že většina žalobních námitek byla ve větší či menší míře konkrétnosti vznesena již v odvoláních žalobců. Stavebník nadto blíže nerozvedl, proč by mělo být podmínkou přípustnosti žalobních námitek jejich výslovné uplatnění v odvolání. Obecně totiž platí, že skutečnost, že účastník řízení neuplatní určité námitky ve správním řízení, je bez dalšího nečiní nepřípustnými v řízení před soudem.

35. Soud samozřejmě nepřehlédl, že řízení podle stavebního zákona jsou specifická úpravou koncentrace námitek, ty lze proto uplatnit jen při veřejném jednání nebo ve stanovené lhůtě (zde podle § 89 odst. 1 stavebního zákona); uvažovat by bylo možné i o koncentraci podle § 82 odst. 4 správního řádu (k té viz shora). V nynější věci byli účastníci o zahájení územního řízení vyrozuměni oznámením ze dne 25. 8. 2020, v němž byli poučeni o možnosti uplatnit námitky ve lhůtě 20 dnů od jeho doručení, resp. o možnosti se vyjádřit podle § 36 odst. 3 správního řádu. Toto vyrozumění bylo oznamováno veřejnou vyhláškou. Žalobci ani jiní účastníci v této lhůtě námitky nepodali a nevyjádřili se. Námitky uplatnili až v odvolání. Přesto žalovaný všechny námitky věcně vypořádal a vyžádal si i potvrzení napadených závazných stanovisek – ke koncentraci podle stavebního zákona tak zjevně nepřihlížel. Žalovaný nezohlednil ani koncentraci podle § 82 odst. 4 správního řádu, patrně vyšel z požadavku, podle něhož odvolací orgán musí podle § 89 odst. 2 správního řádu přihlédnout i ke skutečnostem a důkazům, které mohl účastník uplatnit dříve a neuplatnil, pokud se týkají zákonnosti rozhodnutí (srov. též rozsudek NSS ze dne 15. 8. 2019, č. j. 8 As 306/2018 - 38, body 15 a 19). Z tohoto důvodu se k námitkám směřujícím vůči zákonnosti napadeného rozhodnutí logicky vyjádří i zdejší soud, přihlédne však samozřejmě i k dřívější míře aktivity žalobců.

36. Soud přitom dodává, že námitky žalobců, jakkoli se zásadně vztahovaly k ochraně jejich vlastnických práv, v podstatné míře směřovaly i proti závěrům závazných stanovisek a k ochraně veřejných zájmů (soulad s územně-plánovací dokumentací, urbanistickým charakterem území a obecnými požadavky na výstavbu, možné zhoršení životního prostředí vlivem záměru atd.). Na námitky směřující proti obsahu závazného stanoviska přitom nelze vztáhnout pravidla o koncentraci řízení podle stavebního zákona (rozsudek NSS ze dne 4. 10. 2021, č. j. 6 As 65/2020 - 28). Žalobci tak mohou napadat závěry učiněné na základě těchto závazných stanovisek, resp. potvrzujících závazných stanovisek nadřízených orgánů, jež si žalovaný v odvolacím řízení vyžádal; ty se ostatně staly podklady jeho rozhodnutí a žalovaný s nimi pracoval. Kromě toho, koncentrace se neuplatní ani tehdy, jestliže se námitky týkají veřejného zájmu, jehož ochranu je správní orgán povinen zajistit z úřední povinnosti (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, č. j. 30 A 15/2019 - 107, č. 4194/2021 Sb. NSS). Do tohoto okruhu případů lze do určité míry zařadit – kromě jiných – soulad záměru s urbanistickým charakterem území, ale i nově vznesenou otázku nakládání s vodami, bezpečnost pozemku z hlediska jeho stability a další (otázku prašnosti, na níž stavebník nyní jako na novou upozorňoval a jež byla žalovaným řešena, nadto žalobci nyní v žalobě výslovně nenapadali).

37. Žalobci, shodně jako v odvolání, namítali zejména nesoulad záměru s urbanistickým charakterem území a nerespektování struktury jeho stávající zástavby, v nichž převažuje zástavba několika desítek nízkopodlažních domů [**žalobní bod 3)**]. V této souvislosti

poukázali též na rozpor s § 20 odst. 1 a s § 21 odst. 1 PSP a § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

38. S ohledem na § 90 odst. 1 písm. a) a § 194 písm. e) stavebního zákona (viz též níže) je v tomto případě základním vodítkem pro posouzení daných otázek § 20 odst. 1 PSP, dle něhož *při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce*". Soud k tomu připomíná rozhodovací praxi NSS. Z ní vyplývá, že posouzení souladu stavby s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby se odehrává v rámci správního uvážení stavebního úřadu, a proto je přezkum správním soudem omezen v souladu s § 78 odst. 1 s. ř. s. na zjištění, zda stavební úřad nepřekročil zákonem stanovené meze správního uvážení nebo jej nezneužil (např. rozsudky ze dne 5. 6. 2014, č. j. 9 As 95/2012 - 131, či ze dne 27. 1. 2016, č. j. 6 As 24/2015 - 24).

39. Soud je přesvědčen, že správní orgány žádným způsobem nepřekročily zákonné meze správního uvážení – vycházely z patřičných podkladů, posoudily situaci v území, své závěry zdůvodnily, přičemž žalovaný v napadeném rozhodnutí v dostatečné míře reagoval i na odpovídající odvolací námitky (nejen) žalobců. S ohledem na výše uvedené soud především zdůrazňuje, že umístění záměru bylo posuzováno orgánem územního plánování (závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 25. 2. 2019) a v návaznosti na odvolací námitky žalobců i Ministerstvem pro místní rozvoj (potvrzující závazné stanovisko ze dne 14. 9. 2021). V návaznosti na tyto podklady se těmito otázkami zabývali i stavební úřad, resp. žalovaný. Stavební úřad v rámci posouzení souladu s § 20 odst. 1 PSP v prvostupňovém rozhodnutí (při absenci námitek účastníků řízení) uvedl, že hlavní hmota záměru svou výškou i objemem navazuje na stávající bytové domy se 14 nadzemními podlažími a obdélníkovým půdorysem 28 m x 20 m (půdorys hlavní hmoty záměru je 23,5 m x 21,2 m) a představuje ukončení linie těchto solitérních bytových domů. Snížením výšky, resp. zkosením hlavní hmoty záměru od 10. nadzemního podlaží záměr dle stavebního úřadu reaguje i na okolní zástavbu na severní straně ulice Ú. (kde se nachází i nemovitosti žalobců). Spodní, jednopodlažní parter záměru (o větším půdorysu) taktéž reaguje na výšku protějších rodinných domů na ulici Ú. Záměr respektuje modernistickou architekturu, jež se dle územně analytických podkladů v dané lokalitě nachází.

40. Žalovaný v napadeném rozhodnutí zejména poukázal na závěry stavebního úřadu, který podle něj náležitě zohlednil jak půdorysné rozměry staveb v území, otázku stavební i uliční čáry, tak stávající zástavbu nejen bytových domů, ale i rodinných domů. Dále žalovaný poukázal na potvrzující stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, s nímž se ztotožnil (žalobci proti tomuto stanovisku nevznášeli další námitky). To mimo opravu dílčího omylu v psaní potvrdilo původní závazné stanovisko a zdůraznilo, že záměr se svou výškou nijak nevymyká výškovým parametrům zástavby daného území (str. 6-7 napadeného rozhodnutí). Žalovaný dále rozvedl, že záměr je umístěn v ploše modernistické struktury, avšak usiluje o zmírnění výškových rozdílů mezi odlišnými typy zástavby (pojetím jednopodlažního parteru stavby a zkosením horních podlaží; str. 8-9 napadeného rozhodnutí). S odkazem na potvrzující závazné stanovisko dále uvedl, že záměr respektuje strukturu umístění bytových domů.

41. Žalovaný tak reagoval na podstatu všech odvolacích námitek žalobců spojených s urbanistickým charakterem území, přičemž není chybou, že vyšel zejména z potvrzujícího závazného stanoviska – na to žalobci ostatně nijak nereagovali dalšími námitkami, s nimiž by se musel žalovaný samozřejmě dále vypořádat. Soud je přesvědčen,

že správní orgány, opírající se o závazná stanoviska, řádně zdůvodnily, že záměr v daném místě nenarušuje strukturu dosavadní zástavby, naopak konvenuje urbanistickému charakteru území – jejich závěry nelze označit za nelogické či snad svévolné, překračující meze jejich správního uvážení.

42. Podstatou argumentace žalobců je blízkost rodinných domů, resp. zástavba rodinnými domy na sever i jih od záměru (žalovaným je tato zástavba nazývána zahradním městem). Čistě touto optikou by záměr do charakteru území zřejmě nezapadal, nicméně žalobci ve svých námitkách nepřípustně marginalizují tu skutečnost, že předmětný polyfunkční dům nemá stát osamoceně, ale navazuje na z mapových a grafických podkladů zřetelnou linii bytových domů obdobné výšky i objemu (pokud jde o hlavní „výškovou“ hmotu záměru). Pro názornost soud odkazuje na vizualizaci stavebníka (viz bod 21 rozsudku) a připojuje sken vybraných grafických podkladů (vizualizací) ze správního spisu:

Situace širších vztahů, výkres C1

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

výkres č. 303, Pohled východní, část D

Jižní strana z ul. V.

43. Takto nahlíženo pak již závěr, že se bytový dům stávajícímu urbanistickému charakteru území, jež je tvořeno dvěma rozdílnými typy zástaveb, nevymyká, nevybočuje z mezí správního uvážení. Záměr je totiž začleněn do linie 4 bytových domů, na níž navazuje, a u křížení ulic Ú. a V. ji uzavírá (v daném ohledu lze věc připodobnit situaci posuzované v rozsudku NSS ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014 - 69). Záměr pohledově odpovídá výšce a objemu těchto bytových domů, respektuje též stávající „šachovnicovou" strukturu jejich umístění (uspořádání), kdy se střídají domy umístěné blíže ulici Ú. nebo naopak ulici V., jak vyplývá i z obrázku výše. Odůvodnění napadeného rozhodnutí se zároveň vypořádává s námitkou nedodržení pravidelných odstupů mezi bytovými domy, kdy s odkazem na potvrzující závazné stanovisko uvádí, že struktura území není založena na půdorysu se zcela pravidelnými rozestupy. Soud považuje tento závěr za srozumitelný, odpovídající stavu v území, ostatně z tvrzení samotných žalobců vyplývá, že ani odstupy mezi stávajícími bytovými domy v jedné linii nejsou totožné (89 m x 84 m). Jinak řečeno, urbanistické pojetí předmětného území není založeno na zcela pravidelném půdorysu umístění staveb, jenž by musel být z hlediska zachování struktury území striktně dodržen. Obstojí tak závěr správních orgánů, podle něhož se o něco bližší umístění záměru ve vzdálenosti cca 69 m od domu umístěného na pozemku parc. č. X dosavadní struktuře zásadně nevymyká. K tomu lze doplnit, že záměr dle správních orgánů dodržuje obecné požadavky na odstupy od okolních staveb (§ 28 PSP). Žalobci blíže nerozvedli, proč si myslí, že tomu tak není; tuto dílčí námitku proto soud není schopen posoudit.

44. Oba správní orgány taktéž případně poukázaly na to, že se záměr snaží reagovat na okolní zástavbu nízkou výškou spodní – půdorysně větší – části (parteru) určené pro občanskou vybavenost. Vyšší podlaží stavby pak již odpovídají hmotě bytových domů, přičemž zkosením horních pater je taktéž určitým způsobem kompenzován výškový rozdíl obou sousedících typů městské zástavby. Podle soudu tak obstojí závěry správních orgánů, že stavbou nedojde k narušení stávajícího rázu dotčeného území, stejně tak neobstojí námitka, že správní orgány nezohlednily rodinné domy v sousedství.

45. Soud dále považuje za podstatné, že v případě dotčeného území nelze hovořit o skutečně jednotné urbanistické struktuře, jež by mohla být umístěním záměru narušena (obdobně srov. rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022 - 62). Ráz území je tvořen jak zástavbou rodinných domů (nachází se dle územního plánu v ploše OB), tak domů

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

bytových, jež se nacházejí v linii mezi ulicemi Ú. a V. (plocha OV). Kromě toho nelze odhlížet ani od širšího území, v němž se nachází převážně objekty občanské vybavenosti a navazující sídlištní zástavba, jež jsou společně s dotčeným územím umístěny ve stejné ploše OV (linie bytových domů zde podle územního plánu představuje klín „vložený“ do plochy OB). Pokud přitom žalobci upozorňovali na nutnost zohlednění i širšího okolí záměru, různorodou strukturu zástavby tím fakticky jen potvrdili. V širším okolí záměru, jak žalovaný popsal na str. 16 napadeného rozhodnutí, se východním i severovýchodním směrem rovněž nachází bytové domy a sídlištní zástavba (sídliště Novodvorská) s bytovými domy různé výšky a různého charakteru. Přímo v souvislosti se začleněním záměru do stávající zástavby pak žalovaný na str. 10 napadeného rozhodnutí s odkazem na potvrzující závazné stanovisko upozornil na objekt občanské vybavenosti srovnatelný s hmotou spodního parteru záměru či obdobný pás pěti bytových domů, obojí na východ od zamýšleného záměru. Podle soudu tak žalovaný nepřihlížel jen k pásu bytových domů mezi ulicemi Ú. a V.. Neopomenul totiž ani širší okolí záměru s různorodým charakterem zástavby. S ohledem na to nelze ani říct, že by se záměr příčil jakési jednotné urbanistické koncepci území – vzhledem k umístění panelových domů v průběhu komunistického období je argumentace jednotnou starší koncepcí v zásadě irelevantní.

46. Z žádného z podkladů rovněž nevyplývá, že by na předmětných pozemcích nacházejících se v linii stávajících bytových domů nebylo možné umístit obdobnou stavbu, resp. že by daný prostor byl určen k vyvažování existující zástavby. Žalobci namítali, že se jedná o volný „ozeleněný“ prostor, v němž se nyní nachází toliko jednopodlažní objekt, a možnosti jeho urbanizace jsou již vyčerpány. Neidentifikovali však žádný závazný podklad, podle něhož by pozemek nebylo možné zastavět stavbou o rozsahu posuzovaného záměru. Podle soudu přitom zastavení dotčených pozemků nic nebrání – jakkoli se jedná o stabilizované území, územní plán hl. m. Prahy v něm umisťování nových staveb nevylučuje. Územní plán ve stabilizovaném území také neurčuje žádnou míru zastavěnosti (míru využití ploch) pozemků [viz pododdíl 7a) odst. 3 regulativů územního plánu]. Jediným omezením je požadavek, že musí jít pouze o zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

47. Z hlediska rozsahu stavby přitom soud o přípustnosti jejího umístění ve stabilizovaném území pochybnosti nemá. Z judikatury vyplývá, že přípustné řešení se v takovém případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny. Kritérii pro posouzení rozsáhlé stavební činnosti jsou zejména velikost, hmota či urbanistický ráz (např. již citované rozsudky NSS sp. zn. 10 As 54/2014 a 3 As 242/2022). Soud již výše rozvedl, že se stavba nevymyká stávající urbanistické struktuře ani svou výškou, ani hmotou, o rozsáhlé stavební činnosti proto bez dalšího nelze hovořit; stavba má být nadto umístěna v místě, kde se již jeden stavební objekt nachází. V podrobnostech soud odkazuje na výše uvedené a na odůvodnění napadeného rozhodnutí.

48. Pro úplnost jen doplňuje, že stavbou přímo dotčený prostor není parkem či obdobnou formou městské zeleně, jež by nebyla vůbec určena k zastavění; jde o prostor navazující na stávající bytovou zástavbu, na němž se již navíc nachází objekt občanské vybavenosti (k ochraně zeleně srov. i dále). Lze tedy říct, že zastavěním prostoru nedojde k nadměrnému zahuštění zástavby (zastavění celého volného prostoru, vč. ploch zeleně), naopak dojde k v zásadě přirozenému ohraničení linie bytových domů křižovatkou ulic Ú. a V.

49. Žalobci dále poukazovali na urbanisticko-architektonické hodnoty dotčeného území, aniž však tyto hodnoty blíže osvětlili a rozvedli. Konkrétně poukázali toliko na nevhodnou velikost, tvar a umístění balkónů (jejich předsazení) a bohaté prosklení. I na tyto námitky ovšem žalovaný reagoval, a to opět i v návaznosti na potvrzující závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj. Jednak bylo poukázáno na skutečnost, že dotčené území není vnímáno jako architektonicky hodnotné, proto není nutné posuzovat architektonický výraz stavby (ani ve stabilizovaném území není nutné trvat na neměnném výrazu staveb). Naopak je žádoucí dosavadní zástavbu doplňovat i stavbami soudobé architektury. Žalovaný dále poukázal na to, že § 20 odst. 1 PSP požaduje jen zohlednění charakteru území, nikoli vzhled totožný, jako má stávající zástavba. Ani pojetí balkónů či výloh se dle žalovaného charakteru území nevymyká, přičemž předsazené (vystupující) balkóny má i přímo sousedící bytový dům na pozemku parc. č. X (str. 16 napadeného rozhodnutí).

50. Tomuto posouzení nemá soud – i s přihlédnutím k míře konkrétnosti uplatněných odvolacích a nyní žalobních námitek – co vytknout. Plně rozumí tomu, že architektonický výraz staveb se může s postupem času vyvíjet, důležité je zachování (nenarušení) základního charakteru území. V této souvislosti soud dodává, že je mu pochopitelně zřejmé, že architektonický výraz nyní posuzované stavby nebude totožný, jako je tomu u stávajících panelových domů, jež byly stavěny v jiném období a pomocí jiných technologií, základní ráz území však ani podle soudu nebude zasažen. Jinak řečeno, je zřejmé, že například předsazené balkóny stavby nemají totožný vzhled jako balkóny na vedlejším panelovém bytovém domu, na druhou stranu svým předsazením, ale ani velikostí se charakteru dosavadní zástavby nevymykají, což lze říct i o údajně bohatém prosklení budovy; to je ostatně dáno zvláště u spodního parteru (výloh), není zřejmé, že by i výšková část byla nějak přehnaně prosklena. Podle soudu navíc nelze trvat na to, aby nová budova „otrocky“ kopírovala architektonický styl panelových domů, jež ostatně obecně není považován za hodnotný (srov. též obrázek výše). Ani zde žalovaný nevykročil z mezí správního uvážení.

51. Pokud přitom žalobci namítali, že správní orgány pochybily, pokud přesně nevymezily hodnoty dotčeného území, soud zdůrazňuje, že ani dotčené orgány územního plánování nepovažují předmětné území za jakkoliv architektonicky hodnotné – proto nebyly žádné hodnoty identifikovány. Žalobci ostatně i v tomto ohledu setrvali ve zcela obecné rovině a na konkrétní architektonické hodnoty území sami blíže nepoukázali; obdobně, jako nepoukázali na bližší důvody nízké architektonické kvality záměru [**žalobní bod 8)**]. Soud se shoduje se žalovaným, že architektonická kvalita záměru do značné míry závisí na subjektivním posouzení – žalobci neuvedli, proč by měla údajná nízká kvalita architektonického návrhu zapříčinit nezákonnost napadeného rozhodnutí. Provedení architektonické soutěže jistě obecně není podmínkou umísťování staveb v území.

52. Ani námitky 3) a 8) žalobního bodu proto nebyly důvodné.

53. Již jen pro úplnost pak soud dodává, že odkaz žalobců na § 20 odst. 1 či jiné ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. je pro nynější věc nepřípadný. Na území hl. m. Prahy se totiž uplatní jen PSP vydané na základě zmocnění v § 194 písm. e) stavebního zákona, nikoli obecná úprava představovaná citovanou vyhláškou. Pokud Praha přijala svou vlastní právní úpravu a tím vyloučila použití obecného předpisu na svém území, ten se na území hl. m. Prahy nevztahuje (rozsudek NSS ze dne 19. 12. 2017, č. j. 8 As 69/2017 - 62, srov. též rozsudek zdejšího soudu ze dne 22. 4. 2022, č. j. 18 A 111/2021 - 110). Pro věc jsou proto rozhodné toliko požadavky PSP. A pokud žalobci u tohoto žalobního bodu odkazovali i

na § 21 odst. 1 PSP, dle něhož se způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím zpravidla vymezuje stavební čarou, není soudu zřejmé, v čem mělo být toto ustanovení narušeno, resp. zda a jakým způsobem žalobci zpochybňují vedení stavební čáry. Proto soud pro úplnost jen odkazuje na výše uvedené a dodává, že stavební úřad se k této otázce vyjadřoval na str. 20 – 21 prvostupňového rozhodnutí.

54. Soud se dále věnoval navazující otázce dodržení regulativů stanovených územním plánem, pokud jde o výšku záměru [**žalobní bod 4)**]. Jakkoli tato otázka s výše uvedeným souvisí, v tomto případě již soud nepřezkoumává správní uvážení žalovaného (a jeho závěry ohledně urbanistického charakteru území), ale požadavky právních předpisů, resp. územně plánovací dokumentace na výšku staveb – výškové regulativy. Žalobci namítali, že záměr byl umístěn přesto, že přesahuje výšku 40 m, a jedná se tak o výškovou stavbu, pro jejíž umístění stanovuje územní plán podmínky. Žalovaný navíc podle nich nijak nezdůvodnil odchýlení se od regulované výšky podle § 27 odst. 4 PSP. Podle žalobců je proto stavba v rozporu s § 18 a § 43 odst. 5 stavebního zákona. Soud těmto námitkám nemohl přisvědčit.

55. Nejprve je vhodné připomenout, že výšková regulace staveb v hl. m. Praze vychází z § 25 a násl. PSP. Podle § 25 odst. 1 se výškové uspořádání definuje stanovením výškových hladin (I – VIII dle odstavce druhého), určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží. Územní či regulační plán může rozsah výšek v území stanovit jednou nebo více hladinami, zároveň mohou být stanoveny podmínky pro výjimky z regulované výšky (§ 25 odst. 2 a 3). Podle § 26 se stavby umisťují v souladu s takto stanovenou výškovou regulací a není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

56. Ustanovení § 27 pak upravuje určení výšky stavby či možnosti překročení maximální výšky – podle odstavce prvého 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*. Následující odstavce upravují možné překročení maximální regulované výšky. Podle § 27 odst. 4 písm. b) mohou *v odůvodněných případech přesáhnout budovy, které v urbanisticky exponované poloze (nároží, osa náměstí apod.) lokálně zvýrazňují urbanistickou strukturu města (lokální dominanty), není-li to v rozporu s charakterem území; regulovanou výšku budovy lze v tomto případě zvýšit maximálně o 2 podlaží a nejvýše nad jednou třetinou plochy posledního plnohodnotného podlaží.*

57. Stavební úřad k dodržení výškových regulativů v prvostupňovém rozhodnutí uvedl, že v dotčeném území není územním či regulačním plánem stanovena výšková hladina. V souladu s § 26 písm. a) PSP proto určil výškovou hladinu zástavby (bloku bytových domů mezi ulicemi Ú. a V.). Přihlédl k územně analytickým podkladům z roku 2016, podle níž zde platí výšková hladina VIII (nad 40 m), zohlednil ale zejména výšku atik sousedních bytových domů (nikoli výšku nástavby), jež se nachází v rozmezí 39,2 m – 41,7 m. Pro hlavní výškovou hmotu záměru proto stanovil hladinu VII (21 m – 40 m). Vzhledem k exponované poloze záměru a zkosení (ustoupení) horních pater záměru měl navzdory maximální výšce stavby 46,81 m za to, že jsou splněny podmínky § 27 odst. 4 PSP.

58. Žalovaný se s tímto ztotožnil a upozornil, že ve věci vůbec nedošlo k povolení výjimky z obecných požadavků. Dále pak rozvedl, proč se záměr nachází v urbanisticky exponované poloze, a korigoval výpočet plochy podlaží vystupujícího nad regulovanou výšku 40 m. Vyšel z toho, že poslední plnohodnotné podlaží je 10. nadzemní podlaží o ploše 498,2 m^2, přičemž část, která vystupuje nad výšku 40 m má plochu 137,5 m^2, což je méně, než jedna třetina plochy 10 nadzemního podlaží.

59. Žalobci namítali, že postup dle § 27 odst. 4 PSP nebyl dostatečně odůvodněn (a upozornili na sousední zástavbu rodinnými domy), není podle nich zřejmé, proč právě v tomto případě je namístě udělit výjimku – tu nelze přiznat automaticky. Podle soudu ovšem na tyto výtky dostatečně reagoval již žalovaný, který v prvé řadě žalobcům vysvětlil, že postup dle § 27 odst. 4 PSP nepředstavuje povolení výjimky z obecných požadavků ve smyslu § 169 odst. 2 stavebního zákona (nejedná se proto o v tomto smyslu výjimečné řešení). S tímto názorem lze souhlasit, neboť § 27 odst. 4, obdobně jako odstavce 2 a 3, stanovuje obecné podmínky pro překročení maximální výšky staveb – nelze zde hovořit o povolení výjimky podle stavebního zákona; nejde ani o povolení výjimky podle § 83 odst. 2 PSP, jenž umožňuje výjimku z některých požadavků § 27 (předmětná otázka totiž není v § 83 vůbec řazena, v souvislosti s § 27 se hovoří jen o povolení možného odchylného řešení územního nebo regulačního plánu).

60. Žalobcům lze přisvědčit potud, že vzhledem k použití spojení „*v odůvodněných případech*“ je nutné postup podle § 27 odst. 4 PSP zdůvodnit. Podle soudu k tomu ovšem v projednávané věci v ještě akceptovatelné míře došlo. Stavební úřad poukázal na exponovanou polohu záměru, provedl výpočet dalších (technických) podmínek a upozornil i na to, že absolutní výška záměru (314,08 m n.m.) je ve stejné výšce jako atika střechy technologické nástavby sousedního bytového domu (314 m n.m.). Žalovaný pak zdůvodnění stavebního úřadu na str. 16 napadeného rozhodnutí (srov. bod 45 tohoto rozsudku) rozvedl, poukázal na širší okolí záměru i na šíři ulic Ú- a V.. Rozdílný charakter zástavby na obou stranách ulice Ú. a volné prostranství na druhé straně ulice V. umožňuje nároží těchto ulic označit za urbanisticky exponované. Podle soudu tím žalovaný též (implicitně) zdůvodnil, že záměr zvýrazňuje urbanistickou strukturu města, jak uvedl již stavební úřad (z pohledu soudního přezkumu tvoří odůvodnění obou rozhodnutí jeden celek).

61. Žalobci na toto zdůvodnění nijak blíže nereagovali. Uvedli pouze, že nebyl identifikován veřejný zájem, jenž by převážil nad veřejným zájmem chráněným stanovením maximální výšky, a dále opakovaně připomněli, že je záměr umisťován na hranici zástavby rodinných domů. Soud v obdobné míře obecnosti zdůrazňuje, že správní orgány identifikovaly důvod pro překročení maximální výšky stavby v samotném lokálním zvýraznění urbanistické struktury města, jeho exponované poloze na nároží ulic. V tom lze dle soudu v jistém ohledu shledávat i veřejný zájem, jenž odůvodňuje překročení maximální výšky stavby, jak to předpokládá § 27 odst. 4 písm. b) PSP. Takový veřejný zájem byl tímto pravidlem také sledován: odůvodnění pražských stavebních předpisů k tomu uvádí, že limity mohou přesáhnout např. veřejné budovy jako kostel, divadlo, radnice apod. a dále tzv. lokální dominanty, akcentující významná místa urbanistické struktury; typicky jde o zdůraznění nároží, vyšší stavbu na významném křížení, zvýšení průčelí v ose náměstí (srov. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním Praha, IPR Praha, 2018, str. 88). Jinak řečeno, překročení maximální výšky stavby připadá v úvahu nejen u veřejných staveb a nemusí zde být dán jiný specifický

veřejný zájem, jak se snaží namítat žalobci – takový požadavek ani podle soudu z předmětného ustanovení nevyplývá. Zároveň není pravdou, že by správní orgány nezohlednily sousední zástavbu rodinných domů, naopak k ní i širšímu okolí žalovaný přihlížel (srov. též vypořádání třetího žalobního bodu). Za podstatný moment soud vnímá tu skutečnost, že oba typy zástaveb jsou odděleny ulicí Ú. o šířce 18 m, nelze tedy říct, že by byl záměr umístěn přímo na hranici rodinných domů. Stejně tak nelze přehlížet, že záměr se svou výškou nijak nevymyká výšce sousedních bytových domů, výšku jejich nejvyšších bodů lze považovat za srovnatelnou.

62. Vedle toho žalobci nad rámec dřívějších námitek uváděli, že záměr je dle oddílu 15 odst. 61 regulativů územního plánu výškovou stavbou (s relativní výškou přes 40 m), nesplňuje však podmínky pro umístění takových staveb. Ty vyplývají z pododdílu 7b) odst. 4 regulativů územního plánu, podle něhož výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám: a) neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; b) budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí; c) budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty. Dle žalobců se v tomto případě jedná o nadrozměrnou stavbu, v rozporu s urbanistickou koncepcí, jež není zapojena do stávající struktury a nemá žádný přínos.

63. Žalovaný se této námitce nevěnoval, neboť dříve nebyla uplatněna, ve vyjádření k žalobě poukázal na skutečnost, že soulad záměru s územním plánem potvrdilo závazné stanovisko orgánu územního plánování a posléze i potvrzující závazné stanovisko. Soulad záměru s územním plánem posuzuje právě orgán územního plánování (§ 96b stavebního zákona). Soud se proto obrátil s žádostí o vyjádření na Ministerstvo pro místní rozvoj, které uvedlo, že nevycházelo z toho, že by byl záměr výškovou stavbou, výškovými a objemovými parametry se však podrobně zabývalo, a záměr by proto dle ministerstva obstál i podle pododdílu 7b) odst. 4 regulativů územního plánu.

64. Žalovaný i stavebník na toto vyjádření navázali a akcentovali, že relativní výška stavby se posuzuje jako regulovaná výška ve smyslu § 27 odst. 1 PSP. Na tomto závěru setrvali i při jednání. Stavebník měl za nesporné, že regulovanou výšku stavby je nutné posuzovat ke spodní atice zkosené střechy a dosahuje tak jen 31,83 m (vycházel z toho, že se výška hlavní římsy stanovuje vzhledem k ulici Ú.). Žalovaný při jednání akcentoval specifický tvar budovy a její střechy, na který PSP ani jejich odůvodnění nepamatují – podle něj není úplně jednoznačné, jak určit regulovanou výšku budovu. Pokud však záměr vyhovuje podmínkám § 27 odst. 4 písm. b) PSP, lze jej v daném území umístit a nelze na něj hledět jako na výškovou stavbu.

65. Soud byl v této souvislosti postaven před několik výkladových problémů. V prvé řadě, zda je relativní výškou stavby dle výškových regulativů myšlena maximální relativní výška (tj. rozdíl výšky nejvyššího bodu stavby od nejbližšího terénu) bez dalšího, nebo jde o regulovanou výšku zjišťovanou postupem dle § 27 PSP. Podle oddílu 15 odst. 61 regulativů územního plánu se výškovou stavbou rozumí *stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m*. V poznámce pod čarou k tomuto ustanovení je pak odkaz na minimální regulovanou výšku budovy ve výškové hladině VIII dle PSP, z čehož žalovaný, Ministerstvo pro místní rozvoj i stavebník dovozovali, že tedy půjde o regulovanou výšku dle PSP. Tento výklad soud nepovažuje za nutně jednoznačný, když ani odůvodnění opatření obecné povahy č. 55/2018, jímž byly citované výškové regulativy i předmětná definice do územního plánu vloženy, v tomto ohledu nic neuvádí a

o PSP se nezmiňuje; hovoří jen o relativním limitu 40 m. Bez přesvědčivých argumentů pro závěr opačný však neshledal důvod se od společného postoje žalovaného či ministerstva odchýlit a přiklonil se k tomu, že je potřeba na PSP a regulativy územně plánovací dokumentace pohlížet jako na v tomto ohledu vzájemně provázané (pro účely výškové regulace pracující s jedinou definicí relevantní výšky). Jinak řečeno, rozhodná by měla být primárně regulovaná výška staveb, jak s ní pracují PSP. Ty podle odůvodnění akcentují výšku vnímanou z úrovně parteru, neboť charakter zástavby určuje zejména neustupující část fasády po hlavní římsu (již cit. Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním, 2018, str. 87). S regulovanou výškou staveb, resp. maximální regulovanou výškou ostatně regulativy územního plánu v oddíle 15 pracují i v odst. 59, kde jsou uvedeny výškové hladiny podle § 25 odst. 2 PSP. Kromě toho, pokud definice výškové stavby v odst. 61 pracuje i s výškovou hladinou a jejím překročením, ta je určována právě dle regulované výšky staveb. Právě uvedené podle soudu jen potvrzuje závěr, že je nutné vycházet z jednotně určené, tj. regulované, nikoli maximální výšky stavby (bylo by zvláštní určovat výškovou budovu jednou podle regulované výšky staveb v území a jindy dle její maximální relativní výšky 40 m).

66. V návaznosti na právě uvedené pak vyvstává problém při určení regulované výšky. Podle § 27 odst. 1 PSP se regulovanou výškou *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.* Jak již při jednání opakovaně zmiňoval žalovaný, určení hlavní římsy není u předmětného záměru samozřejmé. Stavba s tímto typem zkosené střechy má fakticky dvě různé atiky, tedy dva výškově odlišné průniky obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny – nižší (31,83 m), přiléhající k ulici Ú., a vyšší (46,81 m), přiléhající k volnému prostoru podél ulice V.

67. Žalovaný ani stavebník soudu nepředestřeli dostatečně přesvědčivé důvody, proč má být jako regulovaná výška toho typu stavby, o který jde ve skutkových poměrech právě posuzované věci, brána právě nižší atika ve výšce 31,83 m. Soud přitom nemohl v tomto kontextu odhlédnout kromě jiného od toho, že stavba ostatně tvoří nároží dvou ulic. Nepřiléhá tak pouze k ulici Ú. (viz též vizualizace v bodě 42 rozsudku), ale též – zkosenou stranou – k ulici V. Soud nepřehlédl, že prvostupňový orgán územního plánování na str. 5 závazného stanoviska ze dne 25. 2. 2019 konstatoval regulovanou výšku 31,83 m, blíže ji však nezdůvodnil. Ministerstvo pro místní rozvoj naopak ve svém potvrzujícím závazném stanovisku v obecné rovině zmiňovalo možnost umístění výškových staveb v dotčeném území, také bez bližší argumentace – nyní uvedlo, že záměr za výškovou stavbu nepovažovalo. Ani již opakovaně citované odůvodnění PSP neposkytuje dostatečný podklad pro stanovení regulované výšky v takto specifickém případě; na str. 87 pracuje jen se standardní sedlovou střechou či ustoupeným podlažím (nikoli pravidelným zkosením střechy, resp. horních podlaží, nadto pak za situace, kdy je rozdíl výšek obou atik takto významný).

68. Vzhledem k tomu považoval soud za nezbytné posoudit, jestli by napadené rozhodnutí obstálo, pokud by regulovaná výška záměru přesáhla 40 m. Jinými slovy měl na skutkovém půdorysu nyní řešeného případu za zásadní, zda zdůvodnění napadeného rozhodnutí a další podklady správního spisu (zejména potvrzující závazné stanovisko) poskytují dostatečný podklad pro vypořádání těch námitek, jež žalobci v souvislosti s výškovým regulativem pododdílu 7b) odst. 4 nyní uplatnili. Na základě odvolacích námitek se totiž žalovaný, resp. Ministerstvo pro místní rozvoj danými otázkami již

zabývali. Soud je přesvědčen, že i kdyby stavební úřad, žalovaný či dotčené orgány skutečně pochybily a příslušným regulativem se nesprávně explicitně nezabývali, nezakládá to v nynějším případě automaticky nezákonnost či nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Na odůvodnění správních rozhodnutí je totiž nutné pohlížet komplexně; postačí proto, že správní orgány potřebnou úvahu učiní, byť v jiné souvislosti. Pro soud je – zvláště v situaci, kdy danou otázku žalobci ve správním řízení výslovně nenamítali – rozhodující věcná stránka případu, tedy zda závěry správních orgánů poskytují adekvátní odpověď na žalobci nastolené otázky.

69. Soud taktéž obecně připomíná, že perfektní či vyčerpávající odůvodnění rozhodnutí není hodnotou samou o sobě. Požadavky na nezbytné odůvodnění je totiž vždy nutné vztahovat k vlastnímu věcnému posouzení případu, neboť nezákonnost (nepřezkoumatelnost) rozhodnutí nezakládá jakákoliv vada, ale jen vada, která brání přezkumu důvodnosti žaloby z hlediska žalobních bodů (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006 - 73, č. 1546/2008 Sb. NSS, ze dne 8. 3. 2011, č. j. 7 Azs 79/2009 - 84, č. 2288/2011 Sb. NSS, nebo ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006 - 74, č. 1566/2008 Sb. NSS).

70. Podle soudu přitom napadené rozhodnutí ve spojení s potvrzujícím závazným stanoviskem odpověď na související žalobní námitky v dostatečné míře poskytuje.

71. Ve vztahu k pododdílu 7b) odst. 4 písm. a) žalobci namítali pouze to, že záměr nepodtrhuje hierarchii městské architektury, ale vznáší objemově i výškově nadměrnou stavbu a strukturu místa zahušťuje a narušuje. Soud má s ohledem na vše výše uvedené za to, že stavba výškově a objemově do struktury zástavby zapadá, nijak se jí nevymyká se, nenarušuje jí a nepřípustně nezahušťuje.

72. Pokud jde o regulativ podle písmene b), žalobci namítali rozpor s celoměstskou koncepcí spočívající v tom, že podle územního plánu je v dotčeném území stanovena ochrana zeleně. Zde je nutné připustit, že ani dotčené orgány, ani žalovaný se se celoměstskou urbanistickou koncepcí nezabývali. Tato dílčí námitka se ovšem touto problematikou také míjí. Soud zdůrazňuje, že celoměstskou urbanistickou koncepcí není územní plán jako takový – urbanistická koncepce je zvláštním institutem, který upravuje oddíl 2 regulativů územního plánu. Ten stanovuje určité požadavky, resp. specifika prostorového uspořádání ve vztahu ke třem základním urbanistickým pásmům: celoměstské centrum, kompaktní město a vnější pásmo (srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 5. 4. 2023, č. j. 8 A 56/2022 - 152, bod 68). K ochraně zeleně urbanistická koncepce nestanoví žádné zvláštní podmínky.

73. Kromě toho, žalobci ochranu zeleně ve svých odvoláních nenamítali, žalovanému proto nelze vytýkat, pokud se jí za dané situace výslovně nezabýval. Přes absenci konkrétních námitek žalobců se však touto otázkou zabývalo Ministerstvo pro místní rozvoj na str. 4 potvrzujícího závazného stanoviska. Z něj vyplývá, že ochrana zeleně je u dotčeného území stanovena pro plochy OV, na nichž je záměr navržen (zčásti se má nacházet též v ploše OB bez zvýšené ochrany zeleně). Ministerstvo vysvětlilo, že ochrana zeleně je stanovena jen jako informativní prvek a není pro rozhodování v území závazná. Nesetrvalo ale jen u toho; doplnilo, že k dané otázce se vyjadřoval orgán ochrany životního prostředí, a dále zdůraznilo, že z podstatné části již nyní tvoří dotčenou plochu zeleně zpevněné plochy a že samotný záměr nahrazuje objekt, který se v místě již nachází.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

S touto otázkou se tak podle soudu dotčený orgán vypořádal, žalobci na tyto skutečnosti blíže nereagují.

74. K námitce ve vztahu k písmenu c), že záměr není zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice, lze poukázat především na vše výše uvedené. Správní i dotčené orgány a nyní i zdejší soud se podrobně věnovali jak urbanistickému charakteru území a struktuře zástavby, tak i dílčím otázkám vzhledu stavby (např. vzhled balkónů). Z odůvodnění napadeného rozhodnutí lze zároveň identifikovat i úvahy ve vztahu k přínosu stavby pro dotčené území a jeho urbanistickou strukturu. Jedná se o argumentaci ve vztahu k § 27 odst. 4 písm. b) PSP, poukaz na uzavření linie starších bytových domů či argumentaci žádoucím doplněním zástavby stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit její stávající charakter.

75. Dále soud přistoupil k posouzení **žalobního bodu 5)**, tj. námitek týkajících se snížení pohody bydlení (komfortu v okolních domech) a s tím spojené námitky zvýšení imisní zátěže v podobě hluku, úbytku zeleně, zastínění, světelných odrazů, snížení soukromí atd. Soud především upozorňuje, že žalobci tyto námitky s výjimkou zvýšení hlukové zátěže (k tomu viz níže) nijak nerozvedli, tedy neupřesnili, proč mají závěry správních orgánů, vč. dotčených správních orgánů za nedostatečné, nepodložené – jejich závěry relevantně nezpochybňovali. Vzhledem k tomu, že žalovaný i na tyto námitky (jakkoli zrovna u podstatné části z nich převažuje soukromoprávní charakter a je proto otázkou, zda byly uplatněny včas) reagoval, proto tak učiní i zdejší soud; nicméně jen v takové míře obecnosti, v jaké byly vzneseny.

76. Žalobci namítali, že samotné dodržení právními předpisy stanovených požadavků (limitů) neosvědčuje, že nedojde ke snížení pohody bydlení. Zdejší soud přitom toto tvrzení nerozporuje, naopak připouští, že ani dodržení veřejnoprávních požadavků a limitů nezbavuje správní orgán povinnosti vypořádat se s konkrétními námitkami účastníků řízení upozorňujícími na snížení pohody bydlení, jakkoli jsou tyto námitky i soukromoprávního charakteru. Nepřekročení limitních hodnot totiž ještě nutně nemusí znamenat, že zjištěná hladina zatížení způsobeného umísťovanou stavbou také splňuje požadavek na pohodu bydlení z pohledu jednotlivých složek tvořících životní podmínky v míře odpovídající místním poměrům (rozsudky NSS ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116, č. 850/2006 Sb. NSS, ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008 - 123, a zvláště ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019 - 37, č. 4076/2020 Sb. NSS).

77. Obecně je ale nutné vycházet z předpokladu, že při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít z toho, že obecné požadavky na výstavbu a stanovené limity zatížení svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem, nelze bez dalšího úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena (rozsudky NSS ze dne 22. 11. 2007, č. j. 9 As 5/2007 - 76, ze dne 25. 2. 2021, č. j. 1 As 91/2020 - 30, nebo rozsudky zdejšího soudu ze dne 9. 3. 2022, č. j. 14 A 235/2021 - 73, nebo ze dne 29. 9. 2022, č. j. 18 A 49/2022 - 175). Podle rozsudku NSS ze dne 18. 6. 2021, č. j. 5 As 145/2020 - 36, nelze přehlížet ani judikaturu civilních soudů, ze které vyplývá, že pokud by měla být imise nepřekračující veřejným právem stanovené limity shledána nepřiměřenou místním poměrům, měl by pro to být dán zvláštní důvod (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3859/2017). V takovém případě je ovšem nutné, aby účastníci řízení svá tvrzení podložili také důkazy (rozsudek NSS ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 - 36).

To žalobci nečinili a nečiní, setrvávají v zásadě jen v rovině blíže nespecifikovaných obav a pouze obecně zpochybňují rozsah, v jakém byly možné hrozící imise posuzovány.

78. Pro soud je v této souvislosti podstatné, že správní orgány vycházely ze souhlasných závazných stanovisek dotčených orgánů, jež nekonstatovaly překročení předepsaných požadavků a limitů, a dále z řady odborných podkladů jako Studie denního osvětlení, Studie zastínění, Dopravně-inženýrské podklady, inženýrskogeologické posouzení, dendrologický průzkum a další. Žalovaný reflektoval související námitky žalobců, s jejichž podstatou se též vypořádal (viz str. 7 a zejména str. 13-14 napadeného rozhodnutí).

79. Žalobci se závěry správních orgánů v odpovídající míře konkrétnosti nepolemizují, tím méně je ani relevantně nezpochybňují (např. předložením vlastního odborného posouzení). Pouze obecně hovoří o obavách z imisí způsobených záměrem či o úbytku zeleně, aniž je zřejmé, z čeho tyto skutečnosti dovozují a aniž specifikovali, jak se jich dotýkají. K jejich námitkám lze proto především odkázat na odůvodnění obou správních rozhodnutí a na obsah správního spisu.

80. K námitce žalobců, že není prokázáno, že nedojde ke snížení osvětlení v okolních domech a že nebyla provedena studie zastínění ve vztahu k nemovitostem v jejich vlastnictví, pak soud dodává následující. Ze Studie zastínění z 22. 4. 2020 provedené společností DEKPROJEKT s.r.o. z hlediska oslunění a denního osvětlení okolních staveb vyplývá, že u částí bytů v sousedním domě č.p. X nebudou splněny požadavky oslunění, nicméně ty nejsou plněny již nyní, přičemž zřízení záměru nemá na oslunění těchto bytů negativní vliv; v ostatním jsou požadavky oslunění i denního osvětlení vyhovující – míra stínění záměru tak splňuje požadavky PSP. Podle soudu proto obecné tvrzení žalobců, že není prokázáno, že nedojde k nepřípustnému zhoršení osvětlení v okolních stavbách, neobstojí. Lze připustit, že studie nebyla prováděna ve vztahu k nemovitostem žalobců, zkoumán byl vliv jen na nejbližší dva rodinné domy přes ulici Ú. (nemovitosti žalobců jsou vedle, resp. za těmito rodinnými domy), nicméně z posudku se podává, že pro účely denního osvětlení byla vybrána okna v obytných místnostech těch budov, jež by mohla být ovlivněna záměrem. Z toho vyplývá, že nemovitosti žalobců jako potenciálně dotčené vyhodnoceny nebyly, což lze logicky vysvětlit tím, že se od záměru nacházejí dále. Žalobci nadto nerozvádí, proč by takové posouzení bylo nedostatečné, a nepředkládají žádné vlastní podklady, jež by provedenou studii zpochybnily. Obdobně nejasné a nekonkrétní jsou obavy žalobců z možných odlesků z budovy, tím spíše, pokud se jejich nemovitosti nacházejí na sever od záměru (dopad paprsků na severní stranu budovy je v našich zeměpisných šířkách z povahy menší) a pokud současně namítají hrozící zastínění.

81. K narušení soukromí lze pro pořádek připomenout ustálené závěry správních soudů (např. rozsudky NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016 - 28, či ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017 - 37), že sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, nepředstavuje imisi, i když se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o mimořádnou situaci, kdy předmětná stavební úprava neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob.

82. K tvrzení, že správní orgány nezohlednily § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť záměr nerespektuje zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb, včetně žalobců, též žalobci neuvedli ničeho mimo poukaz na výšku a hmotu stavby oproti stávajícímu objektu. Soud tak především odkazuje na výše uvedené a dodává, že požadavek respektu k zájmům

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

sousedních vlastníků nepředstavuje korektiv, podle něhož by tito vlastníci mohli požadovat výhodnější vyústění posouzení záměru, než stanovuje stavební zákon a jeho prováděcí právní předpisy (rozsudek Krajského soudu v Plzni v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011 - 67, č. 2793/2013 Sb. NSS).

83. Je též nutné připomenout, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivec jim *a priori* nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území (viz rozsudky NSS ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007 - 191, a ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 - 145). Pokud přitom zamýšlená stavba splňuje veškeré zákonné limity, není důvod, aby jí bylo bráněno ani z důvodu obav o pokles tržní hodnoty okolních nemovitostí. K obecnému tvrzení žalobců, mířícímu na snížení hodnoty jejich nemovitostí, lze poukázat i na usnesení ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. I. ÚS 3197/18.

84. Již jen pro úplnost soud dodává, že pochybení správních orgánů neshledal ani z pohledu otázky nakládání s vodami či stability dotčených pozemků. Předně, ani jedna z těchto námitek nebyla uplatněna v odvoláních žalobců, žalovaný se jim proto explicitně nevěnoval. To však neznamená, že by ve věci nebylo řešeno nakládání s vodami či stabilita podloží. S projektovou dokumentací bylo předloženo souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu (Úřadu městské části Praha 4, ze dne 17. 6. 2019), podle něhož je z hlediska zájmů ochrany vod záměr možný – jeho realizace nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Současně byly stanoveny podmínky, jež byly převzaty i do výroku prvostupňového rozhodnutí (bod 23). Předmětné stanovisko se přitom věnovalo i svádění dešťových vod, upozornilo na zřízení retenční nádrže, do níž budou sváděny dešťové vody ze střech a teras. Obdobně pak soudu není zřejmé, z čeho žalobci dovozují, že nebylo zkoumáno riziko statického narušení sousedních objektů v důsledku proudění spodních vod – správní spis obsahuje Předběžné inženýrskogeologické posouzení z prosince 2009 a dále posouzení vlivu založení stavby na režim proudění podzemní vody společnosti EKOHYDROGEO Žitný s.r.o. z 20. 2. 2020. Ty se věnují složení hornin, požadavkům na založení stavby i proudění podzemní vody. Z těchto podkladů nevyplývá, že by geologické podloží či proudění podzemní vody neumožňovalo realizaci záměru. Odkaz na § 11 odst. 2 PSP vnímá soud jako nepřípadný, neboť toto ustanovení se týká vymezování pozemků, nikoli umisťování staveb. Konečně, pokud žalobci jimi identifikovaná rizika vztahují k provádění stavebních prací, ty, jak případně uvedl žalovaný, nejsou předmětem územního řízení, v němž se rozhoduje toliko o umístění stavby v území.

85. Dále soud přistoupil k posouzení relativně samostatných a blíže zdůvodněných námitek nepřípustného navýšení hlukové zátěže [**žalobní bod 6)**]. Podstatou námitek žalobců zde byla skutečnost, že dotčené území je již nyní vysoce hlukově zatíženo a již nyní jsou překračovány stanovené hlukové limity. Jakékoliv další zvýšení hlukové zátěže, byť nízké, proto dle žalobců není přípustné.

86. Soud nahlédnutím do správního spisu ověřil, že ve věci byla zpracována akustická studie společnosti ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o. z ledna 2018. Ta byla založena na výpočtu programu Hluk+ v celkem 15 výpočtových bodech na hranici chráněného venkovního prostoru stávajících staveb. Tyto body byly určeny jednak u několika

rodinných i bytových domů podél ulice Ú. [vč. domu žalobce a)], ale také podél ulice V. a dále v ulici L. směrem na jih a V. a N. směrem na sever od záměru. Z hlediska vlivu dopravy, o nějž žalobcům především jde, studie zjistila (viz tab. 6), že ve výpočtových bodech podél ulice Ú. jsou hygienické limity stanovené nařízením č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, pro denní dobu v hodnotě L_{Aeq} 60 dB a pro noční dobu v hodnotě L_{Aeq} 50 dB mírně překračovány i bez realizace záměru. Obdobně tomu je i ve výpočtovém bodě 13 u styku ulice V. s ulicí N. a dále v bodě 14 na ulici N. (kde se ovšem jedná o starou hlukovou zátěž, jež je tolerována – zde byl hlukový limit korigován).

87. Studie pak uzavřela, že vlivem záměru se akustická situace v území prakticky nezmění, minimální nárůst lze zaznamenat u nejbližší zástavby podél V. ulice, nárůst zde však nepřekročí 0,1 dB v denní ani noční dobu. U protilehlé zástavby přes ulici Ú. se akustická situace nezmění, případně dojde k mírnému poklesu akustického zatížení (do 0,1 dB) z důvodu nové konfigurace objektů. Snížení hlučnosti lze zaznamenat u fasád sousedního bytového domu mezi ulicemi Ú. a V., kde se projeví nová hmota budovy, která bude nově představovat překážku proti šíření hluku z provozu na Ú. ulici. Hygienické limity navrhované na předmětných komunikacích nebudou vlivem zprovoznění záměru překročeny a zároveň v bodech, kde je již ve výchozím stavu hranice hygienického limitu překročena, nedojde k navýšení hlukové zátěže. To přejalo i závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 3. 5. 2018. Žalovaný posléze nechal souhlasné závazné stanovisko k odvolání žalobců ověřit Ministerstvem zdravotnictví, které jej svým závazným stanoviskem ze dne 24. 6. 2021 potvrdilo. Ministerstvo ve svém stanovisku v návaznosti na akustickou studii jasně uzavřelo, že v místech stávající zástavby, kde jsou již nyní hygienické limity překročeny, nedojde k dalšímu zvýšení hlukové zátěže z dopravy, v ostatních místech nedojde k překročení limitů; k tomu nedojde ani v případě hluku z provozu na účelových komunikacích v prostoru záměru a ze stacionárních zdrojů záměru.

88. Žalobci v závěrech akustické studie a dotčených orgánů zřejmě shledávají rozpor, když upozorňují na zmíněné, byť drobné zvýšení hlukové zátěže. Přehlížejí však, že k tomuto zvýšení má dojít toliko podél ulice V. – z tabulky 6 akustické studie vyplývá, že půjde o jediný referenční výpočtový bod č. 10. Ten byl umístěn na jih od záměru u fasády rodinného domu na nároží ulic V. a V., přičemž u něj ani nyní, ani po realizaci záměru nedojde k překročení hygienických limitů (53,8, resp. 53,9 dB pro denní dobu a 44,8, resp. 44,9 pro noční dobu). Jediné uvažované zvýšení hlukové zátěže tak nenastane v těch místech, kde jsou překračovány hygienické limity. Nadto k němu nedojde u nemovitostí žalobců, nacházejících se při ulici Ú.

89. Argumentace žalobců, podle níž nelze do nadlimitně zatíženého území umisťovat další stavby vyvolávající zvýšení hlukové zátěže, se tak míjí se zjištěními akustické studie a z ní vycházejícími závěry dotčených orgánů, potažmo žalovaného. Jakkoli lze ulici Ú. považovat za území nadlimitně zatížené, vlivem záměru se tato zátěž nijak nezvýší, u sousedního domu žalobce a) (výpočtový bod 2) dojde dokonce k jejímu nepatrnému snížení. K jedinému zvýšení hlukové zátěže dojde v ulici V., tj. v místě, kde jsou hygienické limity dodržovány, přičemž žalobci konkrétně netvrdí a tím méně nedokládají, že by snad bylo nadlimitně zatíženo celé širší území.

90. Soud chápe obavy žalobců ze zhoršení již tak špatné hlukové situace v místě, nemůže ovšem bez dalšího přihlédnout k ničím nepodloženým tvrzením o *nepochybném navýšení*

hlukové zátěže z důvodu navýšení dopravy generované záměrem. Podle akustické studie k žádnému navýšení, byť mírnému, v ulici Ú. či v jiném místě, kde jsou překračovány hygienické limity, i vzhledem k jinému prostorovému uspořádání nedojde. V této souvislosti je vhodné opětovně zdůraznit, že k věci se vyjadřovala jak Hygienická stanice hl. m. Prahy, tak Ministerstvo zdravotnictví. Bylo provedeno dopravně-inženýrské posouzení, jakož i akustická studie. Oproti tomu žalobci tyto podklady relevantně nezpochybňují (např. předložením vlastního odborného posouzení), pouze obecně hovoří o překročení hlukových limitů, jež měla tato studie zjistit, resp. k němuž musí nutně dojít. Soud má jinými slovy za to, že v řízení bylo dostatečně prokázáno, že vlivem záměru nedojde k překročení přípustné míry znečišťování prostředí hlukem a v místech, kde k tomu již dochází, nedojde k **žádnému zhoršení** situace.

91. Tím se případ liší od věci řešené v rozsudku zdejšího soudu ze dne 12. 5. 2021, č. j. 10 Ca 62/2009 - 122, a posléze rozsudku NSS ze dne 31. 1. 2012, č. j. 1 As 135/2011 - 246, v níž mělo dojít k nepatrnému navýšení hlukové zátěže právě v místech, kde jsou již limity překračovány. Soud nijak nezpochybňuje východiska, jež v daném ohledu oba soudy formulovaly, tj. že i nepatrné zvýšení hluku v již nadlimitně zatíženém území je bez dalšího nepřípustné, v nynější věci k tomu však nedochází. Žalobci pak blíže nespecifikovali ani žádné další záměry, jež by snad současně byly též v území umisťovány a už u nich mělo být provedeno společné posouzení hlukové zátěže (viz níže).

92. Pokud jde o s tím související námitku „salámování“ výstavby [**žalobní bod 7)**], žalobci jen zcela obecně poukázali na nové informace ohledně objektů plánovaných v dotčeném území. Zdůraznili, že sami o těchto záměrech před vydáním napadeného rozhodnutí nevěděli, správním orgánům však musely být tyto skutečnosti známé, ty přesto k těmto plánům nepřihlédly a nynější záměr tak hodnotily izolovaně. Soud této námitce nepřisvědčil.

93. Ve shodě se žalovaným i stavebníkem je i soud toho názoru, že případné budoucí záměry nejsou pro nyní projednávanou věci relevantní. Předmětem řízení o umístění stavby do stabilizovaného území je toliko stavba polyfunkčního domu Ú. Možné budoucí záměry budou hodnoceny v samostatných územních řízeních, v jejichž rámci samozřejmě bude na stavebním úřadu, potažmo všech dotčených orgánech, aby přihlédly i k nyní řešenému záměru (viz již citovaný rozsudek NSS sp. zn. 3 As 247/2022). V konečném důsledku tak budou zásahy v území vždy hodnoceny komplexně. Nedochází zde proto k účelovému dělení („salámování“) určitého jednoho rozsáhlého záměru (k tomu žalobci nesnesli žádná bližší tvrzení). Posledně citovaný rozsudek NSS k tomu dále uvedl, že judikatura, která vyžaduje komplexní zvážení záměru (např. rozsudek NSS ze dne 6. 8. 2009, č. j. 9 As 88/2008 - 301) na takové situace bez dalšího nedopadá.

IX. Závěr a náklady řízení

94. Na základě všech shora uvedených skutečností soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

95. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobci neměli ve věci úspěch, proto jim právo na náhradu nákladů řízení nenáleží. Žalovanému pak žádné náklady v souvislosti s vedením předmětného řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly. Soud mu proto náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

96. O náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. tak, že jim náhradu nákladů nepřiznal, neboť jim v tomto řízení ani neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jim náklady případně vznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. 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.

Praha 22. května 2023

Mgr. Martin Lachmann v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.