



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyní Mgr. Andrey Veselé a Mgr. Jany Jurečkové ve věci

žalobce

Bytové družstvo Bubeníčková 1810, 1811, IČ 25142151
sídlem Bubeníčková 1810/10, 162 00 Praha 6
zastoupen JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem
sídlem Slavíkova 1568/23, 120 00 Praha 2

proti
žalovanému

Magistrát hlavního města Prahy
sídlem Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1

za účasti:

1) CPI Reality, a. s., IČ 28183436
sídlem Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1
zastoupená JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem
sídlem Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1

2) Ing. D. L., nar. X
bytem Y

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 12. 2024, č. j. MHMP
1956386/2024

takto:

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Základ sporu

1. Úřad městské části Praha 6, Odbor výstavby, dne 19. 5. 2023 vydal rozhodnutí č. j. MCP6 108339/2023 (sp. zn. SZ MCP6 187280/2022/OV/Kra), kterým se umísťuje stavba „X“ na nároží ulic X a Y v P, na pozemku parc. č. XA, parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE, parc. č. XF, parc. č. XG, parc. č. XH, parc. č. XCH, parc. č. XI, parc. č. XJ, parc. č. XK, parc. č. XL, parc. č. XM, parc. č. XN, parc. č. XO, parc. č. XO, parc. č. XP, parc. č. XQ v katastrálním území Břevnov (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), a stanoví se jím podmínky pro umístění stavby.
2. Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce odvolání, o kterém žalovaný rozhodl rozhodnutím ze dne 18. 12. 2024 č. j. MHMP 1956386/2024 (sp. zn. S-MHMP 1816964/2023/STR), jímž se prvostupňové rozhodnutí v části mění a ve zbývajících částech se potvrzuje (dále jen „napadené rozhodnutí“).
3. Žalobce s napadeným rozhodnutím nesouhlasí a navrhuje jeho zrušení.

II.

Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

4. V první žalobní námitce žalobce namítal, že stavba je umístěna v rozporu s Pražskými stavebními předpisy (nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016, dále jen „PSP“), neboť nesplňuje požadavky na situování stavby s ohledem na výšku okolních staveb. Navrhovaná stavba nerespektuje § 20 odst. 1 a § 26 odst. 1 PSP, které vyžadují umístění staveb v souladu s výškovou hladinou okolní zástavby. Lokalita sídliště P. má převážně bytové domy o 7 NP (cca 22 m), což odpovídá výškové hladině VI (16–26 m) podle PSP. Navrhovaná stavba má až 11 NP, část C dosahuje výšky 36,9 m, tedy spadá do hladiny VII (21–40 m), což je výrazně nad charakterem okolní zástavby.
5. Žalovaný uvedl, že v území jsou různé výškové hladiny (III–VIII), ale to je podle žalobce v rozporu s PSP – nelze stanovit více hladin pro jedno území. Pokud žalovaný odkazuje na ojedinělé vyšší stavby, jsou takové odkazy irelevantní, protože výšková hladina se určuje podle převažujícího charakteru zástavby, nikoli podle výjimek. Uvedené pak potvrzuje i rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 3 A 31/2022-145.
6. Ve stabilizovaném území se výškové hladiny odvozují z charakteru okolní zástavby. Podle žalobce je navržená stavba v rozporu s § 20 a § 26 nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 a nelze ji tak umístit.
7. V druhé žalobní námitce žalobce namítal, že stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací z hlediska požadavků na využití stabilizovaného území.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

8. Podle územního plánu jde o stabilizované území, které je tvořeno souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. V tomto území je povoleno pouze zachování, dotvoření nebo rehabilitace stávající urbanistické struktury – nikoli rozsáhlá nová výstavba. V rámci navrhované stavby nejde o zachování ani rehabilitaci stávající struktury. Jedná se o novostavbu bytového objektu (cca 150 bytů), která nerespektuje okolní zástavbu a nadměrně zatěžuje místo obytnou funkcí. Stavba postrádá požadovanou občanskou vybavenost, přestože se nachází v centrálním bodě sídliště, kde je tato funkce klíčová. Způsobí tak nežádoucí zahuštění, narušení prostorových vazeb a hodnot prostředí. Stavba je objemná, naddimenzovaná a působí rušivě vzhledem k měřítku místa.
9. Sídlíště P. je podle ÚAP zařazeno mezi cenné urbanistické soubory s hodnotami především urbanistickými (střídmá, měřítkově přijatelná panelová zástavba). Navrhovaná stavba významně mění prostorové vazby a uspořádání daného území, jedná se tak o činnost, která je podle regulativu územního plánu nepřípustná.
10. Stavební úřad sám uvedl, že stavba má být lokální dominantou, která odpovídá urbanistické struktuře území. Ve stabilizovaném území však není přípustné vytvářet nové dominanty. V prostoru u stanice metra P. je žádoucí obchodní a společenské centrum, nikoli nadměrný bytový dům. Nezávazné koncepční dokumenty (Metropolitní plán, Analytická studie P.) doporučují maximálně 4–5 NP, zatímco navrhovaná stavba má téměř trojnásobek.
11. Území již obsahuje dostatek dominant (např. dům hotelového bydlení, vyšší bytové domy, makromolekulární ústav). Přidávání dalších dominant je nežádoucí, neboť územní plán označuje dané místo jako stabilizované, které je dáno již stabilizovanou hmotovou strukturou. Pokud by bylo žádoucí posílit význam centrální části u stanice metra, tak tím, že zde bude zachována či rozšířena občanská vybavenost, jak je u stanice metra typické. Ve stabilizovaném území je nepřípustné vytvářet nové dominanty prostoru, a pokud úřad potvrzuje, že se bude jednat o dominantu, rovněž potvrzuje, že taková stavba je ve stabilizovaném území nepřípustná.
12. Podle žalovaného stavba neodporuje regulativům územního plánu a zapadá do stávající urbanistické struktury, s čímž žalobce nesouhlasí. Podle něj se záměr výrazně vymyká charakteru sídliště P. a je v rozporu s požadavky územního plánu hlavního města Prahy, který pro stabilizované území umožňuje pouze zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající struktury, nikoli rozsáhlou novou výstavbu. Argumentace žalovaného o absenci regulačního plánu je irelevantní. Žalovaný se opírá o stanoviska Magistrátu a Ministerstva pro místní rozvoj, která žalobce považuje za nesprávná, protože hodnotí jen parametry stavby (výšku, objem), nikoli její vliv na urbanistickou strukturu. Tento přístup by vedl k postupnému zastavění stabilizovaných území, což odporuje regulativům. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že záměr musí zapadat zejména do bezprostředního okolí, nikoli se odvolávat na vzdálené stavby.
13. Žalovaný odmítl námitku žalobce s odkazem na závazná stanoviska Magistrátu a Ministerstva pro místní rozvoj, která podle žalobce nevyvracejí podstatu problému – že stavba je v rozporu s regulativy územního plánu pro stabilizované území. Žalobce žádá soud o jejich přezkum, protože navrhovaná stavba narušuje stávající urbanistickou strukturu sídliště P., kde je přípustná pouze uměřená občanská vybavenost, nikoli nadměrný bytový dům. Ministerstvo podle žalobce chybně posuzovalo jen výšku a objem stavby, místo souladu s regulativy, což by vedlo k postupnému zastavění stabilizovaných území. Navíc

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

stavba překračuje výškovou hladinu charakteristickou pro lokalitu (VI 16–26 m), když dosahuje 36,9 m, čímž vytváří novou dominantu, která je ve stabilizovaném území nepřijatelná. Ve stabilizovaném území lze stavět jen za podmínky splnění regulativů územního plánu pro využití stabilizovaného území, což však navrhovaná stavba nerespektuje.

14. Žalobce nesouhlasil s přístupem Ministerstva pro místní rozvoj, které je přesvědčeno, že stačí porovnat parametry navrhované stavby a staveb stávajících, neboť se tento přístup míjí s tím, co je potřeba opravdu posuzovat. Pokud by navrhovaná stavba byla srovnatelná s některými stavbami stávajícími, způsobilo by to, že by se do stávající urbanistické struktury vsazovali další a další domy a území by bylo zcela zastavěno.
15. Ministerstvo se nijak nezabývalo souladem stavby s regulativy územního plánu na využití stabilizovaného území, neboť územní plán neváže využití stabilizovaného území na výšku či objem stavby v porovnání se stavbami stávajícími, ale na to, zda navrhovaná stavební činnost zachovává, dotváří či rehabilituje stávající urbanistickou strukturu.
16. Navrhovaná stavba je v místě atypická, a to svou výškou i ztvárněním, není důvodu ji stavět jako protipól objektu na pozemku p. č. 473/262. Ministerstvo i žalovaný používají „výšku obvodových linií střech“ z ÚAP, která neodpovídá skutečné výšce pro účely územního plánu. Ve skutečnosti se okolní domy pohybují ve výškové hladině VI (16–26 m), zatímco navrhovaná stavba přesahuje tuto hladinu (36,9 m).
17. Ministerstvo pro místní rozvoj řádně neposoudilo ani otázku rozsahu stavební činnosti, když nezahrnulo podzemní podlaží do rozsahu stavební činnosti a mechanicky porovnávalo parametry stavby s okolními domy. Takový postup je nedostačující, protože regulativy stabilizovaného území vyžadují zachování, dotvoření nebo rehabilitaci urbanistické struktury, nikoli pouhé srovnání výšky či plochy. Navrhovaná stavba tyto požadavky nesplňuje, a proto neměla být povolena.
18. Pouhé porovnání výšky či zastavěné plochy nestačí k posouzení souladu stavby s regulativy stabilizovaného území. Ministerstvo se zaměřilo jen na parametry, místo aby hodnotilo, zda stavba zachovává, dotváří nebo rehabilituje urbanistickou strukturu. Tento přístup by vedl k postupnému zastavění stabilizovaných území, což odporuje územnímu plánu. Stanoviska ministerstva i magistrátu jsou proto nezákonná a rozhodnutí, která na nich stojí, jsou vadná. Navrhovaná stavba nesplňuje požadavky územního plánu, a proto ji nelze umístit.
19. **Ve třetí žalobní námitce žalobce namítal, stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací ani z hlediska výškové regulace stanovené v oddílu 7 (pododdíl 7b) regulativů územního plánu.**
20. Podle územního plánu hlavního města Prahy se jedná o převýšenou stavbu, neboť její relativní výška překračuje výškovou hladinu dané lokality. Podle výškové regulace lze převýšené a rozměrné stavby umísťovat jen za určitých podmínek, které však nejsou splněny. Vzhledem ke stávající struktuře a urbanistické kompozici daného sídlištního celku není žádoucí nadměrné navyšování bytové funkce, ale naopak je potřeba prohloubit a zkvalitnit stávající občanskou vybavenost daného sídlištního celku, což navrhovaná stavba nečiní. Stavba nesplňuje podmínky územního plánu hlavního města Prahy a není možné ji umístit.
21. Žalovaný je přesvědčen, že se nejedná o stavbu převýšenou, proto určité požadavky územního plánu nemusely být dodrženy. Podle žalovaného se stávající stavba nachází ve

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

výškových hladinách III (0-12 m) až VIII (nad 40 m). Navrhovaná stavba je umístována do zástavby P. s výškovou hladinou VI (16-26 m), avšak její výšková hladina je VII (21-40 m). Žalobce připomněl, že ve stabilizovaném území se výškové hladiny odvozují z charakteru okolní zástavby, výškové hladiny se tedy neurčují podle nejvyšších staveb v místě, ale z charakteru okolních staveb. Nelze „vydřobat“ z bližšího i vzdálenějšího okolí jen některé rozměrnější stavby, a valnou většinu zbývajících staveb, které jsou navíc pro dané území charakteristické (utvářejí jeho charakter), zcela pominout. Uvedené vyplývá i z rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 3 A 31/2022-145.

22. Sám žalovaný uvádí, že v této lokalitě „*typická podlažnost je 7 NP*“. Výšková hladina zástavby se neurčuje podle ojedinělé nejvyšší stavby v místě, tj. nikoli například podle „domu hotelového bydlení“ (č. p. YE), na který odkazuje stavební úřad i žalovaný. K odkazu žalovaného na domy č. p. X - Y v ul. B. je třeba zopakovat, že tyto domy mají (jak vyplývá i z výřezu výšek uvedeného v žalovaném rozhodnutí) výšku 22 m, tj. nejedná se o výškovou hladinu VII (21 – 40 m), ale VI (16 – 26 m), to samé platí i o dalších domech, na které odkazuje žalovaný. Okolní zástavba navrhované budovy se pohybuje ve výškové hladině zástavby VI (16 – 26 m).
23. Tvrzení žalovaného, že navrhovaná budova nepřekračuje výškovou hladinu dané lokality, je chybné. Převažující zástavba sídliště P. se pohybuje ve výškové hladině VI (16-26 m), ale navrhovaná stavba je ve výškové hladině (21-40 m) a překračuje tak výškovou hladinu stávající zástavby, a je tedy převýšenou stavbou. Je tedy nezbytné uplatňovat v souvislosti s předmětnou stavbou požadavky pro umístění převýšených staveb vyplývající z pododdílu 7b) odst. 4 regulativů územního plánu.
24. V rozhodnutí správních orgánů absentuje i prověření záměru postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. 14 písmeno c) (prověření pohledových vztahů zpracovaných s využitím digitálního modelu zástavby a zeleně hlavního města Prahy – DMZZ) i v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným stavebním úřadem.
25. Žalobce požadoval, aby soud přezkoumal podle § 75 odst. 2 s. ř. s. tyto závazné podklady napadeného rozhodnutí:
 - závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 12. 4. 2022, č. j. MHMP 570908/2022,
 - závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 15. 4. 2024, č. j. MMR-21612/2024-81.
26. Podle žalobce jsou vydaná souhlasná stanoviska nezákonná, neboť stavba je v rozporu s regulativy územního plánu týkající se převýšených staveb. Tato stanoviska jsou vydána v rozporu s § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb. Jelikož se o tato stanoviska opírají rozhodnutí stavebního úřadu i žalovaného, jsou těmito nezákonnostmi zatížena i tato rozhodnutí.
27. **Ve čtvrté žalobní námitce žalovaný namítal, že stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací i s ohledem na územním plánem předepsanou polyfunkčnost dané plochy.**
28. Podle územního plánu se stavba nachází na ploše SV- všeobecně smíšené, určené pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby; při umístování staveb musí být zachována polyfunkčnost území. Přípustným využitím je umístění polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení s převažující funkcí od 2. NP výše. Navrhovaná stavba však

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

polyfunkčnost nerespektuje, když se jedná převážně o monofunkční objekt pro bydlení a žádoucí občanská vybavenost není situována ani v rozsahu jednoho nadzemního podlaží stavby. Občanská vybavenost je situována pouze v části 1. NP (ve zbývajících částech mají být umístěny „zásobovací, pomocné a technické prostory a provozní zázemí objektu“, tj. nikoli občanská vybavenost), v 2. NP mají být „komerční prostory“, tj. nikoli občanská vybavenost, ostatních až 9 nadzemních podlaží má být jen bytových. Daná plocha by po realizaci této stavby nenaplňovala požadavek územního plánu na polyfunkčnost území, neboť jiná stavba již v dané ploše s ohledem na její rozlohu umístěna být nemůže a jednalo by se tak o plochu s využitím nikoli polyfunkčním, ale v zásadě monofunkčním – bytovým.

29. Žalobce připomněl, že se v současnosti v daném místě nachází obchodní dům, který představuje nezbytnou součást občanské vybavenosti sídliště P. Jelikož je v dané polyfunkční ploše umístována v zásadě obytná stavba bez relevantního zastoupení ostatních funkcí, není splněn uvedený regulativ územního plánu. Jedná se o plochu, která má zakládat polyfunkčnost daného území, a tedy její zastavění objektem z valné části obytným je narušením cílů a úkolů územního plánování, vyjádřených v územním plánu hlavního města Prahy. Rovněž důraz na polyfunkčnost stavby vyplývá i z územního plánu. Požadavek územního plánu na polyfunkčnost území se logicky nevztahuje jen na umístění různých monofunkčních staveb, ale jedná se o cílový stav využití dané plochy. Není ani důvodu, aby plocha byla vymezena pro VV nebo aby na dané ploše byla ještě vymezena „veřejně prospěšná stavba občanské vybavenosti“, když tuto vybavenost zajišťuje právě vymezení plochy jako SV, avšak navrhovaná stavba toto vymezení nenaplňuje.
30. **V páté žalobní námitce žalobce uvedl, že kácení dřevin pro danou stavbu bylo povoleno, ačkoli nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení kácení daných dřevin.**
31. Podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vydat povolení ke kácení dřevin pouze ze závažných důvodů; tyto důvody musí žadatel prokázat a musí existovat v době vydání rozhodnutí o povolení kácení, neboť rozhodnutí musí vycházet ze skutkového a právního stavu v době jeho vydání. Vydat povolení ke kácení dřevin lze ze závažných důvodů jen po vyhodnocení funkčního a estetického významu daných dřevin.
32. V daném případě se u dřevin navržených k odstranění jedná o dřeviny, jejichž funkční a estetický význam v daném místě je dán a jejich odstranění by vedlo k narušení daného prostředí předmětného obytného celku. Sousední ulice N. P. je dlouhodobě dopravně zatížená městská komunikace. Navrhovaným odstraněním zeleně by došlo ke zhoršení kvality životního prostředí daného území, v němž se nacházejí nemovitosti (byty) účastníků tohoto řízení.
33. Podle žalobce nebyly prokázány závažné důvody pro pokácení daných dřevin. Kácení dřevin tak bylo povoleno v rozporu s § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.
34. Žalobce navrhl, aby soud přezkoumal tyto závazné podklady napadeného rozhodnutí:
 - závazné stanovisko Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 6, č. j. MCP6 286575/2022, ze dne 5. 10. 2022, vydané k dané stavbě, kterým se souhlasí s kácením (odstraněním) tam uvedených dřevin,
 - závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, Odbor ochrany prostředí, ze dne 5. 4. 2024. č. j. MHMP 2489952/2023.
35. Podle žalobce by tato závazná stanoviska měla být nesouhlasná, neboť nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení kácení daných dřevin. Tím došlo k porušení § 8 odst. 1

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

zákona č. 114/1992 Sb. (o ochraně přírody a krajiny). Protože se tato stanoviska stala podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu i žalovaného, jsou i tato rozhodnutí nezákonná. Porušeny byly také § 2 odst. 1 a 4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád).

36. Přestože dotčený orgán tvrdí, že důvodem pro kácení dřevin je umístění domu určeného převážně k bydlení, tento důvod se však vztahuje jen na dřeviny v půdorysu stavby, nikoli na okolní stromy. Jako příklad sporného stromu uvedl žalobce jilm na pozemku p. č. XK. Půdorys stavby na tento pozemek nezasahuje – nachází se zde pouze komunikace a parkovací stání. Tyto prvky lze navrhnout tak, aby nevyžadovaly kácení vzrostlého stromu.
37. K náhradní výsadbě žalobce uvedl, že je důsledkem povolení kácení, nikoli jeho důvodem. Povolení kácení lze vydat jen tehdy, pokud závažný důvod převažuje nad veřejným zájmem na ochraně dřevin.
38. Stanovisko dotčeného orgánu neobsahuje hodnocení převahy závažných důvodů nad veřejným zájmem. Povolení kácení bylo vydáno v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb., stejně jako rozhodnutí stavebního úřadu a žalovaného. Porušeny byly i § 90 odst. 1 písm. c) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).
39. Dále žalobce uvedl, že byl zkrácen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu k sousedním nemovitostem – bytovým domům č. p. Y a Y na pozemcích p. č. XR a XS v katastrálním území B. Navrhovaná stavba zasahuje do jeho práv zejména narušením pohody bydlení, zhoršením světelných podmínek a celkovým zhoršením životního prostředí v dané lokalitě.
40. Stavba velkého objemu a výšky je umístěna na místě, které svou polohou a charakterem takovou zástavbu neumožňuje. Realizace projektu by vedla ke změně charakteru okolí, dosud nezastavěného tak intenzivně, a k úbytku zeleně, což by zhoršilo kvalitu prostředí. Dále by došlo ke zhoršení denního osvětlení a oslunění v domech žalobce.
41. Navrhovaná stavba způsobí zvýšení dopravní zátěže v blízkosti nemovitostí žalobce – jak nárůstem provozu na přilehlých komunikacích, tak pohybem vozidel při vjezdu do garáží. To povede ke zvýšení hluku, prašnosti a emisí znečišťujících látek. Tyto faktory spolu s úbytkem zeleně způsobí pokles hodnoty území a tím i hodnoty nemovitostí žalobce. Další zásah do práv žalobce nastane během samotné výstavby (hluk, prašnost apod.).
42. Žalovaný se řádně nevypořádal se všemi žalobcem vytýkanými vadami prvostupňového rozhodnutí. Tím byl žalobce zkrácen na svém právu na řádný přezkum zákonnosti rozhodnutí a jeho souladu s veřejným zájmem podle § 89 odst. 2 správního řádu. Nebylo respektováno právo žalobce, aby všechny jeho odvolací důvody byly buď akceptovány, nebo aby bylo přesvědčivě odůvodněno, proč se tak nestalo.
43. **Žalovaný ve vyjádření k žalobě** odmítl názor žalobce, že stavba je umístěna v rozporu s Pražskými stavebními předpisy, protože nerespektuje požadavky na situování stavby s ohledem na výšku okolních staveb (§ 20 odst. 1 a § 26 odst. 1 PSP). To žalobce dovodil z toho, že v sídlišti P. převažuje zástavba o 7 NP (cca 22 m), což odpovídá výškové hladině VI (16–26 m). Navrhovaná stavba má však až 11 podlaží, přičemž část C dosahuje výšky 36,90 m, tedy spadá do hladiny VII (21–40 m). Metropolitní plán navíc na dané ploše připouští pouze 4 nadzemní podlaží. Podle žalobce je tedy zřejmé, že stavba nerespektuje výškovou hladinu zástavby a nelze ji podle PSP umístit.
44. Žalovaný označil tento žalobní důvod za zavádějící. Netvrdí, že stavba odpovídá výšce převažující zástavby, protože takový jednotný stav v území není. Podle žalovaného stavba

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

odpovídá charakteru území, tj. stávajícím stavbám, které se v lokalitě již nacházejí, zejména v urbanisticky významných bodech, na křižovatkách dopravních a pohledových os. Záměr tak zapadá do charakteru zástavby, aniž by ji výrazně převyšoval nebo dominoval.

45. Žalovaný konstatoval, že záměr je v souladu s § 20 odst. 1 Nařízení č. 10/2016 Sb. (PSP), podle něhož musí být při umísťování staveb přihlédnuto k charakteru území, vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Okolí záměru je charakteristické střídáním různých výškových struktur a architektonických stylů, což dokládají snímky zvýrazňující nejvyšší stavby v území.
46. V lokalitě se nachází stavby výrazně převyšující běžnou obytnou zástavbu:
 3 bytové domy N. P. (č.p. YA, YB, YC) – 11 NP, výška až 33,4 m.
 Bytový dům B. (č.p. YD) – 11 NP, výška až 33,1 m.
 Administrativní objekt Ústavu makromolekulární chemie AV (č.p. YE) – 7 NP, výška až 29,8 m.
 Dům hotelového bydlení (č.p. – 13 + 1 NP, výška až 40,6 m.
47. Více než polovina navržené stavby „X“ těchto výšek nedosahuje (část A: 24,56 m, část B: 21,51 m, část C: 36,90 m), přičemž ani nejvyšší část nepřevyšuje sousední Dům hotelového bydlení.
48. Střídání výšek je pro území typické, což dokládá kontrast původní panelové zástavby a moderních bytových domů architekta V. M. v blízkosti záměru. PSP nestanovují přesný rozsah území pro posuzování charakteru, u větších záměrů je nutné zohlednit více bloků a případně stanovit různé výškové hladiny pro různé části projektu. Sídliště P. je stabilizované území, kde je možné zachování a dotvoření stávající urbanistické struktury. Zástavba je různorodá jak architektonicky, tak výškově, a navrhovaný záměr tuto strukturu doplňuje.
49. Pozemky stavby leží u významného dopravního uzlu – stanice metra A P. s návazností na tramvajové a autobusové linky. Lokalita je křižovatkou dvou hlavních kompozičních os sídliště (ulice B. a N. P). Tyto faktory odůvodňují, proč stavba svou výškou odpovídá stavbám umístěným u podobně důležitých urbanistických bodů.
50. Kompozice sídliště P. vychází z modernistického urbanismu, kde vizuálně dominantní budovy mají nezastupitelnou roli. Tyto stavby vnášejí do území dynamiku, vyvažují monotónnost sídlištní zástavby a pomáhají s orientací. Architektonická různorodost rozčleňuje prostor na menší, čitelnější sektory a akcentuje významná místa.
51. Vizuálně výraznější stavby jsou v lokalitě obvykle situovány strategicky – na koncích kompozičních os, v jejich křižovatkách nebo v jiných urbanisticky významných bodech. Tento princip je základem tvorby přehledného a architektonicky komponovaného veřejného prostoru.
52. Navrhovaná stavba „X“ odpovídá stávající urbanistické struktuře lokality. Referenčním územím pro posouzení charakteru zástavby je oblast vymezená v Územně analytických podkladech (ÚAP) jako „515 – Sídliště P.“. Z podkladů je patrné, že vyšší stavby jsou v území záměrně umístěny u dopravních uzlů, hranic lokality a hlavních urbanistických os spojujících centrální a periferní části sídliště.
53. „X“ svou výškou a umístěním odpovídá stávajícím dominantním stavbám, které označují významné kompoziční body – například křížení hlavních městských tříd, dopravní uzly

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

nebo místa změny charakteru zástavby (výška, typologie, rozsah zeleně). Stavba tak zapadá do koncepce sídliště, aniž by narušovala jeho strukturu.

54. Součástí projektu je nové malé náměstí obklopené retailovými prostory. Toto náměstí vytváří zklidněný a důstojný veřejný prostor v předpolí vstupu do vestibulu metra, který dosud v lokalitě chyběl. Je situováno u dvou hlavních komunikačních tříd, čímž reaguje na potřebu kvalitního veřejného prostoru v rušné části sídliště.
55. Na závěr žalovaný zdůraznil, že Metropolitní plán je neschválený dokument bez právní závaznosti, a proto nemůže být použit jako argument proti umístění stavby.
56. Žalobce dále namítal, že nelze pro zástavbu daného místa stanovit více výškových hladin, protože by tím výšková regulace ztratila smysl. Podle něj se výšková hladina odvozuje z charakteru okolní zástavby (§ 26 písm. a) PSP), tedy z převažujících staveb typických pro dané území. V případě sídliště P. jde o bytové panelové domy o 7 NP (cca 22 m), což odpovídá hladině VI (16–26 m). Žalobce kritizoval postup, kdy jsou pro srovnání vybírány jen některé vyšší stavby, zatímco většina charakteristické zástavby je ignorována. Tento názor opírá o rozsudek Městského soudu v Praze (č. j. 3 A 31/2022-145), který potvrzuje, že nelze vycházet z ojedinělých objektů bez vypovídací hodnoty o převažujícím charakteru oblasti.
57. Žalovaný k tomu uvedl, že § 25 odst. 2 PSP výslovně umožňuje stanovit jednu nebo více výškových hladin. Námitka žalobce je tedy mylná. Autoři PSP v komentáři zdůrazňují, že širší rozptýl výšek podporuje typologickou rozmanitost a odpovídá potřebám polyfunkčního města. Proto žalovaný považuje za legitimní zařadit lokalitu „515 – Sídliště P.“ do hladin III–VIII. Princip výškových hladin spočívá ve stanovení rozmezí výšek staveb v dané lokalitě, přičemž je určena maximální regulovaná výška pro celou plochu a minimální výška podél uliční čáry.
58. Podle žalovaného navržená stavba respektuje charakter a výšky stávající zástavby uvedené v ÚAP. Nejde o účelové „vydobávání“ staveb, ale o navázání na princip akcentace významných bodů sídliště – křižovatek hlavních dopravních tras a pohledových os. Tyto body jsou tradičně zdůrazňovány vyššími stavbami, což přispívá k čitelnosti a orientaci v území.
59. Žalovaný vysvětloval, že PSP nestanoví povinnost zohledňovat pouze převažující typ zástavby, ale charakter zástavby jako celku. Nelze ignorovat stávající výškové stavby, protože i ty spoluvytvářejí charakter území. Při rozhodování je nutné respektovat zásadu legitimního očekávání (§ 2 odst. 4 správního řádu), aby nevznikaly nedůvodné rozdíly mezi podobnými záměry.
60. Navržená stavba není násilným zásahem do území, ale důstojnou náhradou stávajícího objektu, který již neodpovídá současným požadavkům. Projekt dotváří veřejný prostor u vestibulu metra a rušné křižovatky v centru lokality. Nejvyšší stavbou zůstává Dům hotelového bydlení (14 NP), takže záměr nepřekračuje stávající výškové dominanty.
61. Žalovaný upozornil, že všechny odvolací námitky byly uplatněny až po vydání rozhodnutí v územním řízení. Podle koncentrační zásady (§ 82 odst. 4 správního řádu a § 89 odst. 1 stavebního zákona) se k novým skutečnostem v odvolání nepřihlíží, pokud je účastník mohl uplatnit dříve. Námitky nebyly podány v řízení před prvním stupněm, přestože účastníci byli řádně vyzváni. Interpelace na zastupitelstvu MČ Praha 6 v roce 2021 jsou irelevantní, protože řízení bylo zahájeno až v květnu 2022.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

62. Rozsudek Nejvyššího správního soudu (č.j. 1 As 114/2012-27) potvrdil, že zásada koncentrace správního řízení (§ 82 odst. 4 správního řádu) dopadá na všechny účastníky řízení zahajovaného na návrh. Jejím cílem je, aby se řízení odehrálo co nejvíce před správním orgánem prvního stupně, a nové skutečnosti či důkazy byly v odvolacím řízení připouštěny jen výjimečně. Zákon nestanoví žádné výjimky pro určité účastníky – zásada platí pro všechny stejně.
63. Námitky týkající se nesouladu stavby s charakterem okolní zástavby mohly být uplatněny již v územním řízení, protože stav zástavby se od oznámení zahájení řízení nezměnil. Odvolatel však této možnosti nevyužil, přestože byl řádně poučen o lhůtě (15 dnů od doručení oznámení ze dne 6.2.2023) a o tom, že k později podaným námitkám nebude přihlášeno. Správní orgán prvního stupně splnil poučovací povinnost.
64. V daném případě nebyla dána žádná výjimka, která by umožnila zásadu koncentrace neaplikovat. Je nepřipustné, aby někteří účastníci byli posuzováni podle této zásady a jiní nikoliv. Aplikace zásady koncentrace je zákonnou podmínkou řízení a neznamená porušení základních zásad správního řízení.
65. Žalobce tvrdí, že žalovaný nerespektoval „rovnoměrnou výškovou hladinu“ sídliště P. (typická podlažnost 7 NP) a že výšková hladina se neurčuje podle ojedinělých staveb. Žalovaný však k tomu uvedl, že území je nutné posuzovat jako celek, včetně výškových dominant, které spoluvytvářejí jeho charakter. Nelze je účelově vyjímát při odvozování výškových hladin podle § 26 písm. a) PSP.
66. Podle Územně analytických podkladů (ÚAP) je záměr umístěn do lokality „515 – Sídliště P.“, kde převládá obytné využití. Typická podlažnost je 7 NP, ale maximální stávající podlažnost dosahuje 13 NP. Navržená stavba má 11 NP, což nepřekračuje maximální podlažnost a je tedy v souladu s charakterem lokality.
67. Žalobce tvrdí, že domy, na které žalovaný odkazuje (např. č.p. X–Y v ul. B., č.p. XXA–XXB a XXC–XXD v ul. Br., č.p. XXE–XXF v ul. K., č.p. XXG–XXH v ul. Č. a č.p. XXCH–XXI v ul. N. P.), mají výšku kolem 22 m. Podle žalobce tedy spadají do výškové hladiny VI (16–26 m), nikoli VII (21–40 m). Tento výčet podle něj potvrzuje, že charakter zástavby odpovídá hladině VI.
68. Žalovaný uvedl, že výškové hladiny se stanovují jako rozmezí výšek staveb v celé lokalitě. Podle § 25 odst. 2 PSP je vždy určena maximální regulovaná výška pro celou plochu a minimální regulovaná výška podél uliční čáry. Charakter území se posuzuje jako celek, a proto nelze ignorovat stavby, které jsou v menším počtu, protože i ty spoluvytvářejí charakter zástavby. Zásada legitimního očekávání navíc vyžaduje, aby byly zohledněny všechny stávající stavby.
69. Podle Územně analytických podkladů (ÚAP) se výšky obvodových linií střech uvedených domů pohybují:
- B.: 21,9–23,9 m
- Br.: 21,8–24,1 m
- K.: 21,9–22,2 m
- N. P.: 21,9–24,8 m

Tyto hodnoty spadají do překryvu hladin VI (16–26 m) a VII (21–40 m), protože hladina VI má max. výšku 26 m a hladina VII začíná na 21 m. Proto lze tyto stavby zařadit do obou hladin.

70. Žalovaný zdůraznil, že nelze opomenout ani další stavby v bezprostřední blízkosti, které výrazně ovlivňují charakter území:

Domy architekta V. M. (č.p. XAa a XAb) s výškou až 29 m

Dům hotelového bydlení (č.p. YE) s výškou 40,6 m

Tyto objekty potvrzují, že lokalita zahrnuje i výškově dominantní stavby, a proto byla odvozena hladina VII (21–40 m).

71. Navržená stavba respektuje tuto hladinu, protože její výšky se pohybují od 21,51 m do 36,90 m (měřeno od úrovně podlahy 1. NP). Záměr tedy odpovídá regulovanému rozmezí pro lokalitu.
72. **Žalovaný ke druhé, třetí a čtvrté žalobní námitce** uvedl, že je nutné hodnotit strukturu v širším okolí, nikoli jen na ploše záměru, jak potvrzuje rozsudek Nejvyššího správního soudu. V lokalitě se již nacházejí výškové stavby (např. domy N. P., Br., administrativní objekt AV, Dům hotelového bydlení), které vytvářejí výškové akcenty. Záměr podle žalovaného respektuje okolní stavby, začleňuje se důstojným způsobem a přináší nový veřejný prostor – náměstí u hlavní komunikace, které zajišťuje zklidněnou zónu před vstupy do objektů včetně vestibulu metra.
73. Žalobce tvrdí, že centrální bod sídliště, zvýrazněný stanicí metra, by měl být využit pro polyfunkční budovu s převahou občanské vybavenosti, doplněnou bydlením či administrativou. Podle něj navrhovaná stavba tuto podmínku nesplňuje, protože nedisponuje dostatečnou občanskou vybaveností a nadměrně využívá pozemek převážně pro bytovou funkci, čímž nenahrazuje stávající objekt občanské vybavenosti.
74. Žalovaný uvedl, že umístění stavby v navrženém rozsahu posoudily a schválily všechny dotčené orgány, včetně Ministerstva pro místní rozvoj. Lokalita je stabilizovaným územím bez konkrétně stanovených limitů zastavění, proto se rozsah a výška nové zástavby odvozují z charakteru stávající zástavby.
75. Orgán územního plánování vydal dne 12. 4. 2022 souhlasné závazné stanovisko, které bylo potvrzeno Ministerstvem pro místní rozvoj dne 15. 4. 2024. Územní plán pro plochu SV – všeobecně smíšené umožňuje polyfunkční stavby nebo kombinaci funkcí (bydlení, obchod, administrativa, služby). Podmíněně přípustné jsou i monofunkční stavby v odůvodněných případech.
76. Navržená stavba obsahuje v 1. a 2. NP komerční jednotky (obchody, kavárny), pronajímatelné nebytové prostory (ordinace, kanceláře) a plochy pro předzahrádky. Od 3. NP převažuje funkce bydlení, což odpovídá definici polyfunkční stavby dle územního plánu. Obchodní prostory nepřekračují limit 8 000 m² stanovený územním plánem.
77. Územní plán ani jiné předpisy nestanovují povinnost, aby nová stavba plnila převážně funkci občanské vybavenosti. Pokud by žalobce chtěl tuto funkci prosadit, musel by při tvorbě územního plánu zajistit zařazení pozemku do plochy VV (veřejné vybavení), což se nestalo.
78. Žalovaný uvedl, že stavba „X“ je v souladu s územním plánem, což potvrdil orgán územního plánování i Ministerstvo pro místní rozvoj. K námitce o „dominantě“ žalovaný dodal, že

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

lokální dominantou je již stávající objekt č.p. XAc, který bude nahrazen modernější stavbou, čímž se zachová urbanistický význam místa. Záměr navíc zahrnuje komerční jednotky a nebytové prostory v 1. a 2. NP, takže jde o polyfunkční stavbu. Metropolitní plán a jiné nezávazné dokumenty, které navrhuji nižší regulaci, nemají právní relevanci.

79. Žalobce tvrdí, že sídliště P. je stabilizované území s již dostatečným počtem výškových dominant, a proto není žádoucí přidávat další. Podle něj má místo u stanice metra sloužit spíše občanské vybavenosti než bytové funkci, kterou navrhovaná stavba převažuje. Žalovaný uvedl, že lokalita je modernistická struktura, kde jsou běžné výškové akcenty a koncentrace dominant. Navržená stavba respektuje charakter území, nepřekračuje výšku stávající nejvyšší dominanty (Dům hotelového bydlení – 14 NP) a pouze mírně akcentuje významný dopravní uzel. Projekt nahrazuje dosluhující objekt obchodního domu moderní polyfunkční stavbou, čímž dotváří veřejný prostor a nevymyká se parametrům stávající zástavby.
80. Žalobce napadá závazná stanoviska orgánu územního plánování (Magistrát hlavního města Prahy a Ministerstvo pro místní rozvoj) s tvrzením, že stavba je v rozporu s požadavky územního plánu pro stabilizované území, protože narušuje stávající strukturu a měla by být uměřenou stavbou občanské vybavenosti. Žalovaný uvedl, že závazná stanoviska jsou platná, obsahově správná a potvrzují soulad záměru s územním plánem. Stavba není novým prvkem, ale náhradou za stávající objekt, přičemž reaguje na okolní zástavbu svou hmotou a výškou. Navržený projekt je polyfunkční – v 1. a 2. NP obsahuje komerční jednotky a nebytové prostory, zatímco bytová funkce začíná až od 3. NP. Záměr dotváří území a zohledňuje nové potřeby, například vstup do stanice metra, který původní stavba nerefletovala.
81. Žalobce namítá, že stavba není v souladu s územním plánem z hlediska výškové regulace, protože ji považuje za převýšenou. Žalovaný vysvětlil, že záměr nesplňuje definici výškové (nad 40 m), převýšené ani rozměrné stavby podle územního plánu. Stavba spadá do výškové hladiny VII (21–40 m), která se v lokalitě běžně vyskytuje, a její půdorys odpovídá stávající budově, proto nelze uplatňovat požadavky pro převýšené či rozměrné stavby.
82. **K páté žalobní námitce** ohledně kácení dřevin žalovaný uvedl, že kácení bylo povoleno na základě závazného stanoviska orgánu ochrany přírody, který posoudil veřejný zájem na zachování zeleně a závažnost důvodu pro kácení. Některé dřeviny byly ponechány, jiné povoleny ke kácení s náhradní výsadbou (břestovec, dřezevec, muchovník, svitel). Stanovisko bylo přezkoumáno OCP MHMP i Ministerstvem pro místní rozvoj, které potvrdily jeho správnost. Náhradní výsadba je považována za přiměřenou a ekologicky kompenzuje pokácené stromy. Informace o zvýšené ochraně zeleně v územním plánu je pouze orientační a není závazná pro rozhodování.
83. Záměr je umístěn v zastavitelném území, kde má zeleň pouze doplňkovou funkci, která bude zachována i po realizaci projektu. Územní plán pro stabilizované území nestanovuje koeficient podlažních ploch ani koeficient zeleně, takže není určen požadovaný rozsah zelených ploch. K námitce ohledně kácení jilmu žalovaný uvedl, že strom je poškozený (dle dendrologického posudku) a koliduje s plánovaným centrálním náměstím, které má být osázeno novým stromořadím. Stavební úřad ani žalovaný nemají pravomoc měnit projekt, který byl schválen orgánem ochrany přírody. Stanovisko k povolení kácení bylo přezkoumáno a potvrzeno nadřízeným orgánem, proto žalovaný považuje kácení za přípustné, byť nepříjemné.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

84. **V šesté žalobní námitce** žalobce tvrdí, že stavba zasahuje do jeho vlastnických práv tím, že zhorší pohodu bydlení, světelné podmínky, životní prostředí, zvýší dopravní zátěž, hluk, prašnost a sníží hodnotu jeho nemovitostí. Žalovaný uvedl, že hluk byl posouzen akustickou studií a Hygienickou stanicí, která potvrdila, že po realizaci záměru nedojde ke zhoršení akustické situace nad 2 dB a hygienické limity nebudou překročeny. Prašnost byla řešena stanoviskem orgánu ochrany ovzduší, který doporučil opatření pro omezení emisí během výstavby. Studie proslunění a osvětlení potvrdila, že záměr splňuje normy ČSN EN 17037 i vyhlášku č. 410/2005 Sb. Námitka poklesu hodnoty nemovitostí nebyla doložena; žalovaný odkázal na judikaturu Ústavního soudu, podle níž pokles ceny v mezích územního plánu nepředstavuje zásah do vlastnického práva. Záměr je v souladu s územním plánem, proto žalovaný považuje námitky za nedůvodné.
85. Na závěr žalovaný uvedl, že pohoda bydlení zahrnuje faktory jako nízký hluk, čisté ovzduší, nízké emise, dostatečné osvětlení apod. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu (č.j. 2 As 44/2005) nelze tyto požadavky absolutizovat, protože každá stavba přináší určité zatížení, které je nutné snášet, pokud je přiměřené. Zhoršení komfortu sousedů samo o sobě neznamena nepřípustnost stavby – muselo by být kvalifikované a prokázané konkrétními studiemi, což se v tomto případě nestalo. Podklady prokazují, že umístění a provoz stavby nepřekročí přípustnou míru obtěžování okolí.
86. **Žalobce v replice na vyjádření** žalovaného uvedl, že stavba je v rozporu s Pražskými stavebními předpisy (PSP), protože nerespektuje požadavek na umístění staveb v souladu s výškovou regulací (§ 20 a § 26 PSP). Podle něj má sídliště P. převažující výškovou hladinu VI (16–26 m), zatímco navrhovaná stavba dosahuje 36,90 m, což je výrazné překročení. Žalovaný argumentuje, že stavba odpovídá „charakteru území“ a stávajícím vyšším stavbám, ale žalobce zdůraznil, že předmětem námitky není charakter území, nýbrž výšková regulace. Výšková hladina se určuje podle převažující zástavby, nikoli podle ojedinělých dominant, které jsou navíc vyváženy rozsáhlými plochami zeleně. Žalobce odmítl tvrzení žalovaného o možnosti stanovit více výškových hladin, protože by to popřelo smysl regulace a narušilo stabilitu sídlištní struktury. ÚAP z roku 2010 označuje P. za cenný urbanistický soubor s měřítkově přijatelnou panelovou zástavbou, což podle žalobce potvrzuje nepřípustnost umístění nadměrně vysoké stavby.
87. Žalobce zdůraznil, že sídliště P. je stabilizované území, kde není přípustné vytvářet nové dominanty. Podle něj již existuje dostatek výškových dominant, které pokrývají klíčové body urbanistické kompozice, včetně domu hotelového bydlení č.p. YE u centrální křižovatky. Argumentace žalovaného o potřebě „hmotového a výškového zdůraznění“ místa podle žalobce potvrzuje rozpor stavby s územním plánem, protože stabilizované území má být chráněno před dalšími dominantami. Žalobce kritizoval, že žalovaný účelově vyzdvihuje extrémní stavby a ignoruje typickou převažující zástavbu, čímž by došlo k narušení stabilizovaného charakteru sídliště. Urbanistický koncept P. je již naplněn – vyšší bytové domy doplněné nižšími objekty občanské vybavenosti, přičemž centrální část má mít nižší objekt (4 NP). Navrhovaná stavba tento princip nerespektuje a je v přímém rozporu s původními urbanistickými zásadami.
88. Žalovaný podle žalobce neřeší podstatu problému – zda stavba splňuje požadavky územního plánu a Pražských stavebních předpisů (PSP), což podle žalobce nesplňuje. Ten kritizoval žalovaného za neobjektivní přístup, včetně použití vizualizací, které zkreslují skutečný poměr hmotnosti stavby. Podle žalobce žalovaný neposuzoval území jako celek, ale vycházel pouze z několika výškových staveb, ignoroval převažující typickou zástavbu sídliště P. (4–7

NP, výšková hladina VI – 16–26 m). Žalobce zdůraznil, že nelze zaměňovat regulovanou výšku budovy dle PSP s obvodovými liniemi střech dle ÚAP a odmítl tvrzení, že lokalitu lze zařadit do dvou výškových hladin. Argumentoval, že žalovaný nesprávně právně posoudil věc, protože výšková regulace má být určena podle převažující zástavby, nikoli podle extrémních staveb. Odkazy na rozsudky Nejvyššího správního soudu podle žalobce neospravedlňují postup žalovaného, protože záměr musí zapadat zejména do bezprostředního okolí. Žalobce také odmítl argument o „legitimním očekávání“ založeném na starých stavbách a zdůraznil, že urbanistický koncept P. je již naplněn – vyšší bytové domy doplněné nižšími objekty občanské vybavenosti, což navrhovaná stavba nerespektuje.

89. Žalobce namítl, že žalovaný se soustředí na vizualizace a argumenty, které zkreslují skutečný stav, místo aby objektivně posoudil soulad stavby s územním plánem a Pražskými stavebními předpisy (PSP). Podle žalobce vizualizace žalovaného záměrně „nafukují“ stávající budovu a „potlačují“ novou, což svědčí o neobjektivním přístupu. Žalobce zdůraznil, že stávající čtyřpodlažní budova občanské vybavenosti je součástí koncepce stabilizovaného území, zatímco navrhovaná jedenáctipodlažní převážně bytová stavba tento princip porušuje. Argumentace žalovaného o „legitimním očekávání“ je podle žalobce nesmyslná – nelze očekávat, že na místě nízké budovy bude povolena vysoká stavba. Žalobce kritizoval i odkazování na jiná sídliště, která mají odlišnou strukturu, a připomněl, že P. jsou stabilizované území, kde není přípustné vytvářet nové dominanty, jak potvrzuje rozsudek Městského soudu v Praze. Navrhovaná stavba výrazně překračuje výškovou hladinu lokality (VI – 16–26 m) o více než 10 metrů, což je v rozporu s PSP. Žalobce také upozornil, že závazná stanoviska orgánů územního plánování jsou nezákonná, protože nehodnotila, zda stavba zachovává, dotváří či rehabilituje urbanistickou strukturu, ale pouze porovnávala parametry s jinými stavbami.
90. Za nesprávný žalobce považuje přístup Ministerstva pro místní rozvoj, které posuzovalo soulad stavby pouze porovnáním její výšky s některými stávajícími stavbami. Takový postup by umožnil postupné zastavění stabilizovaného území nadměrnými bytovými domy, což je v rozporu s cílem územního plánu. Podle žalobce stavba nenaplnuje požadavek polyfunkčnosti plochy SV, protože je převážně obytná, a tím narušuje územní plán. Argumentace žalovaného ohledně ploch VV je irelevantní, protože polyfunkčnost má být zajištěna právě na ploše SV. Územní plán vyžaduje zachování polyfunkčnosti, což navrhovaná stavba nesplňuje. Dále žalobce tvrdí, že stavba je převýšená (36,90 m) a překračuje výškovou hladinu lokality VI (16–26 m), čímž nesplňuje podmínky pro umístění převýšené stavby – narušuje hierarchii městské struktury, zahušťuje území a vymyká se urbanistické kompozici. Stavba podle žalobce nepřináší nové hodnoty, ale zatěžuje již přetížené území. Žalobce také zopakoval námitku vůči kácení dřevin – povolení bylo vydáno bez splnění zákonných podmínek, náhradní výsadba nemůže být argumentem pro povolení kácení. Kácení jilmu na pozemku, který není přímo dotčen stavbou, žalobce považuje za neodůvodněné. Celkově žalobce tvrdil, že žalovaný nevyvrátil důvodnost těchto námitek a posoudil věc nesprávně po právní stránce.
91. Orgán ochrany přírody má povinnost posoudit, zda existují závažné důvody pro kácení každé vzrostlé dřeviny. Pokud lze záměr realizovat bez kácení, nesmí být kácení povoleno. Žalobce upozornil, že správní orgán nesprávně přistoupil k věci, když automaticky považoval rozsah navrhované stavby za dostatečný důvod pro kácení dřevin. Takový postup by znamenal, že o kácení rozhoduje fakticky stavebník, což by popřelo smysl zákonné

regulace. Závažný důvod pro kácení nemůže být „automaticky“ jakákoli stavební činnost, jinak by rozhodování o povolení kácení ztratilo význam.

92. Osoby zúčastněné na řízení se k předmětu žaloby nevyjádřily.

III.

Posouzení žaloby

93. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 soudního řádu správního), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. Jiné vady, k nimž by byl povinen přihlídnout z moci úřední, soud neshledal.
94. Soud rozhodl o věci v souladu s § 51 odst. 1 soudního řádu správního bez nařízení jednání, neboť účastníci se k zaslané výzvě nevyjádřili. Soud tak má za to, že souhlasí s rozhodnutím bez nařízení jednání.
95. Žaloba není důvodná.
96. Jádrem sporu je **umístění stavby „X“** na nároží ulic Br. a N. P. v P., na pozemku parc. č. XA, parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE, parc. č. XF, parc. č. XG, parc. č. XH, parc. č. XCH, parc. č. XI, parc. č. XJ, parc. č. XK, parc. č. XL, parc. č. XM, parc. č. XN, parc. č. XO, parc. č. XO, parc. č. XP, parc. č. XQ v katastrálním území B.
97. Ze závěrů nálezu Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, vyplynulo, že: *„Není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná.“*
98. O žalobních námitkách pak postupně uvažil následujícím způsobem.

Ad 1) Umístění stavby v rozporu s Pražskými stavebními předpisy

99. Žalobce namítal, že stavba je umístována do zástavby s převažující zástavbou o 7 NP (výška cca 22 m, výšková hladina VI (16-26 m)), navrhovaná stavba má mít až 11 NP (výška části C má mít 36,90 m a stavba je tak navržena ve výškové hladině VII (21-40 m)). Dle žalobce stavba nerespektuje výškové hladiny v daném místě a nelze ji tak umístit v souladu s PSP, neboť nerespektuje § 20 odst. 1 a § 26 odst. 1 PSP. Výšková hladina zástavby se neurčuje dle nejvyšších staveb v místě (např. dům hotelového bydlení č. p. YE), ale z charakteru okolní zástavby. Dle žalobce je stavba navržena v rozporu s § 20 a 26 PSP, prvostupňové rozhodnutí tak bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními a rovněž v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 z. č. 183/2006 Sb. a v rozporu s § 2 odst. 1 a 4, § 3 a § 50 odst. 3 a 4 z. č. 500/2004 Sb.
100. Námitka není důvodná.

101. Podle § 20 odst. 1 PSP, *Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*
102. Podle § 25 odst. 1 PSP, *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. Odst. 2 téhož ustanovení potom stanoví jednotlivé výškové hladiny; výšková hladina VI je stanovena od 16 m do 26 m, výšková hladina VII od 21 m do 40 m a výšková hladina VIII nad 40 m, přičemž je dále stanoveno, že 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. Podle odst. 3 uvedeného ustanovení potom platí, že 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.*
103. Podle § 26 PSP, *Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*
- a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech,*
 - b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.*
104. Soud konstatuje, že § 20 odst. 1 PSP na umísťování dopadá, obsahuje nicméně pravidla relativně obecná, kterými mají být příslušné orgány vedeny zejména při nastavování podrobnější regulace; jejich přímá aplikace v územním řízení bude tedy spíše výjimečná. Nadto z užití spojení „*musí být přihlédnuto*“ vyplývá, že toto ustanovení spíše stanoví, co má být vzato – mimo jiné – do úvahy (a případně poměřeno s dalšími kritérii); toto ustanovení naopak nestanoví žádný závazný standard, jehož nedodržení by bez dalšího způsobovalo nezákonnost návazného aktu.
105. Pokud se týká výškové regulace umísťování staveb, kterých se uvedené ustanovení rovněž dotýká, ta je potom konkrétně upravena výše citovaným § 25 a § 26 PSP. Tato podrobnější úprava primárně počítá s tím, že konkrétní výšková regulace v jednotlivých územích bude stanovena územním, popř. regulačním plánem (viz § 25 odst. 3 i návětí § 26 PSP). Primárně by tedy pravidla stanovená v § 20 odst. 1 PSP měla být zohledněna v procesu přijímání územního plánu (jeho pořizovatel je totiž v souladu s § 53 odst. 4 písm. c) povinen přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu, a tím jsou i PSP). Pokud by tedy byla výšková regulace stanovena územním plánem ve smyslu § 25 PSP, potom by bylo možné přezkoumat dodržení základních pravidel podle jejich § 20 odst. 1 pouze v rámci přezkumu tohoto územního plánu, který je opatřením obecné povahy. Naopak v územním řízení či v řízení o žalobě proti územnímu rozhodnutí by již takový přezkum nepřipadal do úvahy (s výjimkou tzv. incidenčního přezkumu opatření obecné povahy podle § 101a věta druhá s. ř. s.; takový návrh nicméně s nyní projednávanou žalobou spojen nebyl). Naopak, pokud územní plán takovou regulaci nestanoví, potom se při umísťování staveb (v jednotlivých územních

řízení) uplatní subsidiární pravidla stanovená v § 26 PSP; v takovém případě by kritéria Podle§ 20 odst. 1 mohla být použita při výkladu těchto pravidel.

106. Otázkou, na kterou tedy musel soud odpovědět, bylo, zda v daném případě výškovou regulaci obsahuje územní plán, nebo se uplatní subsidiární výšková regulace podle § 26 PSP.
107. Soud k tomu konstatuje, že územní plán hlavního města Prahy výškovou regulaci v případě tzv. výškových staveb (k tomu viz dále) předpokládanou PSP stanoví. Takovou výškovou regulaci představuje úprava zakotvená v oddílu 7 pododdílu 7b regulativů územního plánu zavedená v r. 2018 změnou územního plánu č. Z 2832/00 (příslušné opatření obecné povahy č. 55/2018 nabylo účinnosti dne 12. 10. 2018), která vymezuje na území hlavního města Prahy dvě oblasti výškové regulace, a to podle kritéria, zda je v dané oblasti umísťování výškových staveb obecně zakázáno, nebo naopak povoleno. Výškovou stavbou přitom územní plán v oddílu 15 odst. 61 regulativů s odkazem právě na § 25 odst. 2 PSP rozumí *stavbu, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m*. Uvedené ustanovení regulativů územního plánu tak vymezuje oblast 1, kterou představují *všechny památkové rezervace a zóny a dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí, kde je nad stávající výškovou hladinu přípustné umísťovat pouze drobné výškové dominanty* (zákres této oblasti je potom proveden ve výkresu č. 4 k územnímu plánu), v níž je obecně umísťování výškových staveb (kromě těch drobných) zakázáno; a dále oblast 2, která *zahrnuje zbývající území hlavního města Prahy, kde je přípustné umísťovat výškové stavby za podmínky kladného posouzení pohledových vztahů a splnění kritérií uvedených v odst. (3) – (6)*.
108. K tomu je třeba uvést, že tato regulace výškových staveb představuje jiný typ výškové regulace, než se kterým přímo počítá § 25 odst. 1 PSP - ten totiž předpokládá, že územní nebo regulační plán stanoví konkrétní výškovou regulaci pro konkrétní území (plochu), a to buď stanovením výškových hladin, které jsou definovány v odst. 2 téhož ustanovení, nebo určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží. Takovýmto kritériím ale úprava v oddílu 7 pododdílu 7b regulativů územního plánu nevyhovuje.
109. Uvedená úprava totiž zcela zjevně nestanoví výškovou regulaci určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží; zbývá tedy zhodnotit, zda tato úprava nestanoví pro oblast 2 konkrétní výškovou hladinu tak, jak jsou vymezeny v § 25 odst. 2 PSP (resp. nestanoví konkrétní výškové hladiny – uvedené ustanovení totiž umožňuje stanovit pro konkrétní území více výškových hladin). K tomu soud uvádí, že tomu tak není. Předně je namístě zdůraznit, že z vymezení území, kde je přípustné umísťovat výškové stavby (tzv. oblast 2), jednoznačně neplyne, jaké výškové hladiny by tím měly být pro tuto oblast stanoveny. Na jedné straně by bylo možné říci, že je tím v dané oblasti (celém jejím území) stanovena výšková hladina VIII, neboť výškovou stavbou se rozumí každá stavba s relativní výškou nad 40 m; vedle toho se ale výškovou stavbou rozumí i každá *stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality*. Z tohoto obecně stanoveného kritéria nicméně nelze dovodit konkrétní (a jednotnou) výškovou hladinu pro celou oblast 2; naopak užití tohoto obecného kritéria by ke stanovení výškových hladin (a to odlišně pro jednotlivá dílčí území oblasti 2) vedlo teprve až na základě analýzy těchto jednotlivých dílčích území. § 25 PSP ale počítá s tím, že územní nebo regulační plán stanoví konkrétní výškové hladiny pro konkrétní území, nikoliv s tím, že nastaví obecná pravidla, podle nichž se teprve výšková hladina pro konkrétní území určí.

110. I kdyby soud nicméně připustil, že daný regulativ územního plánu stanoví alespoň výškovou hladinu VIII pro celou oblast 2, tak by bylo třeba konstatovat, že se jedná o úpravu nebývale plošnou a v podstatě popírající účel stanovování výškových hladin pro různá území. Oblast 2 je totiž v územním plánu vymezena velmi široce – jedná se o velmi rozsáhlé území hlavního města Prahy (v podstatě převažující část jeho území), které je svým charakterem značně nesourodé – zahrnuje jak území, kde se již výškové budovy nacházejí, tak území, ve kterých by bylo umístění výškových staveb ve výškové hladině VIII – např. s ohledem na charakter okolní zástavby – v zásadě nepřijatelné (např. rozsáhlé vilové čtvrti, čtvrti vesnického charakteru apod.). Takovýto „generální“ způsob stanovení výškové hladiny (nadto výškové hladiny nejvyšší možné – tedy výškové hladiny VIII) zajisté nemá ust. § 25 PSP na mysli.
111. Ve výsledku i územní plán stanoví další obecná pravidla či podmínky (viz oddíl 7 pododdíl 7b odst. 3 až 6 regulativů územního plánu), které dále umisťování výškových staveb v oblasti 2 omezují. V důsledku stanovení těchto omezujících podmínek, jejichž naplnění je třeba zkoumat vždy ve vztahu ke konkrétnímu dílčímu území v oblasti 2, tedy vůbec nelze hovořit o tom, že by v celé této oblasti územní plán stanovil výškovou hladinu VIII. Ustanovení § 25 PSP – jak již bylo uvedeno výše – přitom předpokládá, že územní či regulační plán stanoví konkrétní výškové hladiny pro konkrétní území, nikoliv to, že by stanovil obecná pravidla, podle nichž se teprve výšková hladina určí. To konečně vyplývá i z formulace odst. 3 uvedeného ustanovení, který zakotvuje možnost v územním plánu stanovit obecná pravidla upravující to, kdy lze maximální regulovanou výšku přesáhnout, resp. minimální podkročit. V žádném jiném ohledu § 25 PSP nepočítá s tím, že by územní plán měl stanovovat obecná pravidla výškové regulace (tedy například zakotvit obecná pravidla pro určení výškové hladiny VIII). Ta jsou totiž primárně obsažena právě v PSP.
112. Soud tedy dospěl k dílčímu závěru, že výšková regulace v oddílu 7 pododdílu 7b regulativů územního plánu nevyhovuje ani jednomu ze způsobů stanovení výškové regulace, se kterými počítá § 25 odst. 1 PSP. S touto úvahou se nicméně nemůže spokojit. Je totiž dále nutné upozornit na § 83 odst. 2 PSP, který stanoví, že *za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona a v souladu s tímto nařízením lze povolit odchylné řešení územního nebo regulačního plánu u ustanovení § 14 odst. 1, § 16 odst. 5, § 22 odst. 4, § 24 odst. 1, § 25 odst. 1 a 2, § 27 odst. 2 až 4, § 29 odst. 2, § 32 odst. 2, § 33 odst. 8, § 78 odst. 2, § 79, § 80 odst. 1 a 2, § 81 odst. 1. § 169 odst. 2 stavebního zákona potom stanoví, že výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Odst. 3 věta první téhož ustanovení potom stanoví, že o výjimce z obecných požadavků na využívání území při pořizování územního plánu a regulačního plánu rozhoduje příslušný pořizovatel.*
113. Z uvedeného vyplývá, že PSP v § 83 odst. 2 umožňují, aby územní plán stanovil výškovou regulaci jiným způsobem, než se kterým počítá právě jejich § 25 odst. 1 a 2 (tedy přišel s odchylným řešením výškové regulace). Právě výšková regulace zakotvená v oddílu 7 pododdílu 7b regulativů územního plánu (tedy ve stručnosti rozdělení území hlavního města Prahy do dvou oblastí z hlediska přípustnosti výškových staveb a jeho doplnění o stanovení obecných omezujících pravidel) představuje takové odchylné řešení. Ve výsledku je tedy závěr takový, že pokud jde o výškové stavby, tak jak jsou definovány v oddílu 15 odst. 61 regulativů územního plánu, tak jejich regulaci stanoví právě územní plán, a to způsobem,

který § 25 ve spojení s § 83 odst. 2 PSP umožňuje. Soud přitom v nynějším řízení nemůže přezkoumat to, zda při přijímání tohoto odchýlného řešení v územním plánu byly dodrženy podmínky podle § 83 odst. 2 PSP a zejména potom § 169 stavebního zákona. Jak totiž soud uvedl výše, k takovému přezkumu by mohlo dojít pouze v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy podle § 101a s. ř. s., které nicméně žalobce nevyvolal (k tomu srov. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 8 As 8/2011-66). V nynějším řízení tedy soud vychází z toho, že takovou výškovou regulaci platný a účinný územní plán obsahuje; soud je tak touto úpravou vázán.

114. Z uvedeného důvodu se tedy pro výškové stavby neuplatní subsidiární výšková regulace zakotvená v § 26 PSP. To dále znamená, že v rámci územního řízení nebylo namístě odvozovat výškovou hladinu z územní studie, jak předpokládá právě § 26 písm. b) uvedeného nařízení. Výšková regulace je v tomto případě stanovena jiným způsobem v územním plánu; bylo by proto i v jistém ohledu nesmyslné požadovat, aby výškové stavby paralelně vyhověly dvěma samostatným, byť fakticky velmi obdobným požadavkům (výškovým regulacím). Skutečnost, že správní orgány ve svých rozhodnutích soulad stavebního záměru s výškovou regulací podle § 26 PSP posuzovaly, a tedy odvozovaly výškové hladiny pro předmětné území z územní studie, na tomto závěru nemůže nic změnit. Správní orgány totiž nemohou o své vůli rozšiřovat požadavky kladené na umísťované stavby nad rámec zákona (a podzákonných právních předpisů a jiných aktů, které jej provádějí). Pokud tedy žalobce nepřímo zpochybňuje to, jakým způsobem správní orgány z územní studie odvodily výškovou hladinu v předmětném území, a namítá, že přitom nezohlednily v rozporu s § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů výšku okolní zástavby, tak tuto námitku musí soud odmítnout jako bezpředmětnou.

Ad 2) Umísťovaná stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací z hlediska požadavků na využití stabilizovaného území

115. Žalobce namítal, že podle územního plánu hlavního města Prahy se v rámci daného území jedná o stabilizované území, které je tvořeno souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Odkázal na přílohu č. 1 územního plánu hlavního města Prahy, v němž v oddílu 7 pododdíl 7a) odst. 3 je stanoveno, že ve stabilizovaném území je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti. Žalovaný však toto nerespektoval a umístil budovu v rozporu s těmito požadavky.
116. Námitka není důvodná.
117. Celé ustanovení odst. 3 zní: *Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hlavního města Prahy (dále ÚAP).*
118. Rozsudek Městského osudu v Praze ze dne 1. 2. 2024, č. j. 14 A 79/2022-107 v bodě 23 uvádí: *„Urbanistická struktura je „historicky se měnící způsob půdorysného a prostorového zastavění jednotlivých částí města. Urbanistická struktura města je dána plošnou (půdorysnou) strukturou sídla, hmotovým a výškovým uspořádáním souborů a jednotlivých objektů, řešením uliční sítě, způsobem zastavění, rozložením volných ploch a ploch zeleně, rozmístěním dominantních staveb, siluetou města a jeho včleněním do přírodního prostředí.“ (Ministerstvo pro místní rozvoj:*

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech, červen 2022, s. 8, <https://www.uur.cz/media/cfufe3z0/2022-charakter-a-struktura-zastavby-mestskych-sidel.pdf>.“

119. V bodě 27 je pak uvedeno: „Pro účely posouzení, zda se jedná o rozsáhlou stavební činnost, jsou logickými a správnými kritérii velikost, hmota či urbanistický ráz. **Samotná odlišnost mezi novou a již existující stavbou z hlediska stavebních parametrů (např. výšky či hmoty) není bez dalšího určující pro učinění závěru, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost.** I v tomto případě je nutné záměr srovnat v rámci širšího okolí (rozsudek ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, či ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014–69). Neposuzuje se míra záboru předmětných pozemků, na něž má být záměr umístěn (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022-174, bod 76).“
120. Dále soud odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2023, č. j. 5 As 25/2024-174. kde je v bodě 49 uvedeno: „Otázkou posuzování limitů rozvoje stabilizovaného území definovaného v územním plánu hlavního města Prahy jako „zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“ se Nejvyšší správní soud již zabýval v již zmiňovaném, recentním rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62. **V něm především konstatoval, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze v rámci místa nacházejícího se v bezprostřední blízkosti umísťované stavby:** „Z podstaty ‚stabilizovaného území‘ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotvoření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru.“ Nutno dodat, že také posouzení stávající urbanistické struktury území a souladu umísťovaného záměru s ní je otázkou vysoce odbornou, k jejímuž posouzení jsou povolány především příslušné správní orgány, i v tomto případě se tedy uplatní limity soudního přezkumu vyplývající z výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 8. 2014, č. j. 2 As 91/2014-36.“
121. Žalobce žádal soud o přezkum závazných podkladů napadeného rozhodnutí – konkrétně závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 12. 4. 2022, č. j. MHMP 570908/2022, a závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, ze dne 15. 4. 2024, č. j. MMR-21612/2024-81.
122. Podle § 75 odst. 2 věta druhá s. ř. s. *Byl-li závazným podkladem přezkoumávaného rozhodnutí jiný úkon správního orgánu, přezkoumá soud k žalobní námitce také jeho zákonnost, není-li jím sám vázán.*
123. V závazném stanovisku Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 12. 4. 2022, č. j. MHMP 570908/2022, se tento orgán vyjadřoval k navrhovanému stavebnímu záměru. Uvedl, že stavba bude nahrazovat stávající čtyřpodlažní obchodní dům, který bude demolován. V rámci odůvodnění orgán popsal, jak by navrhovaná stavba měla vypadat a dodal, že stavební záměr není v rozporu s Politikou územního rozvoje. Stavební záměr posoudil i z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění Aktualizace č. 1-4, 6, 7 a 9 a konstatoval, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Stavební záměr respektuje urbanizovanou krajinu uvnitř kompaktního města, neboť dojde k transformaci stávajícího obchodního domu a dotvoření veřejného prostranství. Stavební záměr hodnotil i z hlediska jeho souladu s územním plánem. Stavební záměr se nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - všeobecně smíšené a OB - čistě obytné, v území stabilizovaném, a v nezastavitelném území s využitím DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Stavební záměr se také nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně a v ochranné pásce památkové

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

rezervace. Dále v odůvodnění orgán charakterizoval plochy SV, OB, DU a uvedl, že stavební záměr je na ploše SV přípustný, neboť budou v 1. NP a 2. NP obchody, kavárny, školící středisko, kanceláře atd. K umístění stavby do stabilizovaného území orgán uvedl, že záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Objekt je umisťován do centrální části sídliště P. u páteřní komunikace ul. N. P., v místě křížení s ulicí Br. a K. Jedná se obytnou lokalitu s modernistickou strukturou. Z hlediska výšky budovy orgán posuzoval budovy v okolí, a to dům hotelového bydlení o 13 NP. Urbanistickou strukturu sídliště tvoří domy s převážně 5 až 7 NP. Na východní straně se nachází 3 budovy o 11 NP, na severní straně obytný soubor H. o max. 10 NP. Výškové budovy jsou ve výškové hladině 26-40 m, dům hotelového bydlení nad 40 m. Navrhovaný záměr zvýrazňuje a dotváří charakter sídliště a umožňuje vytvoření veřejného prostoru s charakterem náměstí. Půdorys zachovává pravoúhlý charakter typický pro původní urbanistickou strukturu sídliště. Podle orgánu záměrem dochází k doplnění stávajících výškových budov. Výška záměru koresponduje k výškami budov nacházejícími se v okolí a navazuje na stávající zástavbu. Zastavenost odpovídá zastavenosti okolních pozemků a nepřekračuje míru využití stávajícího území. Stavební záměr tak podle orgánu dotváří urbanistickou strukturu oblasti a lze jej z hlediska stabilizovaného území akceptovat. Orgán proto vyslovil souhlas stavebního záměru s platných Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy.

124. Ministerstvo pro místní rozvoj jako přezkumný orgán v závazném stanovisku ze dne 15. 4. 2024, č. j. MMR-21612/2024-81, změnilo závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 12. 4. 2022, č. j. MHMP 570908/2022 tak, že do výčtu pozemků některé pozemky doplnilo a některé vypustilo a ve zbytku záměr potvrdilo. V odůvodnění posoudilo, že záměr je v souladu s PÚR ČR i Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy. Záměr je podle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelné ploše SV - všeobecné smíšené bez stanoveného koeficientu míry využití plochy, OB - čistě obytné bez stanoveného koeficientu míry využití plochy a v nezastavitelné ploše DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Z předložených výkresů je zřejmé, že v 1. NP a 2. NP budou komerční jednotky a i pronajímatelné nebytové prostory. Dominantní podíl zde má jiná funkce než bydlení, které převažuje od 3. NP. Záměr je proto polyfunkční stavbou v souladu s ÚP SÚ HMP. Orgán dále posuzoval technickou infrastrukturu a dočasné stavby z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP. K otázce negativního vlivu na kvalitu prostředí a pohody bydlení uvedl, že toto nehodnotil, neboť tato problematika náleží k posouzení stavebnímu úřadu. Podle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP se záměr nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, přičemž Podle ÚP SÚ HMP se jedná o informativní prvek. ÚP toto území sice vymezuje, ale nestanoví žádný nástroj pro regulaci, neznamená to tedy nepřípustnost nové výstavby na ploše. Znamená to pouze, že při umisťování stavby je nutné zohlednit ochranu stávající zeleně, zejm. kvalitní a perspektivní dřeviny. Záměr je navrhován v zastavitelném území a zeleň má v takovém případě doplňkovou funkci a tato funkce bude i po realizaci záměru zachována. Záměr proto neodporuje charakteru území se zvýšenou ochranou zeleně.
125. Záměr je navrhován ve stabilizovaném území. Převážná část zastavitelného území hlavního města Prahy je podle ÚP SÚ HMP zařazena do stabilizovaného území. V tomto území není vyhlášena stavební uzávěra. Při hodnocení záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se záměr z hlediska výškového a objemového řešení, zda nevybočuje z parametrů stavby v daném území. Nutné je zohlednit nejen stavby v okolí ale i stavby v širším okolí v rámci urbanistické struktury daného území. V rámci stabilizovaných ploch není stanoven kód míry využití plochy, proto se odvozují výškové a

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

objemové parametry záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území. Přezkumný orgán následně uvedl pro srovnání několik objektů v nejbližším okolí s modernistickou strukturou a jejich maximální výšku obvodových linií střech a několik objektů v širším okolí a jejich maximální výšku obvodových linií střech. Na základě hodnocení orgán dospěl k závěru, že výškové řešení je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat. Dále posuzoval, zda záměr nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost. Orgán pro srovnání uvedl několik objektů ve stejné lokalitě a došel k závěru, že záměr nelze považovat za rozsáhlou stavební činnost. Rovněž záměr neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury. Závěrem orgán uvedl, že záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití zastavěného území podle § 18 odst. 4 stav. zákona a v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stav. zákona respektuje charakter daného území a jeho umístěním nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SU HMP. Záměr tak lze umístit.

126. V další části přezkumný orgán vypořádal další námitky žalobce týkající se umístění záměru do plochy SV, umístění záměru do stabilizovaného území, výškové regulace podle pododdílu 7b) odst. 4 ÚP SÚ HMP a kácení dřevin. Poté uvedl, že kdyby bylo potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobně regulovat, mohl by být pořízen regulační plán, nestalo však tak. Orgán územního plánování posuzuje záměr v souladu se stavebním zákonem, není jeho úkolem vymýšlet další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování.
127. Soud v souladu s § 75 odst. 2 věta druhá soudního řádu správního přezkoumal zákonnost uvedených stanovisek a došel k závěru, že stanoviska byla vydána v souladu se zákonem. K odůvodnění tohoto závěru soud uvádí, že závazná stanoviska byla vydána v souladu s požadavky uvedenými v § 149 správního řádu. Přezkoumávaná závazná stanoviska obsahují závaznou část i odůvodnění. V odůvodnění jsou uvedeny důvody, pro která se stanoviska opírají, dále jsou uvedeny podklady, ze kterých orgány vycházely a úvaha, kterými se řídily při jejich hodnocení. Řešená otázky vztahující se umístění stavby hodnotil odborný orgán v souladu se stavebním zákonem a ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Soud neshledal rozpor uvedených stanovisek se zákonem.
128. Soud má za to, že stavební úřad i žalovaný dostatečně vysvětlili, že stavba do daného území zapadá svou objemností i urbanistickým rázem. V souladu s Nejvyšším správním soudem došel soud k závěru, že žalovaný urbanistickou strukturu hodnotil v rámci širšího okolí, když odkazoval na množství jiných objektů nacházejících se v okolí. Soud podotýká, že prvostupňový orgán při svém rozhodování vycházel ze závazných stanovisek Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 12. 4. 2022, č. j. MHMP 570908/2022 a Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 15. 4. 2024, č. j. MMR-21612/2024-81, jejichž stanoviska byla pro prvostupňový orgán závazná a soud při jejich přezkumu nedošel k závěru o jejich nezákonnosti.
129. K otázce vzniku lokální dominanty soud uvádí, že nemá za to, že by stavba měla potenciál stát se novou lokální dominantou. Sám žalovaný uvádí, že již stávající stavba na místě navrhované stavby je dominantou. To potvrzuje i žalobce, když v žalobě uvedl, že se v daném místě jedná o centrální bod sídliště, který je podtržen vybudováním stanice metra. Stavbou tedy nedojde ke vzniku „nové“ dominanty, nýbrž stávající dominanta bude nahrazena jinou. O novou dominantu by se jednalo například pokud na místě umístěvané stavby byl prázdný pozemek.

130. Soud konstatuje, že oba správní orgány se řádně vypořádaly i s urbanistickou strukturou. Na jejich závěry lze odkázat. Pro věc je podstatné, že *podle ÚAP je pro sídliště P. charakteristická poměrně rovnoměrná výšková hladina zástavby (nižší na okraji území cca 2 – 4 NP, vyšší v centrální části cca 5 – 10 NP), doplněná významnými výškovými dominantami v klíčových bodech urbanistické kompozice území a výškovými dominantami podružnými...* Charakter území je tak dán rovnoměrnou strukturou obytných panelových domů a dalších objektů různých tvarů a výšek. Umístění záměru nijak zásadně do urbanistické struktury nezasáhne.
131. Soud dále doplňuje, že umísťovaná stavba má být umístěna podle Atlasu ÚAP 2020 – výkresu č. 200 – *Město – Typy struktur vystavěného prostředí* do lokality „515 – sídliště P.“. Podle tohoto výkresu je typická podlažnost v oblasti 7 NP a maximální podlažnost je 13 NP. Ostatně to potvrzuje i žalovaný na str. 15 napadeného rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že umísťovaná stavba bude mít maximálně 11 NP, soud tak neshledal rozpor s urbanistickou strukturou, neboť umísťovaná stavba nepřesáhne maximální podlažnost v okolí.
132. Pokud žalovaný namítal, že žalovaný posuzoval umísťovanou stavbu pouze z hlediska výšky a objemu, tak soud konstatuje, že žalobce nepředestřel žádné jiné argumenty, z jakých jiných hledisek bylo potřeba umísťovanou stavbu posuzovat.

Ad 3) Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací ani z hlediska výškové regulace stanovené v oddílu 7 (pododdíl 7b) regulativů územního plánu

133. Žalobce je toho názoru, že umísťovaná stavba je převýšenou stavbou, neboť její výška překračuje výškovou hladinu dané lokality. Stavba nevyhovuje hierarchii městské struktury a do dané lokality vnáší nadměrný bytový dům, který z hlediska své výšky oblast nadměrně zahušťuje a narušuje.
134. Námitka není důvodná.
135. Žalobce žádal soud o přezkum závazných podkladů napadeného rozhodnutí – konkrétně závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 12. 4. 2022, č. j. MHMP 570908/2022 a závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, ze dne 15. 4. 2024, č. j. MMR-21612/2024-81.
136. Vzhledem k tomu, že tento přezkum žalobce navrhl už v první žalobní námitce, kde soud zákonnost uvedených závazných stanovisek posoudil, soud se tímto již opětovně nezabýval a odkazuje na své závěry uvedené ve vypořádání první námítky.
137. Podle oddílu 7 pododdílu 7b odst. 3 regulativů územního plánu, *výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hlavního města Prahy.*
138. Podle odst. 4 téhož ustanovení, *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).*

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

139. Podle oddílu 15 odst. 35 regulativů územního plánu je převýšenou stavbou *taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality, jejíž relativní výška však nepřekračuje 40 m.*
140. Podle oddílu 15 odst. 61 regulativů územního plánu je výškovou stavbou *taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m.*
141. K této námitce může soud pouze odkázat na vypořádání první námítky, a to zejména na bod 114 odůvodnění rozsudku. Z toho plyne, že stavební úřad i žalovaný se správně vypořádaly s výškovou regulací. Podle uvedených závěrů tak navrhovaná stavba zapadá do výškové hladiny dané oblasti. Část A umístované stavby má výšku atiky 24,56 m, část B má výšku atiky 21,51 m a část C má výšku atiky 36,90 m. Žádná z uvedených částí nepřesahuje ani výšku 40 m předpokládaných v pojmosloví převýšené a výškové stavby. Pro umístovanou stavbu tak nebylo nutné uplatňovat požadavky pro umístění převýšených nebo rozměrných staveb vyplývajících z pododdílu 7b odst. 4 regulativů územního plánu ani prověření záměru postupem v pododdílu 7a odst. 14 písm. c) regulativů územního plánu.

Ad 4) stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací i s ohledem na územním plánem předepsanou polyfunkčnost dané plochy.

142. Podle územního plánu se stavba nachází na ploše SV – všeobecně smíšené, určené pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby. Při umístování staveb musí být zachována polyfunkčnost území. Podle žalobce je umístovaná stavba monofunkčním objektem pro bydlení a nerespektuje stanovenou polyfunkčnost. Občanská vybavenost je situována pouze v části 1. NP (ve zbývajících částech mají být umístěny zásobovací, pomocné a technické prostory a provozní zázemí objektu, v 2. NP mají být komerční prostory, nikoli občanská vybavenost, ostatních až 9 podlaží má být bytových).
143. Námitka není důvodná.
144. Žalobce žádal soud o přezkum závazných podkladů napadeného rozhodnutí – konkrétně závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 12. 4. 2022, č. j. MHMP 570908/2022 a závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, ze dne 15. 4. 2024, č. j. MMR-21612/2024-81.
145. Vzhledem k tomu, že tento přezkum žalobce navrhl už v první žalobní námitce, kde soud zákonnost uvedených závazných stanovisek posoudil, soud se tímto již opětovně nezabýval a odkazuje na své závěry uvedené ve vypořádání první námítky.
146. Dané území je územním plánem vymezeno jako SV – Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.
147. Podle oddílu 4 odst. 2a je přípustným využití území vymezeného jako SV - *Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábovní zařízení, školy, školská a*

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Podmíněně přípustným využitím je Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustným využitím je Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

148. Podle základní charakteristiky umísťované stavby vypracované investorem je počítáno se stavbou určenou pro bydlení s nebytovými komerčními prostory v 1. NP v celém rozsahu a v 2. NP především v nároží objektu. Ve střední části 2. NP budou nebytové komerční jednotky sloužit pro další vybavenost (ordinace ambulantní péče, kanceláře, výdejní místa e-shopů, školící středisko apod.) Předpoklad je, že v 1. NP budou prostory využity pro supermarket, drobné obchodní jednotky, případně kavárny. Od 3. NP je počítáno s bytovými jednotkami.
149. V prvostupňovém rozhodnutí je dále uvedeno na str. 20, že stávající budova má na čtyřech nadzemních podlažích cca 5 000 m² komerčně využívaných ploch, z toho cca 3 000 m² obchodních ploch a 2 000 m² skladového a technického zázemí. V poslední době je objekt pouze částečně využit. Umísťovaná stavba bude mít cca 3 210 m² komerčních ploch, z toho supermarket 888,1 m².
150. Ministerstvo pro místní rozvoj, které posuzovalo právě soulad umísťované stavby s územním plánem, ve svém přezkumném stanovisku na str. 4 uvedlo, že „V rámci záměru jsou v 1. NP a 2. NP navrženy komerční jednotky (obchody a kavárny apod.), a v části 2. NP i pronajímatelné nebytové prostory (např. ordinace ambulantní péče, kanceláře apod.) z předložených půdorysných výkresů je zřejmé, že v rámci 1. NP a 2. NP má dominantní povahu jiná funkce než bydlení a funkce bydlení převažuje až od 3. NP, proto je záměr ve smyslu ÚP SÚ HMP polyfunkční stavbou, která je v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy SV. Ministerstvo též ověřilo, že prostory pro obchod nepřevyšují svou HPP 8 000 m².“
151. Soud tak nemohl souhlasit s tvrzením žalobce, že umísťovaná stavba je monofunkčním objektem pro bydlení, když je jasné stanoveno, že 1. NP a 2. NP nebude složit k bydlení a bude zde tak převažovat jiná funkce. Soud se tak ztotožnil s odůvodněním žalovaného.

Ad 5) Kácení dřevin pro danou stavbu bylo povoleno, ačkoli nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení kácení daných dřevin.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

152. Žalobce namítal, že u dřevin navržených k odstranění se jedná o dřeviny, jejichž funkční a estetický význam je v daném místě dán a jejich odstranění by vedlo k narušení prostředí. Pro jejich odstranění musí existovat závažné důvody, ty však nebyly prokázány.
153. Námitka není důvodná.
154. Podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. *Ke kácení dřevin je nezbytné povolení orgánu ochrany přírody, není-li dále stanoveno jinak. Povolení lze vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Povolení ke kácení dřevin na silničních pozemcích může orgán ochrany přírody vydat jen po dohodě se silničním správním úřadem.*
155. Pojem „závažné důvody“ představuje neurčitý právní pojem. Komentář Wolters Kluwer k zákonu o ochraně krajiny a přírody uvádí, že *„Povolení lze vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Toto je pravomoc pouze orgánu ochrany přírody. Rozhoduje ve správním řízení formou rozhodnutí. Musí své rozhodnutí řádně a přesvědčivě odůvodnit, zejména ony závažné důvody, a to po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin.“* A dále uvádí, že *„Orgán ochrany přírody je povinen posuzovat ad hoc případ od případu. Nesmí toto provádět formálně, ale musí využívat znalecké posudky, odbornou dokumentaci, může provést místní šetření apod. Obecně lze říci, že jako závažný důvod by měl být posuzován pouze případ, kdy nelze zamýšleného cíle dosáhnout jinak, než pokácením dřeviny.“*
156. Žalobce žádal soud o přezkum závazných podkladů napadeného rozhodnutí – konkrétně závazné stanovisko Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části P., č. j. MCP6 286575/2022, ze dne 5. 10. 2022 a závazného stanoviska magistrátu hlavního města Prahy, Odbor ochrany prostředí, ze dne 5. 4. 2024, č. j. MHMP 2489952/2023.
157. Podle § 75 odst. 2 věta druhá soudního řádu správního *Byl-li závazným podkladem přezkoumávaného rozhodnutí jiný úkon správního orgánu, přezkoumá soud k žalobní námitce také jeho zákonnost, není-li jím sám vázán.*
158. V závazném stanovisku Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části P., č. j. MCP6 286575/2022, ze dne 5. 10. 2022 tento orgán uvedl, že stavební záměr si vyžádá kácení několika dřevin - 1 ex. jasanu ztepilého, 1 ex. jilmu vazu, 5 ex. lísky turecké, 4 ex. rodu slivoň, 2 ex. smrku pichlavého, 1 sk. zapojeného porostu šeríku obecného a slivoní za podmínky, že žadatel zajistí náhradní výsadbu 9 ex. břestovce západního, 6 ex. dřevozce trojtrnného, 4 ex. muchovníku Lamarckova a 4 ex. svitelu latnatého. Náhradní výsadba podle zákresu bude z velké části provedena v ul. B. Každá jednotlivá dřevina byla podrobena ohledání a následně byl popsán celkový stav jednotlivých dřevin. Orgán uvedl, že již v minulosti bylo vedeno několik jednání ohledně revitalizace daného území z hlediska stávajících dřevin a výsadby. Navrhované kácení dřevin povolil jednak z důvodu kolize se zamýšleným záměrem, rovněž tak pro nevhodné umístění několika dřevin. V rámci záměru bude vybudováno centrální náměstí propojené funkčně i vizuálně s umísťovanou stavbou. Centrální náměstí bude navrhovanou výsadnou vizuálně uzavřeno. Požadavkem MČ P. je vytvoření moderního veřejného prostoru pro setkávání občanů, v současné době takové místo v lokalitě chybí. Správní orgán kácení povolil, neboť stavební záměr optimalizuje stav a využití dané lokality a lze jej chápat jako potřebu udržitelného rozvoje městského prostředí v rámci stávajícího zastavěného území. Správní orgán si je vědom zásahu do stávající zeleně a s tím citelné újmy pro lokalitu, avšak benefity umísťované stavby převyšují přínosy a celkovou hodnotu předmětných dřevin. Správní orgán proto uložil žadateli provést náhradní výsadbu, která

v budoucnu plně nahradí funkční význam kácených dřevin. Správní orgán rovněž uvedl podmínku kácení předmětných dřevin až po vzniku práva provést stavební záměr.

159. V závazném stanovisku Magistrátu hlavního města Prahy, Odbor ochrany prostředí, ze dne 5. 4. 2024, č. j. MHMP 2489952/2023, kterým bylo změněno závazné stanovisko Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části P. ze dne 5. 10. 2022, č. j. MCP6 286575/2022, orgán ochrany prostředí uvedl, že Magistrát hlavního města Prahy jako přezkumný orgán se plně ztotožňuje se zněním závazného stanoviska Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části P., č. j. MCP6 286575/2022, ze dne 5. 10. 2022. Podle jeho názoru úřad dostatečně zvažoval zájem na zachování dřevin na straně jedné a zájem na výstavbě na straně druhé. Rovněž se nejedná o dřeviny natolik cenné, aby byly nenahraditelné, proto bylo přistoupeno k uložení náhradní výstavby, která dostatečně nahradí ekologickou funkci pokácených dřevin. Umístění polyfunkčního domu určeného převážně k bydlení považuje přezkumný orgán jako dostatečně závažný důvod pro pokácení daných dřevin. Stanovisko úřadu změnil pouze v rozsahu písařské chyby u jednoho pozemku a opravil chybně uvedený počet exemplářů svitelu latnatého.
160. Soud v souladu s § 75 odst. 2 věta druhá s. ř. s. přezkoumal zákonnost uvedených stanovisek a došel k závěru, že stanoviska byla vydána v souladu se zákonem. K odůvodnění tohoto závěru soud uvádí, že závazná stanoviska byla vydána v souladu požadavky uvedenými v § 149 správního řádu. Přezkoumávaná závazná stanoviska obsahují závaznou část i odůvodnění. V odůvodnění jsou uvedeny důvody, pro která se stanoviska opírají, dále jsou uvedeny podklady, ze kterých orgány vycházely a úvaha, kterými se řídily při jejich hodnocení. Řešená otázka pokácení jednotlivých dřevin vztahující se k § 8 z. č. 114/1992 Sb. hodnotil orgán ve vztahu k estetickému a funkčnímu významu dotčených dřevin a vyhodnotil, že existují závažné důvody k jejich pokácení. Současně byla vyhodnocena ekologická újma, která pokácením dotčených dřevin vznikne, a proto orgán uložil náhradní výsadbu. Soud neshledal rozpor uvedených stanovisek se zákonem.
161. Ze závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, Odbor ochrany prostředí, ze dne 5. 4. 2024, č. j. MHMP 2489952/2023, dále soud zjistil, že orgán při posuzování věci vycházel z:
 - projektové dokumentace „X“
 - dendrologický průzkum (inventarizace dřevin) zpracovaný v roce 2021
 - situační staveniště
 - situační výkres kácení
 - situace sadových úprav a drobné architektury
 - závazné stanovisko Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části P., č. j. MCP6 286575/2022, ze dne 5. 10. 2022
 - rozhodnutí Úřadu městské části P., Odbor výstavby, dne 19. 5. 2023, č. j. MCP6 108339/2023
 - odvolání žalobce ze dne 12. 6. 2023
 - odvolání osob zúčastněných na řízení.
162. V souvislosti s touto námitkou soud odkazuje na rozhodnutí NSS ze dne 21. 8. 2008, č. j. 4 As 20/2008-84, podle kterého *Orgán ochrany přírody musí objektivně posoudit a náležitě*

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

odůvodnit, zda zájem na pokácení dřevin převyšuje konkurující veřejný zájem na jejich zachování. Správní orgán přitom zvažuje estetický a funkční význam dřevin na straně jedné a závažnost důvodů pro jejich pokácení na straně druhé, aby mohl rozhodnout, zda pokácení dřevin povolí (§ 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)... Závažný důvod pro pokácení dřevin spočívající v plánované výstavbě může být dán teprve v okamžiku, kdy nabude právní moci územní rozhodnutí o umístění této stavby (§ 79 stavebního zákona z roku 2006), v němž se jednoznačně vymezí rozsah a situování stavby, a bude tak poprvé najisto postaveno, které dřeviny by při realizaci stavby musely být pokáceny.

163. Prvostupňový orgán veden závěry závazných stanovisek rozhodl o pokácení uvedených dřevin a s tímto závěrem se soud ztotožnil. Prvostupňový orgán se dostatečně zabýval danou otázkou a hodnotil veškeré aspekty vztahující se k dané otázce.
164. Pokud jde o žalobcem namítaný vzrostlý jilm (jilm vaz č. 4), který byl rovněž podroben posouzení se závěry uvedenými v závazném stanovisku Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části P. ze dne 5. 10. 2022, č. j. MCP6 286575/2022, podle dendrologického průzkumu dřevina má narušenou vitalitu, neboť jeho koruna prosychá, kořenový systém vystupuje na povrch a místy jsou kořeny poškozené. Žebrovitě zbytnělé kořenové náběhy poukazují na zhoršené podmínky prokořenění a nemožnosti dostatečně hlubokého ukotvení. Dřevina dále nese známky hnilobných procesů vzhledem k tlakové jizvě s defektem v základním rozvětvení kmenů. Dřevina počíná strádat.
165. Žalobce je toho názoru, že tato dřevina nacházející se na pozemku parc. č. XK nezasahuje do místa plánové stavby, resp. na daný pozemek zasahují jen parkovací stání.
166. Soud má za to, že správní orgán správně rozhodl o pokácení i této dřeviny. K tomuto závěru vede soud zaprvé špatný stav dřeviny, která by v budoucnu pravděpodobně byla pokácena a zadruhé potřeba prostoru pro budoucí výstavbu. Součástí záměru bude nejen stavba bytového domu, nýbrž i s tím spojená úprava ulic Br., B., dále sadové úpravy, drobná architektura, vedle vstupního objektu do metra je pak plánováno veřejné prostranství – náměstí.

Ad 6) Zásah do pohody bydlení

167. K uvedené žalobní námitce soud předně konstatuje, že pokud žalobce v žalobních bodech neprezentuje dostatečně konkrétní názorovou oponenturu vedoucí ke zpochybnění závěrů správního orgánu, nemusí pak soud hledat způsob pro alternativní a originální vyjádření závěrů, k nimž již správně dospěl správní orgán (podrobněji srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 11. 2014, č. j. 6 As 54/2013-128). Na tomto místě je také vhodné připomenout závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, který v rozsudku ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78 (publikován pod č. 2162/2011 Sb. NSS), uvedl, že žalobní bod „je projednání způsobilý v té v té míře obecnosti, v níž je formulován, a případně – v mezích této formulace – v průběhu řízení dále doplněn. K tomu je ale třeba dodat, že míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod – byť i vyhovující – obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují.“ (bod 32 rozsudku).
168. Žalobce v této námitce obecně namítá, že umisťovanou stavbou dojde k zásahu do jeho pohody bydlení, kdy zejména dojde ke zhoršení světelných podmínek, zhoršení životního

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

prostředí, navýšení dopravní zátěže, zvýšení hluku a prašnosti a ke snížení hodnoty území a uvedených nemovitostí žalobce. Námitku dále nerozvedl.

169. Pokud však žalobce nespecifikuje v podané žalobě, jaké konkrétní negativní dopady bude mít umístění stavby do pohody bydlení právě a jen jeho bydlení, nemůže soud na žalobní námitky reagovat jinak, než se stejnou mírou obecnosti.
170. Je nepochybné, že realizace stavebního záměru - výstavba polyfunkčního domu - bude mít vliv na okolní obyvatelstvo a území. Zásah to však nemusí být negativní. Je právě úlohou orgánu územního rozhodování vyvážit dopady výstavby a ochrany krajiny.
171. S výstavbou je spojená realizace inženýrských sítí, retenční nádrže dešťových vod, veřejného osvětlení, úprava ulic Br., B., dále sadové úpravy, drobná architektura, vedle vstupního objektu do metra je pak plánováno veřejné prostranství – náměstí. Soud si je vědom toho, že samotný proces výstavby může být pro vlastníky okolních nemovitostí v určité míře omezující, resp. obtěžující, zejména pokud jsou rezidenty v téže lokalitě. Nicméně jedná se o jev, který vyplývá z povahy samotné stavební činnosti, a provází tedy pořizování jakékoliv stavby, bez ohledu na její určení. Částečný negativní dopad by tak mělo i pořizování takové stavby, která by jinak představám žalobce odpovídala. Samotné provádění stavebních prací tedy nepředstavuje nezákonný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí.
172. Pro úplnost lze uvažovat o tom, že provádění stavebních prací by mohlo být relevantním důvodem nezákonnosti rozhodnutí o umístění stavby jen tehdy, pokud by bylo v konkrétní věci zřejmé, že míra obtěžování, resp. omezování vlastníků sousedních nemovitostí bude výrazně překračovat obvyklý stav věci, a to například s ohledem na atypické místní podmínky a na nestandardní povahu stavby, na nutnost provedení výjimečně náročných terénních úprav, použití technologií mimořádně hlučných či způsobujících vibrace apod. Nic takto výjimečného však žalobce v žalobě netvrdil.
173. Vzhledem k tomu, že námitka žalobce postrádá konkrétní argumentaci, jimž by se soud mohl relevantně zabývat, shledal soud tuto námitku nedůvodnou.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

174. Jelikož soud neshledal žádnou z žalobních námitek důvodnou, žalobu podle ust. § 78 odst. 7 soudního řádu správního zamítl.
175. O nákladech řízení soud rozhodl podle ust. § 60 odst. 1 soudního řádu správního. Jelikož žalobce neměl ve věci úspěch, nevzniklo mu právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, který měl ve věci plný úspěch, potom nevznikly náklady převyšující náklady běžné úřední činnosti.
176. Osobám zúčastněným na řízení nebyla ze strany soudu uložena žádná povinnost spojená s vynaložením nákladů, a proto jim soud podle ust. § 60 odst. 5 soudního řádu správního rozhodl, že jim právo na náhradu nákladů řízení nevzniklo.

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

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 6. února 2026

JUDr. Slavomír Novák v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.