



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyně JUDr. Naděždy Treschlové a JUDr. Hany Kadaňové ve věci žalobce: **J. P.**, bytem proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: 1) **D. J.**, 2) **R. H.**, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 11. 2022, č.j. MHMP 1400791/2022, sp.zn. S-MHMP 3XG36/2022/STR,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

- [1] Žalobce se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhal přezkoumání a zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 11. 2022, č.j. MHMP 1400791/2022, sp.zn. S-MHMP 3XG36/2022/STR (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým bylo zamítnuto jeho odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 14, odboru výstavby ze dne 20. 12. 2021, č.j. UMCP14/21/49180/OV/MILD (dále též „prvostupňové rozhodnutí“), jímž byl schválen stavební záměr osoby zúčastněné na řízení (stavebníka) na stavbu „Novostavba rodinného domu, obec P., k.ú. D. P.“, P., D. P., Za L. č.p. X, na pozemcích parc.č. XA, XB a XC, v k.ú. X, a toto rozhodnutí bylo potvrzeno.
- [2] V prvním žalobním bodu nazvaném „Vymezení předmětu sporu“ žalobce namítal, že se v případě navrhované stavby jedná o dvojdom, který na účelově rozděleném pozemku vybočuje z půdorysu původního domu na tomto místě. Výsledkem je tak stavba, která zcela

Shodu s prvopisem potvrzuje M.T., DiS.

zjevně neodpovídá charakteru daného území. Kromě skutečnosti, že je navrhovaná stavby v objektivním rozporu s právními předpisy, pak tato dle žalobce představuje i významný zásah do jeho individuální právní sféry, neboť garáž dvojdomu přiléhající k pozemku žalobce je umístěna až na samé hranici obou pozemků. To pak vyvolává jednak oprávněné obavy o stabilitu žalobcova pozemku, jednak dochází k zásadnímu zastínění jeho pozemku a domu.

- [3] Ve druhém žalobním bodu nazvaném „Nedostatečné posouzení záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací“ žalobce namítal, že záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde se s ohledem na ustanovení § 7a odst. 3 přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy (dále jen „územní plán“) nepředpokládá změna rozsahu stávající zástavby, přestavby budov a asanace. Nepředpokládá se zde ani změna celkové hmoty či kompozice. Stabilizované území pak lze definovat jako území, kde je již vyčerpána míra jeho využití, a proto územní plán neurčuje kódy míry využití tohoto území. Ve vztahu k danému území (plocha OB – čistě obytné území s hlavním využitím plochy pro bydlení) pak územní plán stanoví, že nepřipustné využití této plochy je takové využití, které je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Dále žalobce uvedl, že charakter území je třeba odvozovat od způsobu zastavění dané lokality – v daném případě se dle závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „MHMP“), odboru územního rozvoje ze dne 12. 2. 2021, č.j. MHMP 176574/2021, jedná o obytnou lokalitu s vesnickou strukturou, se stanoveným typickým počtem podlaží v lokalitě do 3 NP.
- [4] Žalobce dále vyslovil nesouhlas s argumentací žalovaného, že záměr je v souladu s charakterem a objemovým řešením okolní zástavby, neboť se jedná o zcela odlišný typ stavby, která představuje nadměrné využití pozemků, zvyšuje podíl zpevněných ploch a zastavěných ploch (dům vyplňuje celou šířku pozemku a snižuje podíl ploch zeleně). Žalobce namítal, že je toho názoru, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost, která není ve stabilizované struktuře možná. Rovněž pak namítal, že žalovaný porovnával charakter a architektonické řešení záměru se vzdáleným a nijak nesouvisejícím územím, a zcela tak opomenul charakteristické rysy zástavby rodinných domů, na které má být záměr přímo napojen. V tomto směru žalobce odkázal na rozsudek zdejšího soudu ze dne 14. 3. 2018, č.j. 10A 16/2013-111.
- [5] Žalobce v tomto žalobním bodu odkázal na urbanistické vyjádření Ing. arch. K. M. ze dne 12. 1. 2023, dle kterého se v dané lokalitě nachází volně stojící rodinné domky přibližně čtvercového půdorysu, které jsou umístěny zhruba na ose jednotlivých parcel vůči komunikaci. Výšková hladina nepřekračuje 2 NP a šířky pozemků se pohybují mezi 19 a 22 m; odstupy mezi domky se přibližují minimu 7 m požadovanému pro volně stojící rodinné domy. Průčelí domků sledují stavební čáru odstupující od uliční čáry o cca 5 m; v takto vzniklých předzahrádkách převažují zelené nezpevněné plochy. Dle žalobce pak sporná stavba tomuto charakteru neodpovídá, a proto je v rozporu s územním plánem.
- [6] K postupu žalovaného, jakož i Ministerstva pro místní rozvoj (srov. jeho závazné stanovisko), který do relevantního území zahrnul i zástavbu nacházející v ul. M. H., která skutečně svou povahou odpovídá sporné stavbě umístěné v ul. Za L., žalobce namítal, že se jedná o samostatné území s vlastní charakteristikou a jinou mírou využití území. Dle žalobce je zřejmé, že historická zástavba izolovaných rodinných domů v území ohraničeném ul. Za L., V Č., K Č. a K Z. je prostorově i charakterově oddělená od výstavby v ul. M. H.. Nadto tato lokalita není dle územního plánu vázána pravidly pro stabilizované území, jelikož jde o

rozvojovou plochu s využitím OB-B. Sám územní plán tak tyto dvě plochy považuje za odlišné. Postup žalovaného v tomto směru tak žalobce označil za účelový s cílem udržet závěr o souladu stavby s územním plánem a charakterem území.

- [7] Žalobce v tomto žalobním bodu dále namítal, že žalovaný nesprávně posoudil otázku, zda záměr naplňuje znaky rozsáhlé stavební činnosti, která je ve stabilizovaném území zakázána. V této souvislosti odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 30. 10. 2014, č.j. 10 As 54/2014-69, který vymezil znaky tohoto neurčitého právního pojmu (výška, objem, hmota a dopad na urbanistický ráz). Namítal, že předmětný záměr stavby západní poloviny dvojdomu na pozemcích parc.č. XA, XBA a XC, který má být umístěn až ke hranici s pozemkem žalobce parc.č. XD, se zastavěnou plochou 128 m², dvěma NP a plochou střechou, je třeba posuzovat v kontextu druhé, východní poloviny dvojdomu, která byla předmětem společného povolení ze dne 23. 8. 2021, č.j. UMCP14/21/33447/OV/MILD. Tato východní polovina dvojdomu obsahuje hmotově totožný objekt. Žalobce shrnul, že na předmětných pozemcích, na kterých se dosud nacházela stavba rodinného domu o 2 NP se sedlovou střechou a zastavěné ploše 73 m² a garáží o ploše 40 m², tak má být umístěna stavba dvojdomu o celkové zastavěné ploše cca 256 m², což je rozšíření stávající zástavby na 3,5násobek původního stavu; a navíc mají být tyto pozemky zastavěny v celé své šířce. Záměr pak dle žalobce překračuje i obvyklou míru zastavěnosti pozemků, neboť dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2016 (dále jen „ÚAP“) je tato nastavena pro danou lokalitu na necelých 13 %, avšak zastavěnost pro celý dvojdom činí téměř 35 % (celková plocha pozemků činí 733 m², zastavěnost dvojdomu je 256 m²). I procento zastavěnosti tak dle žalobce potvrzuje, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost.
- [8] Žalobce dále odkázal na vyjádření Ing. arch. P. Š. ze dne 13. 1. 2023, kde je potvrzeno, že záměr v úrovni uliční čáry využívá plnou šíři pozemku a že je tak prostorovým novotvarem, jelikož se v daném bloku izolovaných rodinných domů dvojdomů (navíc s dotykem hranic se sousedními pozemky) nevyskytuje. Dle tohoto vyjádření dvojdomů znehodnocuje navazující okolní zástavbu a snižuje plnohodnotné využití sousedních pozemků. Rozdělení pozemků parc.č. XBA, XBB a XA, na kterých byl umístěn původní rodinný dům a garáž, na dva pozemky pro dvojdom o šířkách necelých 10m, zcela vybočuje z charakteru území, jelikož dům vyplňuje celou šířku pozemků a není tak dodržen rozestup mezi domky. Žalobce shrnul, že záměr nelze označit za stavbu, která by dotvářela současnou strukturu zástavby.
- [9] Ve třetím žalobním bodu nazvaném „Nedůvodné vybočení z ustálené praxe Ministerstva pro místní rozvoj“ žalobce namítal, že se ministerstvo svým záměrem, že sporná stavba je přípustná, odchýlilo od své vlastní ustálené správní praxe. V této souvislosti žalobce odkázal na vzorové závazné stanovisko publikované ministerstvem, které se zabývá situací velice obdobnou nyní projednávané věci, tj. umístěním stavby ve stabilizovaném území, která je významně rozměrnější, než jak je v území obvyklé (srov. Ministerstvo pro místní rozvoj: *Závazná stanoviska orgánů územního plánování. Příklady s komentářem.* P., 2018, str. 37). Dále odkázal na další vzorové stanovisko ministerstva, podle kterého lze dovodit, že mezi solitérní rodinné domy není možné umisťovat dvojdomy (srov. *tamtéž*, str. 86). Dále uvedl, že umístění záměru vytvoří stísněný prostor mezi domem žalobce a zdí garáže pozemku, což je v rozporu s dalším vzorovým závazným stanoviskem (srov. *tamtéž*, str. 147). V této souvislosti žalobce odkázal na rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 6 Ads 88/2006-132 s tím, že v nynějším případě je zřejmé, že deklarovaná správní praxe, na níž se žalobce odvolává, byla ustálená, neboť ji ministerstvo veřejně komunikovalo ve své publikaci

vzorových závazných stanovisek. V rozhodném závazném stanovisku však ministerstvo svou praxi k umísťování rozměrných staveb do stabilizovaného území vůbec nezmínilo, a tedy ani nevysvětlilo, proč se od ní odchyluje.

- [10] Ve čtvrtém žalobním bodu označeném „Rozpor záměru s Pražskými stavebními předpisy“ žalobce namítal, že záměr je v rozporu s ustanovením § 20 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění do 31. 12. 2023. Tím, že záměr nerespektuje charakter okolní zástavby stabilizovaného území, tak se jedná o porušení požadavku na umísťování staveb s ohledem na charakter území. Dále žalobce poukázal na to, že záměr namísto zelené předzahrádky počítá s jejím vydlážděním, což je v rozporu s ustanovením § 23 pražských stavebních předpisů. Uzavřel, že žalovaný nedostál své povinnosti, když nesprávně posoudil záměr ve vztahu k územně plánovací dokumentaci dle ustanovení § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023, a rovněž ve vztahu k cílům a úkolům dle ustanovení § 18 a § 19 téhož zákona.
- [11] V pátém žalobním bodu nazvaném „Dotčení vlastnického práva, snížení komfortu bydlení“ žalobce namítal, že žalovaný nedostatečně zhodnotil zásah záměru do vlastnického práva žalobce, vzhledem k zásahu záměru do kvality prostředí, resp. kvality bydlení žalobce, na který bylo opakovaně upozorňováno. K pojmu „pohoda bydlení“ žalobce odkázal na rozsudky NSS ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, ze dne 13. 2. 2008, č.j. 3 As 68/2007-134 a ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123. Zopakoval, že stavba garáže jako součást záměru bude umístěna přímo u hranice s jeho pozemkem, resp. pouze 10 cm od této hranice, čímž bude podstatně snížena odstupová vzdálenost mezi stavbou žalobce a záměrem. Vyjádřil přesvědčení, že takto umístěná garáž přinese nárůst zatížení jeho nemovitosti v souvislosti se zvýšením dopravy, navýšením hlukové zátěže, emisí, prašnosti a zápachu z vozidel. Namítal, že jeho nemovitost bude také nepřiměřeně zatížena stíněním a že dojde k omezení výhledu a snížení míry oslunění. Jeho nemovitost se nachází západně od záměru a díky poloze záměru hrozí ztráta časového úseku oslunění východní fasády (těchto obytných místností) a také zvýšení provozních nákladů (vytápění). Žalobce pak bude přímo konfrontován s novým výhledem přímo na zeď záměru vzdálenou pouze 2,2 m od jeho domu (místo původních 10,7 m) a vysokou 3,4 m. K výraznému úbytku zelených ploch pak doplnil, že tato skutečnost ovlivní vsakování dešťové vod a místní mikroklima.
- [12] Z uvedených důvodů žalobce navrhoval, aby soud zrušil jak žalobou napadené rozhodnutí, tak rozhodnutí prvostupňové.
- [13] Žalovaný v písemném vyjádření k podané žalobě navrhoval její zamítnutí. K námitkám týkajícím se nesouladu stavby s územním plánem, stávajícího charakteru zástavby a rozporu s ustanovením § 20 pražských stavebních předpisů, žalovaný uvedl, že žalobce nespécifikoval, jak široké území je dle něho třeba považovat za relevantní ve spojitosti s vyhodnocením stávajícího způsobu zastavění. Dle žalovaného je optimálně třeba vzít v potaz širší oblast, než v rozsahu žalobcem zmiňovaného stavebního bloku, zahrnující zástavbu v rozsahu několika sousedních ulic, neboť pouze v takovém případě lze posouzení charakteristických rysů zástavby považovat za plnohodnotné. Z toho důvodu žalovaný zohlednil zástavby v lokalitě při ul. M. H.. Uvedl, že v bezprostředním okolí záměru se nachází nízkopodlažní stavby (do 3 NP) pro rodinné bydlení, které jsou již v žalobcem zmiňovaném rozsahu architektonicky i objemově různorodé. Zpravidla jde o stavby

nepravidelného pravoúhlého půdorysu o 2 NP, jejichž 2. NP je podlažím podkrovním, zastřešeným šikmou, většinou sedlovou střechou, avšak s nejednotnou orientací hřebene střechy vůči přilehlé komunikaci. Část rodinných domů v rámci předmětného stavebního bloku má naproti tomu i 2.NP „klasické“, tj. zastřešené plochou či pultovou střechou s velmi mírným spádem, a to např. dům č.p. XE ve vlastnictví žalobce. Dle žalovaného dochází v daném území nejen k návrhu lapidárně řešených novostaveb (např. na pozemku ve vlastnictví stavebníka), ale i k úpravám stávajících staveb, po jejichž provedení lze konstatovat, že upravená stavba je z hlediska architektonického a hmotového řešení podobnější spíše stavbám v lokalitě při ulici M. H. než stávajícím stavbám v lokalitě při ulici Za L.. Rozdíly v rámci zástavby je pak možné zaznamenat i v oblasti řešení parkování – některé stavby disponují garáží ve formě samostatné stavby situované v rámci zahrady (např. rodinný dům žalobce), nemalá část stavby pak má garáž řešenu jako součást stavby rodinného domu. Zdejší zástavba pak vykazuje vzájemné odchylky i v rámci podlažnosti staveb. Žalovaný tak dospěl k závěru, že stávající zástavba v předmětném stavebním bloku nevykazuje z hlediska architektonického řešení, ani z hlediska podlažních ploch či hmoty staveb shodu, resp. jednotný charakter, naopak zdejší zástavba je z hlediska půdorysného tvaru, hmoty, zastřešení i umístění staveb ve vztahu k sousedním pozemkům poměrně nesourodá. Toto ostatně konstatovalo i Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku ze dne 24. 10. 2022, č.j. MMR-67368/2022-81.

[14] Dále žalovaný uvedl, že navržená stavba přes popsanou heterogenitu nejbližší stávající zástavby respektuje hlavní parametry této zástavby, tj. podlažnost (2 NP), i rozsah zastavěné plochy (nad 100 m²). K námitce, že navrhovaná stavba přesahuje rozsah stávající stavby rodinného domu č.p. X na pozemku parc.č. XA (o rozloze 73 m²), žalovaný uvedl, že záměr není „rekonstrukce“ stávajícího objektu, ale „novostavba“ západní poloviny dvojdomu, jehož osově symetrická polovina byla již pravomocně umístěna a povolena společným rozhodnutím, a to aniž by proti této stavbě žalobce nebo kdokoliv jiný vznesl námitky. Žalovaný připomněl, že u dvojdomů je jedním ze základních principů pro návrh zachování osově symetrie obou polovin dvojdomu. Dále podotkl, že i žalobce rozšířil (cca v roce 2019) v rámci stavebních úprav svého objektu č.p. XE velikost své stavby, kdy namísto původní sedlové střechy realizoval nad 2.NP střechu plochou, která umožňuje lepší využití nejvyššího podlaží. Dále žalovaný uvedl, že je třeba zohlednit fakt, že stávající stavba č.p. X nemá garáž integrovanou v rámci hmoty rodinného domu. V návrhu západní poloviny domu je však garáž přímo součástí hmoty navrženého domu. Díky tomu je logicky zastavěná plocha navrženého domu (128 m²) větší než zastavěná plocha stávajícího domu (73 m²), nicméně tímto řešením bude uvolněn prostor v rámci zahrady, kde se dosud nachází samostatná stavba garáže. V součtu tedy zastavěná plocha záměru (128 m²) odpovídá ploše stávajícího domu se samostatnou garáží (73 m² + 49 m² = 122 m²). Nejedná se tak dle žalovaného o rozsáhlou výstavbu.

[15] Dále žalovaný uvedl, že vezme-li se při posouzení stávající zástavby v potaz blízký soubor novostaveb rodinných domů, situovaný severně od posuzovaného záměru, zejména její část umístěnou v blocích jižně od ulice D., které jsou od předmětné stavby vzdáleny pouze cca 100 m, je zřejmé, že záměr odpovídá architektonickému i hmotovému řešení zdejších novostaveb. Severozápadně od pozemku záměru jsou umístěny prakticky výhradně dvojdomy, které jsou architektonicky pojaty obdobně jako posuzovaný záměr, tj. jako lapidárně řešená dvoupodlažní stavba s plochou střechou a s jednopodlažní (menší či větší) částí vystupující z hlavní hmoty stavby. Toto hmotové uspořádání je pak patrné i v rámci nejbližší stávající zástavby, tj. ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Za L., V Č., K Z. a K

Shodu s prvopisem potvrzuje M. T., DiS.

Č., neboť i v případě některých zdejších (novo)staveb vystupuje z hlavní hmoty rodinného domu hmota garáže, a to rovněž až na hranici se sousedním pozemkem (např. u domů č.p. XF a XG v ul. K Č.). Ke skutečnosti, v území při ul. D. je stanoven kód míry využití území B a předmětném stavebním bloku při ul. Za L. nikoliv, žalovaný uvedl, že v obou případech se jedná o stavby pro bydlení ve formě rodinných domů a dvojdomů na samostatných pozemcích, přičemž v zástavbě přiléhající přímo k ul. Za L. se nacházejí většinou stávající stavby staršího data vzniku. Na příkladu zástavby v ul. D. lze však velmi dobře přiblížit způsob realizace soudobých novostaveb rodinných domů obvyklých v daném území.

- [16] K odkazu žalobce na rozsudek NSS č.j. 7 As 143/2017-75 žalovaný uvedl, že předmětem tohoto rozsudku byla stavba obytného souboru o dvou částech, se společnými dvěma podzemními podlažími (propojenými rampou) rozdělenými na sekce A až E, přičemž sekce A a B měla mít deset nadzemních podlaží. Závěry tohoto rozsudku, které se v rámci nesouhlasu s umístěním desetipodlažního obytného souboru konstatovaly, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost, nelze podle žalovaného bez dalšího aplikovat i na předmětnou stavbu západní poloviny dvojdomu o max. dvou nadzemních podlažích a ploše 128 m². V této souvislosti žalovaný odkázal na jiné (větší) objekty, které se v daném území nacházejí.
- [17] K výškové regulaci žalovaný odkázal na ustanovení § 25 a § 26 písm. a) pražských stavebních předpisů s tím, že navrhovaná stavba odpovídá svými parametry údajům o stávajících okolních stavbách, které jsou uvedeny ÚAP (z roku 2016 i 2020). Výška atiky předmětné západní poloviny dvojdomu (+ 6,6 m nad úrovní přilehlého terénu) odpovídá výšce obvodových linií střech okolních domů, které se (dle výkresu ÚAP „Výškové uspořádání zástavby“ části 200 Město) pohybují ve výškové hladině II (ustanovení § 25 odst. 2 písm. b) PSP), tj. v rozmezí 0-9 m nad přilehlým terénem. Záměr odpovídá i podlažnosti okolních stávajících staveb, která je (dle výkresu ÚAP „Podlažnost zástavby“ části 200 Město) 2 NP. Je tak zřejmé, že navržený záměr západní poloviny dvojdomu ani dvojdom jako celek nelze považovat za objemovou či výškovou dominantu daného území či lokality.
- [18] K námitkám ohledně vesnické struktury zástavby, zastavěnosti a odkazu na ÚAP žalovaný uvedl, že posuzoval stavbu na základě aktuální verze ÚAP, tj. ÚAP 2020, nikoliv primárně podle předešlé ÚAP z r. 2016, a to mimo jiné proto, že žádost stavebníka i předložená dokumentace byla podána v r. 2021. I podle aktuálních ÚAP 2020 je záměr situován v lokalitě 225 H. P., pro kterou je (podle výkresu „Typy struktur lokalit vystavěného prostředí.“ Části 200 Město) typická vesnická struktura zástavby. Výška zástavby vesnické struktury se dle ÚAP pohybuje nejčastěji v rozmezí 6–9 m nad přilehlým terénem, uliční čáru tvoří (dle textové části ÚAP) fasády domů, ploty či zdi. Tato kritéria i kritéria, která pro vesnickou strukturu stanovovaly ÚAP 2016, navržená stavba splňuje (výškou atiky + 6,6 m nad úrovní terénu, dvěma nadzemními podlažími a průčelím situovaným v rovině uliční čáry). Předmětný dvojdom je izolovaně stojícím rodinným domem, neboť na sousedních pozemcích na tento dvojdom žádné další rodinné domy přímo nenavazují, a to přestože dvojdom využívá prakticky celou šíři pozemku.
- [19] Dále uvedl, že posuzovaná západní polovina dvojdomu má zastavěnost cca 36 %. Odkázal na další stavby v okolí se zastavěností 34 až 69 %. Dle žalovaného se tak ani z hlediska zastavěnosti předmětný záměr nevymyká dané lokalitě. K absolutním hodnotám zastavěnosti žalovaný uvedl příklady okolních staveb, u kterých se zastavěná plocha pohybuje od 180 m² do XAH m².

- [20] K námitkám týkajícím se zásahu do individuálních práv, dobré víry, vydláždění předzahrádky, odstupů a dělení pozemků, žalovaný uvedl, že žalobce vůči sousednímu pozemku „nevydržel“ žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila dle jeho požadavků, tj. více, než je vyžadováno obecnými předpisy pro výstavbu v hl. m. Praze. Ani právo na zachování stávající úrovně pohody bydlení není absolutní povahy. Ke skutečnosti, že předmětný dvojdom zastavuje takřka celou šířku pozemku parc.č. XBA, žalovaný uvedl, že tato je dána tím, že k vlastní hmotě dvojdomu o 2 NP přiléhají celkem 2 garáže o výšce 1 NP (jedna na západní a jedna na východní straně). Díky tomuto situování však zůstane volný pozemek zahrady, který je např. v případě žalobce zastavěna samostatně stojící garáží. Osa navrhovaného dvojdomu je nicméně umístěna zhruba v ose stávajícího domu č.p. X, přičemž průčelí je navrženo v místě průčelí stávajícího domu, na stavební čáře. Vlastní rodinný dům je od hranice s pozemkem žalobce odstoupen o cca 3,0 m. Dále uvedl, že garáž přiléhající k rodinnému domu, jejíž obvodová stěna je zároveň situována při hranici se sousedním pozemkem, není v daném území ojedinělým jevem (srov. pozemky parc.č. XH, XI, XJ a XK při ul. K Č.). Na tomto místě se pak žalovaný ztotožnil s argumentací Ministerstva pro místní rozvoj, dle které se přípustné řešení záměru ve stabilizovaném území odvíjí od parametrů staveb v rámci urbanistické struktury daného území, nikoliv např. od způsobu zastavění či zastavěnosti pozemku původním objektem, který má být záměrem nahrazen.
- [21] Ke vzájemným odstupům staveb žalovaný uvedl, že navržená garáž má od rodinného domu žalobce odstup cca 4,9 m a vlastní rodinný dům má od rodinného domu žalobce odstup minimálně 7,5 m. Záměr ani z hlediska odstupů nevybočuje z urbanistické struktury daného území (srov. srovnání provedené žalovaným).
- [22] K předzahrádce žalovaný uvedl, že tato je navržena jako zpevněná za účelem splnění zákonného požadavku vyplývajícího z ustanovení § 32 pražských stavebních předpisů, tj. nutnosti zajištění dostatečného množství parkovacích stání na pozemku stavby. Dále uvedl, že součástí záměru je akumuláční jímka na dešťové vody o objemu 3,5 m³, do níž jsou sváděny dešťové vody nejen ze střech navrženého domu, ale i ze zpevněné plochy v severní části pozemku. Tato zachycená voda pak bude využívána k zálivce zahrady. Přes bezpečnostní přepad z akumuláční jímky může přebytečná voda přetékat do vsakovacího objektu o půdorysných rozměrech 5,7 x 1,5 m a výšce 0,4 m na pozemku stavby. Veškerá srážková voda tak bude v plném rozsahu likvidována v rámci pozemku stavby v akumuláční nádrži nebo rozlivem do okolní zeleně, nikoliv odváděna z území prostřednictvím veřejné kanalizace. Dále žalovaný uvedl, že rozsah navržené zpevněné plochy v rámci předzahrádky je srovnatelný s rozsahem stávajících zpevněných ploch určených k zajištění plochy pro stání vozidel na pozemcích okolo stávajících domů v okolí navržené stavby, např. v rámci žalobcova pozemku parc. č. XL je tato zpevněná plocha situována podél východní hranice tohoto pozemku, a to navíc v rozsahu větším (cca 80 m²), než v případě posuzovaného návrhu (cca 55 m²).
- [23] K námitce, podle níž bylo dělení a slučování původních pozemků parc.č. XA, XBA a XBB, vše v k.ú. D. P., díky kterému vznikly dva prakticky stejně velké pozemky parc. č. XBA a XBB, účelové, žalovaný uvedl, že toto dělení nebylo předmětem rozhodnutí, proti kterým je podána žaloba. Dělení pozemků bylo povoleno sdělením č.j. UMCP14/20/37321/OV/MILD, sp.zn. UMCP 14/20/3XD3/OV/MILD ze dne 30. 9. 2021; pouze nebylo dosud zaneseno do katastru nemovitostí.
- [24] Ke srovnání s druhou polovinou dvojdomu žalovaný uvedl, že navržená stavba je v souladu s charakterem místní zástavby, resp. v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. b) pražských

stavebních předpisů, podle něhož se požadovaný min. odstup 3 m od hranice pozemku neuplatní, *je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace*. Požadavek na min 3 m odstup od hranice pozemku se dále [v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. e) pražských stavebních předpisů] neuplatňuje *na stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m*. Garáž umístěná při hranici s pozemkem žalobce má délku 5,69 m a výšku 3,469 m nad úrovní terénu; umístění této stavby je proto zcela v souladu s citovanými ustanoveními pražských stavebních předpisů. Dodal, že i kdyby stavebník, jakkoliv jinak umístil stavbu na svém pozemku, nijak by se nezvětšil prostor pro průjezd mezi pozemkem žalobce a pozemkem stavebníka.

[25] Ke zpochybnění ustálené praxe Ministerstva pro místní rozvoj žalovaný uvedl, že k obavě žalobce ze stísněnosti prostoru u „verandy“ (dle dokumentace ověřené stavebním úřadem se však jedná o zádveří) má významný podíl skutečnost, že zádveří na východní straně domu č.p. XE je umístěno ve vzdálenosti pouze cca 2,2 m od společné hranice pozemků parc. č. XBA a XL. Ani zádveří ve vlastnictví žalobce svým umístěním tedy nesplňuje odstup 3 m od hranice pozemku, stanovený v ustanovení § 29 odst. 1 pražských stavebních předpisů.

[26] K příkladům ustálené praxe ministerstva, které zmiňoval žalobce, žalovaný doplnil jednak ilustrace k jednotlivým příkladům uvedené v předmětné publikaci, z nichž je zřejmé, že se jedná o případy, které neodpovídají posuzovanému záměru, a jednak informaci, že hned v úvodu citované publikace ministerstvo na str. 3 samo uvedlo, že „*uvedené příklady závazných stanovisek, vzory ani použité formulace nejsou závazné, je třeba je chápat jako podklad, který se využije dle konkrétní situace a v rozsahu, jaký uzná orgán územního plánování za opodstatněný*.“ K prvnímu příkladu žalovaný uvedl, že tento se týkal stavby, jejíž zastavěná plocha byla minimálně dvojnásobná oproti zastavěné ploše stávajících staveb, nicméně posuzovaný záměr má parametry zcela srovnatelné se stavbami v okolí. K příkladu č. 2 žalovaný uvedl, že toto závazné stanovisko posuzovalo zcela opačný případ, než je předmětem žaloby - namísto západní poloviny dvojdomu (vedle stávající východní poloviny dvojdomu se slepým štítem na hranici pozemku), která by k východní polovině dvojdomu „*pasovala*“, byl navržen zcela izolovaně stojící rodinný dům. Ze skutečnosti, že v souvislosti s tímto řešením byl publikován vzor nesouhlasného závazného stanoviska, však nelze automaticky dovozovat, že do zástavby, v níž převažují izolovaně stojící rodinné domy, nelze umístit dvojdom. Poukázal na to, že vzájemné bezprostřední sousedství těchto dvou typů objektů k bydlení není v předmětném území nezvyklým jevem. Ke třetímu příkladu žalovaný uvedl, že zásadní rozdíl, pro který nelze tyto případy připodobňovat, je v tom, že záměrem, který je předmětem příkladu č. 3, nebyly respektovány odstupové vzdálenosti požadované vyhláškou č. 501/2006 Sb.; nicméně posuzovaný záměr zákonné předpisy splňuje. Navíc je navržen do zastavěné lokality, nikoliv do dosud nezastavěného území, jak tomu bylo v případě, který uvedl žalobce.

[27] K námitkám týkajícím se pohody bydlení a kvality prostředí žalovaný uvedl, že v odvolacím řízení dospěl k závěru, že tato námitka nebyla nijak doložena konkrétním posouzením např. studií, odhadem ceny nemovitosti (před a po realizaci návrhu), a proto byla vyhodnocena jako nepřezkoumatelná. Dále uvedl, že na pozemku žalobce v blízkosti jeho východní hranice nachází pouze betonová odstavná plocha o celkové půdorysné délce cca 21 m a šířce cca 2,2 – 4,5 m (v oblasti navrhované garáže), která je zjevně využívána pro parkování vozidel a přívěsných vozíků. Žalobce má svou garáž situovanou rovněž při společné hranici sousedních pozemků, stavebník tedy bude při pobytu v jižní části svého pozemku přímo

konfrontován s výhledem na stěnu garáže ve vlastnictví žalobce, stejně jako s hlukovou zátěží, emisemi, prašností a zápachem z vozidel pohybujících se na zpevněné ploše podél východní hranice pozemku parc. č. XL ve vlastnictví žalobce. Nelze tak dle žalovaného důvodně předpokládat, že míra negativních emisí produkovaných při realizaci a následném užívání navržené stavby (stáním vozidel před navrženou garáží a v uvnitř této garáže) může překračovat míru přiměřenou místním stávajícím poměrům.

- [28] Dále žalovaný uvedl, že ze žaloby není zřejmé, jakým způsobem by mohla nadzemní stavba na sousedním pozemku ohrozit stabilitu pozemku ve vlastnictví žalobce, resp. jak by (kromě zastínění, které bylo konkretizováno) mohlo dojít k zásahu do práv žalobce. Přímou na společné hranici sousedních pozemků parc. č. XBA a XL se nachází oplocení z kovových sloupků a drátěného pletiva výšky max. 2 m a na ní navazuje zmíněná betonová parkovací plocha. Z výkresové dokumentace pak nevyplývá, že by měla navržená stavba jakkoliv zasahovat na sousední pozemky, resp. ohrožovat stabilitu stávajících konstrukcí ve vlastnictví žalobce.
- [29] K zastínění žalobcova pozemku žalovaný odkázal na normu ČSN 734301. Konstatoval, že v daném případě, kdy je pozemek žalobce osluněn zejména z jižní strany, nelze předpokládat nepřiměřené zastínění na pozemku žalobce. Toto zastínění pak bude dle žalovaného srovnatelné se zastíněním pozemku ve vlastnictví stavebníka stavbami garáže na pozemku parc.č. XL a domu č.p. XE ve vlastnictví žalobce v době, kdy bude slunce na západní straně. Navíc poukázal na to, že v severní polovině hranice mezi předmětnými pozemky se minimálně do 4. 10. 2021 (dle www.mapy.cz) vyskytovala vzrostlá zeleň o výšce cca 3 m. Námitku týkající se zastínění tak žalovaný označil za obstrukční, neboť k zastínění pozemku žalobce docházelo v tomto místě vlivem vzrostlé zeleně dlouhodobě. K této námitce žalovaný uzavřel odkazem na rozsudky NSS ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116 a ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113).
- [30] Osoba zúčastněná na řízení v písemném vyjádření k žalobě uvedla, že podaná žaloba má pouze šikanózní charakter, jelikož se tímto způsobem choval žalobce i v průběhu celého stavebního řízení. K odborným stanoviskům, která žalobě přiložil k žalobě, osoba zúčastněná na řízení uvedla, že tato byla účelově vyhotovena na objednávku žalobce. Dále uvedla, že v souvislosti s realizací povoleného stavebního záměru již v dobré víře a v souladu s výkonem svého vlastnického práva provedla na předmětném pozemku a jeho součásti nevratné úkony a kroky, které již nelze reparovat. Následně osoba zúčastněná na řízení popsala situaci v daném území s tím, že stavba probíhá zcela v souladu s pražskými stavebními předpisy bez jakýchkoli výjimek. Nejedná se o developerskou činnost, ale o výstavbu dvojdomu pro uspokojení potřeb bydlení.
- [31] Žalobce podal dne 3. 4. 2024 k vyjádření žalovaného repliku, ve které uvedl, že pokud jediným použitým omezením záměru jsou odstupové limity dle pražských stavebních předpisů, tak následně nedochází k požadované ochraně stabilizovaného území, ale naopak díky skrytému rozvoji k jeho přeměně na území rozvojové s maximální zastavěností, což je proti cílům územního plánování. Skutečnost, že zde skrytě dochází k transformaci ze stabilizovaného území na území rozvojové, lze dle žalobce dovodit z toho, že stavba dvojdomu svými parametry dosahuje maxima všech limitů, které jsou podle pražských stavebních předpisů uvedeny obecně. Dále žalobce odkázal na vyjádření urbanistky a koncepční projektantky Ing. arch. Jakubčikové, která je na Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy odborným garantem pro území Dolních Počernice a členem metodické skupiny pro stabilizovaná území. Mimo jiné z jejího vyjádření vyplývá, že „do

posuzovaného stabilizovaného území nelze zahrnout sousední rozvojové území, což je častý chybný argument.“ Dále žalobce uvedl, že záměr je svou zastavěnou plochou 36 % za horní hranici zastavěnosti pozemků v daném území; původní zastavěnost pak byla 15 %. Žalobce dále namítal, že ve většině bodů předložený záměr nerespektuje charakter území tak, jak je definován v ustanovení § 2 písm. h) pražských stavebních předpisů, neboť navyšuje intenzitu, mění strukturu a porušuje vzájemné vztahy a vazby, které charakter území tvoří. Žalobce dále odkázal na rozsudek zdejšího soudu ze dne 27. 2. 2023, č.j. 3A 31/2022-145, ze kterého vyplývá, že srovnání záměru se stávající stavbou je v případě posuzování její přípustnosti ve stabilizovaném území podstatné.

[32] Dále žalobce uvedl, že dalším zdrojem argumentace pro potvrzení, že záměr je díky míře zastavěnosti ve stabilizovaném území nepřipustný, je aplikace závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 7. 8. 2019, č.j. MMR-29684/2019-81-2 ve věci záměru označeného jako „Bytový dům K.“ na pozemcích v k.ú. K. Ministerstvo zde dospělo k závěru, že se v daném případě jedná o rozsáhlou stavební činnost, neboť obdobnou stavbu se srovnatelnými parametry by nebylo možné umístit ani v přímo navazujících rozvojových plochách, a bylo by tak proti logice územního plánu, aby v sousedním stabilizovaném území OB byla umístěna rozsáhlejší stavební činnost než v rozvojových plochách OB-B. V této souvislosti žalobce uvedl, že nejbližší rozvojové území je necelých 50 metrů vzdálený projekt „P. II“ s typem území OB – čistě obytné a s kódem využití území „B“ Pro tento kód využití je stanoven podle Metodického pokynu IPR k územnímu plánu nepřekročitelný koeficient podlažních ploch (KPP) na hodnotu 0,3. Tento koeficient se vztahuje k podlažnosti s hodnotou 2 (rozvolněné rodinné domy, stavby pro podnikání). Maximální kapacita funkční plochy [m² hrubé podlažní plochy] = KPP x rozloha funkční plochy [m²]. Dle tohoto vzorce odvozený výpočet KPP pro předmětný dvojdom je $XG \text{ m}^2 \text{ (HPP)} / 733 \text{ m}^2$ plocha pozemku, tj. vychází koeficient 0,65. Výsledný KPP tedy dle žalobce více než dvojnásobně převyšuje dle ministerstva nepřekročitelnou hodnotu KPP 0,3, přičemž stejně tak KZP (koeficient zastavěné plochy) má hodnotu 0,35 místo 0,15. Žalobce dodal, že z uvedeného vyplývá, že v řešeném stabilizovaném území je předmětný záměr v rozporu s územním plánem, přičemž dle ministerstva by obdobnou stavbu se srovnatelnými parametry nebylo možné umístit ani v přímo navazujících rozvojových plochách, a proto je daný stavební záměr nepřipustný.

[33] Žalobce dále předložil soubor důkazů, že záměr zastavěnosti okolních pozemků neodpovídá (násobně ji překračuje) a míru využití násobně překračuje. Uvedl, že v nejbližším rozvojovém území OB-B, které žalovaný nesprávně zahrnuje do charakteru území, je průměrná zastavěná plocha 21 % (srov. územní rozhodnutí UMCP14/13/32729/OV/SIKM, kde se jedná o 62 nových domů v rámci developerské výstavby projektu „P. II“). Mimo jiné i pro tuto developerskou činnost byl použit KPP 0,3. Zastavěnost záměru tak převyšuje charakterizující hodnoty nejen v rámci stavebního bloku ve stabilizovaném území, ale i v nejbližším rozvojovém území. Žalobce dále poukázal na původní zastavěnost nerozděleného pozemku (15 %) a průměrnou zastavěnost stávající okolní zástavby – 16 % u pozemků přímo sousedících s dvojdomem na uliční čáře, 19 % u všech pozemků v ul. Za L., 22 % v bloku ulice Za L., K Z., K Č., V Č. a 21 % v nejbližším rozvojovém území OB-B „P. II“. Dle žalobce je tak zřejmé, že záměr se zastavěností 36 % narušuje charakter i stabilitu dotčeného území, neboť stavební činností nelze navyšovat kapacitu daného stabilizovaného území. V této souvislosti pak žalobce odkázal na rozsudek zdejšího soudu č.j. 10A 131/2021-14. Rozsáhlou stavební činnost pak Ministerstvo pro místní rozvoj neschválilo např. pod č.j. MMR-35895/2019-81-2. Podle vyjádření MHMP ze dne 24. 9. 2013 se jedná o rozsáhlou

stavební činnost, pokud je KPP nové stavby ve stabilizovaném území násobný proti KPP původní stavby.

- [34] Dále uvedl, že typ zastavění je v dotčeném území dle UUR zástavba solitérní, avšak stavba dvojdomu mění typ zástavby na individuální. Rovněž pak nesouhlasil se závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj č.j. 76766/2021, dle kterého „*v širším kontextu je umístění dvojdomu běžné.*“ Poukázal na to, že pražské stavební předpisy pojem „*širší kontext*“ neznačí a v okolní zástavbě stabilizovaného území se dvojdomy nevyskytují.
- [35] Žalobce dále namítal rozpor záměru s cíli a úkoly územního plánování, když orgány územního plánování provedly své posouzení zcela nedostatečně a velmi formálně. V dané situaci by se dle žalobce měla upřednostnit ochrana dané lokality s jiným charakterem, urbanismem a typem architektury před nově vznikající zástavbou, která by mohla nenávratně poškodit urbanistickou strukturu i charakter zástavby v dané čtvrti. Předložený záměr nerespektuje plošné ani prostorové podmínky zástavby a je v rozporu také s hmotovým řešením a měřítkem zástavby. Znovu zopakoval, že žalovaný chybně zahrnul do posuzovaného stabilizované území i území rozvojové, neboť je to v rozporu s ustanovením § 18 a § 19 stavebního zákona, když základní charakteristika stabilizovaného území je již určena a je nutné ji zachovat. K urbanistické struktuře žalobce uvedl, že pro dotčené území ve stavebním bloku ulic Za L., K Z., K Č., V Č. je minimální plocha parcely 638 m² a průměrná plocha parcely činí 743 m². Po rozdělení původní parcely tak vznikly dvě parcely, z nichž každá je menší než 50 % plochy průměrné parcely. Tato zásadní změna parcelace tak je dle žalobce narušením charakteru území. Nadto zmenšení plochy pozemku implikuje odpovídající zmenšení objektu, ale k tomu v tomto případě nedošlo, jelikož i polovina dvojdomu má zastavěnou plochu větší než nejbližší domy. Záměr je tak nepřipustný i z hlediska ustanovení § 11 pražských stavebních předpisů.
- [36] Dále žalobce v replice uvedl, že záměr svojí zastavěností, umístěním na pozemku, hmotovým uspořádáním ani objemovými parametry neodpovídá stavbám v nejbližším okolí, ale místo toho vytváří extrém. Charakter území pak nebyl určen správně ani podle parametrů IPR, jelikož charakter území je třeba definovat bez atypických odchylek, historických chyb atd. Stavba je tak dle žalobce v rozporu s ustanovením § 20 pražských stavebních předpisů. Dále uvedl, že obsah i závěry urbanistického posudku od prof. M., který žalobce doložil k žalobě, potvrdil i doc. Ing. arch. P. D., předseda Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR. Znovu pak žalobce zdůraznil, že domy developerských projektů tvoří zcela odlišnou urbanistickou situaci; naopak v dotčeném stabilizovaném území není dvojdomů běžným typem zástavby. Dále uvedl, že při výběrů příkladů pro tvorbu závěr, který měl potvrdit, že stavby dvojdomu parametry odpovídá stavbám v nejbližším okolí, Ministerstvo pro místní rozvoj zařadilo vzdálené extrémy – např. bytové domy o 12 bytech z developerského projektu P. I, bývalý hotel J. z historického jádra obce o 10 bytech, nebo bytovou část místní radnice s téměř 20 byty.
- [37] Žalobce rovněž v replice uvedl, že obvyklou praxí pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích v rámci hl. m. Prahy je, že zastavěná plocha nové stavby, která nahrazuje stavbu původní, by neměla být navýšena více než o 30 % původní zastavěnosti. Nemělo by tak docházet k násobnému zastavění. V daném případě se tak dle žalobce nejedná o dotvoření stabilizovaného území. Žalobce dále namítal, že v daném případě nebyla zhodnocena intenzita využití území jakožto hodnotící kritérium, které dosáhlo v případě předmětného záměru výrazně vyšších hodnot, než jsou původní hodnoty (KPP, KZ) stabilizovaného území. Dále uvedl, že ve stabilizovaném území by se nově umísťovaná stavba

neměla stát novou dominantou prostoru (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 10. 11. 2022, č.j. 10A 131/2021-142).

- [38] Žalobce v replice dále uvedl, že vzhledem k rozporu s pražskými stavebními předpisy je záměr dvojdomu tvořící v ul. Za L. uzavřenou uliční čáru nepřípustný. Poukázal také na skutečnost, že garáže byly vždy po dohodě sousedů umístěny v zadní části pozemku, tj. co nejvíce vzdáleny od stavební čáry tak, aby žádnou částí nesousedily se stavbami samotných solitérních domů. Dále zdůraznil, že příklad „B.3 Zástavba ve stabilizovaném území s dvojnásobnou zastavěnou plochu“, na který odkazoval v podané žalobě, je svými základními parametry přímo srovnatelný se stavbou dvojdomu. Uzavřel, že celý záměr dvojdomu by měl splnit podmínky pro posuzování staveb ve stabilizovaném území, které opakovaně uvádí ředitelka Odboru stavebního řádu MHMP Ing. M. V.
- [39] Při ústním jednání konaném před soudem dne 11. 4. 2024 setrvali účastníci řízení na svých dříve uplatněných argumentech.
- [40] Z obsahu spisového materiálu předloženého žalovaným správním orgánem vyplynuly následující, pro rozhodnutí ve věci samé, podstatné skutečnosti:
- [41] Dne 19. 4. 2021 podal stavebník žádost o vydání společného povolení ve společném řízení pro stavbu „Novostavba rodinného domu, obec X k.ú. X“, P., D. P., Za L. č.p. X na pozemcích parc.č. XA, XBA a XC, v k.ú. X, obsahem, které byla novostavba západní poloviny rodinného dvojdomu. Druhá (východní) polovina tohoto dvojdomu byla povolena společným povolením ze dne 23. 8. 2021, č.j. UMCP14/21/33447/OV/MILD. Ze spisu a z žádosti vyplývá, že předmětná stavba má nepravidelný půdorys tvaru písmene „L“ o celkových rozměrech max. 15,93 a 10,9 m, dvě NP a plochou střechu o max. výšce atiky + 6,6 m nad úrovní terénu přiléhajícího ke stavbě ze severní strany. Součástí stavby je veřejná část přípojky elektro (NN) a kanalizace, oplocení, vjezd a dešťová akumulací jímka o objemu 3,5 m³ s přepadem do vsaku, dále domovní přípojka vody, kanalizace, elektro, plynu, slaboproudých rozvojů a dešťové kanalizace.
- [42] Prvostupňovým rozhodnutím ze dne 20. 12. 2021, č.j. UMCP14/21/49180/OV/MILD, byl předmětný stavební záměr schválen.
- [43] Žalobce podal proti tomuto rozhodnutí dne 19. 1. 2022 odvolání, ve kterém uváděl obdobné námitky a argumenty jako v podané žalobě.
- [44] Žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 24. 11. 2022, č.j. MHMP 1400791/2022, bylo odvolání žalobce zamítnuto a prvostupňové rozhodnutí bylo potvrzeno.
- [45] S ohledem na to, že žalobní námitky jsou v podstatné míře totožné s odvolacími námitky žalobce a že polemizují s vypořádáním odvolacích námitek žalobce ze strany žalovaného či ze strany stavebního úřadu, jakož že směřují i proti obsahu podkladů (závazných stanovisek dotčených orgánů, projektové dokumentace) pro vydání společného povolení, tak soud z důvodu procesní ekonomie uvede relevantní obsah společného povolení, napadeného rozhodnutí, zpochybněných závazných stanovisek a projektové dokumentace až při vypořádání konkrétní žalobní námitky.
- [46] Městský soud v Praze na základě žaloby, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo. Při přezkoumání rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně.

- [47] Soud považuje nejprve za vhodné uvést, že je toho názoru, že žalobci se v napadeném rozhodnutí dostalo dostatečné a srozumitelné odpovědi na veškeré jeho výhrady. Vzhledem k tomu, že není smyslem soudního přezkumu stále dokola podrobně opakovat již jednou vyřčené a pouze tak žalobci poskytnout „jinou“ či „lepší“ odpověď na jeho námitky, městský soud v plném rozsahu odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí, které považuje za řádné a věcně správné a se kterým se ztotožňuje a bere jej za své. K tomu lze ještě uvést (obdobně, jako to platí pro odvolací orgán a vypořádání odvolacích námitek), že povinnost posoudit všechny žalobní námitky neznamená, že správní soud je povinen reagovat na každou z dílčí argumentace a tu obsáhle vyvrátit, jeho úkolem je vypořádat se s obsahem a smyslem žalobní argumentace (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2014, č.j. 7 As 126/2013-19).
- [48] K námitkám uvedeným v prvním žalobním bodu nazvaném „Vymezení předmětu sporu“ soud uvádí, že zde žalobce shrnul své hlavní žalobní námitky, které následně rozvinul v dalších žalobních bodech. Soud se tak jimi bude zabývat právě až při vypořádání dalších žalobních bodů.
- [49] K námitkám uvedeným ve druhém žalobním bodu označeném „Nedostatečné posouzení záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací“ soud uvádí, že dle oddílu 15 bodu 45 regulativů územního plánu hl. m. Prahy se stabilizovaným územím rozumí *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.*
- [50] Dle oddílu 7 pododdílu 7a) bodu 3 regulativů územního plánu *ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*
- [51] Z definice stabilizovaného území obsažené ve výše citovaném oddílu 15 bodu 45 regulativů územního plánu vyplývá, že takto označené území má již má svůj poměrně jasně vymezený urbanisticko-architektonický charakter, přičemž územní plán nepředpokládá jeho zásadní změny. Výstavba v daném území by tedy měla směřovat k zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury [oddíl 7 pododdíl 7a) bod 3 regulativů územního plánu].
- [52] Území, ve kterém se nachází pozemek, na němž byla povolena předmětná stavba, je dle územního plánu stabilizovaným zastavěným územím – jedná se o plochu OB (čistě obytné území) bez uvedeného kódu míry využití území. Oddíl 4 pododdíl 1 bod 1) regulativů územního plánu pak skutečně za nepřípustné využití tohoto území označuje *využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování*, jak uváděl žalobce v podané žalobě.
- [53] Otázkou posuzování limitů rozvoje stabilizovaného území definovaného v územním plánu hl. m. Prahy jako „zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“ se NSS zabýval např. v rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62. V něm především konstatoval, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze v rámci místa nacházejícího se v bezprostřední

blízkosti umísťované stavby: „Z podstaty ‚stabilizovaného území‘ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru.“ Nutno rovněž dodat, že posouzení stávající struktury území a souladu umísťovaného záměru s ní je otázkou vysoce odbornou, k jejímuž posouzení jsou povolány především příslušné správní orgány. V tomto případě se tak uplatní limity soudního přezkumu vyplývající z rozsudku NSS ze dne 13. 8. 2014, č.j. 2 As 91/2014-36.

[54] V tomto rozsudku NSS uvedl, že „předesílá, že uvedené hodnocení mj. architektonicko-urbanistických hodnot prostředí je především odbornou úvahou vycházející z určitých obecných kritérií. Stavební úřad na základě odborných znalostí posuzuje kompatibilitu realizace navrhované stavby s urbanisticko-architektonickými hodnotami v území, a to současně s ostatními podmínkami rozhodnými pro povolení umístění stavby. Toto odborné uvážení správního orgánu nemůže správní soud v žádném stadiu řízení nahradit uvážením vlastním, nýbrž vůči němu postupuje obdobně jako vůči správnímu uvážení; tedy posuzuje, zda nebyly překročeny jeho zákonem stanovené meze či zda nedošlo k jeho zneužití (§ 78 odst. 1 s. ř. s.). Jak již bylo zdejší soudem uvedeno např. v rozsudku ze dne 18. 12. 2003, č. j. 5 A 139/2002-46, publ. pod č. 416/2004 Sb. NSS, [ú]kolem soudu není nahradit správní orgán v jeho odborné dozorové kompetenci ani nahradit správní uvážení soudním, ale naopak posoudit, zda se správní orgán v napadeném rozhodnutí dostatečně vypořádal se zjištěným skutkovým stavem, resp. zda řádně a úplně zjistil skutkový stav, a zda tam, kde se jeho rozhodnutí opíralo o správní uvážení, nedošlo k vybočení z mezí a hledisek stanovených zákonem.“

[55] Z citovaného rozsudku tedy vyplývá, že ačkoliv se v případě posouzení souladu umísťované stavby s urbanisticko-architektonickými rysy prostředí a se strukturou území, správní orgány nepohybují ve sféře správního uvážení; i v tomto případě přezkoumávají soudy odborné závěry správních orgánů v obdobném rozsahu jako při přezkumu správního uvážení. Soudy tedy hodnotí zejména to, zda správní orgány dostatečně zjistily skutkový stav věci, zda své závěry náležitě odůvodnily a zda rozhodnutí nenese znaky svévole. Soudu naopak nepřísluší provádět samostatně nové posouzení souladu předmětné stavby s prostředím, do něhož je umísťována, neboť k takovému komplexnímu posouzení odborných urbanisticko-architektonických otázek soud není na rozdíl od stavebního úřadu (resp. odvolacího správního orgánu) dostatečně odborně vybaven.

[56] Soud dále uvádí, že podle ustanovení § 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. Oba orgány územního plánování (magistrát a následně i ministerstvo) v projednávaném případě shledaly, že záměr je přípustný. Tyto závěry následně promítl do svých správních rozhodnutí stavební úřad a k podanému odvolání i žalovaný.

[57] Městský soud v Praze neshledal důvod zpochybnit závěry dotčených orgánů územního plánování, že záměr je v souladu s územním plánem. Naopak, soud se s těmito závěry ztotožňuje, neboť žalobní námitky posouzení této vysoce odborné otázky dle soudu relevantně nezpochybnilly.

[58] Soud však pro přehled věci považuje za vhodné nejpodstatnější závěry, vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, zrekapitulovat. Předně MHMP, odbor územního rozvoje v závazném stanovisku ze dne 12. 2. 2021, č.j. MHMP 176574/2021, uvedl, že

lokalita, do níž se objekt umísťuje, je charakteristická výstavbou zpravidla solitérních rodinných domů různých půdorysných tvarů s nejednotným typem zastřešení; dle přihlídnutí k ÚAP se jedná o obytnou lokalitu s vesnickou strukturou, se stanoveným typickým počtem podlaží v lokalitě do 3 NP. Poukázal rovněž na to, že v širším kontextu lokality je umístění dvojdomů běžné. Dále konstatoval, že výška objektu koresponduje s výškou okolních staveb a navazuje tak na stávající zástavbu; dále že zastavěnost pozemku odpovídá zastavěnosti okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Uzavřel, že výstavba rodinného domu navazuje na pomyslnou stavební čáru stávajících objektů a dotváří tak urbanistickou strukturu území.

- [59] Velmi podrobně se pak posouzení záměru z hlediska souladu s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování zabývalo Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku ze dne 24. 10. 2022, č.j. MMR-67368/2022-81, kde na str. 3 a 4 uvedlo, že záměr poloviny dvojdomu má podlažnost 2 NP, plochou střechu a max. výšku atiky 2. NP 6,655 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 228,9 m n. m.). V této souvislosti pak provedlo srovnání s dalšími objekty v daném území (na pozemcích parc.č. XL, XM, XAD a XP, vše v k.ú. X) se závěrem, že výškové řešení záměru je možné akceptovat, neboť se záměr nevymyká výškovým parametrům stávající zástavby), a zároveň se v daném území nacházejí i objekty s plochými střechami. Ministerstvo se rovněž zabývalo posouzením, zda se nejedná o rozsáhlou stavební činnost, a dospělo k závěru, že nikoli, a proto je umístění záměru do stabilizovaného území přípustné. Celkovou zastavěnou plochu objektu 128,3 m² a jeho podlažnost totiž porovnávalo dalšími objekty v dotčeném území (na pozemcích parc.č. XL, XM, XN, XO a XP, vše v k.ú. X).
- [60] Soud tak ve shodě se závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, jakož i na něj navazujícím žalobou napadeným rozhodnutím dospěl k závěru, že se v případě předmětné stavby nejedná o rozsáhlou stavební činnost, jak bude ještě rozvedeno dále.
- [61] K námitce žalobce, že žalovaný porovnával charakter a architektonické řešení záměru se vzdáleným a nijak nesouvisejícím územím, soud uvádí, že je skutečně pravdou, že jak dotčené orgány územního plánování, tak žalovaný „zasadily“ předmětný záměr do širšího kontextu, k tomu soud uvádí, že bez ohledu na toto široké posuzování dotčené lokality předmětná stavba respektuje hlavní parametry zástavby v jejím nejbližším okolí, tj. podlažnost (2 NP) i rozsah zastavěné plochy (nad 100 m²). Jak případně uvedl žalovaný, tak v bezprostředním okolí záměru se nachází nízkopodlažní stavby (do 3 NP) pro rodinné bydlení, kterou jsou architektonicky i objemově poměrně různorodé – část domů je nepravidelného půdorysu o 2 NP, jejichž 2. NP je podlažím podkrovním, zastřešeným šikmou, většinou sedlovou střechou, avšak s nejednotnou orientací hřebene střechy vůči přilehlé komunikaci; část domů pak má „klasické“ 2 NP, tj. zastřešené plochou či pultovou střechou s velmi mírným spádem.
- [62] Je pravdou, že výstavba v ul. M. H. je tzv. rozvojové území (srov. oddíl 15 bod 41 a oddíl 7 pododdíl 7a) bod 1 regulativů územního plánu) s kódem využití OB-B. Z hlediska pravidel pro umísťování staveb je tak zcela nepochybné, že tato území považuje územní plán za odlišná, neboť pro daný kód míry využití území v případě rozvojového území územní plán stanoví závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPP_p) a koeficientu zeleně (KZ), což jsou parametry, které se v případě umísťování staveb do stabilizovaného území neposuzují, neboť zde územní plán stanoví limity spočívající v „zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“. Lze se tak ztotožnit s názorem urbanistky a koncepční projektantky Ing. arch. J. z IPR, že do posuzovaného

stabilizovaného území nelze zahrnout sousední rozvojové území. Žalovaný či Ministerstvo pro místní rozvoj k tomuto sice přistoupily, ale toliko v dílčích otázkách, které nemohou mít na celkové závěry významný vliv. Po prostudování pozemků a stavby, které tyto porovnávaly s pozemkem a stavbou stavebníka, soud dospěl k závěru, že pouze v případě parcelace pozemků, jakožto jednoho z dílčích otázek, tyto správní orgány využily odkaz výlučně na pozemky nacházející se v sousedním rozvojovém území; v ostatních rozhodných otázkách odkazoval buď jen a pouze na pozemky a rodinné domy, nacházející se v dotčeném stabilizovaném území, anebo na nemovitosti z obou těchto území.

[63] V daném případě tak došlo toliko k tomu, že žalovaný, resp. i Ministerstvo pro místní rozvoj, porovnaly navržený záměr dvojdomu s dvojdomy již umístěnými v bezprostředně se záměrem související (byť rozvojové) ploše OB-B (např. na pozemcích parc.č. XQ, XR, XS, XT, XV a XU, vše v k.ú. X). S ohledem na požadavek vyplývající z výše odkazované judikatury NSS na zohlednění širšího okolí umísťovaného záměru, soud neshledal postup žalovaného, který nikoli ve všech, ale toliko v dílčích aspektech (jak bylo uvedeno výše) stavbu porovnával se stavbami umístěnými v bezprostředně sousedícím rozvojovém území, ale v území nacházejícím se ve stejné lokalitě „X“, za nezákonný, a tím spíše ani jej neshledal ani účelovým. Jak velmi přesně uvedlo Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku, tak dle ÚAP jsou jak předmětná stabilizovaná plocha OB, tak i rozvojová plocha OB-B zahrnuty ve stejné lokalitě „X“ s vesnickou strukturou. Ani dvojdomy umístěné v sousední rozvojové ploše OB-B by tak zde nemohly být umístěny, pokud by byly v rozporu s touto urbanistickou strukturou.

[64] Dle soudu tak důsledkem nastíněného postupu žalovaného a Ministerstva pro místní rozvoj není skrytý rozvoj stabilizovaného území a jeho přeměna na rozvojové území s maximální zastavěností, jak namítal žalobce ve své replice. Tuto skutečnost totiž nelze dovodit ani z toho, že stavba dvojdomu svými parametry dosahuje maxima všech limitů, které zakotvují pražské stavební předpisy. Právě to, že stavba tyto limity nepřekračuje (jak bude uvedeno dále v tomto rozsudku), tak mimo jiné dle soudu znamená, že je v daném stabilizovaném území přípustná.

[65] K odkazu žalobce na rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2014, č.j. 10 As 54/2014-69, soud uvádí, že NSS se zde skutečně zabýval výkladem neurčitěho právního pojmu „*rozsáhlá stavební činnost*.“ Zdůraznit však z tohoto rozsudku lze zejména, že „*závěr, zda se na určitý konkrétní případ vztahuje neurčitý právní pojem, je výsledkem posouzení správního orgánu zaměřujícího se na skutkovou podstatu a její vyhodnocení. Interpretace neurčitěho právního pojmu se tak může ad hoc měnit.*“ (srov. bod [20] tohoto rozsudku). Vždy tak bude na správním orgánu, aby výklad tohoto neurčitěho právního pojmu a jeho aplikaci na zjištěný skutkový stav řádně, dostatečně a přezkoumatelně odůvodnil. Městský soud přezkoumal závěry správních orgánů, které dovodily, že předmětná stavba respektuje charakter stávající zástavby a nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost, a dospěl k závěru, že tyto předmětný neurčitý právní pojem vyložily a aplikovaly na daný případ správně a v souladu se zákonem.

[66] K námitce žalobce, že předmětný záměr stavby západní poloviny dvojdomu je třeba posuzovat v kontextu druhé východní poloviny dvojdomu, která byla předmětem společného povolení ze dne 23. 8. 2021, č.j. UMCP14/21/33447/OV/MILD, soud uvádí, že přesně k takovému postupu ze strany stavebního úřadu žalovaného došlo, když tyto zohlednily princip, že u dvojdomů by měla být zachována osová symetrie obou polovin dvojdomu. S tímto principem nelze jinak než se ztotožnit, neboť asymetrie obou polovin dvojdomů by byla vzhledem k okolní zástavbě nežádoucí.

- [67] Žalobce dále namítal, že na předmětných pozemcích se dosud nacházela stavba rodinného domu o 2 NP se sedlovou střechou o zastavěné ploše 73 m² a garáží o ploše 40 m², přičemž nyní zde má být umístěna stavba dvojdomu o celkové zastavěné ploše cca 256 m², což je rozšíření stávající zástavby na 3,5násobek původního stavu. K této námitce soud uvádí, že jak sám žalobce uváděl, tak původně se na předmětném pozemku nacházela stavba rodinného domu a zároveň samostatná stavba garáže. Nyní je však garáž přímo součástí rodinného domu, čímž se mimo jiné uvolňuje prostor v rámci zahrady, kde byla doposud garáž umístěna. V daném případě se tak nejedná o 3,5 násobné zvětšení původního stavu, ale toliko cca 2 násobné, neboť plocha stávajícího domu se samotnou garáží činí 122 m² (73 m² + 49 m²) a zastavěná plocha celého dvojdomu činí cca 256 m². Ani z tohoto zvětšení oproti původnímu stavu nelze dle soudu dovodit, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost. Je totiž třeba zohlednit jednak skutečnost, že původní rodinný dům byl jednou z nejmenších staveb v dotčené lokalitě (a bylo lze tedy důvodně očekávat, že v případě jeho nahrazení novou stavbou, bude tato nová stavba mít větší zastavěnou plochu), a jednak, že s ohledem na svou výšku a objem se záměr nevymyká parametrům stávající zástavby. Ve shodě s Ministerstvem pro místní rozvoj pak soud považuje za vhodné doplnit, že přípustné řešení záměru ve stabilizovaném území se od parametrů staveb v rámci urbanistické struktury daného území, příliš neliší.
- [68] V replice k této námitce žalobce doplnil odkaz na rozsudek zdejšího soudu ze dne 27. 2. 2023, č.j. 3A 31/2022-145, kde tento uvedl, že „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.“ V této souvislosti pak soud považuje za vhodné uvést, že v případě projednávaném v tomto odkazovaném rozsudku záměr (čtyřpodlažní bytový dům) o velikosti zastavěné plochy 898 m² (nadzemní část záměru činila 682 m²) měl nahradit dvoupatrový dům o velikosti zastavěné plochy 153 m², který se na daném pozemku původně nacházel. Již jen z tohoto vyplývá podstatný rozdíl od nyní projednávaného případu, kdy došlo k navýšení zastavěné plochy toliko 2 násobnému, a to při zachování stávající funkce stavby (stále se bude jednat o rodinný dům).
- [69] K námitce týkající se toho, že záměr překračuje obvyklou míru zastavěnosti pozemků, neboť ÚAP z roku 2016 pro danou lokalitu stanoví zastavěnost necelých 13 %, soud uvádí, že územní plán v daném místě žádnou míru zastavěnosti pozemku neurčuje. Míra zastavěnosti nemůže tedy vytvořit rozpor s územním plánem. Územní plán totiž informace z ÚAP nečiní závaznými a jedná se tak o nezávazný a pomocný podklad pro správní úvahu příslušného úřadu. Nadto žalovaný i Ministerstvo pro místní rozvoj odkázaly na objekty v okolí, které mají obdobnou či vyšší zastavěnost (rodinný dům č.p. XW, nacházející se ve stejné ulici jako předmětná záměr, tj. v ulici Za L. – zastavěnost pozemků 31 %; rodinný dům č.p. XX, nacházející se na rohu ul. V Č. a K Č., jehož pozemek parc.č. XY sousedí s pozemkem žalobce parc.č. XD – zastavěnost pozemku cca 30 %; rodinný dům č.p. XG, nacházející se v souběžné ul. K Č. nedaleko předmětného záměru – zastavěnost pozemků cca 34 %, rodinný dům č.p. XAS, nacházející se na okraji dotčeného území – zastavěnost pozemku cca 54 %, rodinný dům č.p. XAT, nacházející se rovněž na okraji dotčeného území – zastavěnost pozemků cca 69 %) jako předmětný dvojdom se zastavěností pozemků cca 35 %.

- [70] Pouze odkaz žalovaného na zastavěnost bytového domu č.p. XZ se zastavěností pozemků cca 40 % soud hodnotí jako nepřipadný. Ačkoliv se tento bytový dům nachází rovněž v dotčené lokalitě, a to v ul. K Z., tak se jedná o bytový dům, jehož parametry nelze porovnávat s parametry rodinného domu. Nicméně s ohledem na to, že žalovaný i Ministerstvo pro místní rozvoj odkázaly v otázce míry zastavěnosti pozemku na několik jiných objektů, a to i v bezprostřední blízkosti předmětného návrhu, tak soud neshledal, že by tento nepřipadný odkaz žalovaného měl způsobit nezákonnost napadeného rozhodnutí.
- [71] Správní orgány se však nezabývaly toliko procentuálním vyjádřením zastavěnosti předmětného pozemku, resp. porovnáním této míry zastavěnosti s dalšími objekty v dotčené lokalitě, ale zabývaly se rovněž absolutními hodnotami v m². Ve shodě s nimi tedy soud uvádí, že co se týče absolutní hodnoty zastavěné plochy pozemku, záměr plně odpovídá svému bezprostřednímu okolí. Zde se totiž mimo jiné nachází rodinný dům č.p. XE na pozemku parc.č. XL, jehož zastavěná plocha činí cca 100 m² (pozn. soudu: jedná se o nemovitost ve vlastnictví žalobce), dále rodinný dům č.p. XAA na pozemku parc.č. XM, jehož zastavěná plocha i se zohledněním garáže na pozemku parc.č. XN činí 113 m² (pozn. soudu: jedná se o nemovitost z druhé strany navrženého záměru v ul. Za L.), dále rodinný dům č.p. XAB na pozemku parc.č. XO, který se rovněž nachází v ul. Za L., jehož zastavěná plocha činí 160 m², dále rodinný dům č.p. XW na pozemku parc.č. XP, který se se také nachází v ul. Za L., jehož zastavěná plocha i se zohledněním garáže na pozemku parc.č. XAU činí 215 m², dále rodinný dům č.p. XAC na pozemku parc.č. XAD (rovněž v ul. Za L.), jehož zastavěná plocha činí 101 m², a dále např. rodinné domy č.p. XX na pozemku parc.č. XAE, jehož zastavěná plocha činí 208 m², č.p. XAF na pozemku parc.č. XAG, jehož zastavěná plocha činí 182 m², a č.p. XG na pozemku parc.č. XI, jehož zastavěná plocha činí 178 m², které se nacházejí v souběžné ul. K Č.
- [72] K námitce, že zastavěnost záměru převyšuje charakterizující hodnoty nejen v rámci stavebního bloku ve stabilizovaném území, ale i v nejbližším rozvojovém území, kde je použit KPP 0,3, soud uvádí, že argument žalobce, že obdobnou stavbu se srovnatelnými parametry by nebylo možné umístit ani v přímo navazujících rozvojových plochách, je lichý, neboť jej vyvrací sama existence dvojdomů v nedaleké lokalitě. Nadto hodnoty KPP a KZP, které žalobce vypočítal v replice, nehrají pro umístění stavby do stabilizovaného území žádnou roli, neboť zde se vychází z jiného limitu (jak bylo uvedeno výše), který byl v daném případě splněn.
- [73] Co se týče zastavění celé šíře pozemku, soud uvádí, že i za takové situace zůstane předmětný dvojdom izolovaně stojícím rodinným domem tak, jako jsou i ostatní domy v lokalitě, neboť na sousedních pozemcích na tento dvojdom žádné další rodinné domy přímo nenavazují. K tomu pak soud považuje za vhodné doplnit, že Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku k této námitce žalobce na str. 8 uvedlo, že z ortofotomapy je zřejmé, že garáž přiléhající k rodinnému domu a situovaná na hranici pozemku, je např. na pozemcích parc.č. XAH, XI, XJ a XK, v k.ú. X. V případě těchto pozemků přiléhajících k ul. K Č. sice striktně vzato nejde o „zastavění celé šíře pozemku“, neboť ve všech těchto případech zbývá při protilehlé hranici pozemku, na níž se garáž nenachází, volný prostor, nicméně dle soudu z tohoto odkazu vyplývá, že umístění garáže přímo na hranici pozemku není v dané lokalitě ničím neobvyklým. S ohledem na osovou souměrnost navrženého dvojdomu je tak logické, že garáž bude na obou jeho polovinách zakomponována do hmoty rodinného domu stejně (souměrně), a to i s tím důsledkem, že v takovém případě bude

zastavěna *de facto* celá šíře pozemku. Takové zastavění pozemku, byť tedy v dané lokalitě spíše výjimečné, však různorodý charakter předmětné výstavby dle soudu nijak nenarušuje.

- [74] Daná lokalita je pak různorodá i s ohledem na umístění garáže, resp. v oblasti řešení parkování. Část staveb v daném území má garáž ve formě samostatné stavby situované v rámci zahrady (např. rodinné domy č.p. XAK, XE, který je ve vlastnictví žalobce, XAA, XAB, XAI, XW, XAF, XAJ), zatímco další část staveb má garáž řešenou jako součást stavby rodinného domu (např. rodinné domy č.p. XG, XAL, XAM, XAN, XAO). Předmětná zástavba tak dle soudu mimo jiné i z pohledu řešení parkování vykazuje vzájemné odchylky.
- [75] Co se týče výškové regulace, tak soud dospěl k závěru, že předmětná stavba odpovídá jak údajům z ÚAP (výšková hladina II – rozmezí 0-9 m nad přílehlým terénem), neboť výška atiky činí + 6,6m nad úrovní přílehlého terénu, tak výšce okolních staveb. Ministerstvo ve svém závazném stanovisku jako příklad obdobně vysokých rodinných domů uvedlo mimo jiné stavby rodinných domů na pozemcích parc.č. XL (výška 7,9 m) a XM (výška 6,6 m), což jsou stavby přímo vedle stavebního záměru v ul. Za L. (pozn. rodinný dům na parc.č. XL je pak ve vlastnictví žalobce) a dále stavby rodinných domů na pozemcích parc.č. XAD (výška 8,5 m) a XP (výška XP), které se rovněž nacházejí v ul. Za L.
- [76] Záměr pak odpovídá i podlažnosti okolní zástavby, neboť má 2 NP, stejně jako většina okolních rodinných domů. Ani co se týče tzv. pultové (ploché) střechy se záměr nijak předmětné lokalitě nevymyká, když např. i rodinný dům žalobce č.p. XE má takovou střechu. V daném území totiž tzv. sedlová střecha dle soudu rozhodně není pravidlem.
- [77] Konečně k námitce týkající se parcelace předmětných pozemků soud uvádí, že dělení a slučování původních pozemků parc.č. XA, XBA a XBB nebylo předmětem žalobou napadeného rozhodnutí, neboť toto bylo povoleno sdělením ze dne 30. 9. 2021, č.j. UMCP14/20/37321/OV/MILD.
- [78] K odkazům žalobcem na vyjádření Ing. arch. K. M. ze dne 12. 1. 2023 a Ing. arch. P. Š. ze dne 13. 1. 2023, jakož i na další odborná vyjádření uvedená v replice žalobce, pak soud uvádí, že, jak bude uvedeno dále při vypořádání námítky týkající se pohody bydlení, záměr dvojdomu neznehodnocuje okolní zástavbu a nesnižuje plnohodnotné využití sousedních pozemků. Jak uvedl již výše, tak předmětná stavba odpovídá charakteru dané lokality, jak přezkoumatelně odůvodnily nejen dotčené orgány územního plánování, tak žalovaný v napadeném rozhodnutí. V dané věci soud považuje za podstatné, že v daném území (i bez zahrnutí vedlejšího rozvojového území) nelze vysledovat žádnou jednotnou urbanistickou strukturu.
- [79] Odůvodnění obou správních rozhodnutí tak soud shledal v této otázce dostatečným. U staveb umísťovaných do prostředí existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu dané lokality, což v daném případě je dle soudu splněno. Napadená rozhodnutí dle názoru soudu dostala požadavkům vyplývajícím z rozsudků zdejšího soudu ze dne 26. 5. 2016, č.j. 8A 13/2013-60, a ze dne 7. 11. 2018, č.j. 11A 4/2018-108, z nichž vyplývá, že rozhodnutí o umístění stavby musí být řádně odůvodněno, zejména uvedením, proč zamýšlená stavby svým charakterem a rozměry nevybočuje z limitů daných územním plánem. Pokud územní plán umožňuje umístit stavbu pouze za splnění určitých podmínek, pak se jejich splněním musí správní orgán důkladně zabývat. Tyto předpoklady byly v daném stavebním řízení splněny.
- [80] Soud tak neshledal námitky uvedené v tomto žalobním bodu důvodnými.

- [81] Ve třetím žalobním bodu nazvaném „Nedůvodné vybočení z ustálené praxe Ministerstva pro místní rozvoj“ žalobce s odkazem na vzorová stanoviska tohoto ministerstva namítal odchýlení se od ustálené správní praxe.
- [82] Ve shodě s žalovaným soud uvádí, že hned v úvodu této publikace na str. 3 samo ministerstvo uvedlo, že *„dále uvedené příklady závazných stanovisek, vzory ani použité formulace nejsou závazné, je třeba je chápat jako podklad, který se využije dle konkrétní situace a v rozsahu, jaký uzná orgán územního plánování za opodstatněný.“* Uvedené příklady závazných stanovisek tak dle soudu nemohly vytvořit ustálenou správní praxi ve smyslu rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 6 Ads 88/2006-132, které by bylo možno se ze strany žalobce s odkazem na legitimní očekávání dovolávat. V žalobcem zpochybněném závazném stanovisku se ministerstvo sice výslovně svou praxí k umísťování (rozměrných) staveb do stabilizovaného území nezabývalo, nicméně v daném případě je podstatné, že se zabývalo umístěním zde projednávaného konkrétního záměru do konkrétního dotčeného území, což bylo jeho nezpochybnitelným úkolem jako orgánu územního plánování.
- [83] Nadto soud dospěl k závěru, že příklady ze zmíněné publikace, na které žalobce odkazoval, nejsou na danou věc přiléhavé. K příkladu č. 1 (str. 37 publikace) soud uvádí, že tento se týkal umístění novostavby rodinného domu o zastavěné ploše 220 m² do území, které je charakterizováno zástavbou izolovaných rodinných domů s průměrnou zastavěnou plochou 100 m². Jako již bylo uvedeno výše, tak ani z pohledu absolutních hodnot zastavěnosti v m², ani v procentuální míře zastavěnost, není nyní projednávaný záměr v rozporu s charakterem předmětné lokality. K příkladu č. 2 (str. 86 publikace) soud uvádí, že tento se týkal záměr na umístění izolovaného rodinného domu na pozemek, který sousedí s již postavenou polovinou dvojdomku se slepým štítem. Jedná se tak o zcela opačný případ, než je nyní předmětem posuzování soudem. V daném případě nebyl namísto západní poloviny dvojdomu navržen zcela izolovaně stojící dům, ale naopak osově souměrné druhá polovina dvojdomu. Dle soudu nelze z tohoto příkladu vyvodit závěr, že do zástavby, v níž převažují izolované rodinné domy, nelze umístit dvojdům. V této souvislosti pak soud uvádí, že navržený dvojdům nebude jediným dvojdomem v dané lokalitě. Odhlédne-li soud od řady dvojdomů nacházejících se v bezprostředně sousedícím rozvojovém území, tak i v dotčeném území se již jeden dvojdům nachází, a to na pozemku parc.č. XAE, byť se v tomto případě jedná o asymetrický dvojdům. K příkladu č. 3 (str. 147 publikace) soud uvádí, že zde se jedná o záměr na umístění rodinného domu v území připraveném pro rodinnou zástavbu s tím, že se jednalo o první objekt rodinného domu v dané lokalitě, jehož umístění je navrženo na poměrně úzké parcele s boční východní zdí ve vzdálenosti 2 m od hranice sousedního pozemku, a s oknem obytné místnosti v této boční zdi. V daném případě pak odlišnost s nyní projednávaným případem soud spatřuje mimo jiné v tom, že záměrem uvedeným v tomto příkladu nebyly respektovány odstupové vzdálenosti požadované vyhláškou č. 501/2006 Sb. Posuzovaný záměr však předpisy týkající se odstupových vzdáleností splňuje, jak bude uvedeno dále v tomto rozsudku.
- [84] Ani tento žalobní bod tak soud neshledal důvodným.
- [85] Ve čtvrtém žalobním bodu označeném „Rozpor záměru s Pražskými stavebními předpisy“ žalobce namítal, že záměr je v rozporu s ustanovením § 20 odst. 1 a § 23 pražských stavebních předpisů, jakož že žalovaný nesprávně posoudil záměr ve vztahu k územně plánovací dokumentaci dle ustanovení § 90 stavebního zákona a rovněž ve vztahu k cílům a úkolům dle ustanovení § 18 a § 19 téhož zákona.

- [86] Podle ustanovení § 20 odst. 1 pražských stavebních předpisů: „*Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*“
- [87] Toto ustanovení, které nepředepisuje nové zástavbě stávající zástavbu kopírovat, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat, nebylo dle soudu v daném případě správními orgány porušeno. Z výše uvedeného, zejména z vypořádání druhého žalobního bodu, vyplývá, že navržený záměr západní poloviny dvojdomu ani dvojdom jako celek nelze považovat za objemovou či výškovou dominantu dané lokality. Již dříve v tomto rozsudku totiž soud dospěl k závěru, že záměr respektuje charakter daného území.
- [88] Podle ustanovení § 23 pražských stavebních předpisů: „*(1) Prostor mezi uliční a stavební čarou se zpravidla zahradně upravuje nebo využívá pro činnosti související s navazujícím veřejným prostranstvím, a to v souladu s jeho charakterem. (2) V prostoru mezi uliční a stavební čarou lze umísťovat pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, podzemní stavby, stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a části staveb podle § 24.*“
- [89] Ustanovení § 23 odst. 1 pražských stavebních předpisů tak stanoví, že daný prostor, který lze zjednodušeně označit jako „předzahrádku“, může být „zpravidla“ využit jako zahradu nebo pro činnosti souvisejícím s navazujícím veřejným prostranstvím. Přesně k takové situaci v nyní projednávané věci došlo, neboť činností navazující na veřejné prostranství (ulice) je nepochybně parkování, resp. v daném případě přístup ke garáži. Zpevněním předzahrádky je pak rovněž v daném případě odůvodněno splněním požadavku vyplývajícího z ustanovení § 32 pražských stavebních předpisů (kapacity parkování). Soud pak považovat za vhodné zmínit, že rozsah navržené zpevněné plochy v rámci předzahrádky (cca 55 m²) je srovnatelný s rozsahem stávající zpevněné plochy určené k zajištění plochy pro stání vozidel v rámci pozemku parc.č. XL ve vlastnictví žalobce (cca 80 m²).
- [90] Soud tak nedospěl k závěru, že by žalovaný předmětný záměr posoudil ve vztahu k územně plánovací dokumentaci a ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování (srov. ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona) nesprávně či nedostatečně, jak namítal žalobce.
- [91] A proto ani námitky uvedené ve čtvrtém žalobním bodu nevyhodnotil jako důvodné.
- [92] V posledním pátém žalobním bodu označením „Dotčení vlastnického práva, snížení komfortu bydlení“, žalobce namítal, že žalovaný nedostatečně zhodnotil zásah záměru do vlastnického práva žalobce, vzhledem k zásahu záměru do kvality prostředí, resp. kvality bydlení žalobce.
- [93] K pojmu „pohoda bydlení“ soud odkazuje na rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, z něž vyplývá následující: „*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 M. H., Pohoda bydlení, Právní rádce – internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>). Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou 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 M. H., 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 neodůvodněné 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 nepřipustně snižuje pohodu bydlení, není otázkou obsahu závazných stanovisek, nýbrž je věcí autonomního posouzení stavebním úřadem po zhodnocení všech relevantních okolností.

- [94] Dle soudu je zároveň nutno vzít v potaz, že právo na pohodu bydlení nemůže být absolutní. Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře od obecně požadovatelných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétním zvláštěm lokality (viz také rozsudek NSS ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, na který odkazovali žalobci). Dle soudu nelze připustit, aby neurčitý pojem „pohoda bydlení“ bránil v dalších stavbách v okolí, kde bydlí žalobce. Soud tak dospěl k závěru, že žalovaný se charakter dané lokality v kontextu pohody bydlení zabýval dostatečně, když neidentifikoval žádné konkrétní zvláštnosti této lokality, které by bylo nutno zohlednit a které by bránily umístění předmětného dvojdomu do předmětného území.
- [95] Co se týče odstupových vzdáleností, kdy žalobce upozorňoval na to, že stavba garáže jako součást záměru bude umístěna přímo u hranice s jeho pozemkem, resp. pouze 10 cm od této hranice, soud uvádí, že předmětná stavba je v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. b) a e) pražských stavebních předpisů, dle kterých platí, že „[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: (...) b) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace; (...) 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 umísťované i stávající.“
- [96] V daném případě bylo jednak žalovaným i Ministerstvem pro místní rozvoj doloženo, že stavby na hranici, resp. velmi blízko při hranici se sousedním pozemky se v dané lokalitě běžně vyskytují – srov. čtvrtý odstavec na str. 5 závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, kde je uveden odkaz na garáže u rodinných domů na parc.č. XI, XJ, XK nebo na rodinný dům parc.č. XAP, vše v k.ú. X; a str. poslední odstavec na str. 4 žalobou napadeného rozhodnutí, kde je uveden odkaz na garáže na pozemcích parc.č. XAQ a XAR přiléhající k jižní a západní hranici pozemku parc.č. XD ve vlastnictví žalobce, na garáž na pozemku parc.č. XL ve vlastnictví žalobce přiléhající k hranici s pozemkem parc.č. XBA ve vlastnictví stavebníka [naplnění požadavku dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. b) pražských stavebních předpisů]. Jednak je třeba zohlednit, že garáž umístěna při hranici s pozemkem

parc.č. XL má délku 5,69 m a výšku 3,469 m; je tak naplněn i požadavek dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. e) pražských stavebních předpisů, neboť výška garáže nepřesahuje 3,5 m a zároveň délka její hrany přiléhající k sousednímu pozemku nepřesahuje 9 m.

- [97] K odstupovým vzdálenostem soud ještě považuje za vhodné doplnit, že Ministerstvo pro místní rozvoj porovnálo navrhované odstupové vzdálenosti záměru (tj. odstup garáže od rodinného domu žalobce ve vzdálenosti cca 4,9 m a odstup vlastního rodinného domu stavebníka od rodinného domu žalobce ve vzdálenosti cca 7,5 m) se odstupovými vzdálenostmi v dané lokalitě – srov. pátý odstavec na str. 5 závazného stanoviska, kde Ministerstvo pro místní rozvoj dospěl k závěru, že záměr ani z tohoto hlediska nevybočuje z urbanistické struktury daného území.
- [98] K námitce, že garáž umístěná přímo na hranici s jeho nemovitostí přinést narůst zatížení jeho nemovitosti v souvislosti se zvýšením dopravy, navýšením hlukové zátěže, emisí, prašnosti a zápachu vozidel, soud k této obecné námitce nepodložené např. relevantní studií, uvádí, že na pozemku parc.č. XL ve vlastnictví žalobce se v blízkosti jeho východní hranice nachází betonová odstavná plocha o celkové délce cca 21 m a šířce cca 2,2 – 4,5 m, která je zjevně využívána pro parkování vozidel a přívěsných vozidel. Žalobce pak má svou garáž situovanou rovněž při společné hranici sousedních pozemků. Se zatížením, kterého se žalobce obává, je tak již nyní konfrontován stavebník. Soud tak ve shodě s žalovaným dospěl k závěru, že nelze důvodně předpokládat, že míra negativních emisí vznikajících při realizaci a následkem užívání předmětné stavby (tj. stáním vozidel před a v garáži) bude překračovat míru přiměřenou místním současným poměrům.
- [99] Žalobce dále namítal, že jeho nemovitost bude nepřiměřeně zatížena stíněním a že dojde k omezení výhledu a snížení míry oslunění. K této obecné žalobní námitce soud uvádí, že v daném případě je pozemek žalobce osluněn zejména z jižní strany, nelze tak dospět k závěru, že se navrhovaná stavba způsobí nepřiměřené zastínění nemovitostí ve vlastnictví žalobce, neboť tato stavba se nachází východně od rodinného domu žalobce. Hrozí tak maximálně určitá dílčí ztráta časového úseku oslunění východní fasády rodinného domu žalobce. Jak však již v napadeném rozhodnutí přiléhavě podotkl žalovaný, v severní polovině hranice mezi pozemky parc.č. XL a XBA se minimálně do 4. 1. 2021 vyskytovala vzrostlá zeleň o výšce cca 3 m; k zastínění nemovitosti žalobce tak docházelo vlivem této zeleně dlouhodobě, a to i před umístěním předmětného záměru.
- [100] Co se týče výhledu přímo na zeď záměru, soud odkazuje na rozsudek NSS ze dne 25. 4. 2019, č.j. 5 As 166/2018-67, s tím, že vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.).
- [101] K úbytku zelených ploch, ovlivňujících vsakování dešťové vody a místní mikroklima, soud uvádí, že dle projektové dokumentace je součástí záměru i akumulční jímka na dešťové vody o objemu 3,5 m³, do níž budou sváděny jednak srážkové vody ze střech dvojdomu, jednak ze zpevněné plochy v severní části pozemku (předzahrádka). Tato voda pak bude využívána k zálivce zahrady. Přes bezpečnostní přepad z akumulční jímky pak může přebytečná voda přetékat do vsakovacího objektu o rozměrech 5,7 x 1,5 x 0,4 m na pozemku stavby. Bude tak docházet k likvidaci veškeré srážkové vody v rámci pozemku stavby, nikoliv např.

odvodem do veřejné kanalizace. Úbytek zelených ploch tak bude v daném případě dle soudu dostatečně kompenzován zadržením veškeré srážkové vody na pozemku stavby.

- [102] Dle soudu pak z žaloby nijak nevyplývá, jakým způsobem by mohla předmětná stavba ohrozit stabilitu pozemku ve vlastnictví žalobce, když přímo na společné hranici předmětných pozemků se nachází oplocení z kovových sloupků a drátěného pletivo o výšce max. 2 m, na něž navazuje již zmiňovaná betonová plocha určená k parkování vozidel na pozemku žalobce. Jelikož stavba nebude dle projektové dokumentace zasahovat či přesahovat na sousední pozemky, tak dle soudu nemůže dojít ani k ohrožení stability stávajících staveb ve vlastnictví žalobce.
- [103] Soud závěrem k námitce narušení „pohody bydlení“ považuje za nutné konstatovat, že nejružnější stavební aktivity jsou přirozenou součástí vývoje a žalobcům nesvědčí právo na to, aby byl zachován jim vyhovující *status quo*. Přiměřené omezení vlastnického práva žalobců jakožto vlastníků sousední nemovitosti je přípustné, včetně případného zhoršení výhledu z jejich nemovitosti apod. (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 11. 2019, č.j. 9 As 55/2018-39, či ze dne 16. 5. 2017, č.j. 8 As 218/2016-61). Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umísťovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by žalobce musel dostatečně konkrétně namítat, což se v daném případě nestalo.
- [104] Ani závěrečný žalobní bod tak soud neshledal důvodným.
- [105] Ze všech shora uvedených důvodů proto soud neshledal žalobu důvodnou a podle ustanovení § 78 odst. 7 s. ř. s. žalobu zamítl.
- [106] Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobce nebyl ve sporu úspěšný a žalovanému žádné náklady v řízení nevznikly.
- [107] Výrok o nákladech řízení pod bodem III. rozsudku je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 5 s.ř.s., neboť osoby zúčastněné na řízení by měly právo na náhradu nákladů řízení, které jim vznikly v souvislosti s plněním povinnosti uložené soudem, k tomu ale v dané věci nedošlo.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). 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.

V Praze dne 11. dubna 2024

JUDr. Ladislav Hejtmánek v. r.
předseda senátu