



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Ondřeje Mrákoty, soudkyně Michaely Bejčkové a soudce Vojtěcha Šimíčka v právní věci žalobce: **J. W.**, zast. advokátkou JUDr. Kateřinou Jeráčkovou, Branická 128/17, Praha 4, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) CETIN a. s.**, Českomoravská 2510/19, Praha 9, **II) Expert Solutions a. s.**, Janáčkovo nábřeží 1101/23, Praha 5, zast. advokátem JUDr. Vítem Kučerou, Obrovského 2407, Praha 4, **III) F. Č.**, **IV) B. M.**, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 11. 2022, čj. MHMP 2036460/2022, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 19. 12. 2024, čj. 9 A 2/2023-103,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III.** Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

1. Vymezení věci

[1] Úřad Městské části Praha 5 (stavební úřad) vydal dne 20. 10. 2021 k žádosti společnosti Expert Solutions, a. s. (OZNŘ II) podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, společné povolení, jímž schválil stavební záměr „Novostavba 7 objektů pro bydlení, Z., katastrálním území J.“ Praha 5, mezi ulicemi Z., U P., S., na pozemcích uvedených parcelních čísel v katastrálním území J..

[2] Proti rozhodnutí stavebního úřadu podal žalobce, jakožto vlastník sousedního rodinného domu, a další účastníci odvolání, které žalovaný rozhodnutím ze dne 10. 11. 2022 zamítl.

[3] Proti rozhodnutí žalovaného podal žalobce žalobu, kterou městský soud v záhlaví označeným rozsudkem zamítl.

2. Kasační řízení

Kasační stížnost

[4] Žalobce (stěžovatel) napadl rozsudek městského soudu kasační stížností.

[5] Stěžovatel v první řadě namítl, že městský soud nesprávně posoudil otázku překročení mezí správního uvážení žalovaným. Při posuzování plynulosti návaznosti nové a stávající zástavby totiž žalovaný vzal v úvahu jen vzdálenější objekty přes ulici, na které záměr plynule navazuje. Nevzal však v úvahu sousedící objekt, dům stěžovatele, který na záměr plynule nenavazuje. Stěžovatel se domáhal, aby kromě stávající zástavby v jižním, západním a severním směru byl zohledněn i jeho rodinný dům ve východním směru. Žalovaný ani městský soud nepovažují dům stěžovatele za okolní stavbu ve smyslu § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů (PSP), ačkoli dům stěžovatele je navrhovanému záměru z celého okolí nejbližší. Stěžovatel kritizoval nejen příliš velkou výšku domů C a G, ale také jejich přílišnou blízkost k domu stěžovatele. Přejít zástavby tedy nebude plynulý, ale skokový. Podle stěžovatele není podstatné, v jakých funkčních plochách porovnávání stavby leží. Podstatné je to, že stavby spolu v území fakticky sousedí. Stěžovatel podotkl, že konkrétní stavba sice může splňovat požadavky § 25 až 27 PSP, ale to bez dalšího neznamená, že splňuje také požadavek § 20 odst. 1 PSP.

[6] Stěžovatel dále namítl, že městský soud nesprávně posoudil podkladová stanoviska orgánů územního plánování, která rovněž překročila meze správního uvážení, neboť do širších souvislostí nezařadila dům stěžovatele.

[7] Stěžovatel uvedl, že správní orgány vystoupily z mezí správního uvážení i v tom směru, že se spokojily pouze se schematickým znázorněním umístění zeleně zpracovaným projektantem a městský soud pochybil, pokud jejich posouzení přisvědčil. Ve spise chybí nezávislé posouzení odborníka, který by ověřil splnění koeficientu zeleně nikoli jenom formální kontrolou výpočtu projektanta, ale věcnou kontrolou, zda při navrhované hustotě zástavby je vůbec proveditelné umístění na stavebním pozemku celé projektantem navržené plochy zeleně. To vše za splnění podmínky, aby se tato zeleň mohla reálně nejen jednorázově vysadit, ale zejména aby se mohla dlouhodobě udržet. Stěžovateli není zřejmé, proč městský soud v bodě 66 uvádí, že započitatelná plocha zeleně se neodvozuje od kusů, ale od plochy zeleně. Zeleň ve schematickém znázornění je vyznačena v místech, kde se taková zeleň podle občanského zákoníku nesmí vysazovat. Koeficient zeleně je stěžejní téma, které musí být postaveno najisto. V opačném případě stavba nesmí být povolena.

[8] Stěžovatel také vytkl, že městský soud nevyžadoval podklady, které by znázorňovaly, jak bude po dobu výstavby zajištěn příjezd ke stávajícím domům a jejich napojení na technickou infrastrukturu. Podmínky č. 21 a 30a společného povolení pouze opisují obecně závazná pravidla pro výstavbu. Konkrétní opatření, kterými by stavebník

pokračování

prokázal, že § 53 odst. 3 PSP bude v době výstavby naplněn, však ve spise ani ve společném povolení nejsou uvedena.

[9] Stěžovatel se domnívá, že městský soud prováděl důkazy a vycházel z nich při rozhodování, rozhodl přitom bez nařízení jednání. O provádění dokazování městským soudem svědčí např. odst. 47 napadeného rozsudku, podle kterého městský soud zjišťoval charakter zástavby z projektové dokumentace R1 10/2020, výkresu č. D.1.1.3 a z Pohledů celkových.

[10] Stěžovatel navrhl, aby NSS zrušil rozsudek městského soudu i rozhodnutí žalovaného a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

Vyjádření žalovaného

[11] Žalovaný souhlasí se závěry městského soudu a navrhuje zamítnutí kasační stížnosti. Stěžovatel v podstatě opakuje své dřívější argumenty. Žalovaný odkázal na své vyjádření k žalobě.

Vyjádření OZNŘ II

[12] Podle OZNŘ II představuje kasační stížnost šikanózní snahu stěžovatele o oddálení výstavby. Stěžovatel nereaguje na odůvodnění rozsudku, ale jen obecně uvádí, že se městský soud s jeho argumenty dostatečně nevypořádal, případně z napadeného rozsudku vyvozuje závěry, které v něm nejsou uvedeny. Stěžovatel rovněž nepřipustně rozšiřuje svou argumentaci.

[13] OZNŘ II zdůraznila, že je podstatný celkový charakter území, a nikoli pouze jeden dům ve vlastnictví stěžovatele. Všechny správní orgány i městský soud posoudily celý charakter území, a to včetně domu stěžovatele, tzn. i východní část záměru. Okolí záměru správní orgány i městský soud na rozdíl od stěžovatele posuzovaly jako celek. Městský soud sám nehodnotil výšku a hmotu záměru, ale zvažoval, zda správní orgány ve svých rozhodnutích dostatečně posoudily podmínky v území a parametry staveb na základě dostatečných podkladů. Městský soud v napadeném rozsudku neuvedl, že není třeba brát v úvahu dům stěžovatele. Záměr podle OZNŘ II reaguje na stávající zástavbu různorodého charakteru a vytváří plynulý přechod mezi stávajícími bytovými domy západně od záměru a rodinnými domy východně od záměru. Z § 20 PSP neplyne požadavek plynulé návaznosti mezi veškerými sousedními nemovitostmi jednotlivě. Posouzení regulovaných výšek městský soud rovněž učinil v souladu s PSP.

[14] Podkladová stanoviska nejsou nedostatečná, jak tvrdí stěžovatel. Posuzují širší okolí záměru, nejen dům stěžovatele.

[15] OZNŘ II dále uvedla, že požadavkům na zeleň se městský soud věnoval v bodech 66 – 68 napadeného rozsudku a vysvětlil, že pro posouzení rozsahu veřejné zeleně je rozhodující její celková plocha, zatímco umístění jednotlivých stromů v projektové dokumentaci je pouze orientační. Udržování vysazené zeleně je nadto předmětem kontroly užívání záměru podle jeho kolaudace. Nepatří proto do povolovacího řízení záměru. Stěžovatel v žalobě

napadl pouze to, že výpočet zeleně údajně zahrnuje i stromy, které podle něj nelze umístit, a tudíž ani započítat do výpočtu koeficientu zeleně. Nově však stěžovatel námitky rozšiřuje o tvrzení, že údajně ve spise chybí nezávislé odborné posouzení splnění koeficientu zeleně z hlediska věcného, tedy zda se tato zeleně může dlouhodobě udržet. Měl-li stěžovatel o realizovatelnosti zeleně pochybnosti, nic mu nebránilo v řízení předložit vlastní odborné posouzení či jinak věrohodně zpochybnit předpoklady projektové dokumentace. Navíc nezávislý odborný přezkum byl proveden v několika závazných stanoviscích, a to i ze strany orgánu ochrany životního prostředí. Projektant jako autorizovaná osoba odpovídá za úplnost, správnost a celistvost projektové dokumentace. Projektová dokumentace je proto oprávněně závazným podkladem pro posouzení záměru z hlediska dodržení požadavků na ozelenění.

[16] Dopravní přístupností k domu stěžovatele během realizace záměru se městský soud dostatečně věnoval. Tato otázka je vyřešena v projektové dokumentaci.

[17] OZNŘ II k provádění dokazování mimo jednání uvedla, že se jednalo o dokumenty, které jsou součástí správního spisu, a proto těmito listinami nebylo třeba provádět dokazování během jednání.

[18] OZNŘ II navrhla, aby NSS kasační stížnost zamítl.

[19] Další osoby zúčastněné na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřily.

3. Právní hodnocení

[20] Kasační stížnost není důvodná.

[21] Sporná otázka v posuzované věci je umístění a povolení stavby domu pro individuální bydlení v nezastavěném prostoru v sousedství okolní zástavby, jejíž součástí je i rodinný dům stěžovatele. Podle stěžovatele záměr nekoresponduje co do hmoty a výšky umísťovaných domů s výškovou hladinou okolní zástavby. Rovněž se domnívá, že je nesprávná vzdálenost záměru od jeho rodinného domu.

[22] Stěžovatel jednotlivé námitky opakuje, ačkoli je správní orgány i městský soud už detailně vypořádaly. NSS proto již nebude posuzovat jednotlivé námitky ve vší podrobnosti, neboť správní orgány i městský soud vypořádaly námitky správně a NSS se s jejich závěry ztotožňuje.

Charakter území a podklady rozhodnutí

[23] Předmětem záměru je obytný soubor 7 objektů pro bydlení označených „A“ – „G“ v katastrálním území J.. Objekty A, B a C jsou situovány při ulici S. a objekty D, E, F, G při ulici Z. Každý z navržených objektů má kapacitu jedné bytové jednotky, nejčastěji mají podlažnost 3 NP a u většiny z nich je ustoupené poslední podlaží. Záměr je navržen v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy D a v ploše SV – všeobecné smíšené (bez stanoveného kódu míry využití území). Okolní zástavba je různorodá. Je tvořena rodinnými domy, řadovými domy a bytovými domy

pokračování

s různorodými tvary střech. Záměr doplňuje okrajovou část bloku mezi ulicemi Z., U P. a S. Výškově a tvarově má záměr podle společného povolení tvořit přechodovou zástavbu. Jednotlivé domy záměru jsou jednoduché, kubické. Stěžovatel je vlastníkem sousedního rodinného domu na ulici Z.

[24] Podle § 20 odst. 1 PSP při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Ustanovení § 25 - § 27 PSP obsahuje výškovou regulaci.

[25] NSS předně uvádí, že městský soud si byl vědom znění § 20 PSP, z něhož rovněž citoval. V bodě 60 svého rozsudku městský soud upozornil na to, že § 20 a následující § 25 - § 27 PSP o výškové regulaci je třeba posuzovat nejen ve vzájemné propojenosti těchto ustanovení navzájem, ale i ve vztahu k regulativům územně plánovací dokumentace. Pokud územně plánovací dokumentace konkrétní výškové regulativy neobsahuje, jako je tomu v tomto případě, pak posouzení stabilizovaného i rozvojového území se řídí charakterem okolní zástavby s přihlédnutím k výškám v územně analytických podkladech nebo v dokumentaci. Městský soud tedy vysvětlil, proč záměr posuzoval z hlediska charakteru okolní zástavby.

[26] Ohledně posuzování charakteru zástavby platí, že záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Vždy je nutno vycházet ze skutkových okolností konkrétní věci (rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, čj. 3 As 247/2022-62, či ze dne 6. 3. 2023, čj. 5 As 25/2021-174). Přípustnost konkrétního stavebního záměru stavební úřad posoudí vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný stavební záměr nachází. Podstatou posouzení přípustnosti stavebního záměru je tedy zejména jeho srovnání se stávající zástavbou v lokalitě. Přípustnost umístění stavebního záměru je nutné zkoumat nejen vzhledem k navazujícímu okolí, ale též k okolí bezprostřednímu. Zároveň platí, že stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního, do něhož je stavební záměr umisťován. Nelze mít za to, že stavební záměr by byl přípustný, pokud by konvenoval stavbám od něj značně vzdáleným, přestože by nezapadal do jeho bezprostředního okolí, které má podstatný význam pro posouzení stávající urbanistické struktury (rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, čj. 4 As 282/2022-174).

[27] Úkolem správního soudu při posuzování, zda je plánovaná výstavba v souladu s charakterem okolní zástavby, je (pouze) zjistit, zda správní orgán nepřekročil meze této úvahy a zda ji řádně odůvodnil (rozsudky NSS ze dne 13. 8. 2014, čj. 2 As 91/2014-36, ze dne 5. 6. 2014, čj. 9 As 95/2012-131, body 34 a 35, ze dne 6. 3. 2023, čj. 5 As 25/2021-174, bod 41, či ze dne 16. 4. 2024, čj. 10 As 331/2023-121, bod 22).

[28] Stěžovatel namítal, že správní orgány ani městský soud, případně závazné podklady nezohlednily rodinné domy na východní straně záměru. To ovšem není pravda. Ve společném povolení stavební úřad uvedl, že okolní zástavba záměru je směsice různorodých staveb a je tvořena rodinnými domy, řadovými domy a bytovými domy s různorodými tvary střech, které navrhovaný záměr i převyšují. Záměr je ohraničen ze tří stran ulicemi a prostorově odděluje bytovou zástavbu od rodinných domů. Svým prostorovým uspořádáním navazuje především na stávající zástavbu bloků řadových domů a dvojdomů

severně přes ulici Schwarzenberská. Výškově navržené domy zapadají do reliéfu stávající zástavby, neboť svojí podlažností (2 NP a třetí ustoupené) tvoří plynulý přechod mezi bytovými domy na západě a jihu se 3 NP a jedním ustupujícím, rodinnými dvojdomy *na východě* a navazující na řadové domy na severu se 2 NP a jedním ustupujícím podlažím. Rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku ze dne 20. 7. 2022 uvedlo, že stávající objekty v daném stavebním bloku nemají jednotný charakter, ať už z hlediska zastavěné plochy, typu zastřešení nebo architektonického „výrazu“ (velikost a tvar oken, vzhled fasád, výšky říms či atiky apod.). Ministerstvo se zabývalo rovněž výškovou hladinou ve vztahu k sousednímu dvojdomu na východě záměru, jehož vlastníkem je i stěžovatel. Uvedlo, že navržené objekty D, E, F a G mají atiku 2 NP na úrovni cca 331,6 m. n. m. a atiku ustoupeného 3. NP na úrovni cca 348,8 m. n. m. Dvojdom *na východě* od záměru má výšku hřebene střechy na úrovni 330,4 m. n. m. Rodinný dům na východ od záměru na konci ulice má výšku atiky 2. NP na úrovni cca 331 m. n. m. Ministerstvo proto uzavřelo, že záměr výrazně či nepřiměřeně nepřevyšuje objekty ve stejném stavebním bloku. Závěry z tohoto závazného stanoviska převzal žalovaný do svého rozhodnutí.

[29] Z výše uvedeného je zřejmé, že dvojdomy na východě od záměru braly správní orgány v potaz. Popsaly celkový charakter území i konkrétní domy nacházející se východně od záměru. Dostatečně odůvodnily, proč záměr zapadá do charakteru současné zástavby. Je nutné připomenout, že v rámci charakteru území se neposuzuje záměr jen ve vztahu k jednotlivému domu, ale komplexně ve vztahu k celému okolí, přičemž důležitější bude bližší okolí než to vzdálenější. Správní orgány však popsaly, že nejbližší okolí se charakterem zástavby neliší od schváleného záměru, zapadne do koncepce s různorodou zástavbou a nebude ji ani převyšovat. Podklady pro rozhodnutí přitom byly dostatečné, neboť se týkaly posouzení celkového charakteru území včetně východní části záměru. Není pravda, že by výšku a hmotu záměru posuzovaly správní orgány pouze na základě zařazení záměru do jednotlivých funkčních ploch. Jak bylo již zmíněno, braly v úvahu celkový charakter zástavby. K námitkám týkajícím se hmoty a výšky záměru stěžovatel namítal rovněž vzdálenost záměru od svého rodinného domu. NSS k tomu doplňuje, že vzdálenost záměru od rodinného domu se nevymyká místním poměrům. NSS uzavírá, že správní orgány nepřekročily meze správního uvážení a uvedené otázky byly správními orgány i městským soudem správně zhodnoceny.

Plocha zeleně

[30] Stěžovatel v žalobě namítal, že v projektové dokumentaci jsou stromy vyznačeny na místech, která odporují podmínkám vzdáleností stromů od hranice pozemků podle občanského zákoníku. Dále k tomu v replice uvedl, že napadá výpočet koeficientu zeleně, neboť do něj nelze započítat stromy, jejichž výsadbu zakazuje občanský zákoník. Touto námitkou se pečlivě zabýval městský soud v bodech 66 a násl. napadeného rozsudku. Rozvedl, že znázornění stromů v projektové dokumentaci je pouze informativní, neboť předmětem společného povolení není konkrétní umístění stromů.

[31] NSS se již nebude podrobně zabývat podmínkami plochy zeleně. To učinil městský soud, na jehož rozsudek lze i k této otázce jen odkázat. K dané problematice lze rovněž uvést, že koeficientem zeleně se zabývalo např. Ministerstvo pro místní rozvoj, které ve svém

pokračování

závazném stanovisku ze dne 20. 7. 2022 na straně 5 uvedlo, že celková započitatelná plocha zeleně záměru je 754 m² a pro záměrem řešené území o výměře 1 456 m² činí koeficient zeleně po zaokrouhlení na dvě desetinná místa 0,52, proto je požadavek koeficientu zeleně (min. 0,35) splněn. V řízení před správními orgány byly doloženy další podklady, které se touto otázkou zabývaly. Pokud stěžovatel s těmito konkrétními závěry nesouhlasil a přál si další odborné posouzení, resp. chtěl zpochybnit závěry odborných posouzení, měl tak učinit již v řízení před správními orgány, a nikoli až v řízení o kasační stížnosti (srov. též § 104 odst. 4 s. ř. s.).

[32] Stěžovatel nesouhlasí především s umístěním stromů tak, jak jsou znázorněny v projektové dokumentaci, neboť jsou příliš blízko hranice pozemků a nesplňují požadavky na vzdálenosti od hranic podle občanského zákoníku. Z toho vyvozuje, že do koeficientu zeleně se nemohou započítat stromy, které jsou umístěny nezákonně. K tomu NSS v souladu s předchozími názory správních orgánů a městského soudu uvádí, že předmětem společného povolení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona je povolení konkrétní stavby, nikoli konkrétní umístění stromů. Stěžejní je pouze celková plocha zeleně a znázornění stromů je pouze orientační. Ve společném povolení se proto nejedná o to, kde budou vysazeny jednotlivé stromy, ale o to, kde začíná a končí plocha zeleně.

Příjezd ke stávajícím domům během výstavby

[33] Stěžovatel namítal, že nebylo dostatečně podloženo, jak bude po dobu výstavby zajištěn příjezd ke stávajícím domům a jejich napojení na technickou infrastrukturu. Tuto námitku podrobně vypořádal městský soud v bodech 71 – 75 napadeného rozsudku. NSS k tomu dodává, že ze situačního výkresu C.4.1. – situace ZOV je patrné, že staveništní vjezd bude napojen ze západní strany komunikace U P. Tento vjezd nijak nezasahuje do příjezdu k okolním domům, a to ani k domu stěžovatele. V souhrnné technické zprávě v části B.8 ZOV je popsána hlavní staveništní doprava. Rovněž ve společném povolení je v podmínkách pro provedení stavby v bodě 30a stanoveno, že po celou dobu realizace stavby bude zachován přístup a příjezd k přilehlým objektům.

Provádění důkazů

[34] Podle stěžovatele městský soud prováděl důkazy, ačkoli se nekonalo jednání. Městský soud v bodě 47 napadeného rozsudku uvedl, že „soud ze správního spisu zjistil, že uvedený charakter zástavby vedle starší různorodé zástavby bytovými domy, řadovými domy a rodinnými domy v posuzovaném území dokumentuje aktuální (doplněná) projektová dokumentace R1 10/2020, výkres č. D.1.1.3 a Pohledy celkové, který obsahuje formou řezů pohledy na stávající zástavbu (stávající urbanistickou strukturu) západně a severně od navrhované zástavby.“ Na zmíněné dokumenty v citované části odkazoval i stěžovatel v kasační stížnosti [9]. Je zřejmé, že se jedná o dokumenty, které jsou obsahem správního spisu. Platí přitom, že správním spisem se dokazování neprovádí (viz rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, čj. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Rovněž tyto námitky tedy nejsou důvodné.

4. Závěr a náklady řízení

[35] Ze všech uvedených důvodů dospěl NSS k závěru, že kasační stížnost stěžovatele není důvodná, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

[36] Stěžovatel neměl ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.); žalovanému nevznikly v tomto řízení náklady nad rámec jeho běžné činnosti.

[37] Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. NSS osobám zúčastněným na řízení žádnou takovou povinnost neuložil, ty proto nemají právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e n í** opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 4. dubna 2025

Ondřej Mrákota
předseda senátu