



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Sandnerové a soudkyň JUDr. Petry Kamínkové a Mgr. Ivety Postulkové ve věci

žalobců: a) Ing. arch. D. J., nar. X  
bytem X 5

b) MUDr. D. K., Ph.D., nar. X  
bytem X

c) Ing. J. P., nar. X  
bytem X

všichni zastoupeni advokátkou JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.  
sídlem Panská 895/6, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**  
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

za účasti: 1) **Hřebenky Property Development s.r.o.**, IČO: 04751914  
sídlem Walterovo náměstí 329/3, 158 00 Praha 5

2) **CETIN a.s.**, IČO: 04084063  
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9

o **žalobě proti rozhodnutí** žalovaného ze dne 7. 2. 2022, č. j. MHMP 202424/2022

**takto:**

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 2. 2022, č. j. MHMP 202424/2022, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.

- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů částku 44 960,40 Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobců, JUDr. Petry Humlíčkové, Ph.D., advokátky.
- III. Osoby zúčastněné na řízení 1) a 2) nemají právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### Vymezení věci

1. Žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) se žalobci domáhají zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, jímž žalovaný v části změnil (doplnil) podmínku pro provedení stavby č. 23 do podmínek výroku č. II prvostupňového rozhodnutí, která zní: *„Části nových opěrných stěn s rozdílem výšky upraveného terénu sousedních zahrad na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, k.ú. X, a upraveného terénu záměru více než 3 m musejí být opatřeny tak vysokým zábradlím, aby horní hrana zábradlí byla 1 m nad upraveným terénem zahrad na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, k.ú. X“*) a ve zbytku potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 (dále jen „stavební úřad“) ze dne 31. 3. 2021, č. j. MC05 65878/2021 (dále jen „*prvostupňové rozhodnutí*“).
2. Prvostupňovým rozhodnutím bylo osobě zúčastněné na řízení 1) (dále též jen „stavebník“) vydáno společné povolení pro stavbu „Novostavba bytového domu – Rezidence X“ (dále jen „*záměr*“) na pozemcích parc. č. XG, XH, XI, XJ v katastrálním území X. Žalobci se domáhají též zrušení prvostupňového rozhodnutí.

### Žaloba

#### *Území se zvýšenou ochranou zeleně*

3. Žalobci konstatují, že se záměr nachází na území se zvýšenou ochranou zeleně, která by na tomto území měla být nadstandardně chráněna. Nesouhlasí s vyjádřením stavebního úřadu, který uvádí, že území se zvýšenou ochranou zeleně není závaznou částí a není k němu žádný požadavek či regulativ. Dle prvostupňového rozhodnutí přísluší jeho posouzení dotčeným orgánům. Ty se ovšem dle žalobců k povolení záměru v území se zvýšenou ochranou zeleně nijak nevyjadřují. Žalovaný v napadeném rozhodnutí tvrdí, že je území se zvýšenou ochranou zeleně prvkem informativním a informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné. Dále žalovaný uvádí, že je k posouzení souladu s územním plánem příslušný stavební úřad, a že se tedy závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření odboru ochrany MHMP a odboru ochrany životního prostředí k záměru vyjadřují z jiných hledisek. Žalobci mají ovšem za to, že je rozhodnutí v přímém rozporu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 8. 2017, č. j. 7 As 143/2017-75.
4. Žalobci poukazují na zásadní redukci rozsahu zeleně z původní plochy cca 1337 m<sup>2</sup> na cca 478 m<sup>2</sup>. Tento rozsah je vzhledem k velikosti pozemku a jeho zastavěné ploše mnohem nižší, než je v lokalitě obvyklé. Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: *„plocha zeleně záměru je srovnatelná se sousedícími řadovými rodinnými domy – porovnáváme s charakterově obdobným typem zástavby, nelze ji porovnávat se zahradami izolovaných rodinných domů ani*

*se zelení okolo bytových domů.*“ Dle žalobců nezohledňuje napadené rozhodnutí skutečnost, že se jedná o rodinné domy mající pouze 2-3 nadzemní podlaží (NP), pouze 6 bytů a přístup z veřejné komunikace, kde nehrozí ohrožení bezpečnosti chodců, oproti povoleným 12 bytům nacházejícím se na pozemku menším.

5. Žalobci dále namítají, že záměr nerespektuje koeficient zeleně obvyklý v dotčeném území.

***Rozpor záměru s charakterem území ve smyslu § 20 odst. 1 PSP***

6. Žalobci dále uvádějí, že napadené rozhodnutí neposuzuje soulad s § 20 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (dále jen „pražské stavební předpisy“ nebo „PSP“), protože nezohledňuje rozsah terénních úprav. Záměr nerespektuje přirozený svažitý tvar pozemku. Nahrazuje ho rovinným terénem a vytváří za tímto účelem jámu hlubokou až cca 5 metrů. Žalobci jsou přesvědčeni, že je při výstavbě možné respektovat přirozenou svažitost terénu včetně způsobu, jakým je v lokalitě obvykle zohledňována. Návrh navíc nepřihlíží k půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce, a opomíjí, že obdobně vysoké a rozsáhlé bytové domy jsou obklopeny rozsáhlými veřejně přístupnými prostranstvími pokrytými zelení, a že obdobně vysoké a rozsáhlé bytové domy jsou bezpečně přístupné i automobilem z veřejných komunikací.

***Stabilizované území***

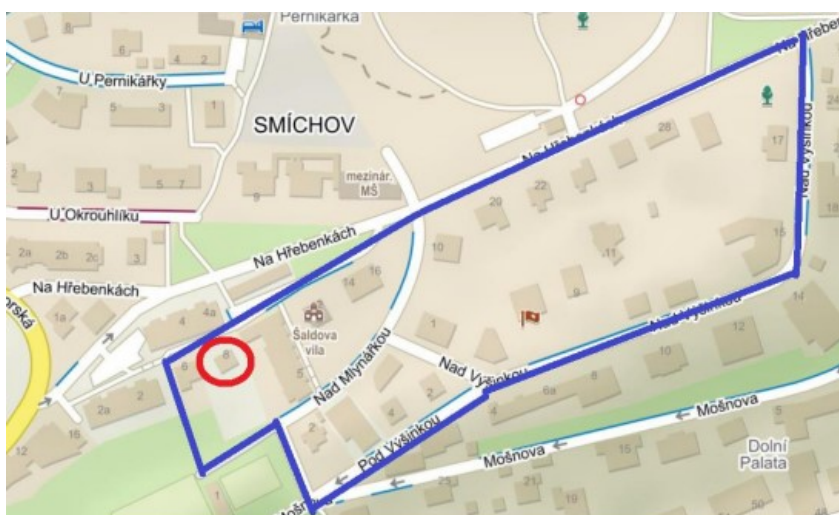
7. Dle žalobců nerespektuje záměr stabilizované území podle územního plánu, k čemuž odkazují na přílohu č. 1 k územnímu plánu Prahy: Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy (dále jen „Regulativy uspořádání území“), a to zejména na oddíl 7, pododdíl 7a, bod 3 a oddíl 15, bod 45.
8. Žalobci dále upozorňují, že územně analytické podklady hl. m. Prahy 2020 obsahují popis stávající urbanistické struktury pro každou lokalitu, pro kterou je zároveň uvedena i výšková hladina. Pokud s uvedenými parametry není zástavba v souladu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem.

***Vymezení lokality stabilizovaného území***

9. Žalobci předně zpochybňují vymezení lokality, vůči které mají být kritéria stabilizovanosti posuzována. Prvostupňové rozhodnutí lokalitu označilo jako 335 Hřebenka (nyní 338 Hřebenka). Přesto, že je vymezení lokality pro posouzení souladu s územním plánem zcela klíčové, vymezuje ho napadené rozhodnutí zcela odlišně než rozhodnutí prvostupňové.
10. Napadené rozhodnutí vymezuje lokalitu ulicemi Podbělohorská, Na Hřebenkách a Nad Mlynářkou. Dle žalobců přitom není výběr lokality v napadeném rozhodnutí řádně odůvodněn. Jediným argumentem je umístění posuzované výstavby v „centru“ celé oblasti.



11. Žalobci jsou přesvědčeni o nutnosti vymezení lokality z odborných hledisek, kterými jsou například druh, intenzita zástavby a urbanismus, a nikoliv z hlediska prostého geometrického posouzení. Žalobci vymezená lokalita, vůči které měl být záměr posuzován, je vymezena ulicemi Nad Výšinkou, Pod Výšinkou na jedné straně a na straně druhé ulicí Na Hřebenkách, která je na západě zakončena slepou ulicí a pochozím chodníkem. Bytový dům na sever od pozemku parc. č. XI stojící na veřejném prostranství při hlavní ulici Na Hřebenkách již do této lokality nepatří.



12. Lokalita vymezená žalobci obsahuje 31 rodinných domů, z toho 7 přízemních, 18 jednopatrových a 6 dvoupatrových. Průměrná výška zastavěnosti tedy činí méně než 1 patro. Počet podlaží navrženého bytového domu je dle žalobců vyšší než je obvyklé, dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží (PP). Dle územně analytických podkladů je u těchto pozemků výška zástavby maximálně 12 m. Umísťovaný záměr tuto výšku svými 13,2 m překračuje. Počet podlaží a výška záměru proto nezachovávají, nedotváří a nerehabilitují stávající urbanistickou strukturu.
13. Žalobci uvádí, že v prvostupňovém rozhodnutí byla posuzována celá lokalita Hřebenka. V této lokalitě je přitom průměrná výška zastavěnosti méně než jedno patro. Žalovaný naopak vybírá pouze tu část lokality, která obsahuje nejvyšší zástavbu v okolí, aniž by svůj postup řádně odůvodnil.

*Posouzení souladu záměru se stávajícím využitím pozemku*

14. Žalobci namítají neposouzení záměru ve vztahu ke stávající stavbě na pozemku, kam má být umístěn. Na předmětném pozemku se nacházel dvoupatrový rodinný dům s podkrovím o velikosti zastavěné plochy 153 m<sup>2</sup>, který byl v souvislosti s výstavbou zbourán. Nyní má být nahrazen čtyřpodlažním bytovým domem o velikosti zastavěné plochy 876 m<sup>2</sup> o 12 bytech s podzemní garáží o 26 stáních. Záměr má dále zahrnovat dvoupruhovou příjezdovou komunikaci se sloupem veřejného osvětlení uvnitř jízdního pruhu se světelnou signalizací, namísto stávajícího pochozího chodníku ke dvěma rodinným domům.
15. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí neposuzuje stávající využití pozemku, jelikož je bytový dům umístěn na pozemek rodinného domu v soukromé zahradě, plocha zastavěná bytovým domem je cca 7x větší než původní zastavěná plocha a namísto rodinného domu se 2 nadzemními podlažími je umísťován bytový dům se 4 nadzemními podlažími a 1 podzemním podlažím. Tím bytový dům narušuje souvislou řadu rodinných domů v soukromých zahradách. Napadené rozhodnutí srovnává umísťovaný záměr s bytovými domy v okolí, které jsou o několik desítek centimetrů vyšší či mají obdobnou hrubou podlažní plochu. Nebere ovšem v potaz rozsáhlá veřejně přístupná prostranství pokrytá zelení, která tyto bytové domy obklopují. Dále žalobci upozorňují na skutečnost, že jsou tyto obytné domy přístupné z veřejných komunikací, zatímco umísťovaný záměr pouze z pochozího chodníku.
16. Záměr dále dle žalobců nerespektuje velikost hrubé podlažní plochy a zastavěnosti vzhledem k dotčenému pozemku. K tomu citují rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2015, č. j. 5 As 122/2014-89.
17. Žalobci konstatují, že se v případě záměru jedná o rozsáhlou stavební činnost, což je v rozporu s oddílem 7, pododdílem 7a, bodem 3 Regulativů uspořádání území.

*Neposouzení koeficientu podlažních ploch a míry využití území*

18. Žalobci dále poukazují na neobvyklou intenzitu podlažních ploch v dané lokalitě. Prvostupňové rozhodnutí uvádělo intenzitu lokality 0,31 a koeficient podlažních ploch záměru je více než 1,2. Napadené rozhodnutí se tímto argumentem žalobců vůbec nezabývalo. Uvádějí, že smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být zvýšení míry využití území nad úroveň typickou pro danou lokalitu, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo. Podle žalobců umísťovaný záměr nerespektuje, nedotváří ani nerehabilituje stávající urbanistickou koncepci, ale naopak ji trvale poškozují.

*Nedodržení stavební čáry*

19. Žalobci konstatují dlouhodobé dodržování stavební čáry na ulici Na Hřebenkách, která je cca 5 metrů od té uliční a k tomu odkazují na rozpor s § 22 odst. 3 PSP, jelikož návrh umísťuje

bytový dům přímo do uliční čáry. Napadené rozhodnutí k tomu odkazuje na rozvolněnou stavební čáru v západní části území, na kterou dle žalobců ovšem záměr nenavazuje, a na výskyt několika garáží přímo na uliční čáře, k čemuž žalobci uvádějí, že je nelze srovnávat s umísťovaným záměrem. Dle žalobců se stavební čára dovozuje ze stávající situace, tedy z nahrazované stavby.

### *Opěrné zdi*

#### *Nedodržení minimální odstupové vzdálenosti od hranice pozemku*

20. Žalobci upozorňují na ustanovení § 29 odst. 2 PSP, které uvádí minimální odstup stavby od hranice sousedního pozemku 3 metry. Dle jejich názoru se uvedené ustanovení vztahuje na výšku i hloubku, vztahuje se tedy i na přímo sousedící opěrnou zeď. Navržená opěrná zeď dosahuje výšky až cca 5 metrů a je umístěna na samé hranici pozemků. Takto vysoká opěrná zeď bude ovlivňovat vodní režim pozemku sousední stavby (žalobci předpokládají, že se voda ze stávajících již suchých pozemků bude dále ještě více stahovat na pozemek sousední) a také bezpečnost při užívání pozemku.

#### *Ohrožení stability sousedních pozemků*

21. Dle žalobců povede vybudování několik metrů vysoké opěrné zdi k narušení stability stávajících opěrných zdí pod oplocením a k sesouvání zeminy žalobců. Žádali souseda v souladu s ustanovením § 1020 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“), aby se zdržel zřizování záměru na pozemku v těsné blízkosti společné hranice.

### *Pohoda bydlení*

22. Žalobci dále namítají narušení pohody bydlení, jelikož záměr bude bránit volnému výhledu z důvodu jeho umístění příliš blízko stávající zástavbě. Dle žalobců bude stínit okolní pozemky a nemovitosti, zničí svou výškou privátní charakter soukromých zahrad sousedních domů a přinese intenzivní automobilovou dopravu do klidné slepé ulice.

### *Oslunění a osvit*

23. Žalobci jsou přesvědčení, že způsob umístění záměru porušuje § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) tím, že nedodržuje požadavek šetrnosti. Žalobci uvádějí, že prvostupňové rozhodnutí odkazuje pouze na předložené studie, které prokazují splnění normových hodnot a nikoliv šetrnost k zájmům sousedních vlastníků. Napadené rozhodnutí pak připustilo zamezení výpočtového oslunění u dvou místností rodinného domu č. p. X orientovaných k záměru, tedy, že záměr stíní sousední objekt tak, že v místnostech orientovaných ke stavbě nejsou dodrženy limity pro oslunění. Žalobci jsou přesvědčeni, že právě takovýto způsob umístění stavby porušuje požadavek šetrnosti. Záměr totiž vzhledem k vzájemné pozici pozemků ani více stínit sousední stavbu nemůže, tj. nemůže být umístěn více „nešetrně“.

#### *Ohrožení výskytu roháče obecného*

24. Žalobci upozorňují na hojný výskyt roháče obecného zapsaného na světovém seznamu ohrožených druhů v lokalitě, kde se záměr nachází. Konstatují, že se roháči v zahradách vyskytují ve velkém počtu, a místní vzrostlá zeleň je ideálním prostředím pro kladení larev. Z tohoto důvodu jsou žalobci přesvědčeni o nutnosti zahájení řízení o výjimce ze zákazů u

zvláště chráněných druhů na základě § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“). K tomu upozorňují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2015, č. j. 2 As 49/2013-109, podle kterého k zahájení řízení o výjimce podle § 56 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny „*postačuje pouhá eventualita zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněného živočicha, a právě pravděpodobnost negativního účinku a míra škodlivosti zásahu jsou hledisky, s nimiž se musí orgán ochrany přírody v řízení o výjimce ze zákazu náležitě vypořádat.*“

### Vyjádření žalovaného

25. K okruhu žalobních námitek týkajících se stabilizovaného území žalovaný uvádí, že se území vymezené žalobci jeví jako účelově vymezené, aby zahrnovalo pouze stavby o max. 3 podlažích a převládající stavby o 2 podlažích. Území vymezené stavebním úřadem zahrnovalo lokalitu se stavbami od 1 nadzemního podlaží do 5 nadzemních podlaží, převládají 3 nadzemní podlaží. Odvolacím orgánem vymezené území zahrnovalo urbanisticky související stavby a bylo spravedlivě vymezeno na všechny světové strany.
26. K námitce narušení souvislé řady rodinných domů v soukromých zahradách žalovaný uvádí, že došlo k narušení již umístěním rodinných řadových domů přístupných z východní strany po chodníku se soukromými zahradami na západní straně řady rodinných domů. V době umísťování byl tento návrh atypickým prvkem v území. Žalovaný považuje řadové rodinné domy žalobců, které jsou umístěny kolmo na komunikaci, za výjimečný prvek v celé lokalitě a nelze ho považovat za zásadní prvek v území, kterému by se jakýkoliv záměr dal přizpůsobit. Dle konstatování žalovaného posuzovaný záměr regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury neodporuje. V daném území se nacházejí z hlediska výškového působení, zastavěné plochy a podlažnosti obdobné stavby, předmětný záměr z tohoto důvodu nelze hodnotit jako nepřiměřeně rozsáhlou stavební činnost. Koeficient podlažních ploch není dle žalovaného sledovaným parametrem. Záměr se nachází ve stabilizovaném území bez stanovení kódu míry využití území.
27. K argumentu, že napadené rozhodnutí neposuzuje stávající stav využití pozemku záměru, žalovaný uvádí, že takové posouzení není předmětem územního rozhodnutí, ve stabilizovaném území není dle něj třeba poměřovat kritérium zákazu rozsáhlé stavební činnosti stávající stavbou, na jejímž místě má být nový záměr umístěn. K tomu navíc poukazuje na nejednotnost urbanistické koncepce chráněné institutem stabilizovaného území, která je tvořena řadou rodinných domů posazenou kolmo na komunikaci a dotvořená stavbami bytových domů naproti pozemku záměru. Podle žalovaného se tedy v případě posuzovaného záměru o rozsáhlou stavební činnost nejedná.
28. K argumentu žalobců, že jsou okolní bytové domy obklopeny veřejně přístupnými prostranstvími zeleně, žalovaný uvádí, že je většina zahrad v území oplocená a volné zelené plochy jsou kolem největších bytových domů vzhledem ke své úpravě v podstatě nepřístupné.
29. K námitce ohledně problematiky území se zvýšenou ochranou zeleně žalovaný uvádí, že ji žalobci v územním řízení nejsou oprávněni namítat, jelikož se netýká jejich práv.

30. K namítanému rozporu s charakterem území, tedy s ustanovením § 20 odst. 1 PSP, žalovaný uvádí, že mezi sledované parametry nepatří rozsah terénních úprav, kterými argumentují žalobci.
31. K argumentu o nedodržení stavební čáry žalovaný konstatuje, že je na daném místě stanovena jako volná a splňuje podmínky § 22 odst. 3 PSP.
32. K namítanému rozporu s § 29 odst. 2 PSP žalovaný uvádí, že trvá na závěru z napadeného rozhodnutí, že se jedná o výšku nad sousední pozemek.
33. Námitku narušení stability sousedních pozemků považuje žalovaný za spekulativní.
34. K výzvě žalobců dle § 1020 o. z. odkazuje žalovaný na napadené rozhodnutí. Umístěním opěrné stěny na hranici pozemků žalobců, proti čemuž námitky směřovaly, se žalovaný již zabýval a neshledal je důvodnými.

#### **Vyjádření osoby zúčastněné na řízení 1)**

35. K námitce žalobců k vymezení lokality při posuzování záměru osoba zúčastněná na řízení 1) uvedla, že územní plán nepracuje s lokalitami, ale s plochami s rozdílným způsobem využití, v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Stávající územní plán a k němu se vztahující příslušné právní předpisy pracují s plochami s rozdílným způsobem využití, nikoliv s lokalitami, jak uvádí žalobci. V konkrétním případě se jedná o plochu OB – čistě obytnou.
36. Navržený záměr se dle osoby zúčastněné na řízení 1) nachází v ploše s rozdílným způsobem využití OB, která je územím stabilizovaným a ačkoliv územní plán odkazuje při jeho posuzování na územně analytické podklady, neodkazuje na ně jako celek. Stežejní je pouze urbanistická struktura a výšková hladina ve vztahu ke konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití.
37. Výškové uspořádání lze dle osoby zúčastněné na řízení 1) odvodit i ze střední výšky ulic.
38. Z údajů ÚAP plyne, že se záměr nachází v území s podlažností objektů od 2 do 5 nadzemních podlaží. Dále se nachází v části plochy OB přímo navazující na dva sousední pětipodlažní objekty a třípodlažní objekty žalobců, se 3, resp. 4 patry se záměr tedy stávající zástavbě nevymyká.
39. Co se výškové hladiny týče, ta se dle OOP č. 55/2018 (změna Z 2832/22) i dle PSP určuje pro charakteristický vzorek zástavby a v konkrétní ploše může být podle § 25 odst. 2 PSP více výškových hladin. V relevantní části plochy se však nachází objekty více výškových hladin (IV a V) a navržený záměr je svou výškou přechodem mezi těmito dvěma výškovými hladinami, čímž nenarušuje stabilizované území.
40. K rozsáhlým veřejně přístupným prostranstvím se osoba zúčastněná na řízení 1) vyjádřila tak, že se nejedná o veřejná prostranství tvořená pouze zelení, ale například i parkovacími plochami a ulicemi.
41. K namítanému rozporu s charakterem území osoba zúčastněná na řízení 1) uvádí, že žalobci namítané nezohlednění rozsahu terénních úprav není relevantní k posouzení



záměru s charakterem území. Terénní úpravy souvisí mimo jiné s nutností zajistit dostatečný počet parkovacích stání.

42. K námitce žalobců týkající se rozsáhlé veřejně přístupné zeleně, kterou jsou obklopeny bytové domy v okolí, osoba zúčastněná na řízení 1) uvádí, že se část této zeleně nachází v ploše LR – lesní porosty, a že rozsah zeleně kolem jednotlivých bytových domů nijak nepřevyšuje navrženou zelen v rámci záměru.
43. K námitce týkající se území se zvýšenou ochranou zeleně osoba zúčastněná na řízení 1) souhlasí s tvrzením žalovaného a dodává, že je prvek „území se zvýšenou ochranou zeleně“ v současně platném územním plánu prvkem informativním. Dle osoby zúčastněné na řízení 1) tedy nelze citované rozsudky soudu uplatnit, vzhledem k tomu, že se týkají prvků směrných a závazných, nikoliv informativních.
44. Ohledně dalších žalobních námitek se osoba zúčastněná na řízení 1) zcela ztotožnila s odůvodněním žalovaného v napadeném rozhodnutí.

#### **Replika žalobců k vyjádření žalované**

45. Žalobci ve své replice k vyjádření žalovaného ohledně stabilizovaného území uvádějí, že není důležitá velikost posuzovaného okolí, ale vlastnosti nejbližšího okolí a vazby na nejbližší objekty.
46. K tvrzení žalovaného, že je v území většina zahrad oplocená, žalobci argumentují odkazem na rozsáhlé veřejné plochy kolem bytových domů, které umísťovaný záměr neobsahuje.
47. K rozporu s charakterem území žalobci upozorňují na svažitost stavebního pozemku, kde je výškový rozdíl 9 m, a vybagrování pozemku do roviny tak změni jeho přírodně krajinnou vlastnost a tím i charakter území.

#### **Replika žalobců k vyjádření osoby zúčastněné na řízení 1)**

48. Žalobci reagovali též na vyjádření osoby zúčastněné na řízení 1). Ke stabilizovanému území žalobci dodávají, že územně analytické podklady s lokalitami pracují, což plyne z napadených rozhodnutí a ze samotných územně analytických podkladů. Střední výšky ulic jsou dle žalobců pojmem, který je předmětem návrhu Metropolitního plánu, který bude teprve předmětem schvalování. Vizualizace osoby zúčastněné na řízení 1) jsou dle žalobců nevypovídající. K tvrzení, že se záměr nachází v území, kde nejsou solitérní rodinné domy, žalobci uvádí, že se jeden nachází hned vedle pozemku záměru. K veřejnému prostranství žalobci argumentují, že jsou srovnávané bytové domy obklopeny veřejnými prostranstvími plnícími veřejnoprospešný účel zcela volně pro každého.
49. K rozporu s charakterem území žalobci uvádí, že osobou zúčastněnou na řízení 1) přiložené obrázky nejsou vypovídající.
50. Ke stavební čáře žalobci argumentují, že odstranění jednoho domu na ni nemůže mít vliv, soulad se stavební čarou byl posuzován v době, kdy na pozemku ještě rodinný dům stál.
51. K nedodržení minimální odstupové vzdálenosti žalobci odkazují na vyjádření statika a hydrogeologa.

52. K argumentu ohledně ohrožení stability sousedních pozemků žalobci poukazují na to, že žalovaný neposuzoval místo a způsob jejich využití.
53. Co se pohody bydlení týče, poukazují žalobci na to, že žalovaný odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu, která se ovšem týká pohody bydlení v hustě obydleném místě, tedy sídlišti. Pohoda bydlení je ovšem v rodinných domech a jejich zahradách odlišná.

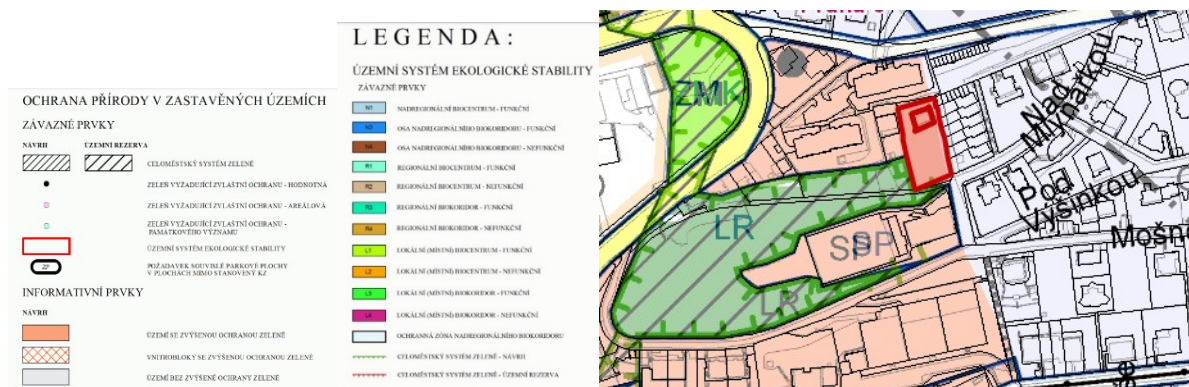
### **Posouzení žalobních bodů soudem**

#### **Podmínky řízení**

54. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků, osobami k tomu oprávněnými a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Soud při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době jeho vydání (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž ho přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal. Soud ve věci rozhodl bez jednání, neboť účastníci řízení ústní jednání nepožadovali a k výzvě soudu se nevyjádřili. Podle § 51 odst. 1 s. ř. s. se tak má za to, že s rozhodnutím bez jednání souhlasili.
55. Žalobní legitimace v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu se zakládá tvrzením (rozsudek NSS č. j. 1 Afs 40/2005-62 z 14. 2. 2006). Žalobci jsou obyvatelé domů v těsné blízkosti záměru. V žalobě tvrdí zcela konkrétně, jak měla být napadeným rozhodnutím porušena jejich práva (viz výše uvedené žalobní body). Dotčení jejich práv realizací záměru není nemyslitelné, ale naopak zcela reálné. Pokud by v jejich sousedství vyrostla tato stavba v rozporu se zákonem, došlo by k porušení jejich veřejných subjektivních práv. Dle soudu žalobcům zjevně svědčí procesní legitimace k podání žaloby, nikoliv však ve všech jejích bodech (viz níže ve vztahu k nedostatečnému oslunění rodinného domu č. p. X).

#### ***Území se zvýšenou ochranou zeleně***

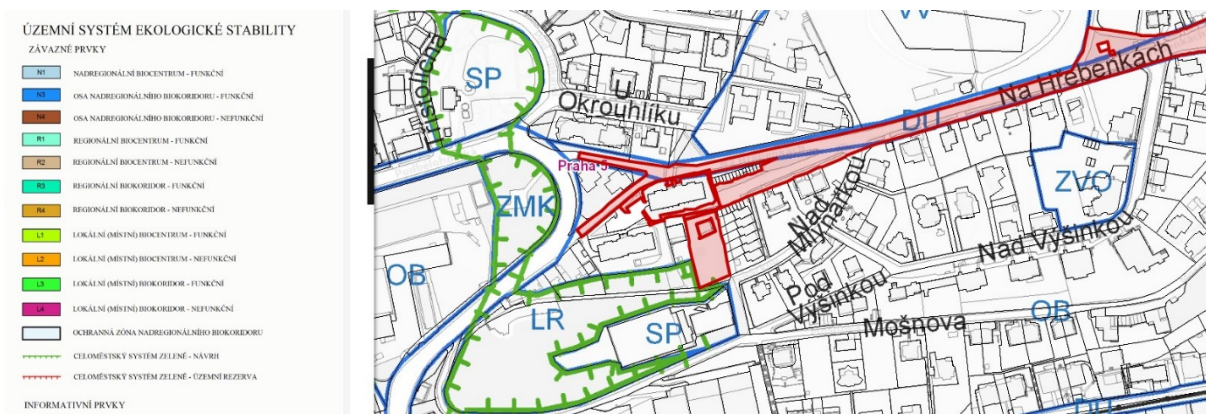
56. Soud se nejprve zabýval žalobní námitkou poukazující na nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí v části vyjadřující se k umístění záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně.
57. Žalobci poukázali na to, že územní plán na předmětném území vyžaduje zvýšenou ochranu zeleně, na což prvostupňové i napadené rozhodnutí v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu fakticky zcela rezignuje.
58. Soud zjistil, že územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, v rozhodném znění (dále jen „územní plán“) řadí pozemek záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně (viz níže oranžově vymezené území), na rozdíl od přilehlých pozemků žalobců, které do území se zvýšenou ochranou zeleně zahrnuty nejsou.



Obr.: Grafická část územního plánu Prahy, výkres 31 územního plánu (Podrobné členění ploch zeleně) – území se zvýšenou ochranou zeleně (růžová plocha)

59. Z grafické části územního plánu, výkres č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně, vyplývá, že území se zvýšenou ochranou zeleně je prvkem informativním.
60. Informativní prvky charakterizuje územní plán v Regulativech uspořádání území. Podle oddílu 15, bodu 14 Regulativů uspořádání území se informativním prvkem územního plánu se rozumí „prvek, který sám o sobě není závazný, avšak obsahuje informaci nezbytnou z pohledu celkové logiky plánu. Informativní prvky jsou zpravidla znázorněny na některých výkresech územního plánu.“
61. Průvodní zpráva územního plánu hl. m. Prahy, část B, bod 3.11.2. Zeleň – návrh, uvádí, že: „[v] posledním graficky vyčleněném území, ne však svým stupněm ochrany zeleně nepodstatném, je vyjádřen návrh tzv. pásem, kde je definována zvýšená ochrana zeleně. Jedná se o území, kterým prochází celoměstský systém zeleně, území nového rozvoje či plochy dostaveb v případě neexistujících vazeb v plochách zeleně. Zvýšenou ochranou zeleně jsou také zohledněny přímé vazby k lesním porostům, zajištěna podpora hodnotných přírodních lokalit, volnost průchodu vodních toků, ochrana vodních nádrží a nutné prostorové vazby.“
62. Metodický pokyn 2019 k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23. 4. 2019, v části B (dále jen „metodický pokyn“), k území se zvýšenou ochranou zeleně uvádí:
- „[ú]zemí se zvýšenou ochranou zeleně jsou stávající obytné soubory sídlištní zástavby se začleněnými areály mateřských a základních škol a drobnými zdravotnickými zařízeními, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitér a skupin kvalitních a perspektivních dřevin v doplňkové funkci, které jsou převážně parkově upraveny. Dále území se zvýšenou ochranou zeleně vymezuje zastavěné pásmo se stabilizovaným či zvýšeným podílem zeleně v kontaktu s lesními porosty, hodnotnými přírodními lokalitami, vegetačními doprovodnými vodotečí, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin, které obohacují celoměstský systém zeleně a systém ÚSES (územní systém ekologické stability – pozn. soudu).“
63. Z grafické části územního plánu Prahy, výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability, v daném případě vyplývá, že záměr se nachází na území se zvýšenou ochranou zeleně, které přímo navazuje na vymezený územní systém ekologické stability ÚSES. Záměr se totiž nachází vedle návrhu celoměstského systému zeleně (podle výkresu č. 19 – Územní

systém ekologické stability), konkrétně vedle území vyznačeného jako lesní porost (podle výkresu č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně). ÚSES je v souladu s výše uvedenými východisky obklopen územím se zvýšenou ochranou zeleně. Z územního plánu plyne, že dotčený pozemek má doplňovat celoměstský systém zeleně a územní systém ekologické stability.



Obr.: Grafická část územního plánu Prahy, výkres 19 územního plánu – dotčená část

64. Žalovaný k námitce žalobců ohledně území se zvýšenou ochranou zeleně v napadeném rozhodnutí (str. 10) uvedl, že územní plán toto území pouze vymezuje, neposkytuje ovšem žádný nástroj pro jeho regulaci. Dále uvedl, že se jedná toliko o informativní prvek, který není pro rozhodování o změnách v území závazný. Pozemek záměru je součástí stabilizovaného území, které nemá stanoven kód míry využití plochy. Na množství zeleně proto dle napadeného rozhodnutí nejsou stanoveny žádné požadavky.
65. Žalovaný fakticky postupoval, jako by daný regulativ byl pro věc bez významu, neboť je obsažen nikoliv v závazné, nýbrž ve směrné části územního plánu. Takový postup však nelze aprobovat.
66. V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 8. 2017, č. j. 7 As 143/2017-75, Nejvyšší správní soud shledal obdobnou argumentaci správních orgánů stran umístění stavby do území se zvýšenou ochranou zeleně nedostatečnou. Stejně jako v nyní projednávané věci stavební úřad posuzoval umístění záměru do území, které je ve výkresu č. 31 územního plánu zaneseno jako území se zvýšenou ochranou ploch zeleně. Stavební úřad přitom „uvedl v zásadě pouze tolik, že vyznačená plocha zvýšené ochrany zeleně je pouze směrným prvkem, nikoliv závazným prvkem, přičemž dotčený orgán ve svém stanovisku neuvedl žádnou podmínku ochrany zeleně. Žalovaný pak uvedl, že ačkoliv dané území je ve směrné části územního plánu označeno jako území se zvýšenou ochranou zeleně, neznamena to, že do něj nemůže být umístěna stavba, jejíž funkční využití je v souladu se závaznou částí územního plánu“ (bod 29).

*„Správní orgány tak fakticky postupovaly jako by daný regulativ byl pro věc bez významu, neboť je obsažen nikoliv v závazné, nýbrž ve směrné části územního plánu. Městský soud pak odůvodnění správních orgánů převzal. Jak však vyplývá např. z rozsudku zdejšího soudu ze dne 28. 5. 2009, č. j. 7 As 41/2008 - 201, „Směrná část územně plánovací dokumentace představuje doprovodnou část závazné části územně plánovací dokumentace a stavební úřad ji musí brát v úvahu, neboť i ona je podkladem rozhodování v území, jak vyplývá ze stavebního*

*zákonu. Může se však od ní z racionálních a legitimních důvodů odchýlit, pokud zdůvodní svůj způsob řešení, zejména s ohledem na požadavky závazné části a smysl a účel obsahu územně plánovací dokumentace (...) Pokud tak neučiní, je takové rozhodnutí nepřezkoumatelné, neboť z něj nelze seznat, zda také směrná část byla podkladem rozhodování v území, či zda ji stavební úřad ignoroval. V této souvislosti lze poukázat na usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2006, č. j. 2 Ao 2/2006 - 62, dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz), v němž byl vyjádřen právní názor, že z obsahu stavebního zákona jasně plyne, že podkladem územního rozhodnutí je celá územně plánovací dokumentace, bez ohledu na to, zda se jedná o její závaznou či směrnou část a také na usnesení ze dne 24. 1. 2007, č. j. 3 Ao 2/2007 - 42, dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)." Nutno dodat, že náležité odůvodnění bylo namísto již z toho důvodu, že předmětná stavba na rozdíl od stavby původní zabírá násobně větší plochu zeleně, na což stěžovatelé rovněž v řízení upozorňovali" (bod 30, zvýraznění doplněno soudem).*

67. Výše uvedené závěry jsou plně aplikovatelné i v nyní projednávané věci. Námitka je proto důvodná a napadené rozhodnutí je v této části nepřezkoumatelné.
68. Soud konstatuje, že podle napadeného rozhodnutí má záměrem dojít ke snížení plochy zeleně na 780 m<sup>2</sup> z celkové plochy pozemků 1490 m<sup>2</sup> (viz str. 6 napadeného rozhodnutí), přičemž tato plocha má zahrnovat předzahrádky bytů s výstupem na upravený terén bez ohledu na to, zda se jedná o zeleň na rostlém terénu či na konstrukci. Podle žalobců má dojít k redukci rozsahu zeleně z původní plochy cca 1337 m<sup>2</sup> na nově pouze cca 478 m<sup>2</sup> na rostlém terénu. Tento výrazný úbytek zeleně na území se zvýšenou ochranou zeleně, které přímo navazuje na ÚSES, žalovaný ani stavební úřad ve svých rozhodnutích nijak nezduvodnili.
69. Parcely č. XH a XI mají dohromady plochu 1490 m<sup>2</sup>, velikost záměrem zastavěné plochy má být 898 m<sup>2</sup> (namísto původních 153 m<sup>2</sup>), zbývá tedy 592 m<sup>2</sup>. Ponechání pouze (maximálně) 39 % plochy zeleně na rostlém terénu namísto původních cca 90 % nelze dle soudu považovat za obohacení systému ÚSES, ani za zvýšený podíl zeleně v kontaktu s lesními porosty (ke stanovení plochy zeleně a koeficientu zeleně viz oddíl 7, pododdíl 7a, bod 9 a 10 Regulativů uspořádání území).
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 umisťování staveb v území ignoroval.

72. Nad rámec výše uvedeného soud doplňuje, že za dostatečné odůvodnění nelze považovat ani zmínku na str. 6 napadeného rozhodnutí, že plocha určená pro zeleně je včetně zeleně na konstrukci (podzemních garáží) 780 m<sup>2</sup>, zatímco plocha zahrad sousedícího řadového domu je 772 m<sup>2</sup>. Žalovaný zcela pomíjí, že zahrady sousedícího řadového domu se na rozdíl od pozemku záměru v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec nenachází. I pokud by se v něm však nacházely, nebylo by porovnání s jediným dalším pozemkem dostatečné. Není také zřejmé, proč plochy zeleně záměru „nelze porovnávat se zahradami izolovaných rodinných domů ani se zelení okolo bytových domů“, neboť v projednávané věci není sporu o tom, že záměr je novostavbou bytového domu nahrazující původní stavbu izolovaného rodinného domu.
73. Nedostatek odůvodnění umístění záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně způsobuje dílčí nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. V obecné rovině má soud za to, že regulativ území se zvýšenou ochranou zeleně je třeba vykládat tak, že neumožňuje zeleně významně redukovat.

### ***Rozpor záměru s územně plánovací dokumentací***

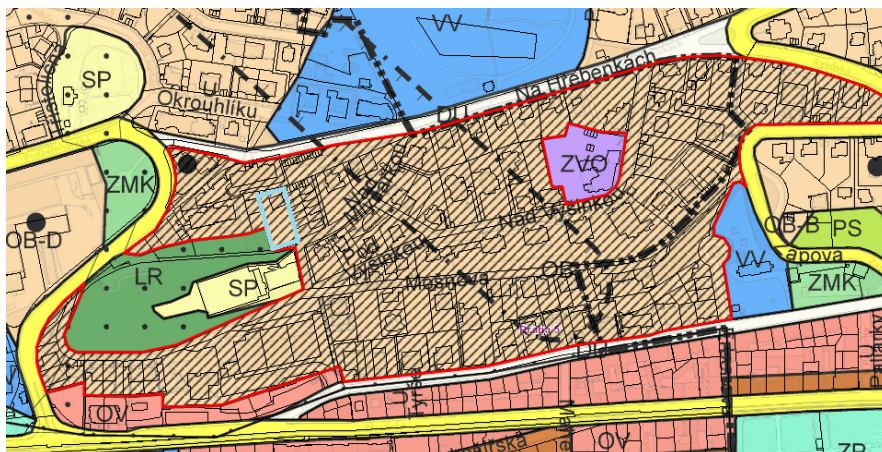
#### *Vymezení posuzované lokality*

74. Soud se dále zabýval námitkou nesprávného vymezení lokality, v jejímž rámci byla posuzována přípustnost záměru ve stabilizovaném území.
75. Stavební úřad posuzoval soulad záměru s územním plánem na str. 13 až 16. Konstatoval, že záměr se nachází v lokalitě 335 Hřebenka. Žalovaný v napadeném rozhodnutí upozornil, že po změně územně analytických podkladů po vydání prvostupňového rozhodnutí se záměr nachází v lokalitě 338 Hřebenka. Žalovaný však nenavázal na vymezení lokality stavebním úřadem a neztotožnil se ani s vymezením lokality navrhovaným žalobci. Uvedl, že:

*„Pro posouzení, zda je záměr možné do území umístit je vhodnější vymezení takového území, s kterým má být navržený záměr v kontextu urbanisticky, architektonicky, podle dalších sledovaných parametrů a jeho začlenění do stávající zástavby obklopující pozemek záměru, a to území vymezené ulicemi Podbělohorská, Na Hřebenkách a Nad Mlynářkou (cca 0,3 x 0,15 km).“*

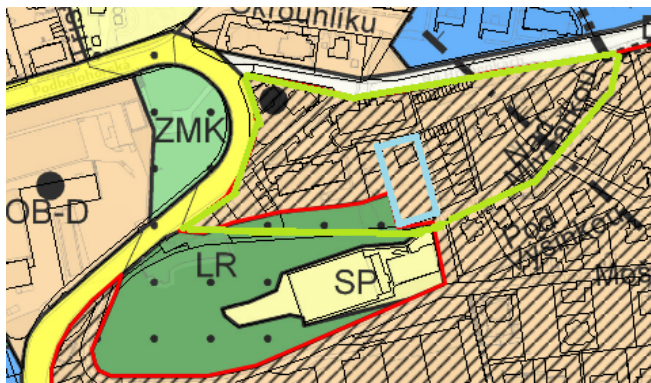
76. S ohledem na takto nově vymezenou lokalitu pak provedl vlastní hodnocení sporné otázky, zda záměr směřuje k „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury“ či nikoliv, a to na str. 5 a 6 napadeného rozhodnutí.
77. Z výkresu 4 grafické části územního plánu nazvaného „Plán využití ploch“ vyplývá, že záměr je umístěn do lokality o výměře 14.2112 ha vymezené jako území OB: čistě obytné (viz obrázky níže). Dle textové části je hlavní využití plochy bydlení, přípustné využití jsou byty v nebytových domech. Záměr je koncipovaný jako stavba určená k bydlení, jeho účel tedy beze sporu splňuje podmínky hlavního využití území OB, do něhož je umisťován.





Obr.: Vyznačené posuzované území dle územního plánu (hranice OB zvýrazněny červeně tučně, vnitřní část odlišena šrafovou, záměr v území vyznačen světle modrou tučnou čarou)

78. Žalovaný však posuzoval záměr toliko ve vztahu k menšímu území v rámci této lokality (viz níže).



Obr.: Vyznačení lokality posuzované žalovaným (zelenou tučnou čarou, pozemek záměru světle modrou tučnou čarou)

79. Soud se neztotožnil s námitkou žalobců, že by vymezení posuzované lokality žalovaným bylo účelové. Není vadou, pokud žalovaný do posuzovaného území zařadil mimo jiné bytové domy severně a východně od záměru. Jeden z bytových domů se záměrem bezprostředně sousedí, druhý je od něj oddělen jediným rodinným domem. Zahrnutí těchto bytových domů do úvah o souladu záměru s požadavky územně plánovací dokumentace tak bylo zcela namístě.
80. Soud má za to, že vymezení poměrně malé lokality samo o sobě neznamená, že by žalovaný odhlédl od širších vazeb v území.
81. S ohledem na toto východisko soud posoudil jednotlivé námitky vznesené žalobci k posouzení záměru s územně plánovací dokumentací.

#### *Stabilizované území*

82. Regulativy uspořádání území vymezují stabilizované území jako „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž

*územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované“ (oddíl 15, bod 45).*

83. Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (oddíl 7, pododdíl 7a, bod 3 Regulativů uspořádání území).
84. Žalobci v podané žalobě (shodně jako v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu) namítají, že záměr není možné do stabilizovaného území umístit, neboť významně převyšuje velikost původní stavby, významně zvyšuje míru využití pozemku, a zásadně mění charakter území, zejména zvýšením dopravy a snížením množství zeleně. Nejedná se tak o zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, ale naopak o rozsáhlou stavební činnost.
85. Mezi účastníky řízení není sporu o tom, že záměr významně převyšuje původní velikost stavby na pozemku. Na pozemku se původně nacházel dvoupatrový dům o velikosti zastavěné plochy 153 m<sup>2</sup>. Ten je nahrazen záměrem – čtyřpodlažním bytovým domem o velikosti zastavěné plochy 898 m<sup>2</sup>. Prvostupňové rozhodnutí (str. 14) k tomu uvádí, že zastavěná plocha nadzemní části záměru je 682 m<sup>2</sup> (zbytek připadá na podzemní garáže). Žalovaný k tomu v napadeném rozhodnutí uvádí, že plocha záměru „srovnatelná s výpočtem ploch stávajících staveb“ je 628 m<sup>2</sup>. Nijak však nespecifikuje, jak k tomuto závěru odlišnému od závěru stavebního úřadu došel. Stavební úřad přitom tuto hodnotu 682 m<sup>2</sup> opakovaně používal pro vícero posouzení a měl ji za nespornou (viz str. 14, 40, 41 a 51 prvostupňového rozhodnutí).
86. Žalovaný uvedl, že napadené rozhodnutí neposuzuje stávající stav využití pozemku záměru, neboť takové posouzení není předmětem územního rozhodnutí. Ve stabilizovaném území není dle něj třeba poměřovat kritérium zákazu rozsáhlé stavební činnosti stávající stavbou, na jejímž místě má být nový záměr umístěn.
87. S touto úvahou žalovaného se soud neztotožnil. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že srovnání záměru se stávající stavbou je v případě posuzování její přípustnosti ve stabilizovaném území podstatné. To neznamená, že by nebylo možné ve stabilizovaném území umístit záměr rozsáhlejší, než je stávající stavba. V případě významně odlišných parametrů stávající a navrhované stavby, tak jako v nyní projednávané věci, je však třeba zvlášť pečlivě hodnotit, zda jde o zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

88. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 15. 8. 2017, č. j. 7 As 143/2017-15:

*„Jak správně uváděli stěžovatelé, namísto původní stavby o 2 podlažích (se zcela jinou funkcí) bude umístěn dům o 12 podlažích, jehož zastavěná plocha má činit 2 337 m<sup>2</sup>, což převyšuje zastavěnou plochu několika velkých panelových domů v blízkém okolí atp. (...) proto lze očekávat, že se správní orgány budou (na základě uplatněných námitek) důkladně zabývat tím, proč nelze stavbu považovat za „rozsáhlou stavební činnost“, resp. proč její realizaci nedojde k „významnému rozvoji“ dané lokality.“ (bod 27).*



89. Pro účely posouzení, zda se jedná o rozsáhlou stavební činnost, jsou logickými a správnými kritérii velikost, hmota či urbanistický ráz (např. rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014-69). Samotná odlišnost mezi novou a již existující stavbou z hlediska stavebních parametrů (např. výšky či hmoty) tedy není bez dalšího určující pro učinění závěru, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost. I v tomto případě je nutné záměr srovnat v rámci širšího okolí (viz rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-68, bod 56).

90. Soud má za to, že výše uvedeným požadavkům správní orgány v nyní posuzované věci nedostály. V prvé řadě je třeba konstatovat, že žalovaný záměr hodnotil toliko ve vztahu k nejbližšímu okolí (viz body 74 až 80 tohoto rozsudku a str. 5 a 6 napadeného rozhodnutí). Žalovaný na str. 6 napadeného rozhodnutí uvedl, že

*„[p]orovnáním sledovaných parametrů stávajících staveb a parametrů záměru, tj. regulovaná výška a zařazení do výškových hladin, přiměřenost půdorysných a výškových rozměrů, podlažnost, typ střechy, architektonický vzhled, terasová úprava finálního terénu sloužícího zeleni (zahrádky) apod., dospějeme k závěru, že záměr je těmito parametry přiměřený stávajícím srovnatelným stavbám, mezi něž je umístován, není vyšší než stavby se srovnatelnými parametry v sousedství, neodporuje urbanistické struktuře a charakteru daného území a je vhodně začleněn do stávající zástavby. Nejedná se o výškovou, převýšenou či rozměrnou stavbu dle odst. 7b) textové části platného Územního plánu. Vzhledem k tomu, že se v daném území nacházejí stávající stavby s obdobnými parametry (zastavěná plocha, podlažnost, apod.), nelze předmětný záměr v rámci daného území hodnotit jako nepřiměřeně rozsáhlou stavební činnost. Z těchto hledisek není navržený záměr v rozporu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy.“*

91. Soud se ztotožňuje s žalovaným, že v nejbližším okolí záměru lze nalézt stavby vyšší, rozsáhlejší a stavby s vyšším počtem podlaží. Žalovaný však odhlédl od širšího okolí záměru, kde jsou tyto stavby výjimečné (viz např. níže znázorněná podlažnost staveb).

92. Žalovaný se správně zaměřil na hodnocení záměru z hledisek výšky a půdorysné plochy. Dospěl přitom k závěru, že záměr nepřesahuje výškou ani půdorysnou plochou nedaleké bytové domy č. p. X a X. Ty mají hlavní římsu v úrovni 269,1 m n. m., 5 podlaží, regulovanou výšku 18,2 m a půdorysnou plochu 672 m<sup>2</sup> a 688 m<sup>2</sup>. Záměr má hlavní římsu v úrovni 268,70 m n. m., 4 podlaží, regulovanou výšku 13,2 m, a půdorysnou plochu určenou výpočtem srovnatelným s výpočtem ploch stávajících staveb 628 m<sup>2</sup>. Opomněl však zohlednit širší okolí záměru a zabývat se otázkou, zda bytové domy, s nimiž záměr srovnával, nejsou v rámci širšího okolí dominantou lokality. Jak již zdejší soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 11. 2022, č. j. 10 A 131/2021-142, ve stabilizovaném území není přípustné vytváření nových dominant prostoru. Není tak možné pro srovnání vybrat ojedinělé objekty, které nemají vypovídající hodnotu o převažujícím charakteru posuzované oblasti.

93.



Obr.: Podlažnost (světle modrá čára vyznačuje pozemek záměru s původní stavbou)



Obr.: Podlažnost v širším území okolo záměru

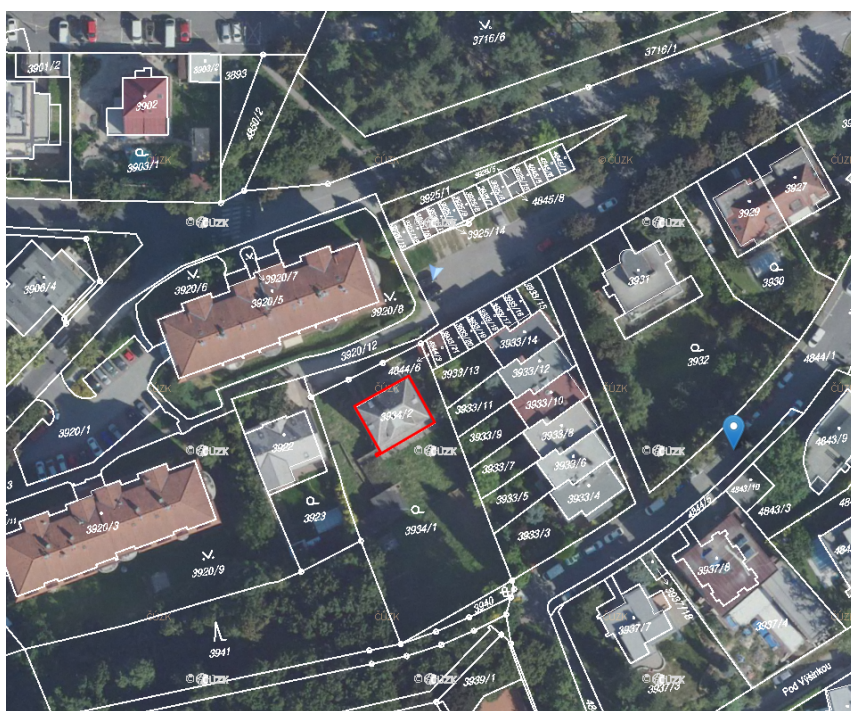
94. V rámci širšího okolí záměru správní orgány neposuzovaly ani významné navýšení stávající podlahové plochy. Jak přitom uvedl Nejvyšší správní soud ve výše citovaném rozsudku 3 As 247/2022-67 „pokud proto v důsledku realizace nového záměru s odlišnými parametry dojde k navýšení stávající podlahové plochy a změně funkce budovy, což může znamenat i zvýšené nároky na dopravu a infrastrukturu, je tento aspekt nutné opět hodnotit v rámci širšího území.“
95. Žalobci přitom již v podaném odvolání upozorňovali, že v nyní projednávaném případě je rodinný dům nahrazován bytovým domem s dvanácti byty a 26 garážovými stáními, která jsou přístupná toliko přes stávající pochozí chodník (vedoucí ke dvěma rodinným domům). Na tuto argumentaci směřující k vysoké intenzitě využití pozemku a s tím související intenzivní automobilové dopravě v místech, kde dosud nebyla, přitom žalovaný blíže nereagoval (viz níže).
96. Soud připomíná, že ve stabilizovaném území je třeba přípustné řešení stanovit v souladu s charakterem území (oddíl 7, pododdíl 7a, bod 3 Regulativů uspořádání území). Žalovaný tak měl pečlivě hodnotit námitky žalobců ve vztahu k rozporu záměru s charakterem území ve smyslu § 20 odst. 1 PSP. Ten stanoví, že „[p]ři umístování staveb musí být

*přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“*

97. Žalobci namítají, že žalovaný charakter území dle § 20 PSP vůbec neposuzoval. Konkrétně uvádějí, že nezohlednil navrhovaný rozsah terénních úprav a opomenul řadu skutkových okolností ohledně vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, zejména absenci veřejných ploch zeleně a odlišný způsob vjezdu automobilů z veřejných prostranství.
98. Pokud jde o rozsah terénních úprav, žalovaný se námitkou žalobců zabýval. Na str. 7 napadeného rozhodnutí uvedl, že *„[p]ro umístění záměru je nutné zapuštění stavby do terénu, finální tvar stavby s navazujícími předzahrádkami v terasově se snižující úrovni je přizpůsoben průběhu terénu, který je svažitý směrem k severozápadu stejně, jako je to i u sousedících řadových domů, kdy jednotlivé zahrady jsou v sestupných rovinatých úrovních přizpůsobených průběhu svahu. Svah má větší sklon u jižních hranic pozemků a sklon se směrem k severním hranicím postupně zvolňuje. V tom jsou si tyto sousedící pozemky podobné a lze tak porovnat finální terénní úpravy.“*
99. Rozsah terénních úprav (stejně jako budování opěrných zdí) není výslovně uveden jako hledisko pro zjišťování rozporu s charakterem území. To však neznamená, že lze na posouzení těchto parametrů zcela rezignovat. Žalovaný nepoukázal na žádnou stavbu v lokalitě, která by měnila terén pozemku obdobně intenzivně jako záměr. Uvedl, že finální terénní úpravy lze srovnat s pozemky žalobců, aniž by reagoval na konkrétní námitku, že finální řešení záměru má obsahovat též trvalý výkop stávajícího svahu podepřený opěrnou zdí výšky dosahující téměř 5 metrů, což představuje v dané věci specifikum odlišné a významné.
100. Pokud jde o návaznost na veřejná prostranství, žalovaný uvedl, že *„[s]távající bytové domy mají vjezdy do podzemních garáží na hranici s veřejným prostranstvím, stejně tak sousední řadové rodinné domy mají zajištěno parkování v řadových garážích přiléhajících k severní stěně krajního rodinného domu, neboť umístění řadových rodinných domů ve svažitém terénu neumožňovalo umístění garáže ke každému domu samostatně. Tyto garáže mají vjezdy z veřejného prostranství. Vztah záměru k veřejnému prostranství je tedy obdobný jako u stávajících staveb.“*
101. Soud se ztotožnil s tvrzením žalobců, že situace u bytových domů č. p. X a č. p. X se od situace záměru liší, pokud jde o zajištění parkování a vjezdu do podzemních garáží. Pokud žalovaný v napadeném rozhodnutí zahrnul do posouzení kritérií dopravní dostupnosti záměru též bytové domy č. p. X a č. p. X, opomněl uvést, že uvedené bytové domy jsou dostupné i automobilem z jiných veřejných komunikací v rámci ulice Na Hřebenkách. Vjezd do garáží záměru by naopak natrvalo využíval část stávajícího pochozího chodníku pro chodce. Tím představuje záměr značně odchylné dopravní řešení od okolní zástavby a její dopravní obslužnosti (parkování, zastavování, zajiždění do podzemních garáží a vyjíždění z nich na komunikaci) se zjevnými vlivy na bezpečnost pěšího pohybu, jakož i zvýšení provozu v zaslepeném úseku místní komunikace.



*Obr.: Dopravní situace v místě umístění záměru – vjezd do budoucích garáží v místě stávajícího rodinného domu vlevo*



*Obr.: Celkový pohled na situaci u záměru (původní stavba na pozemku záměru vyznačena červeně)*

102. Není přitom zřejmé, jak tyto dopady záměru na provoz v lokalitě a bezpečnost procházející veřejnosti akcentovali žalovaní a stavební úřad, neboť jejich vlastní posouzení z jejich rozhodnutí nevyplývá. Vybudování přístupu k celkem 26 garážovým stánům pouze z pochozího chodníku je přitom řešením obyvatele okolních staveb bezpochyby omezujícím, a to trvale.
103. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, „[v] souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a



*umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*“ Zvolené dopravní řešení, tak, jak jej bez dalšího přejala správní orgány obou stupňů, podle soudu nepředstavuje stanovení takových podmínek využívání pozemků, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnotu území.

104. Úvaha o vhodnosti a potřebnosti tohoto řešení, *nota bene* konkrétně namítaná žalobci, měla být jednou z podstatných součástí úvahy žalovaného v napadeném rozhodnutí. Skutečnost, že žalovaný tuto námitku dostatečně neposoudil, resp. nepředložil k ní v napadeném rozhodnutí dostatečně konkrétní a adresnou argumentaci, pak nemůže soud v řízení o správní žalobě zhojit.
105. Soud přisvědčil též námitce žalobců, že situace záměru se od stávajících bytových domů liší i tím, že kolem bytových domů č. p. X a č. p. X se nachází veřejně přístupná prostranství. Uvedené veřejné plochy záměr ve svém okolí postrádá. Nelze se tak ztotožnit se závěrem žalovaného, že je vztah záměru k veřejnému prostranství obdobný, jako je tomu u stávajících staveb. Žalovaný se nezabýval otázkou, nakolik je záměr bytového domu se soukromými předzahrádkami souladný s charakterem území tvořeného dosud rodinnými domy se soukromými zahradami a bytovými domy obklopenými veřejným prostranstvím.
106. Soud uzavírá, že dotváření stabilizované plochy by podle názoru soudu mělo spočívat v tom, že se na plochu v oblasti má umístit stavba s parametry odpovídajícími charakteru okolí. Tato stavba by se neměla stát novou dominantou prostoru. Tuto otázku je třeba posuzovat ve vztahu k širšímu okolí záměru. Pokud má stavba podstatně odlišné parametry od stavby původní, je třeba zvlášť pečlivě hodnotit její soulad s charakterem území, a to mimo jiné s ohledem na zastavěnost plochy, intenzitu využití území, množství zeleně, vztah k veřejným prostranstvím i zvýšeným dopravním nárokům. Takto však žalovaný ve výše uvedených ohledech nepostupoval.

107. Námitka je důvodná.

### ***Nedodržení stavební čáry dle § 21-24 PSP***

108. Soud se dále zabýval námitkou žalobců týkající se nedodržení stavební čáry umístěním záměru.
109. Podle § 21 odst. 1 PSP „[z]působ zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou.“
110. Podle § 21 odst. 2 PSP „[s]tavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.“
111. Podle § 21 odst. 3 PSP se „[p]odle těchto parametrů v území uplatní převážně stavební čára:
- a) uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
    1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
    2. která musí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná;
  - b) otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
    1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a

2. která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná, anebo
  - c) volná, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
    1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
    2. která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.“
112. Podle § 22 odst. 3 PSP se „[s]tavby umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. *Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou; b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.*“
113. Jak vyplývá z odůvodnění k § 21 PSP, smyslem zavedení regulativu stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím. Stavební čára je tradičním regulativem jak v českých regulačních plánech, tak v plánech dalších evropských měst. Předpis jednak standardizuje použití tohoto regulativu v územně plánovacích dokumentacích na území hlavního města Prahy a jednak pracuje se stavební čarou jako se základním nástrojem popisujícím charakter prostředí, **který lze odvodit z dosavadní zástavby** a ke kterému lze nově umísťované stavby vztahovat (zvýraznění doplněno soudem).
114. Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění, rozděluje tedy blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část. Vždy je vymezována po jeho obvodu, tzn. směrem k uliční čáře, může ale blok organizovat v celé jeho hloubce, např. rozdělovat na menší zastavitelné části nebo vymezovat vnitrobloky. Zároveň stavební čára určuje, jakým způsobem zástavba vymezené rozhraní vyplňuje a jakým způsobem se k němu vztahuje. Pro stavební čáru jsou definovány dva parametry: možnost ustoupení od stavební čáry, tedy kdy zástavba ustoupit může a kdy nesmí, a míra zastavění na stavební čáře, tedy zda hranice vymezená stavební čarou musí, může, anebo nesmí být souvisle zastavěna.
115. Žalobci namítají, že žalovaný volnou čáru dle § 22 odst. 3 PSP neodvodil ze stávající situace a nezahrnul stavbu na pozemku záměru určenou k odstranění. Odvolávají se na výklad pod výše zmíněným ustanovením v odůvodnění PSP, dle kterého lze ve stabilizovaném území stavební čáru odvodit dosavadní zástavby.
116. Této námitce soud nepřisvědčil. Jestliže žalobci namítají nedodržení stavební čáry ve vztahu k umísťovanému záměru, je třeba zohlednit právě situaci při realizaci tohoto záměru. Je přitom logické, že odstraněním stávající stavby dojde ke změně situace na pozemku. Žalovaný proto nepochybil, pokud při stanovení uliční čáry nevzal stavbu určenou k odstranění v potaz. Vycházel z charakteru okolní zástavby, čímž naplnil i předpoklad odvození stavební čáry z dosavadní zástavby.
117. Žalovaný v napadeném rozhodnutí posoudil stavební čáru jako volnou a svůj závěr o umístění stavby v souladu se stavební čarou dle soudu srozumitelně odůvodnil (str. 7-8 napadeného rozhodnutí).
118. Soud se neztotožnil ani s námitkou žalobců, že žalovaný pochybil, když při určování stavební čáry zohlednil též garáže, které jsou umístěny přímo na uliční čáře. Je pravdou, že

podle § 24 pražských stavebních předpisů lze některý typ staveb umisťovat před stavební čáru. Garáže o výšce 2,3 metrů však mezi takové stavby nepatří.

119. Soud tak postup správních orgánů neshledal nezákonným.

120. Žalobní námitka není důvodná.

*Nedodržení minimální odstupové vzdálenosti dle § 29 PSP*

121. Žalobci dále namítali nedodržení minimální odstupové vzdálenosti budované opěrné zdi s výškou přibližně 4,77 m od hranice pozemků.

122. Podle § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani stavební povolení nevyžadují opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím, a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše. Podle § 104 odst. 1 písm. h) stavebního zákona postačí ohlášení stavebnímu úřadu u stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím. Mezi stranami není sporu o tom, že o takový případ se v nyní projednávané věci nejedná, neboť budovaná opěrná zeď přesahuje výšku 4 metrů.

123. Podle § 29 odst. 2 PSP „[n]estanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být **odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m**. Požadavek se neuplatní: a) tam, kde z vedení stavební čáry nebo z územního či regulačního plánu vyplývá povinnost umístit stavbu s nižším odstupem než 3 m nebo na hranici pozemku, b) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace, c) mezi pozemky v rámci společně řešeného celku, d) pro stavbu nebo její část, **nepřesahuje-li výšku 2,5 m**, nebo e) pro stavbu nebo její část, **nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m a ke všem sousedním pozemkům 15 m**; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umisťované i stávající.“

124. Odstup stavby od hranice pozemků tedy musí být alespoň 3 m, není-li naplněna jedna z taxativně uvedených výjimek.

125. Žalovaný v napadeném rozhodnutí (str. 9) dospěl k závěru, že není třeba naplnit požadavek na odstup stavby minimálně 3 m. Současně dospěl k závěru, že se neaplikuje žádná z výjimek uvedených v § 29 odst. 2 PSP, neboť tyto výjimky jsou vázány na výšku a délku stavby, nikoliv na její hloubku. Závěr žalovaného proto soud shledal vnitřně rozporným. Nelze-li aplikovat žádnou ze stanovených výjimek, je třeba aplikovat základní pravidlo.

126. Žalovaný dále uvedl, že „(...) se posuzuje *odstup nadzemních částí staveb od společné hranice se sousedními pozemky a ze strany sousedních pozemků tyto opěrné stěny nebudou vidět, neboť dle výkresů jejich horní hrana je níže než úroveň sousedních pozemků. Nemůže tak dojít k ovlivnění zastíněním, narušením soukromí a pod, jak je uvedeno výše v námitce*“. Ani toto vyjádření nemůže odůvodnit neaplikaci § 29 odst. 2 PSP. Žalovaný neuvádí, zda, z jakých důvodů a v jaké části nepovažuje opěrnou zeď za nadzemní stavbu. Pouhá skutečnost, že opěrná zeď je (z logiky věci) z jedné strany nad úrovní terénu, zatímco z druhé strany pod úrovní terénu, neznamená, že jde o podzemní část stavby. Žalobci přitom v žalobě ani v podaném odvolání netvrdili zásah stíněním či narušením soukromí z titulu opěrné zdi, jak nesprávně uvádí žalovaný. Žalobci brojili proti narušení bezpečnosti jejich pozemků, ovlivnění vodních



poměrů a nepřípustnému zásahu do charakteru (stabilizovaného) území. Soud má za to, že pouhá skutečnost, že opěrná zeď nemůže způsobit zastínění ani narušení soukromí pozemků žalobců, nemůže odůvodnit neaplikaci § 29 odst. 2 PSP.

127. Umístění stavby opěrné zdi méně než 3 m od hranic sousedních pozemků žalovaný blíže nezduodnil a neuvedl, o kterou z výjimek podle ustanovení § 29 odst. 2 PSP se v tomto případě jedná. Podmínky uvedeného ustanovení tak nedodržel.

128. Žalobní námitka je duvodná.

### *Ohrožení stability sousedních pozemků*

129. Žalobci dále brojili proti umístění opěrné zdi s odkazem na narušení stability stávajících opěrných zdí jednotlivých terasovitě uspořádaných zahrad a požádali souseda dle § 1020 občanského zákoníku, aby se zdržel zřizování záměru na pozemku v těsné blízkosti společné hranice.

130. Podle § 1020 „*má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.*“

131. K této námitce žalovaný zejména odkázal na část D.1.2 stavebně-konstrukční stavební dokumentace a na § 159 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého za správnost, celistvost, úplnost a proveditelnost stavby odpovídá projektant. V případě, kdy prováděním prací vznikne škoda na sousední nemovitosti, uplatňuje se obecná odpovědnost za škodu v rovině soukromoprávní.

132. Soud se ztotožnil s žalovaným, že obecná nepodložená námitka obavy o stabilitu pozemků nemohla být úspěšná. Námitku zřizování stavby na samé hranici pozemků však byl povinen náležitě vypořádat, přičemž této povinnosti nedostal (viz výše).

### *Pohoda bydlení*

133. V další žalobní námitce žalobci uvádějí, že umístěním záměru dojde k narušení jejich pohody bydlení ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113. Namítají, že umístěovaná stavba naruší jejich soukromí nad míru obvyklou a přiměřenou stávajícím poměrům.

134. Podle § 90 písm. c) stavebního zákona „*v územním řízení stavební úřad mj. posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území.*“

135. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, „*[v] souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístěování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*“

136. K pohodě bydlení se Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 15. 8. 2017, č. j. 7 As 143/2017-75, vyjádřil následovně:

*„Jak vyplývá z rozsudku zdejšího soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116, který byl zveřejněn i ve Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 850/2006 Sb.: „Pohodou bydlení“ lze podle jedné z*

možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (viz Marek Hanák, Pohoda bydlení, Právní rádce - internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>). Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodu bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, **např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.**; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „pohoda bydlení“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněně nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práv a svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat [...].“ Z citovaného rozsudku dále vyplývá, že ani skutečnost, že jsou dodrženy limity zdravého životního prostředí, neznamená, že jsou automaticky splněny požadavky na pohodu bydlení. Povinností správních orgánů je se řádně vypořádat **s konkrétními tvrzeními účastníků o porušení pohody bydlení**, a to i přes fakt, že stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Posouzení, zda stavba nepřípustně snižuje pohodu bydlení, není otázkou obsahu závazných stanovisek, nýbrž je věcí autonomního posouzení stavebním úřadem po zhodnocení všech relevantních okolností. Uvedené závěry pak přebírá i pozdější judikatura zdejšího soudu (...)“ (bod 46, zvýraznění doplněno soudem).

„Nejvyšší správní soud z rozhodnutí stavebního úřadu zjistil, že ten námitky stěžovatelů (poukazující na ohrožení pohody bydlení z důvodu navýšení hlukové a emisní zátěže, zhoršení světelných podmínek, dalšího znečištění ovzduší, snížení doby oslunění atp.) vypořádal obecnou citací definice pohody bydlení vyňaté z citovaného rozsudku č. j. 2 As 44/2005 - 116 a dodal, že „Vzhledem k tomu, že budou splněny odstupové vzdálenosti a stanoviska a vyjádření dotčených orgánů jsou kladná, nemůže záměr narušit a zhoršit životní podmínky. Z hlediska ochrany veřejného zdraví byl návrh kladně projednán s Hygienickou stanicí hl. m. Prahy“. I na stranách 16 a 17 odvolání uplatnili stěžovatelé řadu námitek týkajících se narušení pohody bydlení (z důvodu navýšení hlukové a emisní zátěže, zhoršení světelných podmínek, dalšího znečištění ovzduší, snížení doby oslunění atp.), které dále konkretizovali (např. ve vztahu k hlukové zátěži stěžovatelé poukazovali na to, že, předmětné území je již v současné době nadlimitně zatíženo hlukem, a nelze proto do něj umísťovat další stavby). Žalovaný tyto námitky však v podstatě vypořádal poukazem na (nedostatečné) odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, resp. stanoviska dotčených orgánů“ (bod 47).

„Správní orgány se tedy řádně nezabývaly namítaným porušením pohody bydlení, resp. uplatněnými námitkami. Pouze konstatovaly, že jsou dodrženy odstupové vzdálenosti a vyjádření dotčených orgánů jsou kladná. Správní orgány neprovedly (ačkoliv odkázaly na rozsudek č. j. 2 As 44/2005 - 116) uvedeným rozsudkem **požadované zkoumání intenzity narušení jednotlivých činitelů ovlivňujících pohodu bydlení samostatně i ve vzájemných souvislostech**. Ani odkaz správních orgánů na závazná stanoviska dotčených orgánů sám o sobě

*nepostačí (...). Stejně tak nezohlednily specifika dané oblasti (...)*“ (bod 48, zvýraznění doplněno soudem).

137. Výše uvedené rozhodnutí vymezuje podmínky, které musí správní orgány zohlednit při posuzování, zda plánovaný záměr představuje narušení pohody bydlení.
138. V nyní projednávaném případě žalobci již v odvolání uvedli konkrétní důvody narušení pohody bydlení (nová intenzivní doprava v klidné slepé ulici, stínění, ztráta stávajícího privátního charakteru okolních soukromých zahrad). Žalovaný k tomu uvedl, že „[u]rčité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takové zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“ (strana 12 napadeného rozhodnutí). Vyšel z předpokladu, že „stavba bude mít na území stejný vliv, jako stavby stávající“, a námitku shledal nedůvodnou.
139. K tomu soud uvádí, že se žalovaný nezabýval všemi žalobci tvrzenými činiteli a vlivy jednotlivě a ve vzájemných souvislostech tak, jak judikatura Nejvyššího správního soudu požaduje. Nijak nereagoval na tvrzení žalobců, že stavba se od stávající zástavby liší tím, že přivádí intenzivní automobilovou dopravu do míst, kde dosud taková doprava není (a to až na stávající pochozí chodník), ani neosvětlil, zda již stávající stavby způsobují narušení privátního charakteru soukromých zahrad, proti němuž žalobci výslovně brojí. Odůvodnění žalovaného proto nelze označit za přezkoumatelné.
140. Žalobní námitka je důvodná.

#### *Oslunění a osvit*

141. Soud se nemohl zabývat žalobců ohledně porušení požadavku šetrnosti podle § 76 odst. 2 stavebního zákona ve vztahu k nedostatečnému oslunění rodinného domu č. p. X.
142. Soud předesílá, že vlastníci rodinného domu č. p. X podali proti prvostupňovému rozhodnutí samostatné odvolání, které však bylo napadeným rozhodnutím vyhodnoceno jako opožděné.
143. Je-li účastenství určité osoby v územním řízení odvozeno od možnosti dotčení jejích práv, pak v mezích tohoto možného dotčení práv jí přísluší výkon účastnických práv a ochrana jejích hmotných práv. To znamená, že vyjádření a námitky, které je takový účastník v územním řízení oprávněn uplatnit, se musejí vztahovat k jeho právům. Je proto vyloučeno, aby se žalobce domáhal ochrany práv jiných účastníků řízení. Ve správním soudnictví soudy poskytují ochranu veřejným subjektivním právům fyzických i právnických osob (§ 2 s. ř. s.). Ani soudní řád správní neumožňuje, aby někdo žaloval proti rozhodnutí v zájmu ochrany práv třetích osob (*actio popularis*).
144. Jak NSS vyložil v rozsudku č. j. 4 As 246/2016-32 z 30. 3. 2017 „[...] stěžovatelé nemohou zpochybňovat správnost územního rozhodnutí tvrzením o zásahu do subjektivních veřejných práv jiného subjektu, neboť jak již judikoval např. Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 13. 12. 2011, č. j. 8 Ca 364/2008 - 60, obsahem a účelem subjektivního práva účastníka řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona z roku 2006 je ochrana zájmů vlastníka pozemku. V územním řízení a posléze i v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu je žalobce z titulu tohoto svého postavení oprávněn brojit proti všemu, co se podle jeho názoru dotýká jeho subjektivních veřejných práv a co je poškozující. Naopak není oprávněn domáhat se ochrany práv a zájmů jiných osob, a to ani fyzických, ani právnických (...).“

Nejvyšší správní soud dále poukazuje na rozsudek ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012 – 40, v němž zdejší soud v bodě 18 vyslovil, že „účastenství v územním řízení je vybudováno na principu, že každý účastník v něm smí uplatňovat toliko ty námitky, jimiž mají být ochráněna jeho vlastní práva. Je tak vyloučeno, aby se účastník řízení domáhal ochrany práv osob jiných, jejichž zcela samostatná práva přísluší hájit pouze jim a je jejich věcí, zda tak učiní do důsledků či nikoliv (viz rozsudek NSS ze dne 11. 7. 2007, čj. 2 As 10/2007 – 83). Totéž platí i pro aktivní žalobní legitimaci a námitky uplatněné v soudním řízení správním. Žalobce není oprávněn osobovat si výtky, které se dotýkají práv jiných osob. I kdyby tedy byla výtka uplatněná žalobcem důvodná, nicméně neznamenala by porušení jeho hmotného práva (právní sféry), nejednalo by se o důvod pro zrušení napadeného správního rozhodnutí. Ve vztahu k takové námitce totiž není žalobce aktivně věcně legitimován, což má vždy za následek zamítnutí žaloby (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2010, čj. 1 As 61/2010 – 98)“.

145. Žalobní bod týkající se oslunění a osvitů judikturním požadavkům uvedeným v přechodím odstavci neodpovídá. Žalobci nemohou úspěšně namítat nedostatek oslunění domu sousedů, kteří žalobu proti napadenému rozhodnutí nepodali.

#### *Ohrožení výskytu roháče obecného*

146. V poslední žalobní námitce žalobci upozorňovali, že by byl realizací záměru v oblasti ohrožen výskyt roháče obecného. Žalovaný na str. 11 napadeného rozhodnutí uvedl, že roháč obecný se v širším okolí záměru vyskytuje (např. parky Klamovka, Cibulka či Petřínské zahrady) a občasný výskyt na pozemku, kde má být záměr realizován, je možný. Pro vývoj druhu na pozemku záměru však nejsou podmínky, neboť se tam nevyskytují mohutné kusy částečně tlejícího nejčastěji dubového dřeva či dřeva v půdě. Realizace stavby proto nezasáhne do místní biodiverzity. Tento závěr žalovaného vycházející ze stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP a biologického průzkumu ze dne 12. 8. 2016 žalobci nijak nezpochybnili.
147. Realizace záměru tedy výskyt roháče obecného v lokalitě přímo neohrožuje. Důvody pro zahájení řízení dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny, jak je vymezil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 18. 12. 2015, č. j. 2 As 49/2013-109, tak soud neshledal.
148. Žalobní námitka není důvodná.

#### *Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení*

149. Soud ze shora uvedených důvodů zrušil napadené rozhodnutí dílem pro nezákonnost (§ 78 odst. 1 s. ř. s.) a dílem pro nepřezkoumatelnost spočívající v nedostatku důvodů rozhodnutí [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V něm je žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Žalovaný především znovu posoudí soulad záměru s územně plánovací dokumentací a s charakterem území ve smyslu § 20 odst. 1 PSP, přičemž zohlední širší okolí záměru, jakož i dosavadní využití pozemku. Žalovaný zejména znovu posoudí přípustnost záměru ve stabilizovaném území a v území se zvýšenou ochranou zeleně. Žalovaný dále vysvětlí, proč dospěl oproti stavebnímu úřadu k závěru, že velikost posuzované zastavěné plochy záměru činí 628 m<sup>2</sup> oproti 682 m<sup>2</sup>, se kterými pracoval při srovnávání záměru se stavbami ve stabilizovaném území stavební úřad.

150. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobci měli ve věci úspěch, a mají proto právo na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení zahrnují zaplacený soudní poplatek ve výši 3 x 3 000 Kč, náhradu soudního poplatku za návrh na přiznání odkladného účinku ve výši 3 x 1 000 Kč a náklady na zastoupení advokátem, které tvoří odměna za zastoupení a náhrada hotových výdajů. Výše odměny advokáta za zastupování se stanoví v souladu s § 35 odst. 2 s. ř. s. dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“).
151. Odměna zástupkyně žalobců činí za každý úkon právní služby 3 100 Kč [§ 7, § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu]. S ohledem na skutečnost, že zástupkyně společně zastupovala všechny tři žalobce, náleží jí za každou z těchto osob odměna snižená o 20 % podle § 12 odst. 4 advokátního tarifu, tedy 2 480 Kč. Zástupkyně v řízení učinila za každého z žalobců tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, replika) za něž náleží odměna ve výši 2 480 Kč a dále učinila návrh na přiznání odkladného účinku žaloby, za něž náleží odměna ve výši jedné poloviny mimosmluvní odměny (1240 Kč) [§ 11 odst. 1 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a), d) a § 11 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 11 odst. 3 advokátního tarifu]. Dále zástupkyni náleží ke každému z těchto čtyř úkonů právní služby náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), tedy 1 200 Kč. Celkem činí odměna a náhrada hotových výdajů 27 240 Kč. Tato částka se dále zvyšuje o 21% daň z přidané hodnoty ve výši 5 720,40 Kč, jelikož zástupkyně žalobců doložila, že je plátcem této daně (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Soud nepřiznal zástupkyni žalobců náhradu za doplnění žaloby ze dne 6. 4. 2022 [datované 7. 4. 2022 – pozn. soudu], neboť tímto podáním došlo pouze k odstranění vad žaloby ze dne 15. 3. 2022, která neobsahovala žádné konkrétně vymezené žalobní body, a dále za repliku k vyjádření osoby zúčastněné na řízení 1) ze dne 26. 5. 2022, která neobsahovala žádné nové skutečnosti pro rozhodnutí ve věci. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 44 960,40 Kč je žalovaný povinen uhradit k rukám zástupkyně žalobců (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, užitý na základě § 64 s. ř. s.) ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).
152. Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, proto rozhodl, že nemají právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.).

### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje,

v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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

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

Praha 27. února 2023

**JUDr. Ludmila Sandnerová, v. r.**  
předsedkyně senátu