



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Radovana Havelce a soudců JUDr. Martiny Küchlerové a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobkyně **Městské části Prahy 5**, se sídlem náměstí 14. října 1381/4, Praha 5, zastoupené JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D., advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1, proti žalovanému **Magistrátu hl. m. Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti M. J., zastoupené Mgr. Radkem Budínem, advokátem se sídlem Lihovarská 1060/12, Praha 9, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 2024, č. j. 5 A 41/2023-82,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalobkyně **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

[1] Rozhodnutím Úřadu městské části Praha 5 ze dne 16. 6. 2022, č. j. MC05 66866/2022 (dále jen „stavební úřad“), vydaným k žádosti osoby zúčastněné na řízení (dále také „stavebník“), byla umístěna stavba s názvem „*BD S., k. ú. H., p. č. XA, XB*“ sestávající z bytového domu o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích o celkovém počtu

10 bytů s dispozicí 2+kk až 4+kk (dále jen „záměr“). Proti prvostupňovému rozhodnutí podala žalobkyně odvolání, na jehož základě opatřil žalovaný podle § 149 odst. 7 správního řádu závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, jako orgánu nadřízeného orgánu územního plánování, ze dne 1. 3. 2023, č. j. MMR-15636/2023-81. Stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj bylo částečně změněno a ve zbytku potvrzeno závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, jako orgánu územního plánování, vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). S ohledem i na závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj žalovaný odvolání žalobkyně zamítl a potvrdil prvostupňové rozhodnutí.

[2] Rozhodnutí žalovaného napadla žalobkyně u Městského soudu v Praze žalobou, kterou městský soud jako nedůvodnou nyní napadeným rozsudkem zamítl.

[3] Městský soud se nejprve zabýval tvrzenou nepřezkoumatelností rozhodnutí žalovaného, potažmo závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, kterou ani v jednom případě neshledal. Uvedl, že Ministerstvo pro místní rozvoj se v závazném stanovisku komplexně vypořádalo s odvolacími námitkami žalobkyně směřujícími do obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu územního plánování. Námitky žalobkyně, vznesené proti obsahu závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj v jejím vyjádření k němu, již pouze opakovaly námitky, které byly vzneseny v odvolání. I tyto proto byly závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj vypořádány. Žalovaný obsah posledně uvedeného stanoviska převzal do svého rozhodnutí a rovněž dle názoru městského soudu správně uzavřel, že všechny námitky žalobkyně byly řádně vypořádány.

[4] K námitce rozporu záměru s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování se městský soud zabýval závěry závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj. Nejprve připomněl jeho podstatný obsah a dále se zabýval relevantním obsahem územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tedy opatřením obecné povahy č. 55/2018 (dále jen „územní plán“). Městský soud uvedl, že dle grafické části územního plánu spadá záměr do území s funkčním využitím OB – čistě obytné, ve kterém je hlavní využití plochy pro bydlení. Posuzovaný záměr je zároveň zařazen ve stabilizovaném území, jelikož územní plán u dané plochy OB neobsahuje kód míry využití území [oddíl 7, pododdíl 7a) bod 3 územního plánu a oddíl 15 bod 45 územního plánu]. Pozemky, na kterých se záměr nachází, nejsou zařazeny v historickém jádru bývalých samostatných obcí. Připomněl, že dle územního plánu je ve stabilizovaném území 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.

[5] Městský soud dále uvedl, že jako relevantní lokalita pro posouzení záměru byla stanovena lokalita K. Tato lokalita je převážně vilovou čtvrtí, ve které se ale opakovaně nacházejí i objemnější a vyšší stavby, než je dvoupodlažní rodinný dům. Dle městského soudu tak lze lokalitu K. charakterizovat jako zahradní město s převažujícími rodinnými domy a občasnými bytovými domy. Další bytový dům, nepřekračuje-li svojí výškou či mohutností ostatní, již v území se nacházející bytové domy, je tak možné umístit, nezmění-li se umístěním tento charakter. Dle městského soudu se přitom umístěním záměru stavebníka nezmění charakter a struktura zástavby v dané lokalitě.

pokračování

[6] Městský soud se dále zabýval námitkou nedostatečného dopravního řešení záměru stavebníka. V této souvislosti připomněl, že žalovaný v odvolacím řízení požádal svůj odbor pozemních komunikací a drah, jako nadřízený dotčený orgán, o potvrzení závazných stanovisek Úřadu městské části Praha 5 ze dne 23. 1. 2019, č. j. MC05 19693/2020/ODP/Kov, a ze dne 15. 11. 2021, č. j. MC05 248980/2021/ODP/Kov. Nadřízený dotčený orgán tato závazná stanoviska potvrdil vlastním závazným stanoviskem ze dne 16. 12. 2022, č. j. MHMP-2151125/2022/O4/Sti. V něm uvedl, že se ztotožňuje s názory Úřadu městské části Praha 5. Uvedl, že ze strany Policie ČR nedošlo k žádným nápravám nebo připomínkám k záměru stran bezpečnosti a plynulosti silničního a pěšího provozu. K námitce, týkající se šířky chodníku, odkázal na územní rozhodnutí a seznal, že záměr je v souladu s ČSN 73 6110.

[7] Dále městský soud konstatoval, že žalovaný řádně a úplně vypořádal námitky žalobkyně stran dopravního napojení záměru v dané lokalitě. Zdůraznil, že žalovaný sám provedl výpočet hrubé podlažní plochy se závěrem, že výpočet projektanta, který je autorizovanou osobou, byl správný. Takto vypočtená hrubá podlažní plocha odpovídá počtu 15 parkovacích stání podle § 32 nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se ustanovují obecné požadavky na využití území a technické požadavky na stavbu v hlavním městě Praze (dále jen „pražské stavební předpisy“). K námitce kolize vlečných křivek u některých parkovacích stání se zakreslenými sloupy uvedl, že v územním řízení se záměr umísťuje z hlediska jeho celkových vnějších rozměrů a umístění na pozemku. Vnitřní dispozice se závazně neumísťují a lze je v navazujícím řízení upřesňovat.

[8] K námitce nedostatečné šířky chodníku žalovaný dle závěrů městského soudu správně uvedl, že ČSN 73 6110 není pro posouzení stavebního záměru závazná, ale je toliko dle vyhlášky č. 104/1997 Sb. doporučena. Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb pak stanoví šířku chodníku nejméně 1,5 metru, včetně bezpečnostních odstupů, což stavební záměr splňuje.

[9] Proti rozsudku městského soudu podala žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) kasační stížnost, kterou opírá o důvody vyplývající z § 103 odst. 1 písm. a) a d) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

[10] Stěžovatelka namítá, že již v žalobě tvrdila, že záměr je v rozporu s územním plánem a cíli a úkoly územního plánování, konkrétně, že není dodržen index míry využití lokality, překročena je typická podlažnost v území (2 nadzemní patra), překročena je výšková hladina, nedodržen je i typ zástavby (rodinné x bytové domy). Městský soud potom uvedl, že lokalita K. není čistě vilovou čtvrtí, ale nacházejí se v ní i objemnější a vyšší stavby, než jsou dvoupodlažní rodinné domy. Městský soud se ale v dané věci měl zabývat tím, zda bytové domy, s nimiž záměr srovnával (a před ním i stavební úřady a dotčené orgány), nejsou v rámci širšího okolí dominantou lokality. Ve stabilizovaném území totiž není přípustné vytváření nových dominant prostoru. Není možné pro srovnání vybírat ojedinělé objekty, které nemají vypovídající hodnotu o převažujícím charakteru posuzované oblasti. Rozsudek městského soudu odvozuje charakter lokality od staveb výjimečných (dominantních) a nikoliv od staveb běžných, pravidelných. Dotváření stabilizované plochy by mělo spočívat v tom, že se na plochu v oblasti má umístit stavba s parametry odpovídajícími charakteru okolí, tj. taková stavba by se neměla stát dominantou prostoru.

[11] Stěžovatelka dále analyzuje dalších šest staveb v okolí (jedna z nich je mimo vymezenou lokalitu) a tyto srovnává co do výšky, počtu nadzemních podlaží, plochy a zastavěnosti se záměrem. Dodává přitom, že pouze jedna z těchto staveb je vyšší, stejně podlažná a „mohutnější“, tj. má větší zastavěnou plochu (stavba na parc. č. XC), než posuzovaný záměr. Rozsudek městského soudu (a před ním rozhodnutí žalovaného) přitom dovozuje, že umísťovaný záměr není vyšší a mohutnější než stávající stavby v území (myšleno stavby porovnávané).

[12] Stěžovatelka dále namítá, že se městský soud chybně vypořádal i s její námitkou nedostatečného dopravního řešení záměru, pokud jde o dopravu v klidu. Připomněla, že již v námitkách v průběhu stavebního řízení, v odvolání, a i v žalobě namítala, že parkovací místa nesplňují požadavek normy ČSN 73 6058 a pražských stavebních předpisů. Stěžovatelka tvrdí, že dosáhnout takové korekce, aby všechna navrhovaná místa k stání splňovala požadavky platných ČSN a pražských stavebních předpisů bez vynucené změny celkových parametrů umísťovaného objektu, ať z pohledu jeho vnějších rozměrů, či jeho umístění z hlediska nadmořské výšky, není možné. Reálně je ohrožena realizace minimálně 6 parkovacích stání v objektu, což by způsobilo pokles navrhovaného počtu stání pod míru požadovanou pražskými stavebními předpisy. Městský soud v souvislosti s touto námitkou odkazoval na judikaturu Nejvyššího správního soudu, dle které je konkrétní řešení realizace stavby (vnitřní uspořádání atd.) řešeno až v rámci jejího povolování. Dle stěžovatelky z judikatury citované městským soudem takový závěr ale jednoznačně neplyne. V souladu se zásadou hospodárnosti řízení by bylo vhodné definitivně vyřešit otázku umístění a rozměrů sloupů (mezi nimiž jsou plánovaná parkovací místa) již v územním řízení a neodsouvat ji až do řízení stavebního.

[13] Stěžovatelka taktéž opakovaně namítala, že napojení záměru je v rozporu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a normou ČSN 73 6110 kvůli nedostatkům v řešení dopravní a pěší dostupnosti. Součástí záměru má být rozšíření komunikace a ze stávajícího jednoho pruhu má být přilehlá komunikace rozšířena na dva jízdní pruhy. Kvůli zřízení vjezdu má dojít k zúžení chodníku, po kterém lze dojít k místní MHD. Původní šířka chodníku 1,85 m má být v rozporu s normovými požadavky ČSN 73 6110 po celé délce pozemku až do křižovatky s ulicí K. zúžena na minimální šířku 1,5 m. Šířka chodníku by ideálně měla být 2,25 m. Zúžení na 1,5 m zásadně komplikuje pohyb např. pro chodce s kočárky. Rozsudek městského soudu k tomu odkazuje na nezávažnost normy ČSN 73 6110 a dodává, že vyhláška č. 398/2009 Sb. stanoví šířku chodníku nejméně 1,5 m.

[14] Stěžovatelka v kasační stížnosti uvádí, že rozporovala zúžení chodníku nejen vzhledem k uvedeným normám, ale i vzhledem k přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem či cíli a úkoly územního plánování. Regulace rozsáhlé stavební činnosti ve stabilizovaném území má totiž zjevně zamezit mimo jiné právě i takovýmto situacím, kdy se novou výstavbou navyšuje zatížení území natolik, že je tím vyvolána potřeba navýšení kapacit dopravní infrastruktury na úkor bezpečného a plynulého pohybu chodců. Pokud záměr vyžaduje úpravy dopravní infrastruktury, které nevyhoví veškerým požadavkům závazných norem, není možné takový záměr realizovat. Rozsudek městského soudu, ale ani rozhodnutí správních orgánů, tuto část námitky žalobkyně nijak nevypořádávají. Rozsudek městského soudu je tedy v této části nedostatečně odůvodněný.

pokračování

[15] Žalovaný odkázal na závěry rozsudku městského soudu a navrhl kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout.

[16] Osoba zúčastněná na řízení rovněž odkázala na rozsudek městského soudu a navrhla kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout. Své vyjádření doplnila grafickým znázorněním lokality, do které je záměr umísťován a fotografiemi staveb, které jsou s jejím záměrem srovnatelné. Uvedla, že v území nejsou specifikované žádné stavby, které by bylo možné označit za běžné či pravidelné. Lokalita nemá žádný sjednocující prvek, který by definoval její charakter. Jsou zde zastoupeny bytové domy, rodinné domy jednopodlažní s obytným podkrovím, i rodinné domy vícepodlažní. Osoba zúčastněná na řízení dále zdůraznila, že zde nejsou žádné dominantní stavby. V neposlední řadě uvedla, že parametry šesti staveb, na které stěžovatelka poukazuje a srovnává je se záměrem, nejsou vždy uvedeny správně a těmto dílčím rozporům se podrobněji věnuje. Za nedůvodné považuje osoba zúčastněná na řízení i další kasační námitky stěžovatelky.

[17] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v rozsahu kasační stížnosti a důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2 s. ř. s.

[18] Kasační stížnost není důvodná.

[19] Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku [§ 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.], protože v případě její důvodnosti by bylo vypořádání dalších kasačních námitek v zásadě vyloučené. Z konstantní judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu vyplývá, že má-li být soudní rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být patrné, jaký skutkový stav vzal soud za rozhodný, jakým způsobem postupoval při posuzování rozhodných skutečností, proč považuje právní závěry účastníků řízení za (ne)správné a z jakých důvodů považuje argumentaci účastníků řízení za (ne)důvodnou (viz například nálezy Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1996, sp. zn. III. ÚS 84/94, ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. III. ÚS 94/97 a ze dne 11. 4. 2007, sp. zn. I. ÚS 741/06, a rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Azs 47/2003 - 130, ze dne 29. 7. 2004, č. j. 4 As 5/2003 - 52, ze dne 1. 6. 2005, č. j. 2 Azs 391/2004 - 62, a ze dne 21. 8. 2008, č. j. 7 As 28/2008 - 75). Meritorní přezkum rozsudku je tak možný pouze za předpokladu, že se jedná o rozhodnutí srozumitelné, které je opřeno o dostatek relevantních důvodů, z nichž je zřejmé, proč soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozhodnutí.

[20] Z kasační stížnosti je zřejmé, že naplnění kasačního důvodu dle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. stěžovatelka shledala v případě vypořádání její námitek ohledně nedostatků v řešení dopravní a pěší dostupnosti záměru (v pořadí poslední výše sumarizovaná kasační námitka stěžovatelky); argumentaci městského soudu v daném případě označuje za nedostatečnou. Nejvyšší správní soud v rámci tohoto kasačního bodu zkoumal pouze to, zda je rozsudek srozumitelný a zda se krajský soud zabýval všemi nastolenými otázkami; jejich věcné hodnocení napadeno nebylo.

[21] Otázkou zúžení chodníku v daném místě a problematikou dopravního napojení záměru se městský soud věcně zabýval v odst. 64 svého rozsudku. Uvedl, že na danou námitku již dostatečně reagoval žalovaný ve svém rozhodnutí na str. 6 a 7. Městský soud

odkázal na obsah rozhodnutí žalovaného a připomněl, že ČSN 73 6110 není pro posouzení stavebního záměru závazná, ale je dle vyhlášky č. 104/1997 Sb. pouze doporučená. Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb stanoví šířku chodníku nejméně 1,5 metru, včetně bezpečnostních odstupů. Chodník o šíři min. 1,5 metru je tedy podle právních předpisů dostatečný. Dále městský soud uvedl, že stěžovatelka v podané žalobě tyto závěry, původně vyslovené žalovaným, nespороvala. K tomu uvedl, že obsah a kvalita žaloby v zásadě předurčují obsah a kvalitu rozhodnutí soudu. Městský soud dále sám uvedl, že ČSN nejsou závazné, dokud je za závazné neprohlásí konkrétní platný právní předpis. Vyhláška č. 104/1997 Sb. v § 11 výslovně stanoví, že např. ČSN 73 6102 je závazná, avšak stěžovatelkou tvrzenou ČSN 73 6110 označuje toliko jako doporučující. Vzhledem k nezávaznosti ČSN 73 6102 tak nemůže být důvodná námitka rozporu s touto normou. Stěžovatelka nijak nebrojila proti závěru žalovaného, že šířka chodníku je podle závazné vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb dostatečná.

[22] V kasační stížnosti se stěžovatelka pokouší posunout svá dosavadní tvrzení jiným směrem, konkrétně uvádí, že zúžení chodníku (v důsledku rozšíření komunikace) rozporovala i vzhledem k přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem či cíli a úkoly územního plánování. V této souvislosti ale Nejvyššímu správnímu soudu nezbývá než konstatovat, že stěžovatelka nově přichází s argumentací, která však v řízení před městským soudem (ani správními orgány) nezazněla. Stěžovatelka dosud nikterak neprovazovala problematiku dopravního napojení záměru (rozšíření komunikace a v tomto důsledku zúžení chodníku) se souladností záměru s územním plánem či cíli a úkoly územního plánování. Stěžovatelka se snaží poukázat na jí údajně již dříve tvrzený nesoulad záměru s územním plánem (stabilizovaným územím) pro možné zvýšení dopravního zatížení. Takové tvrzení ale dosud neuplatnila (aniž by jí v tom cokoli bránilo), nemohl se jím proto zabývat ani Nejvyšší správní soud (viz § 104 odst. 4 s. ř. s.).

[23] Lze tedy uzavřít, že rozsudek městského soudu není nepřezkoumatelný (ani v případě vypořádání dalších námitek stěžovatelky). Z jeho odůvodnění je patrné, jaké důvody městský soud vedly k zamítnutí žaloby a na jakých úvahách založil své závěry. Veškeré námitky stěžovatelky byly vypořádány a městský soud proti nim postavil vlastní ucelenou argumentaci, která je jako celek vyvrací. Rozsudek není ani vnitřně rozporný, což dokazuje i to, že s jeho závěry stěžovatelka věcně polemizuje. Kasační důvod dle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. proto nebyl naplněn.

[24] Ve zbývajících částech kasační stížnosti stěžovatelka uplatňuje kasační námitky podřaditelné pod § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.

[25] Stěžovatelka namítá, že městský soud chybně posoudil souladnost záměru s územním plánem a cíli a úkoly územního plánování, neboť nezohlednil skutečnost, že správní orgány a dotčené orgány srovnávaly záměr s výjimečnými a v dané lokalitě dominantními stavbami. Není přitom možné pro srovnání vybírat ojedinělé objekty, které nemají vypovídající hodnotu o převažujícím charakteru posuzované oblasti.

[26] Nejvyšší správní soud v této souvislosti nejprve zdůrazňuje, že z právních předpisů ani dosavadní judikatury správních soudů neplyne, že se záměr musí podříditi *převažujícímu* charakteru zástavby. Pro umístění záměru do stabilizovaného území je rozhodné, že záměr

pokračování

zapadá do urbanistické struktury v okolí bezprostředním a navazujícím (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022-174), což neznamená podřízení se převažujícímu charakteru zástavby.

[27] Městský soud správně uvedl, že dle grafické části územního plánu hl. m. Prahy spadá záměr do území s funkčním využitím OB – čistě obytné, ve kterém je hlavní využití plochy pro bydlení. Záměr je zároveň zařazen ve stabilizovaném území, jelikož územní plán u dané plochy OB neobsahuje kód míry využití území [oddíl 7, pododdíl 7a) bod 3 územního plánu a oddíl 15 bod 45 územního plánu]. Podle oddílu 7, pododdílu 7a) bodu 3 územního plánu ve stabilizovaném území se přípustné řešení 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. V kapitole 5 Komplexního odůvodnění změny Z 2832/00 územního plánu (str. 118 a 176) je k oddílu 7 uvedeno, že při rozhodování o záměru je třeba přihlédnout k územně analytickým podkladům, kde je definován typ struktury zástavby a výšková hladina. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy tímto způsobem informace z územně analytických podkladů ale nečiní závaznými a jsou stále pouze nezávazným podkladem pro rozhodování.

[28] Z územně analytických podkladů hl. m. Prahy, konkrétně z mapy Typy struktur (lokalit) pak městský soud vzhledem ke zkoumané lokalitě (K.) dovodil, že je strukturou zahradní město, ve kterém je nejvíce zastoupená dle hrubé podlažní plochy podlažnost 2, přičemž minimální podlažnost je 1 a maximální 6. Z mapy Využití území plyne, že v bezprostředním okolí záměru se nachází 3 bytové domy a zbytek jsou rodinné domy či činžovní vily. V celé oblasti K. se přitom nachází dva další bytové domy (severovýchodně od křižovatky ulic P. a M. H. - par. č. XD a XE). V bezprostředním okolí záměru se nachází jedna stavba se čtyřmi nadzemními podlažími a šest staveb se třemi nadzemními podlažími. Zbylé stavby (cca 50 dalších staveb) mají 2 nadzemní podlaží. V celé lokalitě K. se nachází jedna další stavba, jež má 4 nadzemní podlaží (jižně od křižovatky ulic V. II a V. III), přičemž celkový počet domů v lokalitě K. je cca 110. Z mapy Výškové uspořádání zástavby plyne, že v oblasti K. je výška obvodových linií střech velmi proměnlivá, a to od výšek pod 6 metrů do 13 metrů se dvěma výjimkami u domů na par. č. XD a XE, které dosahují výšky až 19 metrů. Převažující barvou zobrazující výšku je barva žlutá, která vypovídá o výšce do 9 metrů. Posuzovaný záměr má čtyři nadzemní a jedno podzemní podlaží a má regulovanou výšku 11,465 metrů.

[29] S ohledem na výše uvedené nemá Nejvyšší správní soud co vytknout závěru městského soudu o tom, že lokalita K. je tzv. zahradním městem s převažujícími rodinnými domy a občasnými bytovými domy. Nejvyšší správní soud nesdílí názor stěžovatelky spočívající v tom, že by na stavby, se kterými byl záměr porovnáván, mělo být pohlíženo ve smyslu její argumentace jako na tzv. dominanty. Tyto dominanty by pak dle argumentace stěžovatelky neměly být zohledňovány v rámci posuzování charakteru dané lokality, neboť jde o stavby „výjimečné“ a převažující charakter zástavby je jiný.

[30] Na lokalitu je nutno nazírat optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází. Z tvrzení účastníků, obsahu rozhodnutí stavebních úřadů obou stupňů i závěrů závazných stanovisek dotčených orgánů jednoznačně plyne, že v dané lokalitě se nacházejí další stavby (celkem pět), které se indexem zastavěnosti, podlažností a výškovou hladinou takřka

podobají posuzovanému záměru (dílčí rozpory v hodnotách jednotlivých parametrů, které vznikly mezi stěžovatelkou a stavebníkem v jejich podáních nejsou pro tento závěr rozhodné). Záměr nadto nebude „největší“ z těchto staveb (posuzováno optikou zmíněných kritérií) a nestane se proto „dominantou“ v daném prostoru, před čímž varuje stěžovatelka. S ohledem na počet staveb primárně srovnávaných se záměrem lze dle Nejvyššího správního soudu zároveň již jen těžko hovořit o tom, že by šlo o „výjimečné dominanty“, které se v dané oblasti vymykají. Tyto stavby už totiž dotváří charakter daného území – jak ho správně popsál městský soud a před ním žalovaný.

[31] Pro posuzování charakteru dané lokality (K.) proto nejde odhlížet od staveb, které nejsou rodinnými vilovými domy, jak navrhovala stěžovatelka. Takový postup nemá oporu v zákoně. Její námitka je proto nedůvodná.

[32] V neposlední řadě stěžovatelka namítá, že se městský soud chybně vypořádal i s její námitkou nedostatečného dopravního řešení záměru, pokud jde o dopravu v klidu. Některá parkovací místa uvnitř záměru podle ní nesplňují požadavek normy ČSN 73 6058 a pražských stavebních předpisů.

[33] K pochybnostem ohledně dostatečných rozměrů parkovacích stání městský soud uvedl, že podrobněji tato problematika spadá až do fáze stavebního (povolovacího) řízení. Dále shrnul, že počet parkovacích míst se odvíjí od hrubé podlahové plochy záměru. Tento výpočet provedl projektant a k námitce stěžovatelky jej přezkoumal žalovaný. Tímto postupem bylo v záměru navrženo celkem 15 parkovacích míst. Správní orgány se v rámci limitů územního řízení zabývaly i faktickou proveditelností těchto parkovacích stání, když shledaly, že není vyloučeno, aby např. sloupy byly ve finálním záměru jinde či byly jiných rozměrů, než je v nynější verzi projektové dokumentace.

[34] Nejvyšší správní soud je s městským soudem zajedno v tom, že ve stavebním řízení se posuzuje konkrétní podoba záměru včetně vnitřní dispozice [viz § 9 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023]. Smysl územního a stavebního řízení je skutečně jiný (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 6. 2011, č. j. 1 As 6/2011-347, či ze dne 9. 12. 2019, č. j. 1 As 328/2018-37). Až ve stavebním řízení budou upřesněny mj. rozměry nosných prvků ve vztahu ke statickému výpočtu. Ve stavebním řízení se potom ověřuje, zda je záměr zpracován v souladu s územním rozhodnutím [§ 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona]. V opačném případě by nebylo možné vydat kladné stavební rozhodnutí.

[35] Lze tedy konstatovat, že není naplněn ani kasační důvod ve smyslu § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.

[36] Vzhledem k tomu, že kasační stížnost není důvodná, Nejvyšší správní soud jí za podmínek vyplývajících z § 110 odst. 1 *in fine*, s. ř. s. rozsudkem zamítl.

[37] O náhradě nákladů tohoto řízení bylo rozhodnuto ve smyslu § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka byla v řízení o kasační stížnosti procesně neúspěšná, právo na náhradu nákladů řízení jí nenáleží. Pokud jde o procesně úspěšného účastníka - žalovaného - v jeho případě nebylo zjištěno, že by mu v souvislosti s

pokračování

daným řízením vznikly náklady převyšující jeho běžné administrativní výdaje spojené s jeho procesním postavením. Nejvyšší správní soud mu proto náhradu nákladů řízení nepřiznal.

[38] Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s. (ve spojení s § 120 s. ř. s.). Nejvyšší správní soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost, ani neshledal důvody zvláštního zřetele hodné pro přiznání náhrady nákladů řízení, proto rozhodl tak, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 18. srpna 2025

Mgr. Radovan Havelec
předseda senátu