



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Jana Kratochvíla, soudce Martina Bobáka a soudkyně Věry Jachurové ve věci

žalobců: a) Ing. ...
bytem ...

b) Ing. ...
bytem

c) **BD Hábova 1569, bytové družstvo, IČ 25673629**
sídlem Hábova 18, Praha 5

d) **Bytové družstvo Vlachova 1511, družstvo, IČ 25077139**
sídlem Vlachova 8, Praha 5

e) **Bytové družstvo LÉTO Vlachova 1512, družstvo, IČ 25077121**
sídlem Vlachova 1512, Praha 5

f) **Bytové družstvo Vlachova, IČ 25650572**
sídlem Vlachova 10, Praha 5

všichni zastoupeni advokátkou JUDr. Petrou Humlíčkovou,
'h.D.
sídlem Panská 6, Praha 1

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

proti

žalovanému:

Magistrát hl. m. Prahy
sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1

za účasti:

PRAETOR FINANCE s.r.o., IČ 014 50 328
sídlem Hábova 7, Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 3. 2024, č. j. MHMP 389214/2024,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. V tomto rozsudku se soud zabýval otázkou odůvodnění umístění převýšené stavby podle územního plánu hl. m. Prahy a Pražských stavebních předpisů.

I.

Rekapitulace předchozího řízení a obsah správního spisu

2. Odbor stavební Úřadu městské části Praha 13 (stavební úřad) prvostupňovým rozhodnutím podle § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) umístil stavbu nazvanou „Polyfunkční dům Paprsek 1“. Jedná se o bytový komplex s jednopodlažním přízemím (48 x 67 m), na které vystoupí soustava šesti částečně propojených věží o výšce 5 až 12 nadzemních podlaží a obdobných půdorysných rozměrů (největší věž má půdorys 15 x 23 m a je zároveň nejvyšší věží). První a částečně druhé nadzemní podlaží má obsahovat komerční prostory. Ve zbytku má stavba obsahovat 171 bytů a 6 ateliérů. Stavba je umístěna mezi ulicí Hábovu a Šostakovičovým nám. na sídlišti Stodůlky, cca 300 m od stanice metra Stodůlky. Na půdorysu záměru v současné době stojí jednopodlažní budova občanské a komerční vybavenosti. Hrubá podlažní plocha stavby je 16 951 m². Nejvyšší věž o 12 nadzemních podlažích je v severozápadním rohu stavby a má mít výšku 38,8 m. Ostatní věže mají mít výšku 21 m; 32,8 m (severovýchodní věž o 10 nadzemních podlažích); 26,8 m; 17,8 m; a 26,8 m.
3. Podle stavebního úřadu je záměr v souladu s územním plánem hl. m. Prahy. Stavba je umístěna na ploše SV všeobecně smíšené ve stabilizovaném území. Záměr nenarušuje urbanisticko-architektonické kvality lokality, ale dotváří stávající prostorovou koncepci

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

širšího území. Širší území má sídlištní zástavbu s budovami větších rozměrů. Stavba přispívá k tvorbě prostředí kvalitnějším a hodnotnějším architektonickým ztvárněním. Stavba nepředstavuje ani rozsáhlou stavební činnost.

4. Záměr reaguje na výškovou hladinu stanovenou objekty v širším okolí. V bezprostředním okolí se nachází stavby o výšce 21 až 26 m a části staveb o výšce nad 26 m. Jde tak o výškovou hladinu VII (21 m až 40 m), což stavba respektuje. Hmotu stavby je srovnatelná s obdobnými bytovými domy v navazujícím území. Panelové domy v bezprostředním okolí mají hrubé podlažní plochy 27 888 m² (Vlachova 1503-1514), 16 960 m² (Hábova 1561-1568), 8 536 m² (Vackova 1557-1560), 10 544 m² (Vackova 1552-1556), 10 464 m² (Vackova 1574-1551), 12 664 m² (Vackova 1541-1546), 12 656 m² (Vackova 1535-1540).
5. Žalobci podali proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání. Žalovaný rozhodnutím ze dne 22. 6. 2022 prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Toto rozhodnutí však zrušil Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 1. 2. 2024, č. j. 14 A 79/2022-107. Městský soud shledal toto rozhodnutí částečně nepřezkoumatelným, konkrétně ohledně otázky, zda záměr splňuje podmínky pro umístění převýšené stavby v oddílu 7b) odst. 4 Přílohy č. 1 k územnímu plánu. Ostatní žalobní body shledal nedůvodnými.
6. Žalovaný v novém rozhodnutí uvedl, že záměr je umístován v území s výškovou hladinou VI (16 m – 26 m). Záměr se svou výškou 39 m je tak převýšenou stavbou. Záměr však splňuje podmínky územního plánu pro umístění převýšené stavby. Zapadá do okolní zástavby a dotváří stávající urbanistickou strukturu. Záměr také vytváří nové hodnoty – zvýrazňuje nově se formující pěší tah ke stanici metra a navazuje na sousední projednávaný objekt s ještě větší hmotou a výškou. Záměr nijak nezasahuje do historického jádra Prahy ani městských částí.

II.

Argumentace účastníků

7. Žalobci v žalobě vznesli následující žalobní body:
 - 1) Odůvodnění splnění podmínek pro umístění převýšené stavby je nedostatečné a nesprávné. Stavba není zapojena do stávající struktury a urbanistické kompozice lokality.
 - 2) Umístění stavby nebere ohled na charakter území v rozporu s § 20 Pražských stavebních předpisů. Žalovaný špatně určil výškovou hladinu podle Pražských stavebních předpisů.
 - 3) Žalovaný nevzal v potaz podlažnost záměru podle § 25 odst. 1 Pražských stavebních předpisů.
8. Žalovaný ve svém vyjádření navrhl žalobu zamítnout. Přitom odkázal na závěry napadeného rozhodnutí, na kterých trvá.

III.

Posouzení žaloby

9. Městský soud v Praze na základě žaloby v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 soudního řádu správního), přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo. Při přezkoumání rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 soudního řádu správního).

10. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání, protože s tímto postupem oba účastníci řízení vyslovili souhlas (§ 51 odst. 1 soudního řádu správního).

III.1 Podmínky pro umístění převýšené stavby byly splněny

11. Podle oddílu 7b) odst. 4 Přílohy č. 1 k územnímu plánu 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; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).
 - b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).
 - c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.
12. Žalovaný se splnění těchto podmínek věnoval na s. 16-19 napadeného rozhodnutí. Zabýval se zde urbanistickou koncepcí, pohledovými poměry i vlivem na historické hodnoty města. Byť odůvodnění mohou žalobci považovat za příliš stručné, nejde ani v této části o nepřezkoumatelné rozhodnutí ve smyslu soudního řádu správního.
13. Lze připomenout, že nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-76). Zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat. Na odůvodnění rozhodnutí správních orgánů nelze klást nepřiměřeně vysoké požadavky. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán podstatou námítky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námítky a dopustí se dílčího nedostatku odůvodnění (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013 č. j. 1 Afs 92/2012-45, bod 28).
14. Městský soud je i názoru, že napadené rozhodnutí není v této části nezákonné. Žalovaný přesvědčivě vysvětlil, jak záměr zapadá do stávající struktury a urbanistické kompozice lokality. Již v předchozím zrušujícím rozsudku městský soud uvedl, že žalovaný a stavební úřad přesvědčivě vysvětlili, že stavba do daného území zapadá svou hmotou (objemností) i urbanistickým rázem. Oba správní orgány se řádně vypořádaly i s urbanistickou strukturou. Na jejich závěry lze odkázat. V dané věci je podstatné, že v daném území nelze vysledovat žádnou jednotnou urbanistickou strukturu. Stodůlky jsou panelové sídliště postavené na přelomu 70. a 80. let 20. století. Stávající zástavba je v území umístěna značně různorodě až neuspořádaně. Charakter území je tvořen nesourodou strukturou obytných panelových domů a dalších objektů různých tvarů a výšek. Umístění záměru nijak zásadně do urbanistické struktury nezasáhne. Tyto úvahy jsou relevantní i z pohledu posuzování

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

podmínek pro převyšené stavby, které také odkazují na nutnost zapojení do stávající urbanistické struktury a kompozice.

15. Lze opět zdůraznit, že lokalita je typická bytovou zástavbou tvořenou velkými bloky panelových domů. Lokalita je v blízkosti stanice metra, tedy s dobrou dopravní obslužností. Z urbanistického hlediska je tedy srozumitelná stavba dalšího velkého, převážně bytového domu. V tomto ohledu záměr do lokality zapadá.
16. Žalovaný také vysvětlil, že záměr vytvoří nové hodnoty. Zvýrazní nově se formující pěší tah k metru a navazuje na projednávaný sousední objekt. Toto odůvodnění je dle soudu relevantní a dostatečné. Nejde o to, že stanice metra je v lokalitě přítomna již delší dobu. Umístění bytového domu v blízkosti stanici metra, na pěším tahu k metru je novou hodnotou.
17. Žalovanému také nelze vyčítat, že v napadeném rozhodnutí odkazoval na sousední objekt, který měl v dané době platné územní a stavební rozhodnutí. Tato rozhodnutí byla totiž městským soudem zrušena až následně rozsudkem ze dne 14. 5. 2024, č. j. 14 A 41/2022-209. A to z jiných důvodů než zrušení předchozího rozhodnutí žalovaného ohledně tohoto záměru. Územní rozhodnutí sousedního záměru městský soud zrušil pro nesprávně stanovenou výškovou hladinu. V nyní posuzovaném případě však žalovaný výškovou hladinu stanovil již v prvním rozhodnutí správně. Je pravdou, že žalovaný mohl tušit, že výšková hladina sousedního objektu nebyla stanovena správně, pokud se lišila od tohoto záměru, který soud v rozsudku ze dne 1. 2. 2024 aproboval. Nicméně to nic nemění na tom, že v době rozhodování žalované bylo územní rozhodnutí i stavební rozhodnutí pro sousední záměr pravomocné a hrubá stavba byla dokonce již dokončena.
18. Poznámku žalovaného na s. 19 napadeného rozhodnutí, že vyšší část stavby je umístěna na sever, kde je stávající výstavba nižší, nelze chápat jako důvod pro závěr, že záměr nezapadá do stávající struktury. Jde o dílčí otázku. Navíc žalovaný řádně vysvětlil, že zde byl projektant limitován odstupem od stávajících domů a zřejmě chtěl použít princip kontrastu a respektovat členění sousedního projednávaného záměru. Z daného tedy nelze nijak dovodit nesplnění této podmínky pro převyšovanou stavbu.
19. Tyto námitky jsou tedy nedůvodné.

III.2 Soulad s Pražskými stavebními předpisy

20. Dle § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze) platí, že při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Ustanovení § 25 Pražských stavebních předpisů pak definuje výškové hladiny:

(1) Výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží.

(2) 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,

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

- 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, a to určením konkrétního místa nebo typu stavby anebo obecných pravidel.

Podle § 26 Pražských stavebních předpisů poté platí, že stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25.

21. Městský soud se již stanovením výškové hladiny v dané lokalitě i podle Pražských stavebních předpisů zabýval v rozsudku ze dne 14. 5. 2024, č. j. 14 A 41/2022-209. Zde dospěl k závěru, že převládající okolní zástavbu je nutné charakterizovat ve výškové hladině VI (16 – 26 m), nikoli v hladině VII (21 – 40 m), jelikož v celé žalovaným ohraničené lokalitě jen dvě stavby, a to jen v jejich malé části, přesahují horní limit výškové hladiny VI (viz podrobně body 56-57 citovaného rozsudku). Městský soud ani nerozumí tomu, proč by žalovaný měl výškovou hladinu podle Pražských stavebních předpisů posoudit jinak než podle regulativů v územním plánu. Výškové hladiny jsou v obou dokumentech upraveny shodně a Pražské stavební předpisy navíc na územní plán v této otázce na několika místech odkazují (např. § 25 odst. 3, či § 26 věta druhá).
22. V tomto ohledu je tedy názor žalovaného chybný. Městský soud nicméně dospěl k závěru, že toto pochybení nemá vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
23. V § 25 odst. 3 Pražské stavební předpisy totiž přímo upravují možnost maximální regulovanou výšku přesáhnout, pokud jsou splněny podmínky v územním plánu. Jak je patrné z předchozího žalobního bodu regulativy územního plánu umožňují umístění tzv. převýšené stavby. Podmínkami pro převýšenou stavbu v územním plánu se žalovaný zabýval a shledal je splněnými. Městský soud v předchozím žalobním bodu tento závěr žalovaného neshledal vadným. Z tohoto důvodu je záměr také v souladu s Pražskými stavebními předpisy. Žalovaný tento soulad fakticky zkoumal a dospěl ke správnému závěru.
24. Tím je dán podstatný rozdíl oproti rozsudku č. j. 14 A 41/2022-209, kterého se dovolávají žalobci. Tam městský soud rozhodnutí žalovaného zrušil, protože žalovaný neřešil umístění převýšené stavby, neboť dosud vycházel z nesprávného východiska, že okolní zástavba dosahuje výškové hladiny VII (bod 58 rozsudku). V nyní posuzovaném případě se však žalovaný splněním podmínek pro převýšené stavby zabýval. Chybný názor žalovaného na stanovení výškové hladiny podle Pražských stavebních předpisů tedy nemá žádný vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
25. Městský soud nakonec souhlasí se žalovaným, že nebylo nutno zohledňovat ani počet podlaží záměru.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

26. Podle § 25 odst. 1 Pražských stavebních předpisů výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží. Za prvé jde o alternativní možnosti. Není tedy nutné výškové uspořádání zkoumat podle všech alternativ. Navíc minimální a maximální počty podlaží nejsou nikde jako regulativ stanoveny. A to ani v Pražských stavebních předpisech ani v územním plánu. Není tedy zřejmé, podle čeho by žalovaný měl posuzovat, zda záměr splňuje maximální počet podlaží. Vzhledem k tomu, že předpisy nestanoví maximální počet podlaží, nelze dovodit, že by napadené rozhodnutí bylo nezákonné či nepřezkoumatelné, pokud se touto otázkou nezabývalo.
27. Lze odkázat i na odůvodnění Pražských stavebních předpisů k § 25, kde se uvádí, že „výšková hladina určuje regulovanou výšku budovy, tedy výšku po hlavní římsu (...). Jednotlivé hodnoty maximální výšky stanovené v metrech odpovídají běžné podlažnosti v daném charakteru zástavby s rezervou na konstrukci atiky a vyrovnání terénního rozdílu ve svahu. Například maximální výška 9 m v hladině II odpovídá dvojpodlažní zástavbě.“ Důležitá je tedy výška budovy, která nakonec odráží i počet podlaží. S touto premisou počítají i Pražské stavební předpisy, jak vyplývá z právě citovaného odůvodnění Pražských stavebních předpisů. Výškou budovy se přitom žalovaný dostatečně zabýval, jak soud rozebral výše.
28. Ani tyto námitky tedy nejsou důvodné.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

29. Městský soud tedy z výše uvedených důvodů neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 soudního řádu správního zamítl.
30. Žalobci nebyli ve sporu úspěšní a žalovanému žádné účelně vynaložené náklady nad rámec jeho běžné činnosti nevznikly. Soud tedy ve druhém výroku rozsudku v souladu s § 60 soudního řádu správního rozhodl, že žádnému z účastníků se nepřiznává náhrada nákladů řízení.
31. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost, ani nenastal žádný důvod hodný zvláštního zřetele (§ 60 odst. 5 soudního řádu správního).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu v Brně.

Praha 28. srpna 2024

Jan Kratochvíl v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.