

Nejvyšší správní soud
Moravské náměstí 6
657 40 Brno

V Praze dne 17. 10. 2025

Stěžovatelé: **1) Ing. Jan Svatoš**, nar.
(žalobci)

Parmská 361, 109 00 Praha 10

2) Věra Dandová, nar.

Textilní 210/10, 408 01 Rumburk

3) Iva Bártová, nar.

Parmská 355, 109 00 Praha 10

zastoupení JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem se sídlem
Praha 3, Kubelíkova 1548/27, PSČ 130 00, v seznamu advokátů ČAK
zapsaným pod č. 10728, IČ 71333037, tel. 222 210 761, ID DS: 2q8f4h6
ondrej.tosner@advokacie-praha.cz

Účastník: **Magistrát hlavního města Prahy**, Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
(žalovaný)

K a s a č n í s t í ž n o s t n a z r u š e n í r o z s u d k u
Městského soudu v Praze ze dne 25. 9. 2025, č. j.
10 A 25/2025 - 366

Příloha: - plné moci k zastupování stěžovatelů advokátem

I. Přehled věci a včasnost stížnosti

Dne 16. 10. 2023 bylo Úřadem městské části Praha 15, Odbor stavební, vydáno pod č. j. ÚMČ P15 45565/2023/OST/JSo (sp. zn. 56230/2019/OST/JSo) rozhodnutí, kterým se ve společném územním a stavebním řízení schvaluje stavební záměr stavby „Bytový dům Parmská“ v katastrálním území Horní Měcholupy, ulice Parmská, Praha 10, na pozemcích parc. č. 523/118, 523/119, 523/214, 542/1, 543/1, 543/9, 544/3, 774, 775, 797, 798, 799 v katastrálním území Horní Měcholupy, a stanoví se podmínky pro tuto stavbu.

Proti tomuto rozhodnutí byla podána odvolání (a to i stěžovateli, resp. jejich právními předchůdci).

Dne 24. 1. 2025 bylo žalovaným vydáno rozhodnutí č. j. MHMP 2048154/2024 (sp. zn. S-MHMP 620409/2024/STR), jímž se prvostupňové rozhodnutí v části mění a ve zbývajících částech se potvrzuje.

Toto rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 1. 2025 napadli stěžovatelé správní žalobou.

Dne 25. 9. 2025 byl Městským soudem v Praze vydán rozsudek č. j. 10 A 24/2025 – 366, jímž soud (ve výroku I.) žalobu stěžovatelů zamítl (a ve výrocích II., III. a IV. rozhodl o náhradě nákladů řízení).

Tento rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 9. 2025, č. j. 10 A 24/2025 - 366 napadají stěžovatelé v celém jeho rozsahu **touto kasační stížností**, kterou opírají o ust. § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

Vzhledem k tomu, že napadený rozsudek byl doručen stěžovatelům dne 6. 10. 2025, je tato kasační stížnost podána v zákonné dvoutýdenní lhůtě, a tedy včas.

Důkazy: - správním spisem.

II. Důvody kasační stížnosti

Stěžovatelé uvádí, že napadený rozsudek je nesprávný a nezákonný, a neboť soud měl žalované rozhodnutí zrušit, a z důvodů uvedených dále v této kasační stížnosti.

Z níže uvedených důvodů stěžovatelé napadají předmětný rozsudek v celém jeho rozsahu a žádají, aby pro nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem, pro vadu řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v rozhodnutí vycházel, nemá oporu ve spisech a při jejím zjišťování byl porušen zákon v ustanoveních o řízení před správním orgánem takovým způsobem, že to ovlivnilo zákonnost, a pro tuto důvodně vytýkanou vadu soud napadené rozhodnutí správního orgánu měl zrušit, jakož i vzhledem k jiné vadě řízení před soudem (nepřezkoumání žalovaného rozhodnutí v mezích žalobních bodů) [§ 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.] byl Nejvyšším správním soudem zrušen.

Způsob, jakým soud k věci přistupoval, vyplývá již z toho, že v souvislosti se žalobními námitkami hovoří o „plevelu“: „Žalobci v rámci své 55stranné žaloby opakovaně připomínali a rekapitulovali již uplatněné námitky napříč žalobou, tj. i u žalobních bodů, které se konkrétních námitek nedotýkaly, aniž by svou argumentaci dále podrobněji relevantně rozvíjeli. Žalobu tím sice na jednu stranu učinili obsáhlejší, na druhou stranu však její obsah tímto rekapitulačním „zaplevelením“ značně zneprůhlednili a čtenáři tak ztížili možnost seznámení se s jejím obsahem.“.

Pomineme-li nejasnost věty, že stěžovatelé „opakovaně připomínali a rekapitulovali již uplatněné námitky napříč žalobou, tj. i u žalobních bodů, které se konkrétních námitek nedotýkaly“, je třeba zopakovat, že v žalobě je logicky nutno uvést, v čem je spatřována nezákonnost schválení dané stavby, tj. to, co již bylo (i muselo být) vzneseno před správními orgány; jen těžko lze omezit žalobní argumentaci jen na polemiku s argumenty správních orgánů, aniž by bylo vůbec uvedeno, o co v dané námitce „jde“. Žalobní body jsou dále členěny a je vždy zřejmé, kde začíná argumentace reagující na rozhodnutí správních orgánů nebo závazných stanovisek dotčených orgánů, tj. není zřejmé, čím by žaloba měla být zneprůhledněna. Rozsah žaloby a rozsah žalobní argumentace je dán tím, jak se správní orgány vypořádaly nebo nevypořádaly s jednotlivými namítanými skutečnostmi (pokud se správní orgán námitkou nezabýval, potom ani není ve vztahu k čemu „argumentaci dále podrobněji relevantně rozvíjet“, pokud správní orgán podstatu dané námitky pomíjí a ve vztahu k ní obsáhle uvádí velké množství s podstatou dané námitky nesouvisejících tvrzení, jsou naopak stěžovatelé nuceni na to též obsáhle reagovat, a proto je v tomto případě žaloba obsáhlá, což však lze jen těžko vyčítat stěžovatelům). Pokud by žaloba něco z uvedeného neobsahovala, jistě by soud uvedl, že stěžovatelé něco neuvedli či netvrdili...

Též není zřejmé, co soud míní tím, že stěžovatelé neučinilo to, aby „svou argumentaci dále podrobněji relevantně rozvíjeli“. U všech žalobních námitek byla uvedena reakce na tvrzení správních orgánů (i dotčených orgánů) k dané problematice (například u první žalobní námitky stěžovatelé podrobně reagovali na tvrzení žalovaného na str. 10 – 17 žaloby, tj. v rozsahu 7 stran). Jestliže se uvedeným soud nezabýval potom to svědčí o tom, že žalobu nemohl posoudit správně a jeho rozsudek tedy nemůže obstát.

1. Stavba je v rozporu s urbanistickým charakterem území a nerespektuje strukturu jeho stávající zástavby.

a) i) Stěžovatelé v žalobě důvodně namítali, že záměr byl schválen v rozporu se zásadou legitimního očekávání a předvídatelnosti postupů správních orgánů.

Stavební úřad i žalovaný byli povinni respektovat předchozí pravomocná rozhodnutí již dříve vydaná ve věci dané stavby, která byla **zamítavá**, což však neučinili.

Rozhodnutí, kterými byla schválena daná stavba, nerespektovala dříve v dané věci vydaná pravomocná rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa), kdy důvody zamítnutí stavby uvedené v těchto pravomocných rozhodnutích jsou zcela platné i ve vztahu k tomuto řízení (k této stavbě).

Jestliže stavba nedoznala z hlediska toho, co bylo důvodem pro vydání uvedených zamítavých rozhodnutí, změn, mělo být stavebním úřadem i žalovaným v této věci postupováno nerozdílně a žádost o umístění a povolení dané stavby měla být jimi zamítnuta, což však nebylo učiněno, tj. jejich rozhodnutí jsou vydána v rozporu s § 2 odst. 4 a § 73 odst. 2 správního řádu, jak je uvedeno a odůvodněno v žalobě.

Rozhodnutím Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, byla žádost o umístění stavby Bytový dům Parmská, ulice Parmská, katastrální území Horní Měcholupy, **zamítnuta**, a to mj. z těchto důvodů: „*Okolní stávající bytové domy byly navrženy jako sídliště Horní Měcholupy s vyváženou architekturou a urbanizmem jako součástí životního prostředí s maximální využitelností novodobého městského sídliště ve kterém byly vyváženy a citlivě využity požadavky na komplexní dopravní systémy, infrastrukturu inženýrských sítí a ponechání dostatečného prostoru pro zeleň. ... V daném prostoru sídliště Horní Měcholupy nelze z urbanistického hlediska připustit další rozsáhlou výstavbu obytných domů, neboť by došlo k nadměrnému přelidnění tohoto spádového území. Stavební úřad při posouzení žádosti dospěl k závěru, že záměr žadatele není v souladu s územním plánem hl. m. Prahy a s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona. Umístěním a realizací záměru by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními předpisy. Stavební úřad proto žádost zamítl.*“.

Stejně tak rozhodnutím Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa, byla žádost o umístění stavby „Bytový dům Parmská“ při ulici Parmská na pozemcích parc. č. 523/118, 523/119, 523/214, 523/600, 542/1, 543/1, 543/9, 544/3, 544/31, 774, 775, 797, 798, 799 v katastrálním území Horní Měcholupy, **zamítnuta**.

Toto rozhodnutí stavebního úřadu pregnantně shrnuje výše uvedené i další důvody, pro které nelze danou stavbu z hlediska charakteru a hodnot dané lokality umístit. Jedná se např. o následující: „*Území dotčené stavebním záměrem je charakteristickou sídlištní zástavbou jihovýchodního města ze 70. a 80. let minulého století. Jedná se o modernistickou strukturu tvořenou rozsáhlou sídlištní zástavbou, která vznikla na volných polích a loukách s minimálním prostorovým omezením. V důsledku těchto okolností vznikly stavby velkého měřítka volně rozprostřené v plochách zeleně... V lokalitě neexistují obytné stavby, které by byly situovány souběžně, s jedinou výjimkou, kterou jsou obytné domy v ul. Rezlerova. Fasády těchto domů jsou od sebe vzdáleny 50 m a domy jsou kromě komunikačního prostoru odděleny také širokým zeleným pruhem s výsadbou vzrostlých dřevin. V ostatních případech se jednotlivé domy od sebe odklánějí, přičemž nejmenší vzdálenost mezi fasádami je dosaženo na jejich koncích a tato vzdálenost se pohybuje kolem 40 – 50 m. ... Navržený stavební záměr ... vnáší do stávajícího stabilizovaného území s charakterem modernistické sídlištní zástavby cizorodý prvek bytového domu v těsném sousedství stávajícího bytového domu, přičemž oba objekty mají být odděleny pouze uličním prostranstvím s minimem zeleně. ... Navržený stavební záměr neodpovídá charakteru a hodnotám dané lokality tak, jak je stavební úřad specifikoval v úvodu části odůvodnění územního rozhodnutí týkající se posouzení navrženého záměru podle § 90 stavebního zákona. Navržený stavební záměr je pro danou lokalitu nevhodný, nerespektuje stávající urbanistické a prostorové uspořádání území. Jak již bylo uvedeno výše lokalita, v níž se nachází dotčený pozemek, je charakteristickou sídlištní zástavbou typickou pro okraje Prahy. Navržený stavební záměr tuto charakteristiku lokality nerespektuje a navrhuje umístění stavby v takové pozici o odstupu vůči stávající stavbě bytového domu, která není pro dané místo charakteristická. ... S ohledem na výše uvedené stavební úřad dospěl k závěru, že navržený stavební záměr není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.*“.

Je třeba připomenout, že úřad je v obdobných věcech povinen postupovat nerozdílně, jinak porušuje princip předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadu legitimního očekávání - viz též § 2 odst. 4 správního řádu. K tomuto lze odkázat např. na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 8. 2004, č. j. 2 Afs 47/2004-83, kde tento soud konstatoval, že „základním principem materiálního právního státu, je předvídatelnost

rozhodování státních orgánů a s ním související princip právní jistoty mající v konečném důsledku dopady i na princip rovnosti účastníků soudního řízení“.

Též je třeba připomenout, že předmětná rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa) jsou pravomocná, jsou tedy **závazná pro všechny správní orgány** (viz § 73 odst. 2 správního řádu), tedy i pro prvostupňový správní orgán i pro žalovaného.

Jestliže bylo nyní správními orgány postupováno a rozhodnuto jinak, ačkoli stavba nedoznala z hlediska toho, co bylo důvodem pro vydání výše uvedených zamítavých rozhodnutí, změn, bylo společné rozhodnutí i rozhodnutí žalovaného vydáno nejen v rozporu se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadou legitimního očekávání (tj. v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu), ale i v rozporu s pravomocnými rozhodnutími, tj. i v rozporu s § 73 odst. 2 správního řádu, což mělo být důvodem pro jejich zrušení.

Ačkoli sám soud uvádí, že „*Žalobcům tak lze s ohledem na výše uvedené dát za pravdu, že existovala dvě pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu, kterými byly žádosti o umístění bytového domu v dané lokalitě zamítnuty.*“, soud žalované rozhodnutí nezrušil a žalobu stěžovatelů zamítl; soud přitom neuvádí nic, co by vyvracelo důvodnost dané žalobní námitky.

ii) Soud k tomuto uvedl, že „*dosavadní správní praxe stavebního úřadu byla změněna na základě rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 1. 2023*“, přičemž „*...rozhodnutí žalovaného je stavební úřad ze zákona /§ 90 odst. 1 písm. b) správního řádu/ povinen respektovat*“.

Uvedené je sice pravdivé, ale nic to nemění na v žalobě namítané nezákonnosti rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 20. 1. 2023, č. j. MHMP 96787/2023, o které stavební úřad (i soud) opírají nedůvodnost stěžovateli namítaného.

Ve vztahu k rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 1. 2023 jsou stěžovatelé nuceni se nejprve vyjádřit k tvrzení soudu, že toto rozhodnutí „*...ze strany účastníků řízení tehdy nebylo napadeno správní žalobou. Žalobci až nyní v rámci žaloby požadovali, aby soud v rámci tohoto soudního přezkumu přezkoumal také výše uvedené rozhodnutí ze dne 20. 1. 2023.*“.

Jak je stabilně judikováno (z poslední doby například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 1. 2025, č. j. 7 As 64/2024–45, nebo usnesení Městského soudu v Praze ze dne 1. 8. 2025, č. j. 11 A 96/2025–20), rozhodnutí odvolacího správního orgánu, kterým se odvoláním napadené rozhodnutí nebo jeho část ruší a věc se vrací k novému projednání správnímu orgánu I. stupně, v zásadě nemůže být rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s., a tedy ani proti němu nelze brojit správní žalobou. Předmětné rozhodnutí žalovaného (ze dne 20. 1. 2023), kterým bylo prvostupňové rozhodnutí zrušeno a věc byla vrácena orgánu prvního stupně, tedy nemohli stěžovatelé napadnout správní žalobou, a tedy není důvodu, aby soud vyčítal stěžovatelům, že tak neučinili (když tak učinit nemohli).

Proto stěžovatelé žádali soud, aby dle § 75 odst. 2 s. ř. s. soud přezkoumal i zákonnost rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 20. 1. 2023, č. j. MHMP 96787/2023, sp. zn. S-MHMP 2218625/2022 (a to ze stejných důvodů, jaké jsou vznášeny proti rozhodnutí žalovaného, které bylo žalováno žalobou, resp. z důvodů v žalobě uvedených právě ve vztahu k danému rozhodnutí), neboť nebyli oprávněni proti němu podat žalobu a zároveň se jedná o závazný podklad přezkoumávaného rozhodnutí (jak vyplývá i z výše citovaného).

Stejně jako následná další kladná rozhodnutí správních orgánů trpí nezákonností výše popsanou právě i rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 20. 1. 2023, č. j. MHMP 96787/2023, sp. zn. S-MHMP 2218625/2022, což však soud zcela pominul.

Jak již bylo uvedeno předmětná zamítavá rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa) jsou pravomocná, jsou tedy **závazná pro všechny správní orgány** (§ 73 odst. 2 správního řádu), tedy i **pro žalovaného**.

Jestliže žalovaný i ve svém rozhodnutí ze dne 20. 1. 2023 tato zamítavá pravomocná rozhodnutí nerespektoval, potom rozhodl v rozporu se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadou legitimního očekávání (tj. v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu), jakož i v rozporu s pravomocnými rozhodnutími, tj. i v rozporu s § 73 odst. 2 správního řádu.

Vzhledem k tomuto tedy nelze argumentovat tak, jak uvádí soud, tj. že by rozhodnutím žalovaného ze dne 20. 1. 2023 „odpadl hlavní důvod pro předchozí zamítnutí povolení této stavby“, neboť v tomto ohledu je toto rozhodnutí nezákonné a nelze se tedy na něj odvolávat pro zamítnutí dané námitky stěžovatelů.

Na výše uvedeném nic nemění ani to, co k tomuto dále uvádí soud. Není rozhodné, že žalovaný se dříve „*k nesouladu stavebních záměrů z rozhodnutí stavebního úřadu z let 2017 a 2018 s právními předpisy nemohl vyjádřit, respektive pro absenci řádně uplatněných odvolání nemohl závěry stavebního úřadu přezkoumat*“, neboť – jak již bylo uvedeno výše - předmětná zamítavá rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa) jsou pravomocná, jsou tedy závazná (jak výslovně uvádí § 73 odst. 2 správního řádu) pro všechny správní orgány, tedy i pro žalovaného.

Pokud daná zamítavá rozhodnutí nebyla zrušena (například v přezkumném řízení), jsou tedy pravomocná a závazná i pro žalovaného a žalovaný tedy byl povinen je respektovat při svém rozhodování v tomto správním řízení (a to zvláště byl-li na to odvolateli upozorněn), a to bez ohledu na to, zda se k nim mohl dříve vyjádřit nebo nikoli.

Závaznost pravomocných rozhodnutí pro všechny správní orgán neváže § 73 odst. 2 správního řádu na to, zda se k rozhodnutí mohl vyjádřit nadřízený či jiný orgán nebo nikoli, a tedy i žalovaný byl povinen je respektovat (popř. by musel odůvodnit, v čem došlo ke změně skutkových či právních okolností, které by odůvodňovaly jejich nerespektování, avšak k žádné takové změně zde nedošlo a ani žalovaný takové změny neuvádí).

Jak uvádí (s odkazem na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 6 Ads 88/2006 – 132) sám soud, ustálenou praxi lze změnit, je-li řádně odůvodněna závažnými okolnostmi. Žádné závažné objektivní okolnosti ke změně právní praxe však zde nejsou (těmito okolnostmi nemůže být subjektivní náhled žalovaného na danou věc, ale mělo by se jednat o objektivní právní či skutkové okolnosti či nastalé změny, k čemuž však zde nedošlo).

Jestliže stavba nedoznala z hlediska toho, co bylo důvodem pro vydání výše uvedených pravomocných zamítavých rozhodnutí, změn (ani v tomto ohledu nedošlo k nějakým skutkovým nebo právním změnám), byl i žalovaný povinen postupovat nerozdílně a žádost o umístění a povolení dané stavby zamítnout, resp. toto zamítnutí potvrdit, tj. i jeho rozhodnutí (ze dne 20. 1. 2023 i ze dne 24. 1. 2024) jsou vydána v rozporu s pravomocným rozhodnutím (tj. v rozporu s § 73 odst. 2 správního řádu) a v rozporu se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadou legitimního očekávání (tj. v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu), což mělo být pro soud důvodem ke zrušení žalovaného rozhodnutí.

Pro úplnost stěžovatelé uvádí, že rozpor rozhodnutí žalovaného z 20. 1. 2023 i z 24. 1. 2024 se zákonem není dán jen z důvodů uvedených výše (které působí rozpor s § 2 odst. 1 a 4 a § 73 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb.), ale i z důvodů uvedených dále v tomto bodu kasační stížnosti (rozpor s § 20 odst. 1 PSP ad.).

b) iii) Stěžovatelé též důvodně namítali a namítají, že navrhovaná stavba se vzhledem ke svému umístění (v kombinaci s jejím objemem) vymyká charakteru a stávající urbanistické struktury bytových domů tvořících zástavbu daného sídliště, což působí její rozpor s právními předpisy uvedenými v žalobě, a tedy ji není možno umístit (schválit).

Předmětná stavba svým umístěním a urbanisticko – architektonickým návrhem nerespektuje uspořádání a charakter stávající zástavby, do které má být umístována. Navrhovaná stavba se vymyká ucelené a dokončené urbanistické struktuře zástavby bytových domů mezi ulicemi Janovská, Milánská, Na Křečku ad. (sídliště Horní Měcholupy II) a tuto strukturu nepřípustným způsobem narušuje a zahušťuje. Navrhovaný bytový dům se zcela vymyká jak struktuře sídliště Horní Měcholupy, tak i struktuře zástavby podnikatelského areálu, v němž má být umístěn.

V daném místě se jedná o rozvolněnou zástavbu, která je tvořena bytovými domy, které jsou nepravidelně v území rozmístěny, přičemž prostor mezi nimi je vyplněn zejména zelenými plochami (či drobnějšími stavbami a občanskou vybaveností). Předmětný urbanistický celek byl postaven podle jednotného urbanistického plánu ve vzdušném stylu s bohatým prokládáním volnými, převážně zelenými plochami. Dlouhé bytové domy, čítající i přes desítku vchodů, jsou rozmístěny tak, aby vždy prostory kolem nich byly volné, resp. tyto domy jsou v celém daném urbanistickém celku rozmístěny tak, že nejsou domy situovány blízko naproti sobě. Uvedená intenzita zástavby (délky a objem daných bytových domů) je vyvážena právě velkými rozestupy a volnými plochami mezi domy - hmotové uspořádání bytových (panelových) domů je odlehčeno jejich dostatečnými odstupy s proložením zelenými plochami.

Navrhovaná stavba tento urbanistický koncept zásadním způsobem narušuje. Přímou naproti bytovému domu č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 (o 14 vchodech!) má být blíže umístěn další rozsáhlý bytový objekt (o 187 bytových jednotkách!), ačkoli toto místo je pro další takto intenzivní zástavbu zcela nevhodné.

Soud přitom přisvědčil tomu, že v místě se jedná o charakteristické umístění budov po jedné straně ulic; soud též uvedl: „Z *náhledu do ÚAP (Mapa podlažnosti)* se podává, že *původní horizontálně orientované bytové domy o podlažnosti 7-8 nadzemních podlaží byly v lokalitě rozmístěny s výraznými rozestupy, přičemž dvě takové stavby nestojí přímo proti naproti sobě (s výjimkou ulice Rezlerova na jihu).* Ostatně žalovaný sám v napadeném rozhodnutí připustil, že domy jsou v lokalitě umístěny *vesměs po jedné straně ulice.*“ (k tvrzení, že žalovaný argumentoval, že „zástavbu po jedné straně ulice nelze považovat za princip, což dokládal snímkem ortofotomapy s náhodným rozmístěním jednotlivých budov“, je třeba uvést, že dané sídliště bylo vybudováno dle jednotného urbanistického návrhu, tj. rozmístění panelových domů může být jen těžko „náhodné“!).

Lze odkázat i na to, že dané sídliště je „s volnou formou zástavby výrazově chudých, unifikovaných bytových domů, která má bohatě dimenzované veřejné prostory ... i zeleň“.

Jak již je uvedeno výše, daný urbanistický celek se vyznačuje náležitými odstupy staveb od sebe navzájem, kdy domy nejsou situovány blízko přímo naproti sobě (přes ulici). Daný celek je koncipován tak, že intenzivní bytová zástavba je jen na jedné straně ulice, což je vyváženo tím, že druhá strana není zastavěna (resp. mezi domy jsou dvě „ulice“).

Druhá strana ulice (Parmská) v blízkosti její uliční čáry tedy není určena k zástavbě tak intenzivní, jako je zástavba na druhé straně (dům stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364), tedy tento dům č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 nezakládá měřítko pro zástavbu u druhé strany této ulice, ale naopak je důvodem pro to, aby nebyla dále takto intenzivně zastavována.

Skutečnost, že dané území nemá být pokračováním zástavby sídliště (určeného pro obytnou výstavbu), vyplývá i z územního plánu, kdy se jedná o jinou funkční plochu (SV), tj. o plochu neurčenou pro intenzivní bytovou zástavbu takovou, jako je v sousední ploše (OB).

iv) Ani výše namítané neposoudil soud řádně a správně.

Ačkoli je zřejmé, že navrhovaná stavba neodpovídá požadavkům právních předpisů uvedených v žalobě, soud žalobu zamítl, a to ačkoli sám potvrdil, že „*při umísťování nových staveb a při posuzování stavebních záměrů je tudíž obecně třeba zabývat se architektonickým a urbanistickým kontextem daného území, strukturou a výškou zástavby, ... přitom je třeba brát ohled na okolní stavby tak, aby stavební záměr nerušil architektonický a urbanistický ráz dané lokality (viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2023, č. j. 17 A 75/2023 – 137, bod 51). Žalobcům lze tak přisvědčit, že není na místě omezit se na srovnávání výšek a půdorysů staveb, zohledněny musí být také vztahy a ráz v lokalitě, respektive jejich možné narušení umístěním nového stavebního záměru.*“.

K tvrzení soudu (který převzal po žalovaném), že „*žalovaný se strukturou lokality i zakomponováním stavebního záměru do stávající zástavby zabýval – došel k závěru, že stavební záměr je doplněním stávající zástavby, která zvýrazní okraj modernistické rozvolněné lokality*“, je třeba uvést, že z toho, co uvádí soud, nijak nevyplývá, že by záměr byl „*doplněním stávající zástavby*“, když zástavba bytových domů daného sídliště je již dokončena – stabilizována – a není důvodu ji nějak „*doplňovat*“, a to navíc dalším hmotově velmi rozměrným bytovým domem.

Co se „*okraje*“ týká, zde není žádného důvodu nějak „*zvýrazňovat*“ okraj sídliště, který je již dostatečně jasně a určitě vymezen bytovým domem stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 (tj. bytovým domem se 14 vchody!). S tvrzením, že se má danou stavbou něco „*zvýraznit*“, by bylo možno argumentovat pro umístění jakékoli nadměrné nebo struktuře se vymykající stavby kdekoli...

Navíc místo stavby ani nemá být pokračováním zástavby sídliště (určeného pro obytnou výstavbu), jak vyplývá z územního plánu, kdy se jedná o jinou funkční plochu (SV), tj. o plochu neurčenou pro intenzivní bytovou zástavbu, jaká je v sousední ploše (OB).

Soud uvádí, že „*žalobci v této souvislosti na str. 11 a 14 žaloby v zásadě jen projevili nesouhlas (není třeba vymezovat okraj sídliště, ten je již vymezen bytovým domem žalobců, územní plán s obytnou výstavbou v tomto místě nepočítá), aniž by tyto závěry žalovaného nějakým smysluplným a relevantním způsobem napadli či svou argumentaci dostatečným způsobem rozvinuli*“.

Stěžovatelé přitom jasně uvedli, že argumentace žalovaného, že je nutno „*zvýraznit*“ nějaký „*okraj*“, je lichá (z důvodů uvedených v žalobě i v této kasační stížnosti), neboť okraj sídliště již vymezen je (domem stěžovatelů), navíc nelze okraj zástavby sídliště situovat do funkční plochy dle územního plánu již odlišné (plocha SV).

Soud sice napadá stěžovatele („*...aniž by tyto závěry žalovaného nějakým smysluplným a relevantním způsobem napadli či svou argumentaci dostatečným způsobem rozvinuli*“), avšak daná argumentace je zcela jasná a soud ji zcela pominul – soud nijak neuvádí, v čem je to, co k tvrzení žalovaného uvádí stěžovatelé, nedůvodné či mylné.

Navíc pokud má žalovaný za to, že je nutno daný okraj sídliště nějak „zvýraznit“ (a to ačkoli již zvýrazněn je, a navíc by se tak mělo dít na místě již dle územního neurčeného pro sídlištní zástavbu), měl toto „nějakým smysluplným a relevantním“ a „dostatečným způsobem“ odůvodnit, což však žalovaný nijak neučinil (což stěžovatelé též důvodně namítli).

Nesvědčí o nestrannému přístupu soudu, pokud soud vyčítá jedné straně, že jeho argumentace je „nerozvinutá“ (a to navíc když tomu tak ani není, přičemž tím, co stěžovatelé v žalobě uvedli, se soud ani nezabýval), avšak kusá a logicky neodůvodněná tvrzení druhé strany (žalovaného) soud nekriticky přejímá a opakuje...

K odkazu soudu na stavební činnost v území je třeba uvést, že ani ta nic nemění na důvodnosti výše namítaného, a to již jen z toho důvodu, se v převážné míře jedná o stavby, které byly realizovány před tím, než platily stávající PSP (a některé i před tím, než začal platit stávající územní plán, resp. jeho změna stanoví podmínky využití stabilizovaného území), a tedy na ně nelze aplikovat nynější požadavky na využití území a na výstavbu.

To, že v daném místě mohla být dříve realizována zástavba, která neodpovídá požadavkům PSP či územního plánu, nijak neznamená, že tak může činit i stavba nyní navrhovaná.

Soud pro příklad staveb, „*které původní pravidlo staveb při jedné straně ulice nerespektují*“, uvádí:

- „*například zástavbu u křižovatky ulic Na křečku a Hornoměřolupská, kde v bezprostřední blízkosti u sebe prostor „zahušťují“ dva bytové domy o 8 a 10 nadzemních podlažích*“ – stavba osmipodlažní je situována podélně k ulici Na Křečku a kolmo k domu v ulici Hornoměřolupská, nejedná se tedy o případ, kdy by zástavba byla situována rovnoběžně s bytovým domem a zastavovala druhou stranu ulice,
- „*stavby při ulicích Mantovská a Modenská, která vytvářejí klasická uliční prostranství a sestávají z komplexů staveb o 5 a 13 nadzemních podlažích (a jsou již také součástí stabilizovaného území)*“ – zde se již nejedná o součást sídliště Horní Měřolupy, jedná se o zcela jiný urbanistický celek; není navíc pravdivé, že by se jednalo „také o součást stabilizovaného území“, dané domy jsou v plochách SV-G (tj. v plochách se stanoveným kódem míry využití území, tj. nikoli v území stabilizovaném!),
- „*Ve východní části byla provedena rozsáhlá výstavba bytových domů při ulici Hornoměřolupská, která přes parkoviště sousedí s dosavadní zástavbou při ulici Janovská.*“ – zástavba ulice Hornoměřolupská není součástí sídliště Horní Měřolupy, nejedná se o stejný urbanistický celek, který je vymezen ulicemi Janovská, Milánská, Na Křečku ad. (sídliště Horní Měřolupy II) – bytové domy při ul. Hornoměřolupská nejsou situovány v blízkosti stávajících bytových domů daného sídliště, ale u ulice Hornoměřolupské, která tvoří hlavní „obvodovou“ komunikaci pro dopravní obsluhu daného území, a tedy zde je struktura zástavby odlišná; vzdálenosti domů situovaných přes ulici Hornoměřolupská i přes ulici Janovská jsou podstatně větší (cca 50 m a 45 m), než by tomu mělo být u domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby,
- „*V jižní části lokality se nachází ulice Rezlerova, kde bytové domy odděluje jen parkoviště doplněné o asanaci.*“ – vzdálenost domů situovaných přes ulici Rezlerova je podstatně větší (cca 50 m), než by tomu mělo být u domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby,
- „*Obdobně je tomu v případě bytových domů u ulic Veronského náměstí.*“ – dostavba Veronského náměstí byla provedena před tím, než území plán a PSP stanovily

regulativy zástavby stabilizovaných území; kromě toho vzdálenost hlavních hmot staveb na Veronském náměstí je cca 50 m, což je podstatně více, než by měla být vzdálenost domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby,

- „V severozápadní části lokality se přitom nacházejí ulice Nad přehradou a Padovská, kde jsou bytové domy o 10 až 13 nadzemních podlažích umístěny ve své těsné blízkosti“ – domy v ulicích Nad Přehradou a Padovská nejsou umístěny „ve své těsné blízkosti“, neboť rovnoběžně k sobě situované hmoty mají v ulici Padovská od sebe vzdálenost cca 50 m, v ulici Nad Přehradou cca 55 m, což je podstatně více, než by měla být vzdálenost domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby (sám soud dodává, „že tyto ‚věžáky‘ nelze bez dalšího srovnávat s podlouhlými horizontálně orientovanými bytovými domy, přesto však nepochybně přispívají k většímu zahuštění severního okraje lokality“ – nejedná se zde o „zahuštění“, neboť vzdálenosti staveb od sebe navzájem jsou dostatečné – 50 m a více – a tvoří úzký uliční „koridor“ mezi sebou).

Lze tedy důvodně tvrdit, že situování dvou dlouhých staveb (a zároveň vysokých) staveb rovnoběžně jen přes ulici tak, jak je zde navrhováno, by bylo v místě „anomálií“.

K tvrzení, že „tvorba uličních prostranství s budovami po obou stranách komunikace (byť nutno dodat že komunikace značně široké díky parkovacím stáním a asanaci) není v lokalitě neobvyklá“, je třeba uvést, že uliční prostranství v daném místě jsou zpravidla tvořena vícero komunikacemi (například ulice a ulice s parkovištěm) a – jak je již uvedeno výše – tento prostor má adekvátní šířku, zpravidla 50 či více metrů, což však ve vztahu domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby není respektováno.

K tvrzení žalovaného, že „jak jsou ulice a parkoviště rozvrženy, by se po obou stranách ulic Livornská, Janovská a Bolevecká domy smysluplně nevešly“, je třeba uvést, že daný urbanistický koncept je postaven právě na tom, že by se „po obou stranách ulic Livornská, Janovská a Bolevecká domy smysluplně nevešly“, stejně jako se smysluplně nevejde navržená stavba na druhou stranu ulice Parnská. Jinými slovy „nesmyslně“ by se domy vešly na druhou stranu ulic Livornská, Janovská i Bolevecká (čemuž by jistě nebránily „doplňkové stavby občanské vybavenosti, hřiště apod.“, které by bylo možno snadno odstranit), stejně jako se na druhou stranu ulice Parnská „vejde“ „nesmyslně“ navrhovaná stavba.

To, že soud posoudil danou žalobní námitku nesprávně, vyplývá i z jeho tvrzení, že „s dalším doplňováním tohoto údajně dokončeného urbanistického celku počítá také územní plán. Podle něj je cílovým charakterem lokality č. 566 Sídliště Horní Měcholupy II. je „[d]otvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Horní Měcholupy II. se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Úvalské plošiny. Lokalita Sídliště Horní Měcholupy II. je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality a doplnění komerční vybavenosti. V jižním cípu lokality se nachází transformační plocha s navrženou strukturou zahradního města a rozvojové a transformační plochy s rekreačním využitím“.

To, co je citováno v rozsudku soudu, však (platný) územní plán nestanoví! Platný územní plán nerozděluje území na lokality ani nestanoví žádné cílové charaktery lokalit. Uvedené bylo pravděpodobně převzato z návrhu nového „Metropolitního plánu“, který však není přijat a není platný. Jestliže soud vycházel z výše uvedeného jako z toho, co stanoví (platný) územní plán, potom je zřejmé, že nemohl danou žalobní námitku posoudit správně.

Naopak je třeba připomenout, že dle stávajícího (platného) územního plánu se jedná o území stabilizované, kde je možné pouze zachování, dotvoření nebo rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti, jakož se jedná i o území se zvýšenou ochranou zeleně, kde jsou chráněny plochy se stabilizovaným či zvýšením umožňujícím podílem zeleně, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně (viz dále).

Soud uvádí, že „územní plán resp. územně plánovací dokumentace v daném místě naproti bytovému domu žalobců s další výstavbou počítá“, ačkoli – jak vyplývá z výše uvedeného – tomu tak vůbec není!

Územní plán v daném místě, tj. naproti bytovému domu stěžovatelů, s další rozsáhlou výstavbou nepočítá, neboť označuje dané území za stabilizované!

Pokud by územní plán předpokládal na dané ploše další stavební rozvoj, nevymezil by dané území jako stabilizované, ale stanovil by kód využití území (to však neučinil).

Z územního plánu tedy naopak jasně vyplývá, že v daném místě je již stabilizována hmotová a urbanistická struktura zástavby, která by se neměla příliš měnit, a tedy jde zcela proti požadavkům územního plánu umístit do dané plochy (zcela mimo strukturu stávající zástavby a jejího charakteru) dům tak velký, že rozměry odpovídá sousedním sídlištním bytovým domům (ačkoli charakter zástavby dané plochy SV má být jiný).

To, že soud neposoudil danou námitku řádně, vyplývá i z jeho tvrzení, že „stávající zástavba nevyčerpala kapacitu a možnosti zástavby daného místa“! Z územního plánu nic takového neplyne, naopak z územního plánu plyne pravý opak!

Jestliže se dle stávajícího (platného) územního plánu jedná o území stabilizované, kde je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti, tak je zřejmé, že žádná nevyčerpaná kapacita v dané ploše již není územním plánem stanovena a s možností zástavby daného místa rozsáhlou stavební činností již územní plán nepočítá.

Z čeho soud usoudil, že „stávající zástavba nevyčerpala kapacitu a možnosti zástavby daného místa“, není zřejmé. Naopak je zřejmé, že pokud by územní plán měl za to, že v daném místě je vhodné navýšit kapacitu dané plochy nad stávající stav, neoznačil by dané území jako stabilizované, ale stanovil by příslušný kód míry využití území, jímž by byla určena volná (nevyčerpaná) kapacita pro další stavební rozvoj dané plochy – to však stanoveno není, a tedy lze jen těžko tvrdit, že „stávající zástavba nevyčerpala kapacitu a možnosti zástavby daného místa“, když zde žádná volná kapacita není.

Jestliže soud nahlížel na danou žalobní námitku optikou, že územní plán v daném místě s další výstavbou počítá a kapacita daného místa není vyčerpána (ač tomu tak zjevně není), potom je zřejmé, že danou žalobní námitku nemohl posoudit řádně a jeho závěr o její nedůvodnosti tedy nemůže obstát, neboť tak tomu vůbec není!

Též není vůbec zřejmé, jak došel soud k závěru, že „v daném místě ... má dojít k doplnění zástavby, která tuto koncepci odstupů vždy v určité míře naruší“?!

Soud neuvádí, z čeho by toto mělo vyplývat, z územního plánu nic takového neplyne a ani z jiných závazných dokumentů nelze toto dovodit. Je třeba opětovně připomenout, že

územní plán vymezuje danou plochu jako stabilizovanou, kde tedy již nepředpokládá další stavební rozvoj (nad stávající míru využití dané plochy), a tedy nelze tvrdit, že v daném místě „má dojít k doplnění zástavby“.

Již vůbec není zřejmé, proč by zde mělo navíc dojít k takovému doplnění zástavby, které („i přes plochy zeleně a rozestupy staveb“) má narušit koncepci odstupů?! Uvedené tvrzení není ani logické ani nemá oporu v územním plánu či jiných skutečnostech....

Stejně tak není logické ani tvrzení soudu, že „pokud by argumentace žalobců charakterem území měla být důvodná, nebylo by i přes regulativy územního plánu možné stabilizované území sídliště doplňovat resp. dotvářet a území by se tak stalo faktickou stavební uzavěrou. Každá stavba by totiž narušila zelenou, volnou plochu v okolí bytových domů“.

Nic takového totiž z tvrzení žalobců (stěžovatelů) neplyne a pokud uvedené soud tvrdí, je i z tohoto zřejmé, že danou žalobní námitku neposoudil správně. Stěžovatelé totiž pouze důvodně tvrdili a tvrdí, že pokud se má v dané ploše realizovat stavební činnost (a to třeba i na volné či zelené ploše), musí se tak dít (jak stanoví stavební zákon) za splnění podmínek územního plánu a PSP. Jinými slovy stavební činnost v daném místě je přípustná, pokud splní požadavky PSP a územního plánu, a to daná stavba nesplňuje (jak je podrobně uvedeno a odůvodněno v žalobě).

Naopak přístup soudu by znamenal, že do daného území je možno vsazovat další a další objekty, a to stejně vysoké a objemné, jako jsou stávající bytové sídlištní domy, což by však vedlo k tomu, že by celé území bylo neorganicky zastavěno (všude tam, kde je ještě nějaké místo).

Soud tedy postavil svůj rozsudek na tvrzeních týkajících se územního plánu, která však z územního plánu vůbec neplynou (je tomu dokonce naopak, než uvádí soud), a tedy soud nemohl danou námitku posoudit řádně.

Odkaz žalovaného na splnění odstupových úhlů není „přiléhavý“, neboť v dané námitce není namítán rozpor s § 28 PSP.

Stejně tak na posouzení stěžovateli zde namítaného nemá vliv, zda jsou splněny limitní hodnoty stanovené právními předpisy či normami týkajícími se hluku či jiných emisí.

Stěžovatelé nepožadují, aby někdo „favorizoval práva žalobců nad právem stavebníka na realizaci jeho stavebního záměru“, stěžovatelé se důvodně domáhají toho, aby stavební činnost v jejich sousedství splňovala požadavky stavebního zákona, tj. zejména soulad záměru s právními předpisy provádějícími stavební zákon (PSP ad.) a územního plánu.

Ostatně soud uvádí, že „...žalovaný na str. 23 napadeného rozhodnutí sám uznal, že jiné domy v lokalitě nejsou tak blízko sebe“!

Jen těžko lze akceptovat tvrzení, že žalovaný „uvedl však také důvod širokých rozestupů: v době tvorby sídliště bylo zapotřebí parkovací stání umisťovat na povrchu. S ohledem na zřízení parkovacích stání v podzemních podlažích stavebního záměru již není dodržování takových rozestupů potřebné.“.

Důvod náležitých rozestupů mezi panelovými domy však není pouze zajištění parkovacích stání na povrchu. Jak již je uvedeno výše, náležité rozestupy mezi bytovými domy a jejich prokládání zelenými plochami vyvažují intenzitu sídlištních bytových domů (výšku a délku panelových domů, která je v daném případě až extrémní).

Rozestupy mezi bytovými (panelovými) domy jsou zde zejména proto, aby zajišťovaly funkční urbanistické a kvalitativní parametry sídlišť, tj. zajištění kvalitního bydlení a soukromí pro obyvatele, jedná se například o:

- dostatečná vzdálenost mezi bytovými domy zajišťuje dostatek přirozeného světla (to zajišťuje pohodu bydlení a snižuje potřebu umělého osvětlení),
- větší rozestupy mezi bytovými domy omezují vizuální kontakt mezi byty, čímž zvyšují soukromí obyvatel,
- z urbanistického hlediska náležité rozestupy, které byly součástí plánování sídlišť, vytváří funkční a příjemné prostředí, zahrnující i využití společných prostor, jako jsou parky a dětská hřiště – jsou vytvořeny zelené plochy, parky, dětská hřiště a další rekreační či společenské zóny,
- větší rozestupy mezi budovami umožňují lepší proudění vzduchu, což pomáhá omezit riziko vzniku tepelných ostrovů a zlepšuje mikroklima v sídlišti,
- ad.

Úvahy soudu, že „V takovém případě je nepochybně na místě přihlídnout také k důvodům dosavadní charakteristiky území, v tomto případě k důvodům, pro které lokalita nebyla zahuštěna dalšími stavbami na dalších místech. 182. Bylo by přitom nelogické, aby implicitní podmínkou pro umístění stavebního záměru do sídliště byla existence dostatečného prostoru v jeho okolí pro vybudování parkovacích stání, když s ohledem na současnou regulaci jsou tato stání umísťována do podzemních podlaží. Přesun parkovacích stání na pozemek vlastníka do podzemních podlaží stavebního záměru by ztratil význam, byla-li by implicitní podmínkou umístění stavebního záměru existence dostatečných prostor v okolí pro potřeby parkování.“, tedy vychází z mylného předpokladu, že důvodem pro urbanistickou koncepci sídliště (náležité volné plochy mezi bytovými panelovými domy a rozestupy mezi nimi) byly dány pouze z důvodu nezbytnosti umístění parkovacích stání.

Ostatně kdyby tomu bylo tak, jak uvádí žalovaný (a soud), sestávalo by se sídliště jen z bytových domů a ploch pro parkování a komunikace, avšak tak tomu nepochybně není, naopak sídlištní celek se vyznačuje rozsáhlými a převažujícími volnými plochami, zpravidla ozeleněnými, které vyvažují intenzitu zástavby vysokých a dlouhých panelových domů.

Lze odkázat například na zástavbu ulice Milánská a Livovská (která je od sebe vzdálena cca 80 – 45 m), kdy v prostoru mezi těmito stavbami nejsou žádná parkovací stání (ani jiné stavby), jen veřejné zelené plochy (pokud by tomu bylo tak, jak uvádí správní orgán i soud, nebyly by rozestupy mezi těmito domy takové).

Navíc je třeba zopakovat, že rozhodný je stávající stav bez ohledu na jeho důvody.

Soud uvádí, že „charakter území se v průběhu uplynulých desetiletí změnil, rozhodující stav již bez dalšího nesvědčí o uceleném a jednotném charakteru území, respektive o principu staveb na jedné straně ulice a výrazných odstupů mezi stavbami“ a „že původní charakter lokality byl v průběhu dvou uplynulých desetiletí změněn tak, že nelze přisvědčit argumentaci žalobců o přetrvávajícím principu výrazných volných odstupů staveb bytových domů situovaných při jedné straně ulic, zahuštění zástavby tedy již není v dané lokalitě neobvyklé“, avšak tak tomu není, princip staveb na jedné straně ulice (mezi domy jsou volné plochy nebo dvě „ulice“), resp. výrazných volných odstupů staveb bytových domů od sebe navzájem (cca 50 m a více) je i přes novější stavební činnost v místě zachován a respektován; takové zahuštění zástavby, jaké je navrhováno, je i nyní v dané lokalitě neobvyklé.

K tvrzení, že „Nadto se z výše specifikované výkladové příručky podává, že v určitých situacích může být novou zástavbou charakter prostředí upravován, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku.“.

Navrhovaná nová zástavba v žádném případě (v žádném ohledu) nezvyšuje kvalitu daného prostředí jako celku (je tomu právě naopak), a tedy se zde nejedná o tento případ.

„Charakter území lze dále rozvíjet“ a posilovat, avšak navrhovaná stavba charakter území nijak neposiluje, naopak jej nerespektuje a narušuje, a to zejména tím, že „kopíruje“ sídlištní zástavbu do plochy, již tuto zástavbu neurčenou, a to navíc bez náležitého odstupu od stávajícího domu stěžovatelů.

Stěžovatelé netvrdili, že by každé zahuštění zástavby bylo automaticky nepřipustné (jestliže soud uvádí, že se takto „pokouší argumentovat žalobci“, potom je zřejmé, že danou námitku neposoudil správně, neboť toto stěžovatelé netvrdili a ani to z jejich argumentace nevyplývá), avšak v daném případě se jedná o „zahuštění“ nadměrné, neboť se jedná o další objemný bytový dům, ačkoli zástavba daného území je z tohoto hlediska již stabilizována.

Ostatně sám soud uvádí, že „nelze pominout, že stavební záměr je umístěn do jiné funkční plochy (SV) v rámci stabilizovaného území“, tj. jedná se o jinou funkční plochu, kde nelze replikovat bytové domy ze sídliště.

Jak již bylo též stěžovateli uvedeno, nelze při posuzování daného záměru izolovaně porovnávat výškové či jiné parametry navrhované stavby a staveb okolních, aniž by bylo náležitě zkoumáno, zda je vůbec umístění další stavby o takových parametrech, jako mají stavby stávající, v místě možné a přípustné.

V případě správnosti tohoto přístupu by bylo možno zastavovat stabilizované území dále a dále (postačovalo by jen zkonstatovat, že každá nová stavba je parametrově obdobná, jako jsou již stavby stávající), až by bylo území zcela zastavěno – takto však jistě nelze k věci přistupovat.

Stěžovatelé připomínají, že jestliže je zde zřejmý koncept daného sídliště spočívající v domech jednostranně umístěných podél ulic a s velkými volnými prostory mezi nimi (nebo mezi domy jsou dvě „ulice“), avšak daná stavba toto nerespektuje, neboť zastavuje druhou stranu dané ulice (navíc bez náležitého volného prostoru mezi domy), potom jen těžko lze tvrdit, že záměr nenaruší dosavadní strukturu území (když je tomu právě naopak).

Jak je správně uvedeno v rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa, kterým byla žádost o umístění stavby „Bytový dům Parnská“ při ulici Parnská na pozemcích parc. č. 523/118, 523/119, 523/214, 523/600, 542/1, 543/1, 543/9, 544/3, 544/31, 774, 775, 797, 798, 799 v katastrálním území Horní Měcholupy, zamítnuta: „Území dotčené stavebním záměrem je charakteristickou sídlištní zástavbou jihovýchodního města ze 70. a 80. let minulého století. Jedná se o modernistickou strukturu tvořenou rozsáhlou sídlištní zástavbou, která vznikla na volných polích a loukách s minimálním prostorovým omezením. V důsledku těchto okolností vznikly stavby velkého měřítka volně rozprostřené v plochách zeleně... V lokalitě neexistují obytné stavby, které by byly situovány souběžně, s jedinou výjimkou, kterou jsou obytné domy v ul. Rezlerova. Fasády těchto domů jsou od sebe vzdáleny 50 m a domy jsou kromě komunikačního prostoru odděleny také širokým zeleným pruhem s výsadbou vzrostlých dřevin. V ostatních případech se jednotlivé domy od sebe odklánějí, přičemž nejmenší vzdálenost mezi fasádami je dosaženo na jejich koncích a tato vzdálenost se pohybuje kolem 40 – 50 m. ... Navržený stavební záměr ... vnáší do stávajícího stabilizovaného území s charakterem modernistické sídlištní zástavby cizorodý prvek bytového domu v těsném sousedství stávajícího bytového domu, přičemž oba objekty mají být odděleny pouze uličním prostranstvím s minimem zeleně. ... Navržený stavební záměr neodpovídá charakteru a hodnotám dané lokality tak, jak je stavební úřad specifikoval v úvodu části odůvodnění územního rozhodnutí týkající se posouzení navrženého záměru podle § 90 stavebního zákona. Navržený stavební záměr je pro danou lokalitu nevhodný, nerespektuje stávající urbanistické a prostorové uspořádání území. Jak již bylo uvedeno výše lokalita, v níž se nachází dotčený pozemek, je charakteristickou sídlištní zástavbou typickou pro okraje Prahy. Navržený

stavební záměr tuto charakteristiku lokality nerespektuje a navrhuje umístění stavby v takové pozici o odstupu vůči stávající stavbě bytového domu, která není pro dané místo charakteristická. ... S ohledem na výše uvedené stavební úřad dospěl k závěru, že navržený stavební záměr není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. “

Soud též obsáhle rekapituluje tvrzení žalovaného, aniž by se však zabýval tím, co k tomuto uvedli stěžovatelé v žalobě (str. 8 – 17 žaloby).

Stěžovatelé k tvrzením opakovaným po žalovaném uvádí:

- „...stavební záměr novou prostorovou organizaci nevznáší, protože se jedná o lokální doplnění zástavby o jednu stavbu umístěnou podél stávající komunikace Parmská na okraji lokality, která svými parametry odpovídá okolní zástavbě“ - uvedené právě potvrzuje, že záměr tím, že zastavuje druhou stranu ulice Parmská (a to domem s obdobnou značnou výškou a délkou, jako je stávající stavba na druhé straně ulice Parmská), neodpovídá charakteru, struktuře a prostorové organizaci zástavby daného místa, tj. dostatečným odstupům mezi dlouhými a vysokými deskovými domy navzájem (které jsou z tohoto důvodu situovány po jedné straně ulice); nejedná se o nějaký „jeden“ dům, ale o dům o 187 jednotkách (!),
- „...stavební záměr je navržen na okraji lokality podél ulice Parmská, nijak tuto koncepci nenaruší“ – okraj sídliště je již vymezen bytovým domem č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a nelze tuto zástavbu dále replikovat, což vyplývá i z územního plánu, kdy se jedná o jinou funkční plochu (SV), tj. o plochu určenou pro intenzivní bytovou zástavbu takovou, jako je v sousední ploše (OB),
- „doplní zástavbou druhou stranu ulice Parmská, čímž zvýrazní okraj lokality, sídliště i ulici Parmskou, respektive její začátek, protože dále se již ulice různě územím klikatí“ – není zde žádného důvodu nějak „zvýrazňovat“ okraj lokality nadměrným bytovým domem situovaným mimo strukturu zástavby daného sídliště, navíc okraj sídliště je již zcela jasně a určitě vymezen bytovým domem stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 (tj. bytovým domem se 14 vchody!),
- „architektonickým záměrem projektanta je hmotovým členěním a barevností vytvořit přirozený akcent v jinak neutrálním prostředí, což je na okraji lokality podle žalovaného vhodné“ - není žádného důvodu, proč by v daném – stabilizovaném (!) – území měl být vytvořen nějaký „akcent“ (navíc není jasné, proč by zrovna tento akcent měl být „přirozený“!?); s tvrzením, že „architektonickým záměrem projektanta je hmotovým členěním a barevností vytvořit přirozený akcent v jinak neutrálním prostředí“, by bylo možno argumentovat pro umístění jakékoli nadměrné stavby kdekoli (k „okraji“ lokality viz výše),
- „Stavba má obdobné půdorysné rozměry jako okolní deskové domy, výškou odpovídá výškové hladině podle PSP a vztah k veřejnému prostranství je shodný jako u okolních staveb, je umístěna podél veřejné komunikace ulice Parmská.“ - soulad záměru s požadavky § 20 PSP se nevyčerpává pouhým izolovaným porovnáním půdorysných rozměrů a výšky navrhované stavby, ale charakter daného prostředí vyplývá i z rozmístění a odstupů jednotlivých staveb navzájem, z kompozice struktury zástavby a (přiměřené) míry (intenzity) zastavění a dalších parametrů tvořících charakter území; vztah navrhované stavby k veřejnému prostranství není shodný jako u ostatních staveb, neboť (jak již je uvedeno výše) daný urbanistický celek je koncipován tak, že intenzivní bytová zástavba je jen na jedné straně ulice, což je vyváжено tím, že druhá strana není zastavěna (případně jsou mezi domy dvě uliční plochy),

- „Záměr vzniká v jiné době, kde platí jiné předpisy, parkoviště pro rezidenty je třeba řešit na pozemku stavebníka...“ – stávající území má určitý charakter a strukturu, kterou záměr dle současně platných právních předpisů (PSP ad.) nerespektuje (to, že stávající stavby byly postaveny dle jiných předpisů, na věci nic nemění – je totiž logické, že každá stavba byla postavena dle předpisů platných v době jejího vzniku),
- „...lze ponechat stávající pěší tah před objektem, protože není třeba do veřejného prostoru umísťovat další parkovací stání. K zadní části navrženého domu nepřiléhá veřejné prostranství, které by vyžadovalo nějaké pěší propojení, proto není třeba výše popsany znak dodržet“ – daná námitka se nijak netýká pěšího tahu před objektem nebo umístění parkovacích stání (o těchto „znacích“ se v dané námitce nehovoří), ale týká se toho, že navrhovaná stavba se vymyká ucelené a dokončené urbanistické struktuře zástavby bytových domů mezi ulicemi Janovská, Milánská, Na Křečku ad. a tuto strukturu nepřijatelným způsobem narušuje a zahušťuje; navrhovaný bytový dům se vymyká nejen struktuře sídliště Horní Měcholupy II, ale i struktuře zástavby podnikatelského areálu, v němž má být umístěn (stavba nerespektuje charakter a strukturu ani jedné z těchto ploch, ačkoli alespoň jednu z nich by respektovat měla),
- „Urbanistická struktura sídliště se záměrem takto navrženým nenaruší.“ – jak je potvrzeno rozhodnutím Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa: „...stavební záměr ... vnáší do stávajícího stabilizovaného území s charakterem modernistické sídlištní zástavby cizorodý prvek bytového domu v těsném sousedství stávajícího bytového domu, přičemž oba objekty mají být odděleny pouze uličním prostranstvím s minimem zeleně. ... Navržený stavební záměr neodpovídá charakteru a hodnotám dané lokality ... charakteristiku lokality nerespektuje a navrhuje umístění stavby v takové pozici o odstupu vůči stávající stavbě bytového domu, která není pro dané místo charakteristická“,
- „...stavební záměr s ohledem na své parametry nemá potenciál, aby stávající urbanistickou strukturu nějak transformoval, neboť za prvé se v daném území nacházejí stavby s obdobnými parametry a za druhé nijak nemění komunikační síť, která je kostrou urbanistické koncepce“ – záměr sice nemusí mít s ohledem jen na své parametry potenciál stávající urbanistickou strukturu nějak transformovat, ale tento potenciál nepochybně má s ohledem na své parametry v kombinaci s jeho umístěním v daném místě (nerespektujícím charakter a strukturu zástavby daného území); jinými slovy na to, zda záměr má nebo nemá potenciál, aby stávající urbanistickou strukturu nějak transformoval, nelze usuzovat jen na základě toho, zda má či nemá obdobné parametry se stávajícími stavbami nebo zda mění nebo nemění komunikační síť v místě (jak ovšem mylně činí žalovaný a jak po něm opakuje soud),
- „...zástavbu po jedné straně ulice nelze považovat za princip, což dokládá snímek ortofotomapy s náhodným rozmístěním jednotlivých budov“ – právě snímek ortofotomapy jasně ukazuje, že se jedná o urbanistický princip daného urbanistického celku; tvrzení žalovaného o „náhodném rozmístění jednotlivých budov“, je samozřejmě zcela mylné, neboť dané rozsáhlé panelové domy nebyly na daném místě postaveny „náhodně“, ale samozřejmě na základě urbanistického plánu a na něj navazujících projektových dokumentacích,
- to, že se jedná o území „s modernistickou strukturou“, neznamena, že je zde možno postavit kdekoli cokoli (v rozporu s PSP a územním plánem),
- žalovaný uvádí, že „urbanistická struktura zahrnuje: • půdorysnou strukturu sídla • parcelaci • půdorysnou skladbu zástavby • hmotovou skladbu zástavby • dominanty • kompoziční vztahy prostorů“ – navrhovaná stavba přitom zcela mění a narušuje všechny žalovaným uvedené parametry: • půdorysnou strukturu sídla (mimo půdorys

stávající zástavby je navrhována další objemná stavba) • parcelaci (mimo parcelaci stávající zástavby je navrhována další objemná stavba) • půdorysnou skladbu zástavby (mimo půdorysnou skladbu stávající zástavby je navrhována další objemná stavba) • hmotovou skladbu zástavby (mimo stávající hmotovou skladbu zástavby je navrhována další objemná stavba) • dominanty (stavba vytváří – jak je uvedeno výše – nový „akcent“) • kompoziční vztahy prostorů (daný urbanistický celek je koncipován tak, že intenzivní bytová zástavba je jen na jedné straně ulice a s náležitými odstupy, což je vyváжено tím, že druhá strana není zastavěna, což záměr zcela nerespektuje).

Navrhovaná stavba tedy nijak nerespektuje stávající kompozici posuzovaného sídliště ani navazující plochy SV (do které je umísťována) a strukturu stávající zástavby mění a narušuje; předmětná stavba (jak je uvedeno a odůvodněno v žalobě i výše v této kasační stížnosti) nerespektuje charakter zástavby, zejména prostorové parametry okolních staveb v kombinaci s jejich vztahem k veřejnému prostranství a k sobě navzájem, ani nesplňuje v žalobě uvedená ustanovení PSP, a tato žalobní námitka je důvodná a soud měl na jejím základě žalované rozhodnutí zrušit.

Navíc je třeba opětovně připomenout, že (jak je uvedeno výše ad a) společné rozhodnutí i rozhodnutí žalovaného byla navíc vydána v rozporu s pravomocnými rozhodnutími (tj. v rozporu s § 73 odst. 2 správního řádu) a v rozporu se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadou legitimního očekávání (tj. v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu), což mělo být též důvodem pro jejich zrušení.

Vzhledem k tomu, že umísťovaná stavba narušuje zejména urbanistické charakteristiky daného území a strukturu jeho zástavby, je navržena v rozporu s § 20 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji tak umístit a povolit; prvostupňové rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i je též vydáno v rozporu s § 2 odst. 1 a 4, § 3, § 50 odst. 3 a 4 a § 73 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. – tím, že tyto vady žalovaný neodstranil, zatížil jimi i rozhodnutí své, a pro tyto vady měl soud žalované rozhodnutí zrušit, což však neučinil, čímž těmito vadami zatížil i svůj rozsudek, přičemž kromě nich je též napadený rozsudek rozporný s § 75 odst. 2 s. ř. s.

2. Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací z hlediska možnosti využití stabilizovaného území.

a) i) I ve vztahu k posouzení záměru z hlediska územního plánu a cílů a úkolů územního plánování stěžovatelé v žalobě namítali, že záměr byl z tohoto hlediska schválen v rozporu se zásadou legitimního očekávání a předvídatelnosti postupů správních orgánů.

I dotčené orgány územního plánování byly povinny respektovat předchozí pravomocná rozhodnutí již dříve vydaná ve věci dané stavby, která byla **zamítavá**, což však neučinily.

Stěžovatelé připomínají, že rozhodnutí, kterými byla schválena daná stavba, nerespektovala dříve v dané věci vydaná pravomocná rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa), kdy důvody zamítnutí stavby uvedené v těchto pravomocných rozhodnutích jsou zcela platné i ve vztahu k tomuto řízení.

Jestliže stavba nedoznala z hlediska toho, co bylo důvodem pro vydání výše uvedených zamítavých rozhodnutí, změn, mělo být dotčenými orgány i stavebními úřady v této věci postupováno nerozdílně a žádost o umístění a povolení dané stavby měla být jimi zamítnuta, což však nebylo učiněno, tj. jejich rozhodnutí a závazná stanoviska jsou vydána v rozporu s § 2 odst. 4 a § 73 odst. 2 správního řádu, jak je uvedeno a odůvodněno již v žalobě.

Je třeba opětovně připomenout, že rozhodnutím Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, byla žádost o umístění stavby Bytový dům Parmská, ulice Parmská, katastrální území Horní Měcholupy, **zamítnuta**, a to mj. z těchto důvodů: „*Okolní stávající bytové domy byly navrženy jako sídliště Horní Měcholupy s vyváženou architekturou a urbanizmem jako součástí životního prostředí s maximální využitelností novodobého městského sídliště ve kterém byly vyváženy a citlivě využity požadavky na komplexní dopravní systémy, infrastrukturu inženýrských sítí a ponechání dostatečného prostoru pro zeleň. ... V daném prostoru sídliště Horní Měcholupy nelze z urbanistického hlediska připustit další rozsáhlou výstavbu obytných domů, neboť by došlo k nadměrnému přelidnění tohoto spádového území. Stavební úřad při posouzení žádosti dospěl k závěru, že záměr žadatele není v souladu s územním plánem hl. m. Prahy a s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona. Umístěním a realizací záměru by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními předpisy. Stavební úřad proto žádost zamítl.*“.

Stejně tak rozhodnutím Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa, byla žádost o umístění stavby „Bytový dům Parmská“ při ulici Parmská na pozemcích parc. č. 523/118, 523/119, 523/214, 523/600, 542/1, 543/1, 543/9, 544/3, 544/31, 774, 775, 797, 798, 799 v katastrálním území Horní Měcholupy, **zamítnuta**. Toto rozhodnutí stavebního úřadu pregnantně shrnuje výše uvedené i další důvody, pro které nelze danou stavbu z hlediska charakteru a hodnot dané lokality umístit. Jedná se např. o následující: „*Území dotčené stavebním záměrem je charakteristickou sídlištní zástavbou jihovýchodního města ze 70. a 80. let minulého století. Jedná se o modernistickou strukturu tvořenou rozsáhlou sídlištní zástavbou, která vznikla na volných polích a loukách s minimálním prostorovým omezením. V důsledku těchto okolností vznikly stavby velkého měřítka volně rozprostřené v plochách zeleně... V lokalitě neexistují obytné stavby, které by byly situovány souběžně, s jedinou výjimkou, kterou jsou obytné domy v ul. Rezlerova. Fasády těchto domů jsou od sebe vzdáleny 50 m a domy jsou kromě komunikačního prostoru odděleny také širokým zeleným pruhem s výsadbou vzrostlých dřevin. V ostatních případech se jednotlivé domy od sebe odklánějí, přičemž nejmenší vzdálenost mezi fasádami je dosaženo na jejich koncích a tato vzdálenost se pohybuje kolem 40 – 50 m. ... Navržený stavební záměr ... vnáší do stávajícího stabilizovaného území s charakterem modernistické sídlištní zástavby cizorodý prvek bytového domu v těsném sousedství stávajícího bytového domu, přičemž oba objekty mají být odděleny pouze uličním prostranstvím s minimem zeleně. ... Navržený stavební záměr neodpovídá charakteru a hodnotám dané lokality tak, jak je stavební úřad specifikoval v úvodu části odůvodnění územního rozhodnutí týkající se posouzení navrženého záměru podle § 90 stavebního zákona. Navržený stavební záměr je pro danou lokalitu nevhodný, nerespektuje stávající urbanistické a prostorové uspořádání území. Jak již bylo uvedeno výše lokalita, v níž se nachází dotčený pozemek, je charakteristickou sídlištní zástavbou typickou pro okraje Prahy. Navržený stavební záměr tuto charakteristiku lokality nerespektuje a navrhuje umístění stavby v takové pozici o odstupu vůči stávající stavbě bytového domu, která není pro dané místo charakteristická. ... S ohledem na výše uvedené stavební úřad dospěl k závěru, že navržený stavební záměr není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.*“.

Sám soud uvádí, že „Z rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa, se podává, že stavební úřad stavební záměry zamítl mimo jiné pro nesoulad s územně plánovací dokumentací, neboť nerespektovaly dispozici stávajících staveb, byly umístěny v přílišné blízkosti od stávajícího bytového domu v ulici Parmská, přičemž takto těsné sousedství neodpovídá konceptu pražských okrajových sídlišť. Neodpovídal ani intenzitou využití pozemku, odporoval tedy charakteru území. Z hlediska funkčního využití stavební záměr neodpovídal požadavku polyfunkčnosti, byl totiž v podstatě bytovým domem, přičemž stavební úřad konstatoval nedostatek důvodů pro jeho umístění jako výjimečně přípustné stavby. Stran požadavků stabilizovaného území poté zhodnotil, že stavební záměr nekoresponduje se stávajícím charakterem průmyslového areálu (dokonce je s některými stavbami v areálu, mycími boxy, v kolizi) a neodpovídá ani sousední ploše OB (ve věci vzájemné dispozice staveb v území), přičemž do území „[m]ísto zachování a dotváření stávající struktury zástavby vnáší do daného území precedens přílišného zahuštění zástavby, který by ve svém důsledku mohl vyvolat změnu stávajícího charakteru zástavby individuálních bytových domů ve volné ploše zeleně s výrazně nižšími doplňkovými stavbami a to ve strukturu blízkou se zástavbě typické spíše pro městské centrum s těsným sousedstvím bytových staveb oddělených pouze uličním prostranstvím“. Dále konstatoval, že stavební záměr uliční frontu nedotváří, nýbrž ji nově zakládá.“.

Namísto aby však soud zrušil žalované rozhodnutí pro rozpor s § 2 odst. 4 a § 73 odst. 2 správního řádu, žalobu zamítl.

Je třeba připomenout, že úřad je v obdobných věcech povinen postupovat nerozdílně, jinak porušuje princip předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadu legitimního očekávání - viz též § 2 odst. 4 správního řádu. K tomuto lze odkázat např. na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 8. 2004, č. j. 2 Afs 47/2004-83, kde tento soud konstatoval, že „základním principem materiálního právního státu, je předvídatelnost rozhodování státních orgánů a s ním související princip právní jistoty mající v konečném důsledku dopady i na princip rovnosti účastníků soudního řízení“.

Též je třeba připomenout, že předmětná rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa) jsou pravomocná, jsou tedy **závazná pro všechny správní orgány** (viz § 73 odst. 2 správního řádu), tedy i pro prvostupňový správní orgán i pro žalovaného, jakož i pro dotčené orgány územního plánování.

Jestliže bylo nyní dotčenými orgány územního plánování (jejichž závazná stanoviska vydaná k dané stavbě požadovali stěžovatelé přezkoumat soudem) i stavebními úřady obou stupňů postupováno a rozhodnuto jinak, ačkoli stavba nedoznala z hlediska toho, co bylo důvodem pro vydání výše uvedených zamítavých rozhodnutí, změn (ani v tomto ohledu nedošlo k nějakým relevantním skutkovým nebo právním změnám), byla závazná stanoviska orgánů územního plánování i o tato závazná stanoviska se opírající rozhodnutí orgánu prvního stupně i žalovaného vydána nejen v rozporu se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadou legitimního očekávání (tj. v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu), ale i v rozporu s pravomocnými rozhodnutími, tj. i v rozporu s § 73 odst. 2 správního řádu, což mělo být důvodem pro zrušení žalovaného rozhodnutí.

Ačkoli sám soud uvádí, že „Žalobcům tak lze s ohledem na výše uvedené dát za pravdu, že existovala dvě pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu, kterými byly žádosti o umístění bytového domu v dané lokalitě zamítnuty.“, soud žalované rozhodnutí nezrušil a žalobu stěžovatelů zamítl; soud přitom neuvádí nic, co by vyvracelo důvodnost dané žalobní námitky.

ii) Důvodnost této námitky nevyvrací nic z toho, co uvádí soud, resp. Ministerstvo pro místní rozvoj, které soud cituje.

Jak uvádí (s odkazem na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 6 Ads 88/2006 – 132) sám soud, ustálenou praxi lze změnit, je-li řádně odůvodněna závažnými okolnostmi. Žádné závažné objektivní okolnosti ke změně právní praxe však zde nejsou - těmito okolnostmi nemůže být subjektivní náhled žalovaného či Ministerstva pro místní rozvoj na danou věc, ale mělo by se jednat o objektivní právní či skutkové okolnosti či nastalé změny, k čemuž však zde nedošlo.

Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí, že „...závěry stavebního úřadu v rozhodnutí ze dne 4.4.2018 týkající se stabilizovaného území ... jsou mylné a vychází z nepochopení regulace stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP“ a „z nesprávné interpretace regulativů ÚP SÚ HMP“. Tak tomu není, závěry stavebního úřadu v rozhodnutí ze dne 4. 4. 2018 týkající se stabilizovaného území jsou správné a přiléhavé; naopak (jak je uvedeno a odůvodněno výše) právě závěry Ministerstva pro místní rozvoj „jsou mylné a vychází z nepochopení regulace stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP“.

Zejména, jak již je uvedeno výše, změnou okolností odůvodňující odchýlení se o pravomocných rozhodnutí nemůže být subjektivní náhled Ministerstva pro místní rozvoj na danou věc.

Uvedenými okolnostmi není ani to, že „rozhodnutí stavebního úřadu vzhledem k době jeho vydání nemohlo reflektovat ani nyní platné znění ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP“, ani to, že „vzhledem k době vydání tohoto rozhodnutí stavebního úřadu v něm nemohla být zohledněna ani aktuální judikatura NSS týkající se problematiky umisťování staveb do stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP“, resp. „neodpovídá ani aktuální judikatuře NSS týkající se umisťování staveb do stabilizovaného území“.

Ani Ministerstvo pro místní rozvoj ani soud neuvádí, v čem by závěry učiněné v pravomocných zamítavých rozhodnutí stavebního úřadu odporovaly „nyní platnému znění ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP“ nebo „aktuální judikatuře NSS týkající se problematiky umisťování staveb do stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP“.

Ministerstvo pro místní rozvoj se sice „neztotožňuje“ s tím, že „je orgán územního plánování ve smyslu § 73 odst. 2 správního řádu vázán obsahem rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 4. 4. 2018“, avšak – jak již bylo uvedeno - předmětná zamítavá rozhodnutí (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa) jsou pravomocná, jsou tedy **závazná pro všechny správní orgány** (viz § 73 odst. 2 správního řádu), tedy i **pro dotčené orgány územního plánování**, tj. pro Magistrát hl. m. Prahy a pro Ministerstvo pro místní rozvoj.

Na tom, že dřívější pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu jsou závazná i pro orgány územního plánování, není nic „absurdního“, ostatně stanoví to přímo zákon (§ 73 odst. 2 správního řádu). Je naopak logické, že správní orgány jsou vázány předchozími pravomocnými rozhodnutími (která jsou logicky vydána v jiném řízení).

Pokud je rozpor mezi pravomocným rozhodnutím ve vztahu k této či obdobné věci a závazným stanoviskem dotčeného orgánu, má přednost „silnější“ právní akt, kterým je pravomocné rozhodnutí správního orgánu, neboť závazné stanovisko je jen neformální podkladový úkon bez samostatných právních účinků, a je tedy třeba vycházet z předchozího pravomocného rozhodnutí.

Na uvedeném nic nemění, že daná pravomocná rozhodnutí byla vydána „v jiném řízení a orgán územního plánování v tomto řízení neměl postavení dotčeného orgánu z hlediska vydání závazného stanoviska“, neboť to neznamená, že by jimi nebyl dotčený orgán vázán.

Dle § 73 odst. 2 správního řádu jsou pravomocná rozhodnutí závazná pro všechny správní orgány, ať již se jedná o orgány, které měly v daném řízení postavení dotčeného orgánu, nebo o jiné orgány. Logicky se též jedná o rozhodnutí stavebního úřadu vydaná „v jiném řízení“, neboť pokud by byla vydána v tomto řízení, nemohla by být pravomocná.

Stejně tak na důvodnosti dané námitky nic nemění, že „...podkladem závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 20.4.2023 byla projektová dokumentace s datem 12/2018 (aktualizace 11/2020), proto se MHMP OÚR zjevně vyjadřoval k jiné verzi projektové dokumentace, než která byla podkladem rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 4.4.2018“, neboť rozhodná není datace dokumentace, ale to, zda se jedná o stejnou či obdobnou věc, a to se zde jedná (ve vztahu k tomu, co je rozhodné pro posouzení souladu záměru s územním plánem a ve vztahu k důvodům zamítnutí návrhu, se jedná v zásadě o totožnou stavbu). Totožnost či obdobnost věci (záměru) nelze zjišťovat porovnáváním dat dokumentace, ale jejího obsahu, na což správní orgán zcela rezignoval.

Stěžovatelé připomínají, že v obou uvedených případech (rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa) i v tomto případě se jedná o stavbu se 187 jednotkami, situovanou na stejném místě o stejné, resp. obdobné výšce a půdorysu.

Stejně tak na důvodnosti dané námitky nic nemění ani to, že „s účinností zákona č. 225/2017 Sb. se od 1. ledna 2018 zcela zásadním způsobem změnila koncepce posuzování souladu záměru s územně plánovacími dokumenty. Došlo tím k zásadní změně v dohledu na koordinaci území, kdy tuto činnost namísto stavebních úřadů vykonávají orgány územního plánování, tj. úřady územního plánování podle § 6 odst. 1 písm. e) a krajské úřady podle § 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Ty stejně jako dotčené orgány vydávají závazná stanoviska z hlediska posouzení souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Teprve ve zde posuzovaném řízení se tedy mohly orgány územního plánování z pozice dotčených orgánů k souladu stavebního záměru s územně plánovacími dokumenty vyjádřit. Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona „[v] závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění“.

Předmět posuzování, tj. soulad záměru s územně plánovací dokumentací, je zcela totožný, jediná změna, která výše uvedeným zákonem nastala, byla ta, že soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování a s územně plánovací dokumentací neposuzuje stavební úřad (jak tomu bylo do té doby), ale orgán územního plánování. Došlo tedy pouze k tomu, že byl určen jiný orgán, který uvedeně posuzoval, což nelze v žádném případě označit za důvod, který by měl vést k nerespektování § 2 odst. 4 a § 73 odst. 2 správního řádu.

Soud uvádí, že „námitka předchozí praxí stavebního úřadu byla ministerstvem pro místní rozvoj reflektována a vyřešena“, avšak stalo se tak v rozporu se zákonem.

Stejně tak pokud soud uvádí, že orgány územního plánování uvedly „důvody, pro které nelze setrvat na původní argumentaci stavebního úřadu o nesouladu stavebního záměru s charakterem stabilizovaného území“, tak tyto důvody neodpovídají právnímu a skutečnému stavu věci, jak je uvedeno i dále v tomto bodě kasační stížnosti.

Všechny důvody, které uvádí soud („jde zejména o argumentaci další výstavbou bytových domů v rámci dané lokality po roce 2000 a jejich umisťováním naproti sobě přes ulice, přičemž takové stavby se nepochybně také podílejí na charakteru stabilizovaného území, a argumentaci odstupy staveb v posuzovaném území“), existovaly již v době vydání pravomocných závazných rozhodnutí stavebního úřadu (rok 2017 a 2018), a tedy nemohou odůvodnit jejich nerespektování.

Na rámec tohoto stěžovatele uvádí, že soudem uvedené důvody ani nejsou dány, jak je odůvodněno dále v tomto bodě kasační stížnosti. Stěžovatelé zde ve stručnosti uvádí, že „další výstavba bytových domů v rámci dané lokality po roce 2000 a jejich umisťováním naproti sobě přes ulice, přičemž takové stavby se nepochybně také podílejí na charakteru stabilizovaného území, a argumentaci odstupy staveb v posuzovaném území“ nijak nevyvrací důvodnost dané námitky stěžovatelů, jak uvedeno dále v tomto bodě kasační stížnosti.

Námitka, že závazná stanoviska dotčených orgánů - závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne ze dne 4. 4. 2019, č. j. MHMP 615258/2019, závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 13. 4. 2021, č. j. MHMP 453698/2021, závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 20. 4. 2023, č. j. MHMP 722136/2023, závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. 11. 2024, č. j. MMR-76206/2024-81 - i společné rozhodnutí i rozhodnutí žalovaného, která se o tato závazná stanoviska opírají, byla vydána i v rozporu s pravomocným rozhodnutím (tj. v rozporu s § 73 odst. 2 správního řádu) a v rozporu se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadou legitimního očekávání (tj. v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu), je tedy důvodná a soud měl na jejím základě žalované rozhodnutí zrušit.

Jestliže stavba nedoznala z hlediska toho, co bylo důvodem pro vydání výše uvedených zamítavých rozhodnutí, změn (ani v tomto ohledu nedošlo k nějakým relevantním skutkovým nebo právním změnám), byly i dotčené orgány povinny postupovat nerozdílně a vydat závazné stanovisko zamítavé; to však jimi nebylo učiněno, což působí rozpor jejich závazných stanovisek a rozhodnutí, která se o ně opírají, s § 2 odst. 4 a § 73 odst. 2 správního řádu (rozpor s pravomocnými rozhodnutími a se zásadou předvídatelnosti postupů správních orgánů a zásadou legitimního očekávání).

Pro úplnost stěžovatelé uvádí, že rozpor závazných stanovisek dotčených orgánů územního plánování (závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne ze dne 4. 4. 2019, č. j. MHMP 615258/2019, závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 13. 4. 2021, č. j. MHMP 453698/2021, závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 20. 4. 2023, č. j. MHMP 722136/2023, závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. 11. 2024, č. j. MMR-76206/2024-81) i rozhodnutí prvostupňového orgánu i žalovaného není dán jen z důvodů uvedených výše (které působí rozpor s § 2 odst. 1 a 4 a § 73 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb.), ale i z důvodů uvedených dále v tomto bodu kasační stížnosti (rozpor s regulativy územního plánu).

b) iii) Dle územního plánu hl. m. Prahy se jedná v případě daného území o území stabilizované (neboť v něm není stanovena míra využití území), které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Dle přílohy č. 1, oddíl 7, pododdíl 7a), odst. 3, je potom v území stabilizovaném možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti.

Předmětnou stavbu nelze v žádném případě označit za zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury, a to již z toho důvodu, že stávající urbanistickou strukturu nerespektuje a podstatně ji narušuje, jak již vyplývá z výše uvedeného. Vzhledem k tomu, že území je kompozičně a kapacitně dotvořeno (= stabilizováno), nelze uvažovat o dotvoření struktury; rehabilitaci stávající urbanistické struktury by bylo znovunavrácení funkcí stávajícím objektům s možností jejich přiměřených změn, nikoli umístění novostavby rozsáhlého bytového objektu mimo strukturu stávající zástavby.

V daném případě se nejedná o zachování či dotvoření urbanistické struktury (naopak urbanistická struktura stávajícího kapacitně dokončeného urbanistického celku sídliště je měněna a narušována), ani o její rehabilitaci, neboť stávající struktura není jakkoli kvalitativně zlepšována či by byly obnovovány (rehabilitovány) funkce území.

V případě daného sídliště se jedná o jednotný a stavebně - urbanisticky dokončený celek. Počet a umístění jednotlivých stávajících bytových domů není náhodné, ale toto bylo navrženo dle jednotného konceptu a tak, aby území nebylo přetíženo. Stávající volné plochy (či plochy zastavěné stavbami pro občanskou vybavenost či infrastrukturu) v daném území nejsou tedy určeny k zástavbě, ale jsou ponechány volné (či využité jen pro nezbytnou vybavenost či infrastrukturu) proto, aby urbanistická struktura území nebyla přehuštěna.

Jinými slovy urbanistická struktura dané zástavby, vycházejí z urbanistické koncepce, na jejímž základě bylo sídliště realizováno, je již dotvořena do té míry, že neumožňuje zástavbu tak intenzivní, jako je stavba navrhovaná, a tedy tato stavba nemůže být ani přípustným dotvořením stávající urbanistické struktury - umísťovaná stavba stávající urbanistickou strukturu nedotváří, ale naopak ji nerespektuje a přetěžuje.

Navíc je třeba připomenout, že záměr se nachází ve funkční ploše (SV) spolu se stávajícím sousedním průmyslovým areálem, kdy ani jeho strukturu nijak nedotváří, naopak i ve vztahu k tomuto se struktuře stávající zástavby daného areálu vymyká a narušuje ji (stavba tedy nerespektuje charakter a strukturu ani jedné ze sousedících funkčních ploch).

Skutečnost, že na dané ploše navíc ani nemá být pokračování zástavby sídliště (určeného pro obytnou výstavbu), vyplývá tedy i z územního plánu, kdy se jedná o jinou funkční plochu (SV), tj. o plochu neurčenou pro intenzivní bytovou zástavbu takovou, jako je v sousední ploše (OB).

iv) Soud ani tuto žalobní námitku neposoudil správně, což vyplývá i z toho, že uvádí, že „je tedy na místě korigovat názor žalobců, že smyslem stabilizovaného území není přizpůsobení nové stavební činnosti stávající zástavbě, ale zabránění dalšímu intenzivnímu zahušťování, zastavování dokončené a stabilizované urbanistické struktury...“.

Jednak stěžovatelé netvrdí, že smyslem stabilizovaného území není přizpůsobení nové stavební činnosti stávající zástavbě, tedy ani není jasné, proč soud něco takového „koriguje“ (když to stěžovatelé ani netvrdí), stěžovatelé důvodně tvrdili a tvrdí, že primárním podmínkou pro umísťování nové stavby ve stabilizovaném území je, zda se jedná o „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury“ (není možná „další rozsáhlá stavební činnost“).

Je tedy zřejmé, že dle územního plánu je smyslem regulativů stabilizovaného území „zabránění dalšímu intenzivnímu zahušťování, zastavování dokončené a stabilizované urbanistické struktury“. Jestliže soud při posuzování dané žalobní námitky vycházel z něčeho jiného, nemohl danou žalobní námitku posoudit řádně.

Pokud je uvedený regulativ splněn, teprve potom „přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny...“.

Stěžovatelé připomínají, že „přizpůsobení nové stavební činnosti stávající zástavbě“ zajišťují především Pražské stavební předpisy (§ 20 ad. PSP), které ve svém § 20 odst. 1 stanoví, že při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce (a dále v dalších ustanoveních podrobněji zajišťují „přizpůsobení nové stavební činnosti stávající zástavbě“, např. z hlediska výšky, stavební čáry ad.).

Požadavky územního plánu a PSP se nedublují, každá úprava stanoví jiné požadavky (byť částečně se překrývají). Například to, že „*stavební činnost se má ve skutečnosti přizpůsobit okolní zástavbě, nesmí se od ní svým rozsahem, tj. zejména velikostí a dimenzemi, výrazně odchýlit (a vytvářet tak s ohledem na okolní zástavbu stavbu nepatřičných rozměrů či charakteru)*“ zajišťují primárně PSP, nikoli územní plán, a to již jen z toho důvodu, že územní plán neřeší jednotlivé stavby (regulativy územního plánu jsou obecnější a chrání zejména strukturu zástavby území a způsob a míru jeho využití).

Jestliže tedy soud „*připouští, že vedle toho je smyslem stabilizovaného území také (ne však výlučně) posouzení otázky vhodnosti umístění stavby na dané místo v rámci urbanistické struktury (příčemž je-li taková struktura dokončena, má prvek stabilizovaného území zabránit jejímu dalšímu ‚zahuštění‘)*“, potom je zřejmé, že nemohl danou žalobní námitku posoudit správně, neboť „*posouzení otázky vhodnosti umístění stavby na dané místo v rámci urbanistické struktury (příčemž je-li taková struktura dokončena, má prvek stabilizovaného území zabránit jejímu dalšímu ‚zahuštění‘)*“ není „vedle toho“, ale je právě tím primárním předmětem regulace stabilizovaného území.

Proto tedy nemohou obstát závěry závazných stanovisek Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (ze dne 4. 4. 2019, č. j. MHMP 615258/2019, ze dne 13. 4. 2021, č. j. MHMP 453698/2021, a ze dne 20. 4. 2023, č. j. MHMP 722136/2023), která došla k závěru o souladu záměru s regulativy využití stabilizovaného území (o tom, že „*odpovídá stávající struktuře*“), pouze na základě toho, že záměr „*respektuje stávající podlažnost, navazuje na výškovou hladinu, dodržuje hmotovou strukturu a nepřesahuje objem staveb v okolí*“.

Soulad záměru s regulativem územního plánu týkajícím se stabilizovaného území se totiž nevyčerpává jen mechanickým izolovaným porovnáním jednotlivých parametrů záměru (výšky, objemu) s okolními stavbami, ale je nutno záměr posoudit zejména z toho pohledu, zda dotváří stávající urbanistickou strukturu nebo zda ji naopak narušuje a nadměrně zahušťuje (jako je tomu zde). Ostatně sám soud „*žalobcům soud dává za pravdu, že výše uvedená závazná stanoviska Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy se stran stabilizovaného území zabývají především rozměrovou (půdorysnou) složkou takového posouzení, aniž by posuzovaly vhodnost umístění stavebního záměru v dané ploše*“.

Soud sice uvádí, že „*tato závazná stanoviska je však nezbytné posuzovat společně se závazným stanoviskem ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. 11. 2024, č. j. MMR-76206/2024-81, podle kterého ‚[k] věty první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že ‚z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti‘, ministerstvo uvádí, že dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým ‚limitem‘ z hlediska jeho prostorových parametrů. [...] Při hodnocení přípustnosti konkrétního záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se, zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení*

(rozsahu stavební činnosti) nevybočuje z parametrů staveb v daném území, přičemž se nepřihlíží pouze k parametrům původního objektu či sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území“, avšak právě z toho, co uvádí Ministerstvo pro místní rozvoj, je zřejmé, že ani tento orgán neposoudil uvedené dle požadavků zákona a územního plánu, a tedy ani jeho stanovisko nemůže být bezvadným podkladem pro rozhodnutí; ani tento orgán v uvedeném závazném stanovisku neuvádí nic, co by vyvracelo důvodnost rozporu stavby s cíli a úkoly územního plánování a s územně plánovací dokumentací (rozporu stavby s požadavky územního plánu na využití stabilizovaného území), který byl potvrzen i výše uvedenými rozhodnutími Úřadu městské části Praha 15.

Soud navíc v zásadě opakuje tvrzené dotčeným orgánem, aniž by se vyjádřil k tomu, co k jednotlivým tvrzením uváděli stěžovatelé v žalobě.

Za řádný přezkum žalobní námitky nelze považovat, pokud soud pouze opakuje tvrzení správního orgánu, aniž by reagoval na to, co k těmto tvrzením uvádí žalobci (stěžovatelé) v žalobě.

Soud opomíjí, že pokud Ministerstvo pro místní rozvoj ve vztahu k regulativům stabilizovaného území vyšlo z toho, že se zde posuzuje, „*zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení (rozsahu stavební činnosti) nevybočuje z parametrů staveb v daném území...*“, tj. že „*...výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území...*“, potom tímto i Ministerstvo pro místní rozvoj pomíjí, že soulad záměru s regulativem územního plánu týkajícím se stabilizovaného území se nevyčerpává jen mechanickým izolovaným porovnáním jednotlivých parametrů záměru (výšky, objemu) s okolními stavbami, ale je nutno záměr posoudit zejména z toho pohledu, zda dotváří stávající urbanistickou strukturu nebo zda ji naopak narušuje a nadměrně zahušťuje (jako je tomu zde).

Stejně tak na to, že Ministerstvo pro místní rozvoj v zásadě nepřezkoumalo (ne)soulad záměru s územním plánem (stabilizované území), jasně ukazuje i tvrzení Ministerstva pro místní rozvoj též uvedené v jeho závazném stanovisku, že je „*smyslem stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP ... rozsah nové stavební činnosti přizpůsobit stávající zástavbě*“. Jak již je uvedeno výše, smyslem stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP totiž primárně není rozsah nové stavební činnosti přizpůsobit stávající zástavbě - přizpůsobení rozsahu stavební činnosti stávající zástavbě je regulováno zejména obecnými požadavky na výstavbu (v Praze Pražskými stavebními předpisy - § 20 PSP a násl.).

Smyslem stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP je zabránit dalšímu intenzivnímu zastavování (zahušťování) již dokončené, stabilizované urbanistické struktury, přičemž navrhovaná stavba je právě v přímém protikladu s tímto požadavkem územního plánu.

Stejně tak není zřejmé, jak může Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku uvést, že „*ve stabilizovaném území jsou nepřipustné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry vymykají parametrům stávajících staveb*“, když ani na (ne)transformaci urbanistické struktury ani na (ne)vymykání se výškovým a objemovým parametrům stávajících staveb není využití stabilizovaného území dle regulativů územního plánu vázáno; o tom, co uvádí Ministerstvo pro místní rozvoj, se v daných regulativech nehovoří...

Jestliže tedy Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém výše uvedeném závazném stanovisku „dospělo k závěru, že výškové řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká parametrům stávajících staveb“, potom je zcela zřejmé, že se ve vztahu k daným regulativům pro využití stabilizovaného území zabývalo něčím jiným, než co je jejich obsahem, tj. zda se jedná o zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury – tímto se však Ministerstvo pro místní rozvoj nijak nezabývalo, a tedy jeho závěr o přípustnosti dané stavby nemůže obstát.

S argumentací Ministerstva pro místní rozvoj by bylo možno do území přidávat další a další stavby (byť se stejnými parametry, jako jsou stavby stávající), až by území bylo zcela zastavěno, a tedy takto (jak učinilo Ministerstvo pro místní rozvoj, resp. jak po něm opakuje žalovaný a soud) k posuzování stavby s daným regulativem územního plánu nepochybně přistupovat nelze.

Ministerstvo pro místní rozvoj odkazuje na druhou větu oddílu 7, pododdíl 7a) odst. 3 regulativů územního plánu, avšak věta první stanoví, že ve stabilizovaném území je „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti“.

Pokud stavba tyto požadavky splňuje, stanoví se její (přípustné) řešení dle věty druhé oddílu 7, pododdíl 7a) odst. 3 regulativů územního plánu. To však není případ navrhované stavby, ta požadavky územního plánu na přípustnost nové stavby ve stabilizovaném území nesplňuje, a tedy ji nebylo možno umístit, resp. nebylo možno orgány územního plánování (Magistrátem hl. m. Prahy a Ministerstvem pro místní rozvoj) k této stavbě vydat, resp. potvrdit souhlasné stanovisko z hlediska územního plánování.

Porovnání výškových parametrů zástavby či zastavěných ploch staveb není samo o sobě podmínkou nutnou ani dostačující pro závěr o souladu stavby s regulativy využití stabilizovaného území. I stavba se srovnatelnou výškou či zastavěnou plochou může být ve stabilizovaném území nepřipustná, pokud nedotváří urbanistickou strukturu, jako je tomu zde.

Jestliže Ministerstvo pro místní rozvoj „zredukovalo“ posouzení přípustnosti stavby v daném místě s ohledem na regulativy územního plánu pro stabilizované území pouze na izolované porovnání „výškových“ či jiných parametrů, potom je tímto potvrzeno, že závěr Ministerstva pro místní rozvoj (který následně přejal žalovaný) o přípustnosti stavby v daném místě je mylný a nepodložený a nemůže tedy obstát.

To vyplývá i z tvrzení ministerstva, že „K větě první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, ministerstvo uvádí, že dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým ‚limitem‘ z hlediska jeho prostorových parametrů.“.

Dle ministerstvem uvedené věty je však stavební rozvoj ve stabilizovaném území limitován stávající urbanistickou strukturou, nikoli (výškovými či objemovými) parametry!

Závěr Ministerstva pro místní rozvoj, že „předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, je tedy mylný a logicky

rozporný, neboť k závěru, že záměr neodporuje regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. zachování, dotvoření či rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, nelze dospět pouhým porovnáním výškových a objemových parametrů záměru (neboť to nijak nevypovídá o tom, zda se jedná o zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury).

Posouzení, zda je stavba ve stabilizovaném území přípustná, se nevyčerpává pouze mechanickým porovnáním jednotlivých parametrů stavby (výška či zastavěná plocha) ve vztahu k okolní zástavbě, ale je nutno zohlednit i místo, do něhož je stavba navrhována, a to v kontextu dané urbanistické struktury, což však nebylo ani ministerstvem nijak zohledněno.

Urbanistickou strukturu může dotvářet či rehabilitovat i stavba tuto strukturu transformující či se vymykající objemovým a výškovým parametrům stávajících staveb, naopak stavba urbanistickou strukturu netransformující či se nevymykající výškovým a objemovým parametrům stávajících staveb může být naopak ve stabilizovaném území nepřipustná, pokud stávající strukturu nedotváří či nerehabilituje (pouze ji zahušťuje) - jako je tomu u stavby navrhované.

Proto se nepřipustnost navrhované stavby z hlediska využití stabilizovaného území neodvíjí od porovnání parametrů dané stavby se stavbami sousedními, ale od toho, že daná urbanistická struktura daného urbanistického celku (daného sídliště) je již dokončena (stabilizována) a nelze ji tedy dále takto intenzivně zastavovat (zahušťovat).

Stabilizované území je dáno zejména stabilizovanou hmotovou strukturou, která by se již neměla zásadním způsobem měnit, a není přitom rozhodné, zda má navrhovaná stavba větší či menší výšku či zastavěnou plochu, než jsou stavby stávající. I stavba se srovnatelnou výškou či zastavěnou plochou může být (a zde i je) ve stabilizovaném území nepřipustná.

V případě správnosti názoru Ministerstva pro místní rozvoj (tj. že postačuje jen porovnat parametry navrhované stavby bez ohledu na to, kam je stavba navrhována) by bylo možno zastavovat stabilizované území dále a dále (postačovalo by jen zkonstatovat, že každá nová stavba je parametrově obdobná, jako jsou již stavby stávající), až by bylo území zcela zastavěno – takto však jistě nelze k věci přistupovat.

Soud sice uvádí, že „*opomenut však ministerstvem nebyl ani urbanistický ráz a charakter území*“, avšak pouhý obecný popis stávající struktury území nemůže nahradit absentující vyhodnocení toho, zda daná konkrétní stavba právě na daném konkrétním místě v rámci dané urbanistické struktury tuto stávající urbanistickou strukturu zachovává, dotváří či rehabilituje.

Není přitom rozhodné zda jsou „stavby v dané lokalitě identifikovány jako urbanisticky a architektonicky cenné či hodnotné“ či výjimečné nebo nikoli, neboť regulativy územního plánu platí na všech plochách jím regulovaných, bez ohledu na to, zda se jedná o území nějak „výjimečné“ nebo nikoli.

Soud uvádí, že „...*po roce 2000 zde probíhala i výstavba nových bytových domů (k čemuž ministerstvo uvedlo konkrétní příklady), kterými dochází k doplňování stávající sídlištní zástavby novodobějšími bytovými domy ... Na str. 12 a 13 závazného stanoviska (což žalovaný citoval na str. 29 napadeného rozhodnutí) v rámci vypořádání námitek poté ministerstvo uvedlo příklady staveb u ulic Janovská, Modenská, Hornoměcholupská, Rezlerova a Veronské náměstí, které vyvracejí tvrzení odvolatelů o výstavbě jen na jedné straně ulice...*“ – tak tomu ovšem není, stavby u ulic Janovská, Modenská, Hornoměcholupská, Rezlerova a Veronské náměstí nevyvrací tvrzení stěžovatelů, jak již je uvedeno a odůvodněno výše.

V uvedených ulicích jsou sice bytové domy situovány rovnoběžně, ale mezi nimi je široký veřejný prostor tvořený zpravidla dvěma komunikacemi; vzdálenosti staveb od sebe jsou podstatně větší (zpravidla 50 a více metrů), než by tomu mělo být u domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby, tj. stavby v uvedených ulicích tvoří úzký uliční „koridor“.

Stěžovatelé k tomuto připomínají, že:

- Janovská ulice - vzdálenost domů situovaných přes ulici Janovská je podstatně větší (cca 50 m), než by tomu mělo být u domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby,
- Modenská ulice – zde se již nejedná o součást sídliště Horní Měcholupy, jedná se o zcela jiný urbanistický celek; není navíc pravdivé, že by se jednalo „také o součást stabilizovaného území“, dané domy jsou v plochách SV-G (tj. v plochách se stanoveným kódem míry využití území, tj. nikoli v území stabilizovaném),
- Hornoměřolupská ulice - zástavba ulice Hornoměřolupská není součástí sídliště Horní Měcholupy, nejedná se o stejný urbanistický celek, který je vymezen ulicemi Janovská, Milánská, Na Křečku ad. (sídliště Horní Měcholupy II) - bytové domy při ul. Hornoměřolupská nejsou situovány v blízkosti stávajících bytových domů daného sídliště, ale u ulice Hornoměřolupské, která tvoří hlavní „obvodovou“ komunikaci pro dopravní obsluhu daného území, a tedy zde je struktura zástavby odlišná; vzdálenost domů situovaných přes ulici Hornoměřolupská je kromě toho podstatně větší (cca 45 m), než by tomu mělo být u domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby,
- Rezlerova ulice - vzdálenost domů situovaných přes ulici Rezlerova je podstatně větší (cca 50 m), než by tomu mělo být u domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby,
- Veronské náměstí - dostavba Veronského náměstí byla provedena před tím, než území plán a PSP stanovily regulativy zástavby stabilizovaných území; kromě tohoto vzdálenost hlavních hmot staveb na Veronském náměstí je cca 50 m, což je podstatně více, než by měla být vzdálenost domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby,

Soud uvádí, že „žalobci argumentovali, že zástavba ulice Hornoměřolupská je sice v téže lokalitě, nejde však stejný urbanistický celek. Takové tvrzení však jednak blíže neodůvodňují, není tedy zřejmé, proč by mělo jít o jiný urbanistický celek, jednak ani jeho pravdivost neznámá, že by k charakteru takové zástavby žalovaný a orgány územního plánování nemohli přihlídnout...“. Stěžovatelé však jasně uvedli, že daný urbanistický celek sídliště Horní Měcholupy (Horní Měcholupy II) je vymezen ulicemi Janovská, Milánská, Na Křečku ad. (sídliště Horní Měcholupy II) – to je zřejmé i z náhledu do ortofotomapy, na kterou odkazuje i soud (zástavba podél ulice Hornoměřolupská je novodobější); stejně tak stěžovatelé uvedli, že bytové domy při ulici Hornoměřolupská nejsou situovány v blízkosti stávajících bytových domů daného sídliště, ale u dané ulice Hornoměřolupské, která tvoří hlavní „obvodovou“ komunikaci pro dopravní obsluhu daného území, a tedy zde je struktura zástavby odlišná.

I pokud by tedy mělo být přihlídnuto k této zástavbě, potom je třeba zopakovat, že v případě této ulice se jedná o odlišnou urbanistickou situaci, navíc vzdálenost domů situovaných přes ulici Hornoměřolupská je podstatně větší (cca 45 m), než by tomu mělo být u domu stěžovatelů č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a navrhované stavby.

Jestliže se tedy stěžovatelé „domáhali“ „komplexního posouzení souladu stavebního s charakterem území (dokonce) celého sídliště Horní Měcholupy II“, potom je třeba uvést, že zástavba ulice Hornoměřolupská není součástí původní urbanistické koncepce sídliště Horní Měcholupy II. Stěžovatelé si tedy nijak neprotiřečí, jak mylně uvádí soud.

Tvrzení, že nelze uvést, že „by se záměr z hlediska odstupů staveb nějak zásadně odlišoval či vymykal odstupům bytových domů v dané lokalitě“, neodpovídá skutečnému stavu věci, neboť vzdálenosti staveb od sebe navzájem jsou i ve výše uvedených ulicích dostatečné – 50 m a více – a netvoří úzký uliční „koridor“ mezi sebou.

K tvrzení, že „...uliční prostranství oddělující bytové domy v daném území jsou většinou poměrně široká, což podle názoru ministerstva není dáno tím, že by bylo potřeba mít takto ‚nadstandardní‘ odstupy mezi bytovými domy, ale tím, že jsou v rámci těchto prostranství situovány i rozsáhlé parkovací plochy. V současné době je však tendence při výstavbě bytových domů situovat parkovací stání primárně do podzemních garáží, proto padá i důvod, aby při nové výstavbě bylo potřeba oddělovat bytové domy širokými uličními prostranstvími uspokojujícím i nároky na dopravu v klidu sousedních bytových domů.“, je třeba uvést, že důvod náležitých rozestupů mezi panelovými domy však není pouze zajištění parkovacích stání na povrchu.

Jak již je uvedeno výše, náležité rozestupy mezi bytovými domy a jejich prokládání zelenými plochami vyvažují intenzitu (výšku a délku panelových domů, která je v daném případě až extrémní).

Rozestupy mezi bytovými (panelovými) domy jsou zde zejména proto, aby zajišťovaly funkční urbanistické a kvalitativní parametry sídliště, tj. zajištění kvalitního bydlení a soukromí pro obyvatele, jedná se například o:

- dostatečná vzdálenost mezi bytovými domy zajišťuje dostatek přirozeného světla (to zajišťuje pohodu bydlení a snižuje potřebu umělého osvětlení),
- větší rozestupy mezi bytovými domy omezují vizuální kontakt mezi byty, čímž zvyšují soukromí obyvatel,
- z urbanistického hlediska náležité rozestupy, které byly součástí plánování sídliště, vytváří funkční a příjemné prostředí, zahrnující i využití společných prostor, jako jsou parky a dětská hřiště – jsou vytvořeny zelené plochy, parky, dětská hřiště a další rekreační či společenské zóny,
- větší rozestupy mezi budovami umožňují lepší proudění vzduchu, což pomáhá omezit riziko vzniku tepelných ostrovů a zlepšuje mikroklima v sídlišti,
- ad.

Ostatně kdyby tomu bylo tak, jak uvádí správní orgán (a jak po něm opakuje soud), sestávalo by se sídliště jen z bytových domů a ploch pro parkování a komunikace, avšak tak tomu není.

Daný sídlištní celek se vyznačuje i rozsáhlými volnými plochami, zpravidla ozeleněnými, které vyvažují intenzitu zástavby vysokých a dlouhých panelových domů - jedná se například o zástavbu ulice Milánská a Livornská (která je od sebe vzdálena cca 80 – 45 m), kdy v prostoru mezi těmito stavbami nejsou žádná parkovací stání (ani jiné stavby), jen veřejné zelené plochy; pokud by tomu bylo tak, jak uvádí správní orgán (a jak opakuje soud), nebyly by rozestupy mezi těmito domy takové...

Není jasné, proč soud uvádí, že „s žalobci tedy nelze souhlasit co do názoru, že urbanistická a architektonická povaha území je zcela bez významu“, když toto stěžovatelé nikde netvrdili, naopak stěžovatelé v žalobě důvodně namítali, že se zde nejedná a nemůže jednat o „dotvoření“ dané obytné struktury (urbanistické povahy území), neboť obytná struktura („povaha“) daného urbanistického celku je již dotvořena (stabilizována) a její další zahušťování zástavbou tak intenzivní, jako je navrhována, již nemůže být přípustné.

K tvrzení soudu, že „pokud tedy orgány územního plánování zhodnotily, že ve zde posuzovaném případě nejde o, z těchto parametrů, výjimečné území, logicky se tato skutečnost může propsat do tolerantnějšího posuzování přípustnosti nových stavebních záměrů“, je třeba uvést, že se jedná o urbanistický celek sídliště Hodní Měcholupy II, tj. v určitém ohledu se jedná o „výjimečné“ území, což je dáno jeho urbanistickým konceptem.

Daný sídlištní celek je možno doplňovat, avšak tak, jak požaduje územní plán, tj. tak, aby byly zachovány základní principy daného urbanistického celku, tj. zejména vyvážení vysokých a dlouhých panelových domů náležitými odstupy mezi nimi navzájem.

K tvrzení, že soudem uvedené „...však dokládá, že 1) situování domů přes ulici naproti sobě není v dané lokalitě anomálií, že 2) závazné stanovisko ministerstva i žalovaný v napadeném rozhodnutí námitky odvolatelů spočívající v (podle žalobců) nevhodné pozici naproti stávajícímu bytovému domu žalobců vypořádali, a že 3) není pravdou, že by orgány územního plánování (vezmeme-li závazná stanoviska dohromady) své posuzování izolovaly na mechanické porovnávání parametrů, aniž by přitom zohlednili i urbanistickou strukturu posuzovaného území (resp. lokality sídliště Horní Měcholupy II.)“, stěžovatelé uvádí:

- 1) situování domů přes ulici naproti sobě není v dané lokalitě anomálií, avšak pokud se tak v místě výjimečně děje, jsou vzdálenosti mezi stavbami zpravidla cca 50 m a větší, tj. podstatně více, než tomu má být u stavby stěžovatelů a navrhované stavby,
- 2) závazné stanovisko ministerstva ani žalovaný v napadeném rozhodnutí námitky stěžovatelů spočívající v nevhodné pozici blízko naproti stávajícímu bytovému domu stěžovatelů věcně a logicky nevypořádali,
- 3) orgány územního plánování (i vezmeme-li závazná stanoviska dohromady) své posuzování v zásadě zredukovaly na izolované porovnávání parametrů (jak je ostatně přímo uvedeno v závazném stanovisku dotčeného orgánu), aniž by přitom náležitě zohlednily urbanistickou strukturu posuzovaného území (sídliště Horní Měcholupy II).

„Skutečnost, že údajně dokončená urbanistická struktura sídliště byla postupem času dodatečně doplňována o další zástavbu a je postupně zahušťována“, nebyla nijak zpochybňována, nicméně stěžovatelé uvedli a odůvodnili, že následná stavební činnost v lokalitě zachovává podstatné principy daného sídlištního celku, což však daná stavba nečiní.

K tvrzení soudu, že „ostatně žalobci sami v rámci žaloby konstatovali, že stabilizované území skutečně není stavební uzávěrou a že na dané ploše je možné umístit stavbu (v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace). Pokud je tedy možné danou lokalitu dále doplňovat, nelze logicky takovou lokalitu považovat za dokončenou s tím, že plochy mezi stávající zástavbou byly ponechány volné z důvodu prevence nadměrného zahuštění“, stěžovatelé uvádí, že urbanistická struktura daného sídliště je již dokončena (stabilizována). Předmětná plocha se nachází v sousední funkční ploše SV, kde je stavební činnost možná, avšak při splnění regulativů územního plánu na využití stabilizovaného území. Stávající stavby je tedy možné například rehabilitovat, kupříkladu výstavbou nějaké nízkopodlažní zástavby namísto stávající, popř. i tímto způsobem rozšiřovat; pokud má být ovšem na daném místě postaven vysoký a dlouhý bytový dům, mělo by se tak dít při respektování principů daného urbanistického celku (od něhož záměr odvozuje svojí výšku a objem), a to se neděje.

K tvrzení soudu, že „ze strany žalobců nebylo prokázáno, že by posuzované stabilizované území skutečně bylo kompozičně a kapacitně dotvořeno“, je třeba jednak uvést, že to, že území je již dotvořeno = stabilizováno, nemuseli stěžovatelé nějak prokazovat, neboť to stanovuje územní plán, na který stěžovatelé opakovaně odkazovali, a jestliže soud uvádí toto, je zřejmé, že danou žalobní námitku nijak řádně neposoudil.

Stěžovatelé tedy opakovaně připomínají, že to, že se jedná o území, „kteřé je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj“, je stanoveno územním plánem, tj. jen těžko lze tvrdit, toto „ze strany žalobců nebylo prokázáno“.

Navíc bylo primárně na žadateli, aby prokázal, že jeho záměr je dotvořením či rehabilitací stávající urbanistické struktury.

Stejně tak nemůže obstát tvrzení soudu, že „stejně tak nebylo žalobci dostatečným způsobem prokázáno, že by stavební záměr dosavadní koncepci charakteru území narušoval“, neboť bylo na žadateli, aby prokázal, že jeho záměr je dotvořením či rehabilitací stávající urbanistické struktury, což však prokázáno nebylo, naopak z dokumentace je zřejmé, že záměr „dosavadní koncepci charakteru území“ nerespektuje, jak bylo uvedeno a odůvodněno v žalobě i jak je uvedeno v této kasační stížnosti.

Soud sice tvrdí, že „v dané lokalitě se nacházejí stavby srovnatelné velikosti v těsné blízkosti“, avšak tak tomu není, žádné stavby srovnatelné velikosti v těsné blízkosti se v dané lokalitě nenacházejí (ostatně ani soud neuvádí, o jaké by se mělo jednat – stavby v ulicích uváděných soudem takovými stavbami nejsou – k tomuto viz též výše).

K tvrzení orgánu územního plánování, že „navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury“, je třeba zopakovat, že stavba nemá uvedenému „neodporovat“, ale musí se jednat o zachování, dotvoření nebo o rehabilitaci stávající urbanistické struktury, což se zde nepochybně nejedná.

Není úkolem soudu, aby domýšlel, co chtěl správní orgán „implicitně“ konstatovat. Jestliže správní orgán posuzoval výše uvedené, je zřejmé, že neposoudil soulad záměru s požadavky územního plánu na stabilizované území řádně a dle zákona (dle územního plánu), což mělo být důvodem pro zrušení žalovaného rozhodnutí (nikoli k tomu, aby soud domýšlel něco, co správní orgán ve svém závazném stanovisku či rozhodnutí neuvedl).

V daném případě se nejedná o „dotvoření“ dané obytné struktury, neboť obytná struktura daného urbanistického celku je již dotvořena (stabilizována) a její další zahušťování zástavbou tak intenzivní, jako je navrhována, již nemůže být přípustné; jedná se o rozsáhlou stavební činnost, neboť se jedná o záměr o půdorysných rozměrech 90 x 38 m a výšce 25,4 m (!), přičemž záměr má mít 187 bytů! Stavba by danou strukturu nedotvářela, ale naopak narušovala a nepřipustně zahušťovala, a to v nedostatečné vzdálenosti od stávajícího obytného domu stěžovatelů, jak by neodpovídalo charakteru zástavby daného sídliště.

I tato žalobní námitka je tedy důvodná a soud měl na jejím základě žalované rozhodnutí zrušit.

Vzhledem k rozporu stavby s územně plánovací dokumentací nelze stavbu schválit; prvostupňové rozhodnutí bylo vydáno v rozporu § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 a § 73 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. – tím, že tuto vadu žalovaný neodstranil, zatížil jí i rozhodnutí své, a pro tuto vadu měl soud žalované rozhodnutí zrušit, což však neučinil, čímž touto vadou zatížil i svůj rozsudek, přičemž kromě ní je též napadený rozsudek rozporný s § 75 odst. 2 s. ř. s.

3. Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací i s ohledem na požadavek na ochranu ploch zeleně.

i) Stěžovatelé namítali, že stavba je navržena do **území se zvýšenou ochranou zeleně** (výkres č. 31 územního plánu). V rámci celoměstského systému zeleně jsou jako území se zvýšenou ochranou zeleně chráněny plochy se stabilizovaným či zvýšením umožňujícím podílem zeleně, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin (obohacujících celoměstský systém zeleně).

Je třeba připomenout, že stávající zeleň nacházející se na pozemku stavby je součástí koncepce zelených ploch mezi obytnými domy a navazující komerční zástavbou při Hornoměřcholupské ulici a plní zde své funkce (hygienické, ekologické, estetické ad.).

Ačkoli je dané území zahrnuto do zóny ochrany přírody v zastavěných územích - jako území se zvýšenou ochranou zeleně, je navrhována stavba zabírající právě souvislou zeleň chráněnou dle výše uvedeného regulativu územního plánu. Daná zeleň je navíc vzrostlá, zdravá a vitální. Zábor a zástavba stávající plochy zeleně je v rozporu s výše uvedeným požadavkem územně plánovací dokumentace, a tedy stavbu nelze i z tohoto důvodu umístit.

ii) Soud v zásadě uznal danou námitku důvodnou, nicméně namísto toho, aby žalované rozhodnutí zrušil, žalobu zamítl.

Soud uvádí, že „*stavební úřad a žalovaný ochranu dřevin v tomto území zajistili povolením ke kácení dřevin za současného uložení náhradní výsadby stromů a několika set kusů křovin, a dále požadavkem na ochranu stávajících dřevin...*“ – uvedené je poněkud absurdní, neboť ochranu dřevin (konkrétně ve smyslu dané námitky týkající se ochrany ploch zeleně: „*...judikatura správních soudů již vyložila, že žalovaný se měl zabývat nejen ochranou dřevin, ale i otázkou ochrany souvislých ploch zeleně*“) lze jen těžko zajistit tím, že bude povoleno kácení dřevin a zástavba dané plochy domem!

Je třeba připomenout, že náhradní výsadba nemůže nahradit úbytek stávajících ploch zeleně; k požadavkům na ochranu stávajících dřevin je třeba uvést, že není zřejmé, jakých „stávajících dřevin“ se mají tyto požadavky týkat, když stávající dřeviny na místě stavby mají být vykáceny (jinak by nebylo možno stavbu realizovat). Jestliže soud uvádí, že „*ochranu dřevin poté správní orgány zajistily speciálními výroky prvostupňového i napadeného rozhodnutí*“, potom tato „ochrana“ spočívá v tom, že správní orgány povolily stávající dřeviny pokácet a plochu zeleně zastavět!

Stavu věci neodpovídá ani tvrzení soudu, že „*žalovaný uvedl, že zeleň ani u stávajících staveb nepředstavuje dominantní podíl*“ – tak tomu ovšem není, neboť žalovaný nic takového neuvedl.

Žalovaný ani toto uvést nemohl, neboť tak tomu není – naopak je zřejmé, že z ploch v daném sídlišti má zeleň dominantní podíl oproti zastavěným plochám domů, a to je to, co má být právě chráněno uvedeným požadavkem územního plánu.

Žalovaný citoval závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, které uvedlo, že jelikož „*na vlastních pozemcích bytových domů nemají plochy zeleně nijak dominantní podíl, proto se záměr ani ... nevymyká urbanistické struktury či charakteru daného území*“ a že „*nelze po stavebníkovi spravedlivě požadovat, aby plochy zeleně na pozemku v jeho vlastnictví měly dominantní podíl, když tento předpoklad nenaplňuje ani stávající bytová zástavba v dané lokalitě. Záměr tedy bude využívat stejných výhod veřejné zeleně na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy jako stávající bytové domy*“.

Jak již stěžovatelé uvedli v žalobě (avšak soud toto zcela pominul!), tato tvrzení jsou mylná, neboť dle požadavků územního plánu se vůbec nejedná o podíl zeleně s ohledem na vlastnictví pozemků, ale o podíl zeleně s ohledem na urbanistickou strukturu a stávající (již značnou) zastavěnost daného urbanistického celku.

Územní plán nerozlišuje, zda se jedná o pozemky hl. m. Prahy nebo jiného vlastníka, územní plán řeší strukturu a využití ploch, a to bez ohledu na to, kdo je vlastní. Navíc zkoumat, zda na vlastních pozemcích bytových domů mají či „nemají plochy zeleně nijak dominantní podíl“, ani nedává smysl, protože (jak je zcela jasné „z pouhého náhledu do katastrální mapy s ortofotomapou“) pozemky stávajících bytových domů jsou tvořeny zastavěnou plochou (obrysem) daných domů, a tedy logicky nemohou mít podíl zeleně!

Uvedeným se přitom soud ve svém rozsudku nijak nezabýval.

Uvedené zatěžuje touto kasační stížností napadený rozsudek i vadou spočívající v nepřezkoumatelnosti rozsudku pro nedostatek důvodů, neboť z rozsudku není zřejmé, jakým konkrétním a věcným způsobem soud namítané v dané žalobní námitce hodnotil; soud též nepřezkoumal napadené rozhodnutí v mezích daného žalobního bodu – v mezích žalobních námitek jím uplatněných, tj. napadený rozsudek je nutno hodnotit i jako rozporný s § 75 odst. 2 s. ř. s., což by mělo být též důvodem pro jeho zrušení.

K tvrzení soudu, že „ztotožnil se přitom se stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, které konstatovalo, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy jen doplňkovou funkci, která bude i po realizaci stavebního záměru na jeho pozemcích zachována“, stěžovatelé uvádí, že pouhá obecná konstatování (například, že „zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy jen doplňkovou funkci“) nejsou dostatečná a přezkoumatelná.

Pokud se správní orgán odchýlí od smyslu a účelu obsahu územně plánovací dokumentace (včetně informativní části), musí tento svůj postup řádně odůvodnit (jinak nelze než i zde uzavřít, že podmínky a regulativy pro umísťování staveb v území ignoroval), přičemž zde takovéto konkrétní odůvodnění nepochybně chybí.

Uvedené je potvrzeno i judikaturou (jeden z rozsudků i soud přímo cituje!). V rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 3 A 31/2022-145 je potvrzeno, že: „70. Pokud jde o povahu informativního prvku, definuje jej územní plán jako prvek sám o sobě nezávazný, ovšem obsahující informaci nezbytnou z pohledu celkové logiky plánu. I tuto část tak musí brát stavební úřad v úvahu, neboť i ona je podkladem pro rozhodování v území (viz výše citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 143/2017-75). Závěr, že údaje v informativní části územního plánu není třeba vůbec brát v potaz, by smysl vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně zcela vyprázdnil. 71. Postup správních orgánů, které umožnily umístit záměr, kterým dochází k výrazné redukci zeleně ve vymezeném stabilizovaném území, a to bez uvedení úvahy, která ke schválení tohoto postupu vedla, přitom bezpochyby zasahuje do práv žalobců. Snížení množství zeleně na pozemku o cca 51 procentních bodů je citelným zásahem do poměrů ve stabilizovaném území. Pro umožnění takového zásahu by bylo třeba uvést konkrétní odůvodnění, včetně úvahy, jak se takový zásah projeví ve stabilizovaném území a zda je redukce zeleně v souladu s v prostoru již existujícím územím se zvýšenou ochranou zeleně a fungováním systému ÚSES. Pouhé konstatování, že je území se zvýšenou ochranou zeleně informativním prvkem, není postačující soudem přezkoumatelnou úvahou. Pokud se správní orgán odchýlí od smyslu a účelu obsahu územně plánovací dokumentace (včetně informativní části), musí tento svůj postup řádně odůvodnit, jinak nelze než uzavřít, že podmínky a regulativy pro umísťování staveb v území ignoroval.“

Odkázat lze i na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 153/2024 – 63, kde i Nejvyšší správní soud potvrdil, že „Pokud tedy územní plán označuje území se zvýšenou

ochranou zeleně jako mající informativní prvek, jakkoli je sám o sobě nezávazný, přesto plní určitou funkci. Nelze přijmout, že nezávazný informativní prvek územního plánu není třeba brát vůbec v potaz. Pouhé konstatování, že je území se zvýšenou ochranou zeleně informativním pokračováním prvku, přičemž územní plán neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v tomto území, nelze přijmout jako přezkoumatelné. Správní orgány v projednávané věci fakticky postupovaly jako by daný regulativ byl pro věc zcela bez významu.“

Uvedené je zcela aplikovatelné i na tuto věc, neboť uvedenými správními orgány byl odsouhlasen záměr, který zastavuje stávající zeleň (ve stabilizovaném území se zvýšenou ochranou zeleně!), a to bez uvedení odůvodnění, jak se takový zásah projeví ve stabilizovaném území a zda je redukce zeleně v souladu s vymezeným územím se zvýšenou ochranou zeleně. Pouhé konstatování, že území se zvýšenou ochranou zeleně je informativním prvkem, není postačující a přezkoumatelnou úvahou. Pokud se správní orgán odchýlí od smyslu a účelu obsahu územně plánovací dokumentace (včetně informativní části), musí tento svůj postup řádně odůvodnit, jinak nelze než i zde uzavřít, že podmínky a regulativy pro umísťování staveb v území ignoroval.

I další tvrzení jsou zcela obecná, například že „*správní orgány shledaly, že záměr i po realizaci plochu zeleně v místě zachová, nekonstatovaly přitom žádný zásadní úbytek zelené plochy, naopak s odkazem na poměry v území zdůraznily, že není třeba, aby zeleň v místě tvořila dominantní podíl*“, a zejména jsou zjevně rozporná se skutečným stavem v místě, neboť:

- záměr stávající plochu zeleně nezachová, ale z podstatné části zastaví (ostatně není logické, aby - pokud má být na stávající ploše zeleně postavena stavba - daná plocha zůstala zachována; v rámci záměru navržené plochy zeleně neodpovídají zastavované ploše),
- jen těžko tak zde lze „*nekonstatovat přitom žádný zásadní úbytek zelené plochy*“,
- právě poměry v území jsou takové, že zelené plochy tvoří převažující podíl sídlištních ploch (čímž jsou vyváženy z hlediska své délky a výšky rozměrné bytové domy).

Jestliže tedy na základě uvedených, zcela obecných a nepřezkoumatelných, a navíc se skutečným stavem zjevně rozporných tvrzení soudu „*implicitně z toho tedy podle názoru soudu vyplývá, že podle správních orgánů je možné stavební záměr možné umístit do lokality se zvýšenou ochranou zachování zeleně, neboť oproti stávajícímu stavu nepřesahuje žádnou zásadní změnu či zásah do ochrany zeleně*“, potom je zřejmé, že soud neposoudil danou námitku řádně, když z toho, co uvádí správní orgány, nelze (při zohlednění skutečného stavu věci) dovodit, že je „*stavební záměr možné umístit do lokality se zvýšenou ochranou zachování zeleně*“.

Se skutečným stavem věci je rozporný i závěr soudu, že „*oproti stávajícímu stavu nepřesahuje žádnou zásadní změnu či zásah do ochrany zeleně*“ – jen těžko lze zastavení plochy zeleně mezi domem stěžovatelů (ulicí Parmskou) a objektem na pozemku p. č. 546/3 považovat za „*nikoli zásadní změnu či zásah do ochrany zeleně*“.

Navíc je třeba k tvrzení soudu, že „*správní orgány shledaly, že záměr i po realizaci plochu zeleně v místě zachová, nekonstatovaly přitom žádný zásadní úbytek zelené plochy, naopak s odkazem na poměry v území zdůraznily, že není třeba, aby zeleň v místě tvořila dominantní podíl*“, uvést, že toto neodpovídá stavu věci i v tom smyslu, že správní orgány ani nic takového ve vztahu k uvedenému požadavku územního plánu nekonstatovaly.

Ani soud neuvádí, kde by správní orgány něco takového zkonstatovaly. Jestliže tedy soud staví zamítnutí dané žalobní námitky na závěrech správních orgánů, které však správní orgány neučinily, potom i již jen z tohoto důvodu nemůže jeho posouzení dané žalobní námitky obstát.

Soud též uvádí, že „*záměr má půdorysné rozměry 90 x 38,2 m, dle Technické zprávy (B.2 Celkový popis stavby) činí zastavěná plocha 3265 m². Dle projektové dokumentace – Technická zpráva studie Sadové úpravy a Drobná architektura, činí plocha pro ozelenění 1432 m²...*“, avšak toto nic nevypovídá o tom, kolik stávajících plochy zeleně má být zastavěno. K tomuto soud uvádí pouze, že mu „*...(vizuálně) vyplývá, že na území se nyní nachází přibližně ve stejném poměru parkovací stání (na zastavěné ploše) a plochy zeleně (s dřevinami), přičemž tyto plochy jsou oproti navrhovanému stavu pouze jinak rozmístěné*“, resp. že „*při srovnání projektové dokumentace a fotografií z dendrologického průzkumu nevyplývá, žádná zásadní změna poměru plochy zeleně a zastavěné plochy*“ (!) – k tomuto je třeba uvést, že v hranici řešeného území (dle koordinační situace) převažuje za stávajícího stavu zeleň – zelená plocha mezi budovou na pozemku p. č. 543/6 a ulicí Parmská, přičemž tato plocha zeleně bude navrhovanou stavbou v převážné míře zastavěna.

Zejména je však uvést, že tyto úvahy, které činí soud, měly být činěny správními orgány, ale nebyly. Soud v rozsudku (správně) uvádí, že „*... soud není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za žalobce či stěžovatele*“, nicméně – pokud má být zachována nestrannost rozhodování – nemůže soud toto činit ani za správní orgán.

Jestliže soudy judikují, že nemohou nahrazovat činnost správních orgánů, tak v tomto případě tak ovšem soud činí, neboť nahrazuje absentující posouzení (ne)souladu záměru s požadavky územního plánu na území se zvýšenou ochranou zeleně.

Stěžovatelé závěrem připomínají, že společně s vymezením daného území jako stabilizovaného signalizuje územní plán požadavkem na zvýšenou ochranu zeleně v daném místě to, že by území nemělo být dále intenzivně zastavováno a urbanizováno, tj. že struktura zástavby v daném místě by se již neměla podstatně měnit, a to zvláště nikoli na souvislých plochách zeleně.

Ačkoli zařazení území jako území se zvýšenou ochranou zeleně samo sobě neznamená nezastavitelnost daného plochy či „stavební uzávěru“ (to ani stěžovatelé netvrdili), neznamená to na druhou stranu, že uvedené bude při rozhodování zcela ignorováno (jak se zde stalo), a bude odsouhlasena a umístěna stavba zcela v rozporu s uvedeným, neboť stavba nejenže nezvyšuje podíl zeleně v daném místě či jej alespoň nezachovává, ale naopak stávající zeleň zabírá a zastavuje. Daná žalobní námitka je tedy důvodná a soud měl tedy i z tohoto důvodu žalované rozhodnutí zrušit.

Vzhledem k rozporu stavby s územně plánovací dokumentací nelze stavbu schválit; prvostupňové rozhodnutí bylo vydáno v rozporu § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. – tím, že tuto vadu žalovaný neodstranil, zatížil jí i rozhodnutí své, a pro tuto vadu měl soud žalované rozhodnutí zrušit, což však neučinil, čímž touto vadou zatížil i svůj rozsudek, přičemž kromě ní je též napadený rozsudek rozporný s § 75 odst. 2 s. ř. s. a nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů.

4. Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací ani z hlediska územním plánem stanoveného funkčního využití dané plochy.

i) Stavba je navržena do plochy SV – všeobecně smíšené, určené pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, **při zachování polyfunkčnosti území**. Uvedené stavba nerespektuje, neboť se v zásadě jedná o monofunkční bytový dům, který nepřináší do plochy SV požadovanou **polyfunkčnost** ani ji nezachovává.

V 1. NP stavby je sice navrhován „komerční prostor“, nicméně ten nezabírá ani většinu 1. NP a nelze tak aplikovat ani regulativ stanovící přípustnost stavby, která má převažující funkci až od 2. NP výše (zde je bytová funkce na i na převážné části 1. NP).

Pro umístění dané stavby jako podmíněně přípustné též nejsou splněny podmínky, neboť se nejedná o odůvodněný případ nezbytnosti umístění této bytové stavby. Pro umístění bytového domu do daného polyfunkčního území zde není dán žádný důvod, pro který by bylo možno stavbu umístit jako podmíněně přípustnou. Naopak umístění takovéto stavby do plochy SV by znemožnilo její využití jako plochy polyfunkční.

V dané ploše SV není situována žádoucí občanská vybavenost, která by vyvažovala její deficit v sousední ploše sídliště Horní Měcholupy či v ploše SV.

Není důvodu umisťovat v ploše SV bytový dům, který nenaplnuje územním plánem požadovanou polyfunkčnost území.

ii) Soud přitom zcela pominul to, co uvedli stěžovatelé ve vztahu k závaznému stanovisku Magistrátu hl. m. Prahy a Ministerstva pro místní rozvoj (o která se opírají rozhodnutí stavebního úřadu a žalovaného), a sice že:

- k tvrzení Magistrátu hl. m. Prahy (závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 13. 4. 2021, č. j. MHMP 453698/2021, a ze dne 20. 4. 2023, č. j. MHMP 722136/2023), že „*polyfunkčnost území zůstane zachována v dochozí vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost*“, je třeba uvést, že jednak není pravdivé, že by se v dochozí vzdálenosti nacházela „veškerá občanská vybavenost“ - jedná se o sídlištní celek, který naopak trpí deficitem občanské vybavenosti (v dané ploše SV není situována žádoucí občanská vybavenost, která by vyvažovala její deficit v sousední ploše sídliště Horní Měcholupy či v ploše SV), zejména však musí být odpovídající polyfunkčnost zajištěna právě v ploše SV, nikoli v „docházkové vzdálenosti“ od ní, a nelze tedy v ploše SV umístit v zásadě monofunkční stavbu pro bydlení, která nejenže nenaplnuje požadovanou polyfunkčnost území, ale navíc ještě prohloubí monofunkční využití daného území pro bydlení.
- Magistrát hl. m. Prahy též zcela pomíjí, že nejsou splněny podmínky pro umístění takovéto, v zásadě monofunkční stavby – „bytový dům“ - do dané plochy, neboť v 1. NP stavby je sice navrhován „komerční prostor“, nicméně ten nezabírá ani většinu 1. NP a nelze tak aplikovat ani regulativ stanovící přípustnost stavby, která má převažující funkci až od 2. NP výše (zde je bytová funkce i na převážné části 1. NP); pro umístění dané stavby jako podmíněně přípustné též není splněna podmínka, že se musí jednat o odůvodněný případ nezbytnosti umístění této bytové stavby - pro umístění bytového domu do daného polyfunkčního území zde není dán žádný důvod,
- ani Ministerstvo pro místní rozvoj neuvádí ve vztahu k funkčnímu využití území nic, čím by vyvrátilo námitku, že stavbu nelze umístit i z důvodu, že je navržena do plochy SV – všeobecně smíšené, určené pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území, avšak uvedené stavba nerespektuje – jedná se v zásadě o monofunkční bytový dům, který nerespektuje ani nezachovává v ploše SV požadovanou polyfunkčnost,

- Ministerstvo pro místní rozvoj argumentuje tím, že záměr „*se svou dominantní funkcí bydlení nevymyká charakteru stávajících bytových domů situovaných v jeho okolí*“, avšak toto je právě argument pro neumístění dané stavby (nikoli naopak) – jestliže je totiž v území již množství monofunkčních staveb pro bydlení, je zcela nežádoucí tuto monofunkčnost území prohloubit navrhovanou stavbou (v území dle územního plánu polyfunkčním); na sídlištích je obecně známý deficit občanské vybavenosti a dalších funkcí, proto územní plán (správně) požaduje využití daného území polyfunkčně, což však navrhovaná stavba nikterak nerespektuje, a tedy i z tohoto důvodu ji nelze umístit a povolit,
- k tvrzení Ministerstva pro místní rozvoj, že „*dle ÚAP HMP není ulice Parmská zahrnuta mezi významná uliční prostranství, proto není ani důvodné umísťovat v této části území objekt s rozsáhlým komerčním parterem*“, je třeba uvést, že výše uvedené regulativy územního plánu platí na celé ploše SV, nikoli jen na „významných uličních prostranstvích“ - stavba musí být v souladu s požadavky územního plánu na polyfunkčnost území (což není), ať již se nalézá kdekoli v dané ploše, tj. ať již se nalézá na významném uličním prostranství nebo nikoli (Ministerstvo pro místní rozvoj není oprávněno posuzovat, zda je na daném místě důvodné umísťovat objekt s rozsáhlým komerčním parterem nebo nikoli, orgán územního plánování je oprávněn posuzovat, zda stavba splňuje požadavky územního plánu na využití daného území nebo nikoli, a to zde nesplňuje); zda stavebník naplní regulativy územního plánu pro využití dané plochy „rozsáhlým komerčním parterem“ nebo jiným využitím jím navrhované stavby umožněným regulativy územního plánu pro plochu SV, je na stavebníkovi (nikoli na Ministerstvu pro místní rozvoj),
- k tvrzení Ministerstva pro místní rozvoj, „*že v rámci plochy SV jsou situovány i bytové domy na pozemcích parc.č. 733, 734, 523/889 a 523/882 v k.ú. Horní Měcholupy bez obchodního parteru, přičemž při ulici Parmská záměr přímo sousedí s bytovým domem na pozemku parc.č. 544/25 v k.ú. Horní Měcholupy v ploše OB s čistě obytnou funkcí*“, je třeba uvést, že předmětem posuzování v tomto řízení nejsou nějaké jiné stavby (uváděné Ministerstvem pro místní rozvoj), ale stavba zde posuzovaná; to, že jiné stavby případně nesplňují požadavky územního plánu, nemůže být v žádném případě důvodem, aby bylo na soulad s územním plánem rezignováno i u stavby umísťované (!); navíc ministerstvem právě uvedené je argumentem pro neumístění dané stavby (nikoli naopak) - jestliže je totiž v území již množství monofunkčních staveb pro bydlení, je zcela nežádoucí tuto monofunkčnost území prohloubit navrhovanou stavbou (v území dle územního plánu polyfunkčním),
- stejně tak na důvodnosti dané námítky nic nemění tvrzení Ministerstva pro místní rozvoj, „*že v docházkové či dojezdové vzdálenosti od pozemků záměru jsou situovány poměrně kapacitní stavby občanské vybavenosti např. na pozemcích parc.č. 539/45, 538/45 a 491/32 v k.ú. Horní Měcholupy*“ - předmětem posuzování není funkční využití nějakých jiných funkčních ploch, ale té plochy územního plánu, do které je stavba umísťována – pro tuto plochu jsou předepsány regulativy, které mají být naplněny (nelze rezignovat na splnění požadavků územního plánu v dané ploše s tím, že funkční využití požadované pro danou plochu je naplněno v nějakých jiných plochách – jak již je uvedeno výše, předmětem posuzování v tomto řízení je předmětná stavba a funkční plocha, do které je navrhována, nikoli jiné plochy či stavby); pokud by územní plán měl za to, že požadavek na polyfunkčnost území je naplněn v jiných plochách, stanovil by pro tuto plochu jiné využití (například čistě obytné), avšak tak tomu není – územní plán zcela žádoucím způsobem předepisuje pro danou plochu využití polyfunkční (které má vyvážit monofunkční obytné využití stávajících okolních obytných domů),

- nemůže obstát ani poukaz Ministerstva pro místní rozvoj na plochy VV, neboť Ministerstvo pro místní rozvoj zaměřuje „občanskou vybavenost“ (zejména se jedná o obchody, služby apod.), pro které je určena právě například plocha SV, a „veřejnou vybavenost“ (zejména školy, sportoviště apod.), pro které je určena plocha VV; není tedy 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 nenaplní (plocha VV je v okolí vymezen dostatek),
- k argumentaci, že vzhledem k částečné komerční funkci nejde navíc o čistě monofunkční stavbu je třeba zopakovat, že v 1. NP stavby je sice navrhován „komerční prostor“, nicméně ten nezabírá ani většinu 1. NP a nelze tak aplikovat ani regulativ stanovící přípustnost stavby, která má převažující funkci až od 2. NP výše (zde je bytová funkce na i na převážné části 1. NP),
- k tvrzení, že „ministerstvo zároveň nedospělo k závěru, že by umístěním předmětného záměru mohlo dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP“, je třeba uvést, že pokud by byla daná plocha využita dalším bytovým domem, potom je nepochybně znemožněno a znehodnoceno využití dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP, neboť dle územního plánu se má jednat o využití polyfunkční, avšak navrhovaná stavba takovouto stavbou není; i vzhledem k uvedenému je i tato žalobní námitka důvodná.

Uvedeným se soud nijak nezabýval, soud pouze rekapituluje argumentaci Ministerstva pro místní rozvoj, aniž by se jakkoli zabýval tím, co k tomuto uvedli stěžovatelé v žalobě. Jinými slovy soud v zásadě k dané žalobní námitce opakuje to, co uvedl správní orgán, aniž by se jakkoli vypořádal s tím, co v reakci na tvrzení správního orgánu uvedli stěžovatelé v žalobě.

Uvedené zatěžuje touto kasační stížností napadený rozsudek i vadou spočívající v nepřezkoumatelnosti rozsudku pro nedostatek důvodů, neboť z rozsudku není zřejmé, jakým konkrétním a věcným způsobem soud výše uvedené v dané žalobní námitce hodnotil; soud též nepřezkoumal napadené rozhodnutí v mezích daného žalobního bodu – v mezích žalobních námitek jím uplatněných, tj. napadený rozsudek je nutno hodnotit i jako rozporný s § 75 odst. 2 s. ř. s., což by mělo být též důvodem pro jeho zrušení.

Soud též uvádí, že:

- „*Ministerstvo poté v rámci vypořádání námitek na str. 11 svého závazného stanoviska k deficitu občanské vybavenosti nad rámec výše uvedeného argumentovalo, že přihlédlo k funkci navazující plochy OB (stavební záměr je navržen na rozhraní ploch SV a OB)...*“ – zde však nejedná o plochu OB, a tedy záměr musí splňovat požadavky plochy, do které je umístěn – SV (nelze tvrdit, že požadavky využití dané plochy nemusí být dodržovány, neboť to není stanoveno pro nějakou jinou plochu!),
- „*Zahrnutí pozemku stavebního záměru p. č. 543/1 v k. ú. Horní Měcholupy do plochy SV neznámá, že by právě na tomto pozemku měl být saturován deficit občanské vybavenosti.*“ – regulativy územního plánu pro danou plochu je třeba splnit na všech pozemcích na dané ploše (úvaha, proč by zrovna měly být požadavky územního plánu plněny na nějakém pozemku, je nesmyslná, neboť požadavky územního plánu na využití dané plochy je třeba respektovat na všech pozemcích v dané ploše; s takovouto „argumentací“ by bylo možno odůvodnit nerespektování požadavků územního plánu u každého pozemku, neboť u každého pozemku by se bylo možno ptát, „proč zrovna na

tomto pozemku má být realizováno to, co požaduje územní plán“?!); je třeba připomenout, že zde nejde primárně o „deficit občanské vybavenosti“, ale o to, že navrhovaná stavba nenaplnuje územním plánem předepsanou polyfunkčnost dané plochy (naopak navyšuje monofunkční využití dané plochy jen pro bydlení).

Soud k této námitce závěrem konstatuje, že „*hlavním kritériem vyplývajícím pro umístění či podmíněné umístění stavby v ploše SV podle Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy je zachování polyfunkčnosti území z objektivního hlediska. Není rozhodné, zda bude polyfunkčnost zajišťována právě tím stavebním záměrem, který je zrovna z hlediska umístění posuzován (v opačném případě by totiž podmíněně přípustné umístění monofunkční stavby vlastně nebylo fakticky možné). Zásadní je, že i při umístění stavebního záměru zůstane polyfunkčnost území zachována, respektive že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. ... polyfunkčnost v dochozí vzdálenosti zachována zůstane.*“.

Soud tedy i tímto v zásadě pomíjí to, co k tomuto bylo uvedeno již v žalobě, a to zejména:

- navrhovaná stavba nezachovává polyfunkčnosti území (z objektivního hlediska), neboť naopak navyšuje monofunkční využití dané plochy jen pro bydlení, což je však ve zřejmé protikladu s tím, co je smyslem požadavků územního plánu pro využití dané plochy (polyfunkčnost),
- nemůže obstát tvrzení, že „*není rozhodné, zda bude polyfunkčnost zajišťována právě tím stavebním záměrem, který je zrovna z hlediska umístění posuzován*“ – regulativy územního plánu stanovící polyfunkčnost dané plochy se vztahují na všechny stavební záměry v dané ploše, tedy polyfunkčnost dané plochy má být zajištěna i tímto záměrem, který je navrhován (s argumentací, že polyfunkčnost území má být zajištěna nějakými jinými záměry, než právě tím posuzovaným, by bylo možno umísťovat do území další a další bytové domy, až by se území stalo v zásadě monofunkčním, což je však ve zřejmé protikladu s tím, co je smyslem požadavků územního plánu pro využití dané plochy – polyfunkčnost, a tedy takto nelze k věci přistupovat),
- stejně tak není důvodné tvrzení, že „*v opačném případě by totiž podmíněně přípustné umístění monofunkční stavby vlastně nebylo fakticky možné*“, neboť podmíněně přípustné umístění je možné, jsou-li splněny podmínky pro takovéto umístění, a to zde nejsou (je třeba připomenout, že zde se například nejedná o odůvodněný případ nezbytnosti umístění této bytové stavby - pro umístění bytového domu do daného polyfunkčního území zde není dán žádný důvod, pro který by bylo možno stavbu umístit jako podmíněně přípustnou, naopak umístění takovéto stavby do plochy SV by znemožnilo její využití jako plochy polyfunkční),
- daným záměrem není zachována polyfunkčnost území, respektive dochází ke znehodnocení, resp. ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, neboť umístění dané stavby do plochy SV znemožňuje její využití jako polyfunkční (stavba dále „*vychyluje*“ využití dané plochy směrem k podílu bydlení),
- jednak v „*dochozí vzdálenosti*“ se žádná „polyfunkčnost“ nenachází, zejména však dle územního plánu na být polyfunkčnost zachována v dané funkční ploše (SV), nikoli v nějaké „*dochozí vzdálenosti*“; jsou tedy zcela nerozhodné odkazy soudu na nějaké provozovny v okolí, neboť předmětem posuzování není kde se co nachází v sousedních plochách, ale to, zda navrhovaná stavba splňuje požadavky funkční plochy, do které je umísťována, a to nesplňuje (nelze neplnit požadavky funkční plochy, do které je stavba umísťována, s tím, že jsou splněny někde jinde!).

S argumentací uvedenou správními orgány i soudem by bylo možno umísťovat do území další a další bytové domy, až by se území stalo v zásadě monofunkčním, což je však ve zřejmé protikladu s tím, co je smyslem požadavků územního plánu pro využití dané plochy (polyfunkčnost); tak, jak k tomuto přistoupily dotčené orgány i soud, tedy nelze k věci přistupovat.

To, že se soud nezabýval danou námitkou řádně, vyplývá i z jeho tvrzení, že „Nelze tak bez dalšího dospět k závěru, že umístěním stavebního záměru bude polyfunkčnost území nějakým způsobem ohrožena či dokonce úplně zmařena. Takovou skutečnost žalobci v dostatečné míře netvrdí ani nijak konkrétně nedokazují.“, když stěžovatelé jasně uvedli, že umístění navrhované stavby do plochy SV by znemožnilo její využití jako plochy polyfunkční, zejména však uvedli, že není splněna podmínka pro umístění dané stavby jako podmíněně přípustné, neboť se nejedná o odůvodněný případ nezbytnosti umístění této bytové stavby - pro umístění bytového domu do daného polyfunkčního území zde není dán žádný důvod, pro který by bylo možno stavbu umístit jako podmíněně přípustnou. Jestliže není splněna tato podmínka, není již důvodu se zabývat tím, zda by umístěním a realizací stavebního záměru došlo ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti pozemků z hlediska územního plánu (zda by stavební záměr nějakým způsobem zmařil jinak polyfunkční charakter dané plochy), nicméně nad rámec tohoto je třeba uvést, že tomu tak je, neboť umístěním a realizací stavebního záměru dojde ke znehodnocení a ohrožení využitelnosti pozemků z hlediska územního plánu, tj. z hlediska územním plánem stanovené polyfunkčnosti dané plochy, resp. daný záměr zvyšuje monofunkční bytové využití dané plochy, což je v protikladu s požadavky územního plánu (tj. daný záměr „maří“ územním plánem předepsaný polyfunkční charakter dané plochy).

Na navýšení využití dané funkční plochy pro bydlení danou stavbou (ač by tato plocha měla být dle územního plánu polyfunkční) nic nemění ani „plánovaná obchodní část stavebního záměru“, neboť navýšení bytové funkce v dané ploše není ve stavbě adekvátně navýšeno jinými funkcemi (např. funkcí obchodní či jinou), a tedy i přes tuto její „obchodní část“ dojde daným záměrem k navýšení již dnes v dané ploše dominantní funkce bydlení, ačkoli se má jednat o plochu polyfunkční. Soud též zcela pominul, že stěžovatelé též v žalobě uvedli, že v 1. NP stavby je sice navrhován „komerční prostor“, nicméně ten nezabírá ani většinu 1. NP a nelze tak aplikovat ani regulativ stanovící přípustnost stavby, která má převažující funkci až od 2. NP výše (zde je bytová funkce na i na převážné části 1. NP).

I tato žalobní námitka je tedy důvodná a soud měl z důvodů v žalobě uvedených žalované rozhodnutí zrušit.

Vzhledem k rozporu stavby s územně plánovací dokumentací nelze stavbu schválit; prvostupňové rozhodnutí bylo vydáno v rozporu § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. – tím, že tuto vadu žalovaný neodstranil, zatížil jí i rozhodnutí své, a pro tuto vadu měl soud žalované rozhodnutí zrušit, což však neučinil, čímž touto vadou zatížil i svůj rozsudek, přičemž kromě ní je též napadený rozsudek rozporný s § 75 odst. 2 s. ř. s. a nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů.

5. Stavba nevyhovuje požadavkům právních předpisů i s ohledem na dopravní řešení.

a) i) Přemístěnými kontejnery na odpad u domu č. p. 364 bude komunikace Parnská zúžena pouze na 3,70 m, a i bez tohoto má ulice Parnská od tohoto místa k ulici Na Křečku šířku pouze 3,8 m, což nelze považovat s ohledem na dopravní zátěž dané komunikace (jak

stávající, tak i zvýšenou v důsledku navrhované stavby se 187 bytovými jednotkami a 180 parkovacími stáními!) za dostačující.

Navíc do tohoto nejužšího místa je situováno dopravní napojení navrhované stavby (severní rampa do 1. PP stavby), což ještě zhorší situaci z hlediska bezpečnosti a plynulosti dopravy v daném místě a průjezdnost dané ulice.

Stavba tedy nesplňuje mj. § 31 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, podle něhož se u staveb podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje, a tedy ji nebylo možno schválit.

ii) Jak bylo v žalobě namítáno, uvedeným se v zásadě žádný ze správních orgánů nezabýval a na uvedené nijak věcně nereagoval.

To ostatně potvrdil i soud, když mj. uvedl, že „*Nijak však tato stanoviska nereflektují samotnou vhodnost šíře komunikace a hledisko plynulosti a bezpečnosti provozu. A žalovaný se tím v odůvodnění napadeného rozhodnutí nijak konkrétně nevypořádal. ... V prvostupňovém a napadeném rozhodnutí tedy chybí řádná a přezkoumatelná odpověď na žalobci uplatněnou námitku. Pakliže totiž žalovaný uzavřel, že „lze mít za to, že návrh komunikace a chodníku je vyhovující“, soudu z odůvodnění nevyplývá, na základě jakých konkrétních důvodů k těmto závěrům dospěl.*“. Namísto, aby však soud pro tuto vadu žalované rozhodnutí zrušil, žalobu zamítl.

Soud sice tvrdí, že „*...tato vada odůvodnění nemá za následek nezákonnost napadeného rozhodnutí*“, avšak tak tomu může jen těžko být, když přezkoumatelné a věcné vypořádání dané námítky v rozhodnutí zcela chybí (soud též pominul i to, že žalovaný k tomuto zcela nejasně uvádí, „*Námitkami se stavební úřad zabýval na str. 50 napadeného rozhodnutí, kde uvedl, že se ztotožňuje s výkladem stavebníka. Zda měl svoji úvahu rozvést vlastními slovy, to nechám na posouzení OI.*“!? - kdo má uvedené posuzovat a kdo je „OI“!?).

Soud uvedené odůvodňuje tím, že „*...odpověď poskytuje obsah správního spisu, zejména projektová dokumentace*“, avšak není na soudu, aby doplňoval zcela absentující odůvodnění námitek stěžovatelů ze strany správních orgánů.

Úvahy, které činí soud, měly být činěny správními orgány, ale nebyly. Soud v rozsudku (správně) uvádí, že „*... soud není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za žalobce či stěžovatele*“, nicméně – pokud má být zachována nestrannost rozhodování – nemůže toto činit ani za správní orgán.

Jestliže soudy judikují, že nemohou nahrazovat činnost správních orgánů, tak v tomto případě tak ovšem soud činí, neboť nahrazuje absentující posouzení (ne)souladu záměru s požadavky § 31 odst. 1 PSP.

Když již se tedy soud pustil do odůvodňování nedůvodnosti dané námítky, je k tomu třeba uvést, že z jím uvedeného nedůvodnost námítky neplyne.

Soud totiž vycházel ze zcela mylného předpokladu, že „*Realizace stavebního záměru tak v tomto ohledu nebude mít oproti stávajícímu stavu v místě zúžení žádný vliv na bezpečnost a plynulost provozu.*“, avšak tak tomu není!

Jak již je uvedeno výše, do tohoto nejužšího místa ulice Parmská je situováno dopravní napojení navrhované stavby (severní rampa do 1. PP stavby), což ještě zhorší situaci z hlediska bezpečnosti a plynulosti dopravy v daném místě a průjezdnost dané ulice.

Tvrzení, že realizace stavebního záměru nebude mít oproti stávajícímu stavu v místě zúžení žádný vliv na bezpečnost a plynulost provozu, je tak zjevně mylné, když tím, že do daného (nejužšího) místa bude ústít rampa pro garáže v dané stavbě, dojde ke zcela zásadní změně z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu v daném místě.

Soud poněkud nejasně uvádí, že „...vyznačení kontejnerového stání na pozemku p. č. 798 (naproti domu č. p. 364) znamená sice zúžení komunikace v místě, jde ale stále jen pokračování komunikace Parmská p. č. 543/214 v šířce, která činí 3.80 m. Navíc nejde o trvalé, ale jen přechodné kontejnerové stání – z výkresů vyplývá, že jde o stání vyznačené na vozovce vodorovným značením a za tímto stáním se totiž nachází několik projektovaných parkovacích stání č. 40-45, která zjevně musí být přístupná a budou spíše a dlouhodoběji využitelná, než kontejnerové stání. To svědčí tomu, že samotné vyznačení kontejnerového stání na komunikaci Parmská neznámá v této části fakticky žádné zúžení.“.

Předmětem námitky je ovšem situování nového (přemístěného) kontejnerového stání, které má být umístěno na pozemku p. č. 523/214 (tj. nikoli na pozemku p. č. 798), a to do nejužšího místa a naproti dopravnímu napojení navrhované stavby. Není též jasné, proč by dané stání mělo být jen dočasné, naopak toto stání by mělo být trvalé (a nejedná se jen o vyznačení na vozovce, ale i o dlažbu).

K odkazu na rozhodnutí o připojení na komunikaci je třeba uvést, že ani to na výše uvedeném nic nemění, neboť toto rozhodnutí posuzuje připojení z hlediska dodržení dopravních norem v daném místě, nikoli z hlediska posouzení, zda komunikace svými parametry vyhovuje připojení pro dopravní zátěž celé navrhované stavby (§ 31 Pražských stavebních předpisů).

Uvedenou námitkou (nedostatečnou kapacitou ulice Parmská pro dopravní obsluhu daného záměru, kdy bezpečnost a plynulost provozu na této ulici je navíc ještě více narušena tím, že dopravní napojení záměru je situováno do jejího nejužšího místa) se tedy uvedené rozhodnutí nezabývá, stejně jako se tímto nezabývají ani stanoviska dotčených orgánů (silničního správního úřadu) ani prvostupňové rozhodnutí ani rozhodnutí žalovaného, a ani soud nedokládá, že by daná námitka nebyla důvodná (naopak její důvodnost v zásadě potvrzuje, a tedy i z tohoto důvodu mělo být žalované rozhodnutí zrušeno).

b) iii) Není zajištěna veřejná přístupnost návštěvnických stání pro účel komerce – tato stání jsou přístupná jen přes sousední oplocený areál. Není tedy splněn požadavek § 33 odst. 7 PSP a stavbu nebylo možno schválit.

Je třeba připomenout, že případná nedostupnost návštěvnických stání pro danou stavbu by způsobila, že by návštěvníci parkovali na ulicích, což by zhoršilo již nyní citelný nedostatek parkovacích stání u domu stěžovatelů.

iv) Soud sice uvedl, že „Žalobcům lze přitakat stran tvrzení, že podmínku č. 15, která původně mezi další požadavky uváděla také podmínku „[p]arkovací stání pro návštěvníky budou trvale veřejně přístupná“, změnilo závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah, ze dne 30. 10. 2024, č. j. MHMP 1891106/2024, tak, že tato podmínka byla vypuštěna...“, nicméně žalobu zamítl, ačkoli veřejný přístup k návštěvnickým stáním nebyl v řízení nijak doložen.

To v zásadě potvrzuje i soud, když uvádí, že „přístupnost veřejnosti bude muset doložit stavebník při kolaudaci např. provozním řádem“. Tímto je však v zásadě potvrzeno, že v tomto řízení nebylo doloženo splnění požadavků PSP (§ 33 odst. 7), a tedy stavbu nebylo možno schválit.

Jestliže stavebník v tomto řízení nedoložil zajištění veřejné přístupnosti návštěvnických stání (a má to doložit až někdy v budoucnu), tj. pokud stavebník nedoložil v tomto řízení naplnění požadavku § 33 odst. 7 PSP na veřejnou přístupnost návštěvnických stání, nelze ani mít požadavek § 33 odst. 7 PSP na veřejnou přístupnost návštěvnických stání v tomto řízení za doložený a splněný a stavbu tedy nebylo možno schválit.

Odkaz na doložení uvedeného ke kolaudaci navíc neobstojí i z toho důvodu, že žádá z podmínek rozhodnutí (ani dokumentace stavby) neukládá doložit průkaz veřejné přístupnosti návštěvnických stání ke kolaudaci stavby, a tedy stavebník není nijak nucen toto dokládat a správní orgán nemůže toto nijak vymáhat. I z tohoto důvodu musí být toto doloženo v tomto společném řízení, jinak není možno stavbu schválit (jinak není doloženo splnění požadavků PSP).

Tvrzení soudu, že „*Stavební úřad i žalovaný jistě nemůže stanovit podmínkami, zda budou parkovací stání pro návštěvníky omezeny režimem užívání nebo veřejně přístupná.*“, je poněkud nejasné, neboť podmínku veřejné přístupnosti návštěvnických stání stanoví právní předpis (PSP).

K tomu je třeba uvést, že dle § 33 odst. 7 PSP lze sice stanovit omezení užívání daných stání (například omezení doby stání), nelze však omezovat jejich veřejnou přístupnost, jako je tomu zde.

Stejně tak je nejasné tvrzení soudu, že „*Podstatné je však to, že k veřejné přístupnosti těchto stání se zavázal stavebník v projektové dokumentaci a současně právě podmínka 1. společného povolení vyžaduje, aby stavba byla provedena podle této projektové dokumentace.*“.

Není jasné, kde se v dokumentaci stavebník „zavázal“ k veřejné přístupnosti těchto stání - soud uvádí, že z dokumentace (Technické zprávy) plyne, že „*pro potřeby parkování uživatelů komerčních prostorů je třeba 14 parkovacích stání – 1 vázané, 13 návštěvnických, 1 pro osobu se sníženou schopností pohybu. 2 z toho budou vybudovány v suterénu bytového domu veřejně přístupné, 12 na sousedním pozemku p. č. 542/1*“, přičemž z tohoto naopak vyplývá, že veřejně přístupná budou 2 stání vybudovaná v suterénu bytového domu („*2 z toho budou vybudovány v suterénu bytového domu veřejně přístupné*“), u 12 stání na sousedním pozemku p. č. 542/1 se o veřejné přístupnosti nehovoří.

Navíc z dokumentace naopak přímo vyplývá, že návštěvnická parkovací stání na uvedeném pozemku veřejně přístupná nejsou (jedná se o sousední oplocený areál), a tedy lze jen těžko tvrdit, že se stavebník k něčemu „zavázal“.

I tato námitka je tedy důvodná a soud měl na jejím základě žalované rozhodnutí zrušit.

Vzhledem k tomu, že navrhovaná stavba je navržena v rozporu s § 31 odst. 1 a 7 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a § 94o odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 183/2006 Sb., nebylo možno ji schválit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. – tím, že tyto vady žalovaný neodstranil, zatížil jimi i rozhodnutí své, přičemž i jeho rozhodnutí je vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, a pro tyto vady měl soud žalované rozhodnutí zrušit, což však neučinil, čímž těmito vadami zatížil i svůj rozsudek.

6. Ve vztahu ke kácení dřevin je třeba uvést, že kácení dřevin bylo povoleno, ačkoli nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení kácení daných dřevin.

i) 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.

V daném případě se u dřevin navržených k odstranění jedná o dřeviny, jejichž funkční a estetický význam v daném místě je podstatný a jejich odstranění by vedlo k nepřijatelnému a neodůvodněnému narušení daného prostředí. V případě zástavby v daném místě je intenzita bytové zástavby sídliště Horní Měcholupy a sousedního areálu vyváжена právě dostatkem zelených ploch mezi jednotlivými bytovými domy, resp. se jedná o zeleň oddělující obytnou zástavbu sídliště od sousední komerční / průmyslové funkce. Proto je nutno stávající zeleň chránit a nezastavovat. Zeleň, kterou je zástavba v daném místě proložena, je nutno chránit a zachovat.

Zde se tedy jedná o zeleň, která slouží k proložení a vyplnění prostoru mezi bytovým domem stěžovatelů a stavbami sousedního areálu a má zejména (ale nejen) pro dům stěžovatelů nezastupitelný urbanistický, ekologický, estetický a hygienický význam. Jinými slovy dané dřeviny nejsou v místě samoúčelné, ale jako součást daného urbanistického celku, kdy nelze jeho jednotlivé součásti posuzovat odděleně, ale právě jako součást tohoto celku a v interakcích s okolní zástavbou. Jedná se navíc o zeleň perspektivní, plnící v území ekologickou – stabilizační funkci.

Jelikož zde nejsou dány a prokázány závažné důvody pro povolení kácení daných dřevin (převažující nad funkčním a estetickým významem daných dřevin), bylo kácení dřevin povoleno v rozporu s § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.

ii) Ačkoli soud cituje obsáhle judikaturu potvrzující, že vydat povolení ke kácení dřevin lze jen ze závažných důvodů a jen po vyhodnocení funkčního a estetického významu daných dřevin, touto judikaturou se neřídil.

Soud zamítl žalobu stěžovatelů, ačkoli stěžovatelé důvodně namítali, že ani v rozhodnutích ani v závazných stanoviscích dotčeného orgánu ochrany přírody nejsou doloženy závažné důvody ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., které by zde měly odůvodňovat kácení daných dřevin (tj. že jsou zde závažné důvody pro povolení kácení daných dřevin převažující nad funkčním a estetickým významem daných dřevin), a tedy že kácení dřevin bylo povoleno (potvrzeno) v rozporu s § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.

Ani soud neuvádí, v čem lze spatřovat naplnění podmínek pro povolení kácení daných dřevin s ohledem na § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., tj. že jsou zde závažné důvody pro povolení kácení daných dřevin (převažující nad funkčním a estetickým významem daných dřevin).

Soud uvádí, že mu „nepřísluší nahradit správní orgán v jeho postavení a pokračovat v polemice s žalobci stran toho, zda je význam dřevin v konkrétním urbánním ekosystému zásadní či nikoliv a samostatně posuzovat důvodnost námítky, zda zájem na ochraně dřevin převáží nad uskutečněním stavebního záměru. Úkolem soudu v případě tohoto žalobního bodu je toliko posoudit splnění zákonných podmínek kácení dřevin, zde tedy zejména těch v § 8 odst. 1 ZOPK, a zda své závěry dotčené orgány náležitě odůvodnili“. Jestliže tedy sám soud potvrzuje, že jeho úkolem je posoudit splnění zákonných podmínek kácení dřevin, zde tedy zejména těch v § 8 odst. 1 ZOPK, a zda své závěry dotčené orgány náležitě odůvodnily, potom ovšem nemohl dospět k závěru o nedůvodnosti dané žalobní námítky, když zde nedošlo ke splnění zákonných podmínek kácení dřevin (§ 8 odst. 1 ZOPK), přičemž správní orgány naplnění podmínky závažného důvodu k povolení kácení zde náležitě neodůvodnily.

Správní orgány ve vztahu k tomuto pouze uvedly, že se jedná o bytový dům (a že v Praze je bytů nedostatek), což však (jak již bylo uvedeno v žalobě) nelze považovat za odůvodnění převahy důvodů pro povolení kácení na zájmem na jejich ochraně a zachování.

Při posuzování povolení kácení dřevin z důvodů zamýšlené výstavby není možno pouze zkonstatovat, že dřeviny jsou v kolizi se zamýšlenou stavbou (a toto je „automaticky“ důvodem pro jejich pokácení), ale je nutno se zabývat konkrétním záměrem v daném konkrétním místě, a to ve vztahu k jeho návrhu, jeho vlivům na území ad.

Ostatně to potvrzuje i judikatura uvedená soudem, například když soud uvádí, že jak Nejvyšší správní soud „...konstatoval například ve výše citovaném rozsudku ze dne 15. 7. 2011, č. j. 5 As 19/2011 – 96, územní rozhodnutí a stavební povolení mohou být důvodem ke kácení, může se však stát, že zájem na zachování dřevin převáží nad zájmem na realizaci dané stavby (obdobně viz rozsudek ze dne 21. 8. 2008, č. j. 4 As 20/2008 – 84). Orgány ochrany přírody jsou tedy povinny vzít v úvahu také například očekávaný přínos realizace konkrétního stavebního záměru na danou lokalitu, jakož i jeho negativní dopady.“.

Jak již uvedli stěžovatelé v žalobě (a soud toto zcela pominul!), závažný důvod pro povolení kácení dřevin tedy nelze odůvodnit pouhým konstatováním, že se jedná o umístění bytového domu (a že v Praze je bytů nedostatek).

Pouhá skutečnost, že na místě daných dřevin hodlá někdo vystavět bytový dům, nemůže zakládat závažný důvod na realizaci dané stavby a pro kácení daných dřevin. Uvedený přístup by vedl k absurdnímu závěru, že u všech bytových domů, které mají být realizovány v Praze (ať již jsou realizovány kdekoli a jsou jakékoli), je dán bez dalšího závažný důvod pro povolení kácení – toto jistě neplatí.

Závažný důvod pro povolení kácení převažující na zájmem na zachování dřevin lze seznat pouze na základě konkrétních přínosů dané stavby v daném místě, jejích konkrétních parametrů, jejích vlivů na okolí apod. – tímto se však ani Magistrát hl. m. Prahy nikterak nezabýval a nijak uvedené nehodnotil. Veřejný zájem na stavbě nelze „paušálně“ dovozovat jen z toho, že se jedná o bytový dům (a že bytů může být v Praze nedostatek).

Jak uvedl i soud, „orgány ochrany přírody jsou tedy povinny vzít v úvahu také například očekávaný přínos realizace konkrétního stavebního záměru na danou lokalitu, jakož i jeho negativní dopady“ – nic z uvedeného nebylo však správními orgány v daném případě učiněno a i přesto soud žalobu zamítl.

V reakci na uvedené soudem je nutno též zopakovat, že důvodnost povolení kácení nelze založit ani na tom, že dané dřeviny tvoří z ochrannářského hlediska významný biotop, neboť daná složka životního prostředí vytváří přirozené podmínky existence nejen rostlin a živočichů, ale i člověka (viz též § 2 zákona č. 17/1992 Sb.). Soudem uvedené by vedlo k absurdnímu závěru, že v „ochrannářsky“ méně významných biotopech (tj. například v „urbánních ekosystémech“ - ve městě) je možno akceptovat další odstraňování zeleně, neboť daný ekosystém je tak jako tak vystaven „silnému vlivu člověka“. Je tomu ale přitom právě naopak! Právě ve městech, kde je více zatížené a zhoršené životní prostředí, je význam vzrostlých dřevin zcela zásadní. Právě v obytném prostředí měst je nutno zájem na ochraně dřevin posilovat, nikoli bagatelizovat, jak učinil Magistrát hl. m. Prahy, neboť právě v obytném prostředí měst poskytuje zeleň výše uvedené funkce právě přímo obyvatelům tohoto prostředí – stěžovatelům. Význam daných dřevin tedy není nijak umenšen tím, že se nejedná o „přirozený“, ale o „urbánní“ ekosystém – jak již je uvedeno výše, je tomu právě naopak. Ač i toto bylo v žalobě uvedeno, soud uvedené zcela pominul!

Byť obecně lze preferovat další výstavbu v intravilánu před zástavbou „na zelené louce“, neznamená to, že lze stávající celky obytných domů dále libovolně zahušťovat, a to i tam, kde pro další intenzivní zástavbu již není nepochybně dáno místo (a kde naopak působí narušení veřejných zájmů). Jak vyplývá ze žaloby i z této kasační stížnosti, předmětná stavba je navržena a situována způsobem, který je rozporný se zákonem a dalšími právními předpisy, a tedy na její realizaci nemůže být dán veřejný zájem.

Lze například připomenout, že se nejedná o místo určené pro další intenzivní (obytnou či jinou) zástavbu, neboť se dle územního plánu hl. m. Prahy jedná o území stabilizované, které je tvořeno stávající stabilizovanou hmotovou strukturou a kde se nepředpokládá další intenzivní výstavba, navíc se jedná o území s ochranou ploch zeleně! Jestliže je stavba navržena v rozporu s právními předpisy (s veřejnými zájmy jimi chráněnými), nemůže být na její realizaci dán veřejný zájem, neboť o veřejný zájem se nemůže jednat tam, kdy by tento zájem byl v rozporu s platnými předpisy*.

Kácení dřevin nemůže odůvodnit ani náhradní výsadba, kterou dotčený orgán argumentuje ve vztahu k povolení kácení dřevin.

Náhradní výsadba je totiž až důsledkem povolení kácení dřevin, nemůže tedy kácení dřevin odůvodňovat.

Soud k tomuto uzavírá, že „*Stavba bytového domu je skutečně hlavním důvodem pro odstranění těchto dřevin, důvodnost jejich odstranění však byla dostatečným způsobem odůvodněna a vyhodnocena.*“, avšak kromě toho, že se jedná o bytový dům (a že bytů je v Praze nedostatek), není jiné odůvodnění a vyhodnocení v závazných stanoviscích ani v rozhodnutích správních orgánů uvedeno.

Pokud by postačovalo pouze zkonstatovat, že se jedná o bytový dům, potom by rozhodování o povolení kácení pozbylo jakéhokoli smyslu (takto by bylo možno odůvodnit kácení pro jakoukoli stavbu, kde by měly být byty).

Jen těžko lze tedy tvrdit, že „*Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (a žalovaný, který z jeho závazného stanoviska vycházel) odstranil vady závazného stanoviska Odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 15 a prvostupňového rozhodnutí. Dostatečným a přezkoumatelným způsobem totiž vyhodnotil, že umístění a stavba stavebního záměru a s tím spojené kácení dřevin převažuje nad zájmem na zachování dřevin s ohledem na jejich estetický i funkční význam. Byl tak dán a řádně odůvodněn závažný důvod pro kácení dřevin ve smyslu § 8 odst. 1 ZOPK...*“, když ani závazné stanovisko dotčeného orgánu neodůvodňuje naplnění podmínek pro povolení kácení dle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. (pouze konstatuje, že se jedná o bytový dům).

Uvedený přístup Magistrátu hl. m. Prahy by vedl k absurdnímu závěru, že u všech bytových domů, které mají být realizovány v Praze (ať již jsou realizovány kdekoli a jsou jakékoli), je dán bez dalšího závažný důvod pro povolení kácení – toto jistě neplatí. I tento žalobní bod je tedy důvodný.

Závazná stanoviska orgánu ochrany přírody vydaná k dané stavbě ve vztahu k povolení kácení dřevin jsou tedy vzhledem k uvedenému v žalobě i v této kasační stížnosti vydána v rozporu s § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4, § 3 a § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb.

Jelikož se o tato stanoviska opírá rozhodnutí stavebního úřadu i žalovaného, jsou těmito nezákonnostmi zatížena i tato rozhodnutí, což mělo být důvodem pro jeho zrušení.

* Průcha, P., Pomahač, R.: Lexikon - správní právo. Sagit, Ostrava 2002, str. 585 (heslo „veřejný zájem“).

Lze tedy shrnout, že nebylo možno vydat povolení kácení daných dřevin, neboť pro to nebyly splněny podmínky dle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.; prvostupňové rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedeným zákonem, jakož i v rozporu s § 94o odst. 1 písm. c) a § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. – tím, že tuto vadu žalovaný neodstranil, zatížil jí i rozhodnutí své, a pro tuto vadu měl soud žalované rozhodnutí zrušit, což však neučinil, čímž touto vadou zatížil i svůj rozsudek.

7. Napadené rozhodnutí je též zmatečné a nevykonatelné (stavba je v kolizi s jinými stavbami).

Soud v zásadě uznal i důvodnost námitky, že stavebník neprokázal vlastnictví ke stavbě, která má být v rámci dané stavby odstraněna (přemístěna), a to ke kontejnerovému stání na pozemku p. č. 798 k. ú. Horní Měcholupy, a tedy stavba nemohla být schválena.

Soud potvrdil, že „*Není tak zřejmé, komu kontejnerové stání vlastně patří (připustíme-li, že tvrzení žalobců o odlišném vlastníkovi pozemku a stavby je v daném případě pravdivé – pro opačný závěr však ve správním spise nejsou dostatečné důkazy)*“. K tomuto je třeba připomenout, že bylo doloženo, že stavba není ve vlastnictví vlastníka pozemku (Hl. m. Prahy) „*přípisem Odboru evidence majetku Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 15. 11. 2023, č. j. MHMP 2331993/2023, ve kterém je uvedeno, že Kontejnerová stání, umístěná na pozemcích hlavního města Prahy v okolí bytových domů v k. ú. Horní Měcholupy nejsou ve vlastnictví hlavního města Prahy*“.

Není přitom povinností stěžovatelů zjišťovat, kdo je vlastníkem tohoto stání – je povinností stavebníka (pokud chce do tohoto stání zasahovat), aby si obstaral souhlas jeho vlastníka, a je povinností stavebního úřadu (žalovaného) přezkoumat, zda je tento souhlas doložen, přičemž tyto jejich povinnosti v tomto řízení splněny nebyly.

Namísto, aby soud žalované rozhodnutí pro toto zrušil, žalobu zamítl, a to na základě svého tvrzení, že „*...nebylo však prokázáno, že by touto vadou skutečně došlo k zásahu do veřejných subjektivních práv byť jediného z žalobců. ... Jejich argumentace, že k zásahu do veřejných subjektivních práv dojde z důvodu omezení možnosti nakládání s odpady, je přitom lichá, protože jejich právo užívat kontejnerové stání nebude dotčeno (stání se jen přesune přes ulici blíže k bytovému domu žalobců). Nedůvodnost námitky je pak již jen umocněna tím, že společně se stavebním záměrem dojde k vybudování zcela nového kontejnerového stání – nelze tudíž bez dalšího dojít ani k závěru, že o užívání kontejnerů se budou muset dělit s obyvateli nové stavby, a že tím tedy dojde ke snížení jejich komfortu při nakládání s odpady*“.

Stěžovatelé k tomuto uvádí, že i tato námitka se týká i jejich vlastnického práva k jejich dále uvedeným sousedním bytům (resp. domu a pozemku), neboť předmětné kontejnerové stání je stanovištěm nádob na odpad právě z domu stěžovatelů, tj. jeho neoprávněným odstraněním by došlo k omezení možnosti nakládat s odpady v nemovitostech stěžovatelů.

Stání se sice „jen“ přesune přes ulici, avšak nikoli již společně s tím, jak je tvořeno nyní, tj. včetně jeho betonových zástěn, tj. nebude již natolik uzpůsobeno pro odkládání odpadu z domu stěžovatelů, jako je tomu nyní, navíc je situováno (jak již stěžovatelé uvedli v žalobě i výše v této kasační stížnosti) do dopravně zcela nevhodného místa, tj. tam, kde je narušena bezpečnost a plynulost jako pro automobily, tak i pro osoby odkládající odpad do kontejnerů – stěžovatele. (Na uvedeném nic nemění to, že pro novostavbu bude budováno jiné další kontejnerové stání - toto stání ani není předmětem námitky stěžovatelů.)

Závěr soudu, že se daná námitka nedotýká vlastnického práva stěžovatelů k jejich sousedním nemovitostem [stěžovatelé připomínají, že stěžovatel 1) je vlastníkem bytu č. 361/3 v domě č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a spoluvlastníkem společných částí domu č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a pozemku p. č. 544/25, stěžovatelka 2) je vlastníkem bytu č. 361/4 v domě č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a spoluvlastníkem společných částí domu č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a pozemku p. č. 544/25 a stěžovatelka 3) je vlastníkem bytu č. 355/2 v domě č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a spoluvlastníkem společných částí domu č. p. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 a pozemku p. č. 544/25 v katastrálním území Horní Měcholupy)], je tedy nesprávný a i pro tuto námitku měl soud žalované rozhodnutí zrušit.

Prvostupňové rozhodnutí tedy bylo vydáno v rozporu s § 94s odst. 2 písm. a) a § 184a zákona č. 183/2006 Sb. a je zmatečné a nevykonatelné – tím, že tuto vadu žalovaný neodstranil, zatížil jí i rozhodnutí své, přičemž i jeho rozhodnutí je vydáno v rozporu s § 50 odst. 3 a 4 a dále s § 68 odst. 3 a § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., což mělo být samo o sobě důvodem pro jeho zrušení a nové projednání věci – tím, že tuto vadu žalovaný neodstranil, zatížil jí i rozhodnutí své, a pro tuto vadu měl soud žalované rozhodnutí zrušit, což však neučinil, čímž touto vadou zatížil i svůj rozsudek.

Důkazy:

- správním spisem – zejména rozhodnutími stavebního úřadu prvního i druhého stupně, odvoláními stěžovatelů včetně jejich dalších podání, dokumentací stavby a dalšími podklady založenými ve správním spisu, jež se vztahují nebo jsou uvedeny v jednotlivých bodech kasační stížnosti,
- rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 14. 7. 2017, č. j. ÚMČ P15 32941/2017/OST/IBa, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, Odbor stavební, ze dne 4. 4. 2018, č. j. ÚMČ P15 13938/2018/OST/IBa.

III.

Závěrečný návrh

Vzhledem k výše uvedenému stěžovatelé navrhují, aby soud vynesl tento

r o z s u d e k :

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 9. 2025, č. j. 10 A 24/2025 - 366, s e r u š í a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Stěžovatelé mají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Ing. Jan Svatoš
Věra Dandová
Iva Bártová