



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Milana Taubera, soudce Vadima Hlavatého a soudkyně Pavly Klusáčkové ve věci

žalobkyně: **MgA. E. J.**
bytem X
zastoupená advokátkou JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.
se sídlem Panská 895/6, Praha 1

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1

za účasti: **DOMUM DOT s.r.o., IČO 07181906**
se sídlem Václavská 418, Roztoky

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 9. 2024, č. j. MHMP 1746860/2024,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Obsah žaloby

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala zrušení v záhlaví uvedeného rozhodnutí, kterým bylo změněno odvoláním napadené rozhodnutí Úřadu městské části Praha 21 ze dne 3. 3. 2023, č. j. UMCP21/04669/2023/SU/Hra, tak, že byla vypuštěna podmínka č. 13 (vyplývající ze závazného stanoviska prvostupňového vodoprávního úřadu, vypuštěna nadřízeným orgánem) a byly doplněny nové podmínky č. 14–18 (vyplývající ze závazného stanoviska nadřízeného silničního správního úřadu). Ve zbytku žalovaný prvostupňové rozhodnutí potvrdil.
2. Prvostupňovým rozhodnutím byl na žádost zúčastněné osoby (dále jen „stavebník“), ve společném územním a stavebním řízení dle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), schválen stavební záměr označený jako „*Rodinné domy Koloděje na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, vše v k. ú. X, při ul. S., X*“.
3. Žalobkyně v žalobě uvedla, že je spoluvlastníkem pozemků a staveb na adrese X, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti záměru. Napadeným rozhodnutím byla přímo zkrácena na svém právu na příznivé životní prostředí, vlastnickém právu, právu na ochranu života a zdraví a právu na soukromí, a to v důsledku porušení procesních práv ve správním řízení, případně pozdějším odstraněním stavby a s tím spojenými negativními vlivy.
4. V prvním žalobním bodě žalobkyně namítala nesoulad záměru s požadavky kladenými na stabilizované území dle § 4 písm. a) 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 (dále jen „PSP“). Stabilizované území připouští pouze výstavbu nepřekračující stanovené limity, bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti a zásadních změn stávajícího charakteru, významu a způsobu využití území. Ulice S. je typická malou hustotou osídlení, domy o zastavěné ploše 50–80 m² s velkými zahradami ve výměře od 800 do 1 900 m². Záměr obsahuje domy se zastavěnou plochou 121 m² se dvěma obytnými podlažními a garážemi s HPP (hrubou podlažní plochou) kolem 274 m², přičemž výměra největšího z pozemků nepřesahuje 540 m².
5. Napadené rozhodnutí ani závazná stanoviska nevymezují rozhodné území a lokalitu, k němuž byl soulad záměru posuzován. Při odvozování stabilizovaného území je odkazováno i na stavby mimo historické jádro obce v okrajových částech obsahujících novou zástavbu, rovinaté pozemky, dostatečně široké přístupové komunikace atd. Závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 29. 11. 2023, č. j. MMR-80113/2023-81 (dále jen „MMR“ a „závazné stanovisko MMR“), uvádí, že charakter území je nezbytné dovozovat ze širší lokality, ačkoli následně velikost pozemků porovnávalo pouze s pozemky na jedné straně ulice S. Závazné stanovisko MMR uvádí, že rozvojové plochy OB-B považuje za značně vzdálené od záměru, avšak argumentuje pozemky, které s rozvojovou oblastí bezprostředně sousedí a které jsou od záměru vzdálenější než jiné rozvojové plochy. Žalobkyně považovala tuto část napadeného rozhodnutí za nepřezkoumatelnou.
6. Dle územního plánu je nutné respektovat stávající historický charakter zástavby v dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krytinu.
7. Závazné stanovisko MMR uvádí, že oba dvojdomy obsažené v záměru mají výšku okapní hrany v uliční části cca 7 m a výšku hřebene šikmé střechy cca 10,2 m od úrovně podlah svých 1. PP (podzemní podlaží). S ohledem na nerovnost terénu v některých částech připouští závazné stanovisko MMR výšku až 7,5 m. Žalobkyně rozporovala výčet

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

porovnávání staveb a následné závěry, neboť byly analyzovány desítky staveb v okolí záměru, přičemž byly zjištěny pouze 2–3 stavby o obdobné výšce, u kterých se taková výška uplatní v celé délce obvodové zdi pohledově do ulice. Takové výjimečné stavby nemohou tvořit urbanistickou strukturu a charakter území.

8. Žalobkyně zdůraznila, že každá polovina dvojdomu má navrženou podlažnost 1 PP a 2 NP (nadzemní podlaží), přičemž 2. NP má charakter podkroví, a zastavěnou plochu 120,76 m². Každý z dvojdomů má tedy zastavěnou plochu cca 242 m². Desítky posuzovaných staveb uvedených v závazném stanovisku MMR mají menší plochu než jeden z dvojdomů, s výjimkou 2 staveb, které se nenacházejí ve slepé a úzké S. ulici, proto nejsou způsobilé tvořit urbanistickou strukturu ani charakter území.
9. Nejmenší pozemek záměru má velikost 418 m². Závazné stanovisko MMR z desítek různých pozemků uvedlo pouze 4, které jsou obdobně velké nebo menší. Závazné stanovisko MMR zohlednilo pouze pozemky na jedné straně ulice S., aniž by byl takový postup odůvodněn. Ačkoli ve vztahu k dalším parametrům závazné stanovisko MMR zohlednilo pouze velikost pozemků v ploše OB, u tohoto parametru tak neučinilo.
10. Žalobkyně uvedla přehledovou tabulku okolních pozemků se zástavbou, u kterých uvedla procento zastavěnosti v rozsahu od 6 % do 66 %, přičemž souhrnná procentuální zastavěnost činila 18 % bez započítání volných parcel a zahrad, 15,2 % se započítáním volných parcel a zahrad. Pozemky, na nichž má být umístěn záměr, mají celkovou výměru cca 1 375 m², tudíž záměr má procento zastavěnosti cca 35 %. Závazné stanovisko MMR uvádí celou řadu nemovitostí s nižším procentem zastavěnosti. Uvedeny jsou taktéž nemovitosti s obdobnou nebo vyšší procentuální zastavěností, které se nenacházejí v ulici S., což je dle žalobkyně chyba.
11. Podle souhrnné technické zprávy má záměr HPP 1 104 m². Pozemky záměru mají plochu 1 944 m². V plochách se způsobem využití ZP je 569 m², v plochách OB mají pozemky výměru 1 375 m², která tvoří vymezenou plochu záměru. Dle žalobkyně lze jako kontrolní nástroj míry zastavěnosti porovnat zastavěnost v nejbližší rozvojové ploše vycházející z předpokladu, že rozvojové plochy mají dle územního plánu vyšší míru zastavěnosti nežli plochy stabilizované. Nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch v plochách se způsobem využití OB-B je 0,3. Ačkoli závazné stanovisko MMR uvedlo, že plocha OB-B je od záměru značně vzdálená, současně obsahuje argumentaci pozemkem parc. č. 194, který s rozvojovým územím bezprostředně sousedí. Závazné stanovisko MMR neuvádí žádnou stavbu, která by měla stejný nebo obdobný koeficient podlažních ploch.
12. Žalobkyně namítala, že záměr nerespektuje charakter zástavby v ulici S., když zavádí nový druh stavby – dvojdom, který je umístěn velmi blízko uliční čáry a zvedá se do výše podkroví s půdní nadezdívkou. Propojením se sousedním domem vznikne 14 m dlouhá souvislá stěna, přičemž závazné stanovisko MMR ve výčtu desítek staveb našlo pouze 2 se stěnou stejně dlouhou jako záměr a 2 se stěnou delší.
13. Dalšími charakteristikami představuje záměr cizorodý prvek v ulici S. a vymyká se charakteru vesnické struktury ve všech aspektech. Stavby na pozemcích parc. č. XJ, XK, XL a XM neodpovídají umístěvanému záměru, jsou drobné a vzájemně odlišné. Za obdobné lze považovat stavby na pozemcích parc. č. XN, XO a XP, XQ, avšak ani v jednom z těchto případů nejsou dvojdomy umístěny bezprostředně vedle sebe. Závazné stanovisko MMR dovozuje přípustnost na základě existence dvou obdobných staveb.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

14. Záměr má protilehlou stěnu převýšenou o více než 3 m ve srovnání se sousední stavbou na pozemku parc. č. XR. Tyto stavby budou protilehlé přes ulici a rozdíl nebude odstíněn žádnou zelení. Žalobkyně uvedla, že v případě staveb porovnávaných v závazném stanovisku MMR, které převyšují okolní stavby, je rozdíl buď odstíněn vzrostlou zelení, nebo je rozdíl protilehlých stěn nižší, nebo jde o převýšení pouze v krátkém úseku, nebo se neuplatní při pohledu z ulice. Závazné stanovisko MMR z desítek posuzovaných staveb poukazuje pouze na 2 obdobné případy, ve kterých se jedná o protilehlé stěny, které nejsou odděleny vzrostlou zelení a skutečně se uplatní při pohledu z veřejného prostranství.
15. Žalobkyně dále poukázala na celkové rozměry jednotlivých staveb záměru a jejich nízký odstup od hranice pozemku. Závazné stanovisko MMR odkazuje na stavby rozměrově menší. Obdobné nebo větší objekty s menší nebo shodnou vzdáleností od hranice pozemku jsou stavby na pozemku parc. č. XS, XT, XU.
16. Podle žalobkyně má záměr potenciál transformovat stávající strukturu zástavby. V závazném stanovisku MMR sice byly při posuzování jednotlivých kritérií nalezeny obdobné stavby, avšak nebyly identifikovány žádné, které by naplňovaly všechna kritéria současně. Závazné stanovisko MMR nevycházelo z průměru či převažujících hodnot, neargumentovalo ani hodnotami nižšími, ale přiklánělo se ke stavbám vyšším či objemnějším. Zachování charakteru zástavby je ve stabilizovaném území nezpochybnitelným veřejným zájmem, který je nezbytné chránit.
17. Ve druhém žalobním bodě žalobkyně namítala, že vizualizace předložená stavebníkem je zavádějící a nevystihuje skutečné srovnání záměru vůči protější stávající stavbě. V naprosté většině je vizualizace provedena z nadhledu, kdy není zřejmá skutečná výška záměru v porovnání se stávající zástavbou a opticky je snížena výška záměru téměř o celé patro. Dle žalobkyně napadené rozhodnutí nevyvrátilo její námitku o zkreslující vizualizaci, která mohla ovlivnit prvostupňový orgán při posuzování souladu záměru s PSP a mohla způsobit věcnou nesprávnost a nezákonnost obou rozhodnutí.
18. Ve třetím žalobním bodě žalobkyně namítala, že napadené rozhodnutí v rozporu se zákonem nepovažuje za stavbu schodiště, opěrné zdi nebo zpevněné plochy. Napadené rozhodnutí nesprávně vypořádalo odvolací námitku žalobkyně a byl nesprávně zjištěn skutkový stav, což mohlo mít vliv na posouzení souladu záměru s PSP a správnost závazného stanoviska MMR.
19. Ve čtvrtém žalobním bodě žalobkyně rozporovala zásady organizace výstavby popsané v bodě B.8.c, B.8.f a B.8.i souhrnné technické zprávy obsažené v upravené projektové dokumentaci. Žalobkyně namítala, že zemní práce není možné provádět na stavebním pozemku, neboť hned na hranici pozemku začíná prudký svah, který má být odstraněn. Zemní práce z tohoto důvodu musí být prováděny přímo z pozemní komunikace, ačkoli upravená projektová dokumentace uvádí, že nejsou žádné požadavky na dočasný zábor staveniště a uvádí nerealistické uložení zeminy v prudkém svahu. Žalovaný ve svém předchozím rozhodnutí, jímž zrušil předchozí rozhodnutí prvostupňového orgánu, uvedl, že se jeví jako nereálné, aby byla vytěžená zemina deponována na pozemku stavby, jak bylo uvedeno v dokumentaci, když alespoň při zahájení výkopových prací bude pozemní komunikace využita k umístění stavební techniky. Prvostupňové rozhodnutí uvádí, že předpokládaný dočasný zábor pozemní komunikace bude řešen v samostatném řízení se silničním správním úřadem. O něm však nebude žalobkyni informována, nebude jeho

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

účastníkem, přičemž případné zrušení opatření obecné povahy soudem nastane až po několika měsících a může být obratem vydáno znovu.

20. Žalobkyně měla za to, že na základě výše uvedeného je prvostupňové i napadené rozhodnutí věcně nesprávné v otázce potřeby záboru pro stavbu. Ulice S. je slepá, je jedinou přístupovou cestou k nemovitosti žalobkyně, a blokováním stavební technikou bude znemožněn volný проезд vozidel záchranné služby, hasičů, policie atd.
21. V pátém žalobním bodě žalobkyně namítala, že nebylo dostatečně zjištěno, zda záměr odpovídá normovým hodnotám pro osvětlenost a proslunění, napadené rozhodnutí tak vychází z nedostatečně zjištěného skutkového stavu. Stavebník předložil studii denního osvětlení vypracovanou Ing. arch. Lukášem Kohoutem, avšak ta neobsahuje vstupní podklady pro výpočet týkající se stavby č. p. X, jako je například výkres půdorysu obytných místností, ve kterých byla vypočítána hodnota činitele denní osvětlenosti. Není ani uveden zdroj informací o stavbě č. p. X. Pokud by bylo zjištěno, že záměr neodpovídá normovým hodnotám pro osvětlenost a proslunění, bylo by nezbytné jej zmenšit a méně tím zasáhnout do práv žalobkyně.
22. V šestém žalobním bodě žalobkyně namítala, že záměr je v rozporu s urbanistickou strukturou a architekturou okolní zástavby, což je v rozporu s § 20 PSP. Záměr se odlišuje tím, že zavádí nový druh stavby – dvojdom, který je v území cizorodý, což kromě nadlimitní hmoty vizuálně podporuje také zrcadlení symetricky komponované fasády s prvky moderního tvarosloví, materiály a barevností. Záměr je umístěn velmi blízko od uliční čáry, kde se zvedá do výše podkroví s půdní nadezdívkou, štítová stěna s výrazně nesouměrným štítem je dlouhá přes 13 m, délka uliční fasády je sice pouze 7 m, ale propojením se sousedním domem vznikne souvislá stěna přes 14 m dlouhá.
23. Napadené rozhodnutí uvádí výčet dvojdomů nacházejících se v okolí, avšak ty se v naprosté většině nenachází ve shodném území úzké, slepé ulice obklopené svahy, ale na rovinatých, velkorysých pozemcích v okrajových částech obce a nedosahují velikosti záměru, zejména s ohledem na velikost pozemků, na kterých jsou umístěny. Napadené rozhodnutí uvádí řadu staveb s obdobně dlouhými nebo i delšími stěnami umístěnými u uliční čáry, avšak ty jsou jednopatrové s obytným podkrovím, na charakter území tak působí odlišně. Totéž platí pro odstupy staveb. Sklon střech záměru je zcela odlišný od okolních sedlových střech. Stejně se okolnímu charakteru vymyká vysoká půdní nadezdávka i světlé výšky místností. Záměr nerespektuje místní situaci, takže před vjezdem do vrat bude nutné překonat výškový rozdíl i přes 2 m. Napadené rozhodnutí odkazuje v jednotlivých parametrech na stavby, které určitý parametr téměř plní, ovšem ignoruje, že žádná obdobná stavba naplňující většinu kritérií v blízkém okolí neexistuje.
24. V sedmém žalobním bodě žalobkyně namítala, že dle § 30 PSP musí oplocení pozemku vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé, k čemuž odkázala i na respektování struktury veřejných prostranství v dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí. Záměr vnáší do jasně definovaného uličního prostranství cizorodý prvek, kterým je 3 m široký před prostor před jednotlivými domy, což odporuje charakteru lokality, ve které je uliční prostor vymezen buď oplocením, nebo stavbami na hranici pozemku. Podle žalobkyně je nutné, v rozporu se závěry napadeného rozhodnutí, za oplocení považovat nejen výšku a typ plotu, ale také jeho absenci.
25. V osmém žalobním bodě žalobkyně namítala, že umístěním záměru dojde k navýšení počtu parkovacích stání o 12 z nynějších odhadovaných 30, což nelze bagatelizovat jako

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

bezvýznamný nárůst. Parkovací stání umístěné v částečně zpevněných plochách v terénním zářezu opatřeném 2,5 m opěrnou zdí je nad požadavek kladený na parkovací stání dle PSP. Počet, umístění parkovacích míst a vyvolaná dopravní zátěž by měly být posuzovány i dle § 20 PSP.

26. V devátém žalobním bodě žalobkyně namítala, že po dobu minimálně 4 měsíců nebude možné ulici S. užívat běžným způsobem (hrubým odhadem na základě množství zeminy, kterou bude nutné odvézt). Stavební aktivita pravděpodobně zablokuje průjezd ulicí S. Žalobkyně dodala, že se stavebními pracemi bude spojen i negativní vliv na kvalitu ovzduší a značné zatížení hlukem. Napadené rozhodnutí námítku žalobkyně nevypořádalo, pouze odkázalo na souhlasná závazná stanoviska a předpoklad povolení zvláštního užívání pozemní komunikace příslušným silničním správním úřadem, proti němuž se žalobkyně nemůže účinně bránit. Žalobkyně požadovala, aby byla doprava v průběhu stavby věrohodně popsána již v průběhu společného řízení a aby byly stanoveny podmínky minimalizující negativní vliv na obyvatele ulice S.
27. V desátém žalobním bodě žalobkyně požadovala uložení povinnosti stavebníkovi k vypracování pasportizace okolních staveb a opěrných zdí spolu s písemným závazkem stavebníka, dle něhož by na vlastní náklady opravil případné poruchy vzniklé v důsledku provedení stavby. V tomto ohledu odkázala na § 76 odst. 2 stavebního zákona. Žalobkyně tvrdila, že v důsledku manipulace s těžkou stavební technikou dojde k poškození pozemní komunikace, která je již v nynějším stavu v mnoha místech propadlá a byl částečně narušen i podzemní svod dešťové vody. K tomu došlo zatížením stavební technikou, která zde dříve působila v nesrovnatelně menší míře.
28. V doplnění žaloby ze dne 18. 9. 2024 žalobkyně uvedla historické souvislosti spojené se vznikem historického centra bývalé samostatné obce a z nich vycházející charakter stávající zástavby, který má být zachován právě v ulici S. Současně popsala parametry staveb na pozemcích parc. č. XN, XV, XW, XX a XP. Stavbu na pozemku parc. č. XT označila za typický případ nespolutrácení stavebního úřadu s místní samosprávou, kdy byl umístěn rodinný dům o proporcích a vzhledu kulturního střediska do dobře zachovaného centra obce. Jako další případ neuvážené umístění stavby žalobkyně uvedla stavbu na pozemku parc. č. XY. Srovnání se stavbou na pozemku parc. č. XV rovněž není přiléhavé, neboť se jedná o zastavěnou plochu s nádvořím, k němuž náleží zahrada na pozemku parc. č. XZ.

Vyjádření žalovaného

29. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout. Zdůraznil, že nemovitosti žalobkyně jsou od záměru vzdáleny 38,7 m a nejedná se o sousedství mezující. Žalobkyně nekonkretizovala, jaká procesní práva ve stavebním řízení měla být porušena.
30. K prvnímu žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že žalobkyně nehájí svá práva, nýbrž veřejný zájem, jak sama v žalobě uvádí. V posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch, tudíž nelze po stavebníkovi požadovat, aby dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků. V závazném stanovisku MMR byl záměr porovnán výlučně se stávajícími stavbami situovanými ve stabilizovaném území a v území historického jádra bývalé samostatné obce, a to z hlediska výšky, podlažnosti a objemu. Závazné stanovisko MMR i napadené rozhodnutí obsahují konstatování, že se záměr nevymyká stávající zastavěnosti.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

31. Pro vymezení lokality není dle § 2 písm. k) PSP stanovena žádná metodika, výklad, či pracovní pomůcka. Pro parametry, které je nutné hodnotit v užších souvislostech (uliční a stavební čára, architektonické ztvárnění, výška staveb, oplocení aj.) bylo vymezení území stanoveno zástavbou podél ulice S. V případě parametrů, které je nutné posuzovat v širších souvislostech, bylo vymezeno území větší, konkrétně lokalita č. X, X – vesnická struktura – podle územně analytických podkladů.
32. Ve vztahu k výšce záměru žalovaný odkázal na pododdíl 7b) odst. 1 územního plánu regulující výšku staveb pro dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí. Záměr není výškovou dominantou ve smyslu oddílu 15 odst. 60 a 61 územního plánu. Podle závazného stanoviska MMR záměr nepřekračuje relativní výšku 40 m, ani nevybočuje z výškového charakteru zástavby daného území. Regulace výšky stavby podle územního plánu se odvozuje od převládající výšky v charakteristickém vzorku zástavby. Regulace výšky stavby dle § 25 PSP se stanovuje podle minimální a maximální regulované výšky budov. Rozhodným územím pro stanovení výškových hladin byla vymezena oboustranná zástavba v ulici S., která obsahuje zástavbu výškové hladiny I a II. Platná územně plánovací dokumentace nezakazuje umístění záměru.
33. Podle žalovaného nelze záměr považovat za rozsáhlou stavební činnost, která by byla nepřiměřená v porovnání se zastavěností, podlažností a objemovými parametry stávající zástavby, nebo v rozporu s charakterem území, cíli a úkoly územního plánování ani s požadavky na stavby v historickém jádru bývalé samostatné obce. Proto bylo nezbytné posoudit širší souvislosti, nikoli pouze zástavbu v ulici S. Byly zohledněny pozemky menší i podobné výměry jako pozemky záměru a bylo prokázáno, že záměr je přiměřený stávající zástavbě a nevymyká se srovnatelným parametrům stávající zástavby. Výpočet koeficientu podlažní plochy předložený žalobkyní je irelevantní, neboť ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území.
34. Žalovaný zdůraznil, že se v daném území dvojdomy již nacházejí, což prokazuje, že záměr je v území přiměřený. Stejný závěr lze uvést ve vztahu k délce fasád, která se nevymyká srovnatelným parametrům stávající zástavby. Převýšení sousedních staveb není parametrem sledovaným PSP, je posuzováno splnění § 20 a 28 PSP a § 76 stavebního zákona. V daném území se nachází stavby převyšující sousední stavby. Žalovanému nebyl zřejmý obsah námítky týkající se rozměrů záměru a vzdálenosti jeho umístění od veřejného prostranství.
35. Bylo prokázáno, že záměr je přiměřený stávajícím poměrům ve vymezeném území, není větší ani menší než stávající stavby a užitím shodného charakteru jako stávající zástavba nemá potenciál transformovat stávající strukturu. Stavby v daném území nemají jednotný charakter a stavební záměr se jim nevymyká. Do daného území byly již v minulosti umístěny objekty s prvky moderního tvarosloví a jejich umístěním nedošlo k transformaci urbanistické struktury.
36. Ke druhému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že nebyl ovlivněn zavádějící vizualizací, když začlenění záměru posoudil dle požadavků výškové regulace v souladu s § 25, 26 a 27 PSP.
37. Ke třetímu žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že zpevněné plochy, vnější schodiště ani zídky se dle § 2 odst. 7 stavebního zákona do zastavěné plochy nezapočítávají, neboť nemají obvodové konstrukce a jiné svislé nosné prvky, z jejichž průmětu do vodorovné roviny by se vypočítala zastavěná plocha stavby, ani se nejedná o zastřešené stavby bez obvodových svislých konstrukcí.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

38. Ke čtvrtému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že z bodu B.8.c) souhrnné technické zprávy vyplývá, že dočasný zábor veřejné komunikace související s dopravním napojením bude projednán a řešen samostatně s příslušným silničním správním úřadem. Zábory pozemní komunikace v průběhu realizace záměru nejsou projednávány v řízení dle stavebního zákona. Žalovaný do výrokové části prvostupňového rozhodnutí zahrnul podmínky pro provedení stavby uvedené v závazném stanovisku odboru pozemních komunikací a drah žalovaného. Veřejná pozemní komunikace není stavenišťem, proto není projektová dokumentace rozporná ani věcně nesprávná. Z tohoto důvodu je pravdivá i úvaha žalovaného o prvotním odvozu vytěžené zeminy, teprve v pokročilejší fázi dojde k jejímu ukládání pro potřeby hrubých terénních prací. V rámci projednání zvláštního užívání komunikace v případě potřeby záboru může být dočasně změněn režim průjezdnosti pozemní komunikace S. otevřením závory v její horní části.
39. K pátému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že podkladem prvostupňového rozhodnutí byla studie denního osvětlení, nikoli proslunění, neboť požadavek dle § 45 PSP na proslunění byl od 8. 11. 2018 zrušen. Studie denního osvětlení je zpracována pro stávající okna přízemního rodinného domu č. p. X ve vlastnictví třetích osob, nikoli žalobkyně, žalobkyně tak nepřipustně hájí práva třetích osob. Doložené výkresy č. 1.11a – 1.11c s vypočtenými hodnotami dostatečně prokazují skutkový stav věci a soulad s ČSN. Ze studie denního osvětlení vyplývá, že jedním z výchozích podkladů bylo *Zaměření fasády posuzovaného rodinného domu S. X*, které není její součástí. Textace ČSN 73 0580-1, Denní osvětlení budov, příloha B, však stanoví umístění kontrolního bodu, pro který se pak stanovuje hodnota činitele denní osvětlenosti D_w , jehož určení je přesně definováno. Studie denního osvětlení dle bodu č. 4 z těchto požadavků vycházela. Bylo prokázáno, že k nadměrnému zastínění stavby č. p. X nedojde a bylo prokázáno též i dodržení odstupu záměru od předmětné stávající stavby.
40. K šestému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že soulad záměru s § 20 PSP posoudil prvostupňový orgán, též byl předmětem posouzení závazného stanoviska MMR. Stavební záměr nevybočuje z charakteru území, v němž se vykytují i dvojdomy. Umístění záměru s odstupem 3 m od uliční čáry je v souladu s požadavky § 21 odst. 3 písm. c) PSP s ohledem na volnou stavební čáru. Při umisťování záměru bylo přihlédnuto k charakteru území, vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, výškovému uspořádání zástavby, půdorysnému a hmotovému členění. Dle § 20 PSP není nutné kopírovat stávající zástavbu, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat. U vjezdu do garáží záměru nebude nutné překonávat výškový rozdíl dvou metrů, jak tvrdí žalobkyně, což vyplývá z výkresů č. 1.08-a až 1.08-d a č. 1.09.
41. K sedmému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že tuto námitku žalobkyně ve správním řízení neuplatnila. Žalovaný reagoval na obdobnou námitku jiného účastníka řízení tak, že pokud dle projektové dokumentace není oplocení navrhováno, neposuzuje se jeho soulad s PSP. Díkce § 30 PSP nestanoví povinnost oplocení pozemků.
42. K osmému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že záměr nevyvolává nároky na změnu stávajícího pěšího ani automobilového dopravního režimu pozemní komunikace S., ani nenavrhuje žádnou změnu stávajícího dopravního režimu. Navýšení intenzity dopravy nebude tvořit významný příspěvek k současné dopravě, neboť maximální kapacita parkovacích stání neznamena, že pozemní komunikací S. bude najednou projíždět 12 aut, nehledě na to, že 4 parkovací stání jsou návštěvnická, tzn. příležitostná. Požadavek na posouzení počtu a umístění parkovacích stání dle § 20 PSP nemá oporu v uvedeném

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

ustanovení. Ohledně dopravy v klidu byl záměr posouzen jako souladný s požadavky dle § 32 odst. 1 PSP.

43. K devátému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že v závazném stanovisku odboru pozemních komunikací a drah žalovaného byly stanoveny podmínky ke staveništní dopravě, které žalovaný zahrnul do podmínek společného povolení jako podmínky pro provedení stavby. Staveništní trasa je uvedena v textové části projektové dokumentace v bodě B.8c) souhrnné technické zprávy – dopravní napojení je řešeno z místní komunikace S. v místě plánovaného vjezdu i výjezdu na pozemek stavby na jeho severní straně. Požadavek na popis přesné trasy staveništní dopravy nemá oporu v právních předpisech. Žalovaný uvedl, že každá stavba představuje pro své okolí určité zatížení a po vlastnicích okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, Sb. NSS 850/2006, a ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, Sb. NSS 2776/2013).
44. K desátému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že stavební zákon ani předpisy s ním související nestanovují povinnost stavebníka předložit ve společném řízení pasport sousedních staveb či dokonce přilehlé komunikace. Žalovaný nemůže takovou povinnost stavebníkovi uložit ani do podmínek společného povolení, lze to pouze doporučit.
45. V doplnění vyjádření žalovaný k možnosti vymezení širší lokality, nikoli pouze okolí záměru, odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62. Žalobkyně poukázané stavby se navzájem liší půdorysně, výškově, tvarem střechy a jsou umístěné na pozemcích různých velikostí v různých vzdálenostech od hranice s pozemní komunikací. Stavba na pozemku parc. č. XT byla porovnávána v závazném stanovisku MMR z hlediska souladu s územním plánem. Při posuzování souladu záměru s PSP může prvostupňový orgán i žalovaný vymezit posuzované území jiným způsobem, než jak tomu bylo v závazném stanovisku MMR, a to i v případě jednotlivých parametrů. Dle žalovaného je s ohledem na urbanistickou strukturu přípustné umístit záměr, byť bude patřit mezi dominantnější.

Posouzení žaloby soudem

46. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, jež jeho vydání předcházelo, v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán, vycházejí přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí správního orgánu [§ 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“)].
47. Soud rozhodl bez jednání, jelikož účastníci na výzvu soudu dle § 51 odst. 1 s. ř. s. nereagovali.
48. Po posouzení věci dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná.
49. Předně, žalovaný v napadeném rozhodnutí uváděl, že žalobkyně neuvedla konkrétní tvrzení o tom, jakým způsobem bylo přímo dotčeno její vlastnické nebo jiné věcné právo ve vztahu k jednotlivým odvolacím námitkám, přesto je vypořádal.
50. Ve správním soudnictví je poskytována ochrana veřejným subjektivním právům fyzických i právnických osob, avšak není možné, aby někdo žalobou napadal rozhodnutí v zájmu ochrany třetích osob (*actio popularis*), neboť každý účastník smí uplatňovat pouze ty námitky, jimiž mají být chráněna jeho vlastní práva ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s. (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007-83, a rozsudek zdejšího soudu ze dne 30. 1. 2025, č. j. 15 A 17/2024-44). I pokud by určitá námitka byla důvodná, avšak nepředstavovala by zásah do právní sféry žalobce, nýbrž třetí osoby, není to

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí, neboť k takové námitce žalobce postrádá aktivní věcnou legitimaci, což má vždy za následek zamítnutí žaloby, popřípadě její části (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 As 61/2010-98, a rozsudek sp. zn. 15 A 17/2024). V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 17/2013-25, Nejvyšší správní soud uvedl, že „[p]římým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různými imisemi. Těmi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se s ohledem na konkrétní okolnosti neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu.“.

51. Soud má za to, že žalobkyně není aktivně věcně legitimována k vznesení námitky obsažené v pátém žalobním bodě. Žalobkyně tvrdila jen to, že pokud záměr neodpovídá normovým hodnotám pro osvětlení a proslunění ve vztahu k sousedící stavbě č. p. X na pozemku parc. č. XR, bylo by nezbytné jej zmenšit a méně tím zasáhnout do jejích práv. Žalobkyně ovšem neuvedla, jak by se jejích práv svázaných s její stavbou č. p. X mohlo přímo dotknout případné nedodržení normových hodnot záměru pro osvětlení a oslunění vztahující se k sousedící stavbě č. p. X na pozemku parc. č. XR, ke kterým žalobkyně nemá vlastnické nebo jiné věcné právo. Ačkoli tedy žalobní bod zdánlivě směřuje k otázce osvětlení a proslunění, jeho skutečnou podstatou je to, že žalobkyně považuje záměr za nepřiměřeně vysoký a objemný. Tyto námitky jsou ovšem součástí jiných žalobních bodů, přičemž ohledně problematiky osvětlení a proslunění žalobkyně ke své stavbě č. p. X neuvedla ničeho. Nad rámec právě uvedeného a pouze pro úplnost soud uvádí, že žalovaný tuto odvolací námitku žalobkyně vypořádal na str. 44–45, přičemž žalobkyně na toto vypořádání v žalobě nereaguje.
52. Žalobkyně dále není aktivně věcně legitimována k vznesení části námitky obsažené v desátém žalobním bodě, a to v rozsahu uložení povinnosti stavebníkovi nechat vyhotovit pasportizaci k nemovitým věcem, které nejsou ve vlastnictví žalobkyně, a tudíž není zřejmé, jakým způsobem by se jejího vlastnického nebo jiného věcného práva dotkla absence pasportizace cizích nemovitých věcí, včetně pozemku, na kterém se nachází pozemní komunikace v ulici S.
53. Žalobkyně v žalobě rovněž uvedla, že ve správním řízení měla být „hrubě zkrácena na svých právech nezákonným postupem úřadů“, avšak žádné procesní pochybení správních orgánů neuvedla. Soud proto vycházel při posouzení napadeného rozhodnutí pouze z obsahu žalobních bodů, neboť takto nekonkrétní tvrzení není způsobitelným žalobním bodem.
54. K dalším žalobním bodům soud podotýká, že žalobkyně dotčení svých veřejných subjektivních práv shrnula tím, že vydáním napadeného rozhodnutí mělo dojít k přímému zkrácení jejího práva na příznivé životní prostředí, vlastnického práva, práva na ochranu života a zdraví a práva na soukromí. Ač se jedná o stručnou formulaci, dle soudu je dostačující. Žalobkyně sice není mezující sousedkou záměru, leč vzdálenost cca 40 m od záměru nelze považovat za natolik značnou, aby bylo vyloučeno možné dotčení na právech žalobkyně, a to co se týče okruhu námitek týkajících se stabilizovaného území a specifického charakteru území. Konkrétnější pak byla žalobkyně v případě čtvrtého a devátého žalobního bodu, v nichž brojila proti organizaci stavby a stavební dopravě, které mohou zablokovat přístup po pozemní komunikaci k jejím nemovitostem.

55. V prvním žalobním bodě žalobkyně napadala obsah závazného stanoviska MMR. Z něj je dle soudu zřejmé, že ve vztahu k výšce a objemu záměru, převýšení sousedních staveb, zastavěné ploše, HPP, odstupu od hranice pozemku, rozsáhlé stavební činnosti, dotvoření stávající urbanistické struktury a charakteru zástavby definovalo MMR rozhodné území jako území historického jádra bývalé samostatné obce a stabilizované území.
56. Soud podotýká, že k zastavěnosti pozemku MMR poukázalo na potřebu zohlednění širšího území, ovšem následně uvedlo zastavěnost pozemků umístěných v ulici S. Dle soudu však v situaci, kdy je zastavěnost pozemků v nejbližším okolí obdobná, jako v případě záměru, nemůže záměr v rámci širšího okolí zasahovat do charakteru stávající zástavby, tudíž není nezbytné srovnání s širším okolím. Z postupu MMR tak implicitně vyplývá jeho zdůvodnění, napadené rozhodnutí proto není vnitřně rozporné a nepřezkoumatelné.
57. Nelze vejít ani na výtku žalobkyně, že závazné stanovisko MMR zohledňovalo u různých parametrů záměru pouze velikost pozemků v ploše OB, leč v případě parametru velikosti pozemku zohlednilo i jiné plochy. Dle soudu je logické, že se při srovnávání parametru velikosti pozemku musí nutně jednat o pozemek celý. Jedině při zohlednění celé plochy pozemku bude zřejmé, jak bude vnímána stavba v kontextu rozměrů celého pozemku.
58. K požadavku žalobkyně na srovnání záměru s požadavky v plochách OB-B soud zdůrazňuje, že ve stabilizovaném území není třeba splnit koeficient podlažních ploch a zeleně (str. 19 a 22 napadeného rozhodnutí). Závazné stanovisko MMR pak uvedlo, že *„toto porovnání by mělo určitou relevanci pouze v případě, že by pozemky záměru přímo sousedily s rozvojovou plochou, z čehož by bylo možné dovozovat, že v místě záměru, resp. v jeho přímém sousedství územní plán předepisuje určitou míru využití plochy, proto by měla být tato míra využití dodržena i na navazujících pozemcích s ohledem na předpokládaný rozvoj“*. Záměr ovšem s plochou OB-B přímo nesousedí. Odůvodnění MMR je srozumitelné a racionální, soud tak aprobuje postup MMR, kdy posoudilo stavby jen v rámci stabilizovaného území, včetně těch, které samy sousedí s plochou OB-B. Při posouzení stabilizovaného území totiž nelze vylučovat určité stavby jen proto, že jsou na jeho hranici.
59. Soud neshledal důvody, pro které by se měl v nynějším případě odchýlit od závěrů rozsudku sp. zn. 3 As 247/2022, dle nichž je nutné urbanistickou strukturu hodnotit v rámci širšího okolí a případný nárůst objemu zástavby ve stabilizovaném území nelze automaticky považovat za zásah do urbanistické struktury. Žalobkyně neprokázala, že by zástavba v ulici S. vykazovala jednotnou urbanistickou strukturu nebo charakter, aby ji bylo nezbytné určit jako rozhodné území.
60. Do správního spisu založil stavebník fotografie okolní zástavby v ulici S., které zobrazují jednak stavby starší, avšak zpravidla vybavené moderními prvky, jako například okna, a jednak jsou vyobrazeny stavby, které působí moderním vzhledem typickým pro zástavbu z 90. let 20. století. Stavba č. p. X umístěná na pozemku parc. č. XN, který se nachází mezi záměrem a nemovitostmi žalobkyně, vykazuje znaky moderní zástavby, včetně garáže umístěné v 1. PP zapuštěném do svahu, stejně jako v případě záměru. Ostatně i stavba žalobkyně X obsahuje oplechované vikýře, umístěné do zřejmě původní střechy.
61. Závazného stanoviska MMR proto správně uzavřelo, že v rámci uvedených parametrů bylo nezbytné posoudit širší okolí záměru, nikoli pouze sousedící stavby, nebo výhradně zástavbu v ulici S., neboť tato zástavba zcela zjevně nemá jednotící prvky.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

62. K požadavkům na respektování historického charakteru zástavby se vyjádřily str. 4–6 závazného stanoviska MMR, kde byl výslovně posouzen soulad záměru se specifickými požadavky historického jádra obce z hlediska výškové regulace, spolu s podlažností okolní zástavby. Je zřejmé, že na základě porovnání údajů MMR dospělo k závěru o přípustnosti umístění záměru do stabilizovaného území historického jádra bývalé samostatné obce. Žalobkyně v této věci neposkytla žádnou podrobnější argumentaci, pouze odkázala na znění pododdílu 7b) odst. 8 územního plánu.
63. Námitky týkající se výšky záměru, zastavěnosti pozemku, HPP, délky souvislé stěny, existence dvojdomů v území, vzájemného převýšení okolních staveb a celkových rozměrů záměru žalobkyně založila na tvrzení, že buď nebyly nalezeny v okolí stavby obdobných hodnot (HPP), nebo se jedná o jednu či dvě stavby v širším okolí. Žalobkyně z těchto úvah dovozovala, že záměr má potenciál transformovat stávající strukturu zástavby. Soud odkazuje na svou argumentaci uvedenou výše k určení rozhodného území. Skutečnost, že se v širším okolí zástavby nenachází stavba, která předčí záměr ve všech jeho parametrech, automaticky neznamená, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost (např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 1. 2. 2024, č. j. 14 A 79/2022-107, obdobně rozsudek sp. zn. 3 As 247/2022). Stejně tak nelze konstatovat, že takový záměr může bez dalšího transformovat stávající strukturu zástavby.
64. V nynějším případě jsou umísťovány rodinné dvojdomy o 1 PP a 2 NP (2. NP má povahu obytného podkroví) do území, které je tvořeno zástavbou rodinných domů v rozličném rozpětí jednotlivých poměřovaných parametrů. Z odůvodnění závazného stanoviska MMR vyplývá, že záměr není dominantní ve všech parametrech, ani z žádného extrémním způsobem nevybočuje, jak by tomu mohlo být například při umístění bytových domů či obdobně rozsáhlých staveb. Bylo současně prokázáno, že v rozhodném území se již nachází dvojdomy, nejedná se tak o cizí prvek. Ostatně v rámci blízkého okolí se nachází stavba č. p. X umístěná na pozemku parc. č. XT, která zcela zjevně přesahuje stávající zástavbu.
65. Z napadeného rozhodnutí (str. 28) je zřejmé, že ohledně výšky záměru dle § 25, 26 a 27 PSP byla rozhodným územím zástavba podél ulice S. Co se týče rozsáhlé stavební činnosti, zastavěnosti, podlažnosti, obsahu, charakteru území, cílům a úkolům územního plánování a požadavkům na stavby v historickém jádru bývalé samostatné obce žalovaný na str. 29 napadeného rozhodnutí vycházel z obsahu závazného stanoviska MMR, tudíž i v něm definovaného rozhodného území. Podrobněji se k těmto parametrům žalovaný vyjádřil na str. 59–60 napadeného rozhodnutí. Stran stavební čáry a délky stěny orientované ke komunikaci vycházel žalovaný ze zástavby umístěné podél silnice S. Není tak pravdivé tvrzení žalobkyně, že ze závazného stanoviska MMR ani z napadeného rozhodnutí není seznatelné určení rozhodného území.
66. Žalobkyně ničím nepodložila svůj požadavek, aby MMR vycházelo z průměrných nebo převažujících hodnot jednotlivých parametrů, nikoli z maximálních. Ani stabilizované území, ani historické jádro bývalé samostatné obce nezaručuje absolutní neměnnost urbanistické struktury a charakteru zástavby, pouze vylučuje umísťování excesivních záměrů. Za excesivní záměr lze označit takový, který jasně vybočuje z hraničních (maximálních, ale i minimálních) hodnot. To lze dovodit i z žalobkyní odkazovaného rozsudku ze dne 6. 3. 2023, č. j. 5 As 25/2021-174, dle něž „[s]myslem zohlednění stávající výškové hladiny lokality je v daném případě předejít situaci, kdy bude do stabilizovaného území umístěna stavba, která **zřetelně** převyšuje stávající zástavbu a vytváří novou dominantu lokality nebo ji jinak **zásadně** rozvíjí“ (zvýrazněno soudem). Není smysluplné, aby

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

MMR vyhledávalo v území všechny stavby, které některé z parametrů přesahují, popřípadě posuzovalo všechny stavby v daném území. Podstatné je, aby MMR vybralo dostatečně reprezentativní vzorek, z něhož lze seznat rozsahy relevantních parametrů. Ze závazného stanoviska MMR je zřejmé, že MMR provedlo srovnání záměru s dostatečným počtem staveb v rozhodném území a nenalezlo důvody, pro které by bylo nutné záměr považovat za nevyhovující ve vztahu k žalobkyní namítaným parametrům.

67. K druhému žalobnímu bodu soud uvádí, že k této námitce se žalovaný vyjádřil na str. 30–31 napadeného rozhodnutí, přičemž soud s tímto odůvodněním souhlasí. Stavebníkem doložená vizualizace nebyla povinnou součástí projektové dokumentace, na jejím podkladě není posuzován soulad záměru s právními předpisy, z technického hlediska se k nim nepřihlíží. Vizualizace je čistě informativní. Pro posouzení začlenění stavby do stávající zástavby nebo krajiny jsou rozhodující výkresy pohledů, v nyní projednávaném případě ovšem nevyvstala potřeba jejich doložení, jelikož začlenění záměru lze relevantně posoudit na základě splnění požadavků výškové regulace. Námitka žalobkyně, že vizualizace mohla ovlivnit prvostupňový orgán i žalovaného, je dle soudu ryze spekulativní.
68. K třetímu žalobnímu bodu soud uvádí, že dle str. 28 napadeného rozhodnutí žalovaný v případě zastavěnosti pozemku vycházel z definice zastavěné plochy stavby dle § 2 odst. 7 stavebního zákona. Žalobkyně v žalobě zdůraznila větu první tohoto ustanovení (*Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.*), ovšem závěr žalovaného vychází z definice zastavěné plochy stavby v následujících větách [*Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.*], s tím, že se zpevněné plochy, vnější schodiště ani zídky do zastavěné plochy nezapočítávají. Dle soudu je zjevné, že žalobkyní namítané objekty nemají obvodové konstrukce, ani jiné svislé nosné prvky ani nejsou zastřešené.
69. Ve vztahu ke čtvrtému žalobnímu bodu soud odkazuje na str. 32–33 napadeného rozhodnutí a body B.8.c) a B.8.i) souhrnné technické zprávy. Je zjevné, že zpočátku stavebních prací bude nezbytné provést zábor pozemní komunikace, jenž je vázán podmínkami č. 14–18 napadeného rozhodnutí, stejně jako případné další zábory nezbytné pro odvoz vytěžené zeminy ze staveniště. Zábor bude předmětem rozhodování silničního správního úřadu. Pozemní komunikace přitom není staveništěm, její zábor tak nemůže být řešen stavebním úřadem. Teprve následně, až to bude možné, bude další zemina deponována na pozemku záměru. Tvrzení stavebníka, že pro staveniště nejsou žádné požadavky na zábory, tak soud neshledává nesprávným.
70. K šestému žalobnímu bodu, který se do značné míry překrývá s prvním žalobním bodem, soud opakuje, že stávající zástavba nemá žádné sjednocující prvky, tudíž záměr nevybočuje z charakteru území, přičemž dvojduem nepředstavuje pro širší okolí záměru nový nebo cizí prvek. Ani ve vztahu k odlišnému sklonu střechy, výšce půdní nadezdívky a světlé výšce místností žalobkyně nedoložila žádné důkazy, které by vyvracely závěry správních orgánů o nesourodnosti stávající zástavby. Umístění záměru ve vztahu k uliční čáře je pak v souladu s PSP, neboť v místě byla stanovena volná stavební čára podél pozemní komunikace S. Žalobkyně ostatně tuto skutečnost nerozporovala samostatně, ale pouze ve vztahu

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

k rozměrům záměru, které měly narušovat urbanistickou strukturu stávající zástavby, což ovšem nebylo zjištěno. Konečně není zřejmé, z čeho žalobkyně dovozuje, že před vjezdem do garáží záměru bude nezbytné překonávat výškový rozdíl až dva metry. Technické řešení napojení záměru na pozemní komunikaci je obsaženo v technických výkresech a je zjevné, že takové skokové převýšení zde není plánováno.

71. Co se týče sedmého žalobního bodu, pro pozemky záměru není stanovena povinnost jejich oplocení. Pokud v rámci projektové dokumentace není oplocení uvedeno, je zřejmé, že stavebník jej nemá v úmyslu zhotovit. Pak není na místě postup žalovaného dle § 30 PSP, neboť nelze posoudit návaznost neexistujícího oplocení na stávající zástavbu. Jelikož § 30 PSP obsahuje zejména limity pro výšku oplocení, a to v kontextu jeho průhlednosti či neprůhlednosti, je dle soudu patrné, že smyslem tohoto ustanovení je zabránit výškově či charakterově excesivnímu novému oplocení, které by působilo nepatříčně a rušivě. Neexistující oplocení však ze své povahy nemůže být excesivní. Soulad záměru s § 20 PSP pak byl posouzen v rámci celkových parametrů záměru a je zjevné, že absence oplocení nepředstavovala překážku bránící umístění záměru.
72. Pokud jde o osmý žalobní bod, záměr uvádí dvě parkovací stání na jednu polovinu každého dvojdomu, tedy celkem osm parkovacích stání trvalého charakteru. K nim je možnost využívat příjezdovou plochu ke garážím jako návštěvnické parkovací stání, které bude ze své povahy a umístění nejspíše využíváno k tomuto občasnému účelu, neboť zde zaparkované auto bude blokovat vjezd od garáže. Žalovaný se touto námitkou zabýval na str. 61 napadeného rozhodnutí, kde konstatoval soulad záměru s PSP s tím, že navýšení intenzity dopravy nebude tvořit významný příspěvek k současné dopravě. Žalobkyně nepředložila soudu žádný podklad vyvracející tento závěr. Je zcela logické, že umístěným záměru na dosud nezastavěné, avšak zastavitelné pozemky, dojde ke zvýšení intenzity dopravy v daném místě. Tento samotný fakt však nemůže být bez dalšího důvodem pro nepřipustnost umístění záměru, neboť pak by nebylo možné umístit žádný záměr spojený s užíváním automobilů, včetně jejich parkování.
73. Ve vztahu k devátému žalobnímu bodu soud poukazuje na skutečnost, že ve věci dopravního napojení záměru na ulici S. a budoucího záboru místní komunikace pro účely stavby byly napadeným rozhodnutím vloženy podmínky č. 14, 15 a 16, které zejména stanovují postup stavebníka v případě, že bude vyžadován zábor místní komunikace, a to včetně poučení o případném hrazení nákladů spojených s odstraněním závad místní komunikace vyvolaných staveništní dopravou. V podmínce č. 18 je poté výslovně stanoveno, že musí být zajištěn průchod pro chodce, přístup k přilehlým objektům a zároveň nesmí dojít k omezení vjezdu pohotovostních vozidel a vozidel svozu domovního odpadu. Takto stanovené podmínky zcela pokrývají námitky žalobkyně týkající se zvláštního užívání pozemní komunikace a případného omezení provozu. Skutečnost, že žalobkyně nebude účastnicí řízení o povolení zvláštního užívání pozemní komunikace, není důvodem, pro něž by měla být stanovena staveništní doprava nad rámec nezbytných požadavků v rámci společného územního a stavebního řízení.
74. Soud dodává, že námitky žalobkyně týkající se negativních vlivů stavebních prací na kvalitu ovzduší a značné zatížení hlukem směřují na právo na zachování kvalitního životního prostředí. Dle ustálené judikatury správních soudů *„požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, protože určité zatížení okolí způsobuje každá stavba. Po vlastních okolních staveb je proto spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Ostatně i normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení nad míru přiměřenou*

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

poměrně“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, Sb. NSS 850/2006). Žalobkyně přitom netvrdila a neprokazovala podstatné zhoršení životního prostředí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2015, č. j. 4 As 134/2015-48), její vyjádření bylo obecné a nepodložené. Jelikož ze správního spisu nevyplyvá nepřiměřenost záměru vůči jeho okolí a nebylo ani prokázáno překročení stanovených technických podmínek výstavby (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123), je nezbytné hodnotit dočasné negativní vlivy průběhu stavby coby přiměřené. Tento závěr lze aplikovat i na námitku týkající se navýšení dopravy v klidu, jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 20. 2. 2025, č. j. 6 As 55/2024-44, neboť navrhovaný počet parkovacích stání je v souladu s PSP a žalobkyně se omezila na obecná tvrzení.

75. Co se týče desátého žalobního bodu, požadavek na stanovení povinnosti stavebníka vypracovat pasportizaci nemovitostí ve vlastnictví žalobkyně by muselo provázet dostatečně konkrétní a podložené tvrzení žalobkyně, ze kterého by vyplývalo bezprostřední a vážné ohrožení stavu nemovitostí v jejím vlastnictví. Takové tvrzení zde však nebylo, žalobkyně jen povšechně poukázala na malou šířku ulice a blízkost protějších domů (soud připomíná, že žalobkyně není mezující soused a její stavba je vzdálená cca 40 metrů od záměru). Žalobkyně se dále zmínila o sousedních stavbách a stavu komunikace S., leč jak již soud uvedl výše, k tomu není aktivně věcně legitimována. Žalovaný se k požadavku žalobkyně vyjádřil tak, že se pasportizace obvykle provádí u rozsáhlých staveb tunelů, silničních a vodohospodářských staveb, čemuž lze v obecné rovině přisvědčit.

Závěr

76. Soud tedy neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
77. Protože žalobkyně nebyla ve sporu úspěšná a žalovanému žádné účelně vynaložené náklady v řízení nevznikly, soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
78. Soud konečně rozhodl tak, že zúčastněné osobě nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí neuložil plnění žádných povinností, ani neshledal důvody zvláštního zřetele hodné (§ 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario*).

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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

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

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

Praha dne 27. června 2025

Milan Tauber v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.