



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Davida Hipšra a soudců Štěpána Výborného a Tomáše Foltase v právní věci žalobce: **Ľ. R.**, zastoupený Mgr. JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem, sídlem Slavíkova 23, Praha 2, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, za účasti: **I. PaedDr. P. P.**, **II. Ing. M. O.**, **III. J. K.**, **IV. J. J.**, **V. M. J.**, oba naposledy uvedení zastoupeni JUDr. Milošem Kopeckým, advokátem, sídlem Feřtekova 739/16, Praha 8, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 2. 2024, č. j. MHMP 298882/2024, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. 10. 2024, č. j. 17 A 30/2024-129,

t a k t o :

- I. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 10. 2024, č. j. 17 A 30/2024-129, **se ruší.**
- II. Rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 2. 2024, č. j. MHMP 298882/2024, **se ruší** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- III. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení o žalobě a o kasační stížnosti v celkové výši 32 808,50 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku, a to k rukám jeho zástupce Mg. JUDr. Ondřeje Tošnera, Ph.D., advokáta.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 10. 2. 2023, č. j. P4/033580/23/OST/RAZ, schválil podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), stavební záměr J. a M. J. (shora označené zúčastněné osoby č. IV a V; dále jen „stavebníci“) na novostavbu rodinného domu na pozemku parc. č. XA v k. ú. K., při ulici Poběžovická, P.-K., včetně přípojek vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, revizních šachet, vsakovacího žebra a akumulární jímky, přípojky plynu, včetně oplocení, zpevněných ploch a teras na pozemku parc. č. XA a 2466/1 v k. ú. K., a dále na rozšíření distribuční sítě el. energie na pozemku parc. č. XA a 2466/1 v k. ú. K. (dále jen „stavba“ či „záměr“).

[2] Shora označeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce (a dalších odvolatelů) a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu.

[3] Žalobu proti rozhodnutí žalovaného zamítl Městský soud v Praze (dále jen „městský soud“) nyní napadeným rozsudkem.

[4] Žalobní námitku rozporu záměru s urbanistickým charakterem území městský soud shledal za nedůvodnou a obecnou, stejně jako žalobcova tvrzení o nedostatečném odstupu záměru od hranice jeho pozemku a jeho rodinného domu. K námitce nepřipustného zhoršení osvětlení a oslunění žalobcova rodinného domu městský soud ve shodě se žalovaným odkázal na stavebníky předloženou studii zastínění. Záměr podle městského soudu rovněž splňuje požadavky na oplocení dle § 30 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 „pražské stavební předpisy“).

[5] Městský soud přisvědčil závěru správních orgánů, že v dotčeném stavebním bloku lze seznat stavební čáru volnou, nikoli otevřenou dle § 21 odst. 3 písm. b) pražských stavebních předpisů.

[6] K namítanému nesouladu záměru s územně plánovací dokumentací městský soud odkázal na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 9. 2. 2018, č. j. MHMP 231613/2018, doplněné vyjádřením ze dne 3. 1. 2019, č. j. MHMP 420/2019, které bylo v rámci odvolacího řízení potvrzeno závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 1. 12. 2020, č. j. MMR-42050/2021-81. Městský soud nepovažoval za důvodná žalobní tvrzení, že záměr je navržen do území se zvýšenou ochranou zeleně, a že žalobce nebyl seznámen se závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj a nebyla mu dána možnost se k němu vyjádřit.

[7] Žalobní bod poukazující na kolizi stavby se zájmem na ochranu lesa městský soud neshledal důvodným, přičemž opět odkázal na příslušná závazná stanoviska dotčených orgánů, jejichž závěry převzal. Městský soud konstatoval, že případným pádem stromu jsou vzhledem k výskytu vzrostlého porostu v okolí staveb v ulici Poběžovická ohroženy všechny stavby, neboť výška stromů je větší než jejich vzdálenost od hranice lesního pozemku. Navíc v obdobné vzdálenosti od okraje lesa se v ulici Poběžovická již rodinný dům nachází. Bylo proto na místě s ohledem na zásadu legitimního očekávání podle § 2 odst. 4 správního řádu vydat kladné závazné stanovisko. Námitky žalobce ohledně ohrožení

pokračování

kořenového systému považoval soud za spekulativní a ničím nedoložené. V případě žalobcem tvrzeného ohrožení kořenového systému stromů by byl ohrožen zejména pozemek záměru, nikoliv žalobcův pozemek.

[8] Městský soud dále konstatoval, že provedl-li stavební úřad po zahájení řízení, jehož byl žalobce účastníkem, ohledání, aniž o jeho konání žalobce vyrozuměl a umožnil mu tak, aby se tohoto úkonu účastnil, postupoval v rozporu s § 51 odst. 2 správního řádu. Uvedená vada však neměla vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, protože žalobce byl s úředním záznamem z ohledání seznámen včetně jeho příloh a mohl se k němu vyjádřit. Výsledkem ohledání navíc bylo pouze zjištění, že na stavebním pozemku byl odstraněn strom.

[9] Městský soud přisvědčil žalobci, že bylo vhodnější do výroku žalobou napadeného rozhodnutí promítnout změnu závazného stanoviska žalovaného (jeho odboru ochrany prostředí jako nadřízeného dotčeného orgánu) ze dne 11. 12. 2023, č. j. MHMP 2442856/2023 (dále jen „závazné stanovisko odboru ochrany prostředí“). Stavebníci však jsou dle prvostupňového rozhodnutí (bod 18) povinni stavět podle ověřené projektové dokumentace, z níž vyplývá, že podmínky změněného závazného stanoviska jsou dodrženy. Podmínky změny závazného stanoviska ze dne 11. 12. 2023 tak byly do výroku rozhodnutí přeneseny prostřednictvím povinnosti stavebníka postupovat podle ověřené projektové dokumentace.

[10] K námitce poškození žalobcových nemovitostí v důsledku vibrací městský soud odkázal na odůvodnění správních rozhodnutí. Vypořádání totožné odvolací námitky považoval městský soud za přezkoumatelné, úplné a logické.

[11] Městský soud neshledal, že stavba nepřípustně zasahuje na pozemek žalobce. Záměr byl povolen za předpokladu, že nedojde k zásahu do pozemku žalobce a nebude ohroženo stávající oplocení.

II. Obsah kasační stížnosti, vyjádření žalovaného a replika stěžovatele

[12] Proti rozsudku městského soudu podává žalobce (dále jen „stěžovatel“) kasační stížnost.

[13] **Stěžovatel** namítá, že stavba je v rozporu s urbanistickým charakterem území a nerespektuje strukturu jeho stávající zástavby, jakož ani požadavky na zachování pohody bydlení a kvalitu prostředí. Stavba pomíjí prostorové a urbanistické možnosti pozemku, který z hlediska své polohy, tvaru a velikosti neumožňuje umístění nadměrné stavby. Posuzovaná stavba je „vtěsnána“ do nedostatečné vzdálenosti od stěžovatelova sousedního pozemku a jeho rodinného domu, od uliční čáry i od lesního porostu. Situování stavby ve vzdálenosti 0,6 m od hranice pozemku není v území typické. Stavba též nepřípustně zhorší osvětlení a oslunění stěžovatelova sousedního domu. Není-li v současnosti splněna požadovaná hodnota činitele denní osvětlenosti roviny zasklení, nemůže být přípustné umístění stavby, která tento stav ještě zhorší. Na obdobnou žalobní námitku městský soud nijak nereagoval. Stavba též nerespektuje požadavky na oplocení staveb dle § 30 pražských stavebních předpisů, protože oplocení, jaké je navrhováno, není v místě obvyklé a zcela

se vymyká charakteru oplocení v ulici. Městský soud pominul, že betonová podezdívka plotu je 1,2 m vysoká a plot je tvořen kombinací vysoké betonové podezdívky a skla.

[14] Situování záměru podle stěžovatele nerespektuje stavební čáru dle § 22 odst. 3 pražských stavebních předpisů. Dosavadní zástavba respektuje otevřenou stavební čáru, zatímco záměr svou vzdáleností od uliční čáry o cca 3 m stavební čáru nerespektuje. Městský soud pominul žalobní námitku, že dle § 22 odst. 3 písm. a) pražských stavebních předpisů se stavební čára odvozuje „z převažujícího charakteru zástavby“.

[15] Ve třetí kasační námitce stěžovatel tvrdí, že stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací. Stavbu nelze označit za zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Městský soud v napadeném rozsudku řádně nepřezkoumal podkladová závazná stanoviska. Výskyt podobných staveb, respektive staveb se stejnými parametry, jakými disponuje záměr, nedokládá, že je záměr v souladu s regulativy územního plánu pro stabilizované území. Porovnání objemových a výškových parametrů není ve vztahu ke zde řešenému záměru dostačující. V řízení navíc nebylo zohledněno zařazení plochy, na němž má být stavba realizována, do území se zvýšenou ochranou zeleně. Stavba stávající zeleň nestabilizuje.

[16] Stěžovatel namítá, že stavba je v kolizi se zájmem na ochranu lesa. Podzemní podlaží i realizace navrhované akumulární nádrže a vsakovacích těles by závažně narušila kořenový systém přilehlého lesního porostu. Správní orgány se k přímému ohrožení přilehlých lesních porostů věcně nevyjádřily. V případě ohrožení lesního porostu by navíc byl ohrožen nejen stavební pozemek, ale i stěžovatelovy nemovitosti. Důvodnost této námitky je potvrzena pádem stromu z lesního pozemku na stavenišťe dne 4. 6. 2024. Ostatní rodinné domy v „linii“ jsou vzdáleny od lesa 15 m, avšak vzdálenost záměru od lesa má být pouze cca 3,8 m, u některých částí stavby ještě méně. Poukaz na zásadu legitimního očekávání stěžovatel považuje za nesprávný, protože zde není žádná ustálená praxe. Městský soud neuvádí žádné skutečnosti, které by mohly založit legitimní očekávání, že bude vydáno souhlasné stanovisko (ač i dle dotčeného orgánu má být vydáno nesouhlasné). Kromě odkazu na jednu stavbu v jiné poloze se městský soud žalobní argumentací řádně nevypořádal.

[17] Stavební úřad dále pochybil, provedl-li ve vztahu ke kácení dřevin „ohledání na místě“, při němž zjišťoval stav dřevin na daném pozemku, avšak stěžovateli neumožnil účastnit se ohledání. Ospravedlnění tohoto postupu tím, že se stěžovatel mohl seznámit s úředním záznamem, že výsledkem zjištění bylo jen odstranění stromu a že je stěžovateli, jako sousedovi, stav pozemku záměru znám, neobstojí.

[18] Podle stěžovatele městský soud chybně posoudil žalobní námitku, že není doloženo závazné stanovisko orgánu státní správy lesů. Stanoviska z roku 2013 byla vydána ke zcela jinému záměru a ani jedno ze stanovisek nemohlo přezkoumat navrženou změnu likvidace dešťových vod. Městský soud se mylí, že změna nemohla mít vliv na posouzení záměru z hlediska ochrany lesa, pokud došlo k posunu vsakovacích zařízení blíže k lesu. Stěžovatel opět poukazuje na pád stromu z přilehlého lesního pozemku na stavenišťe.

pokračování

[19] Žalovaný vydal žalobou napadené rozhodnutí rovněž v rozporu s 149 odst. 1 správního řádu, neboť nepromítl do výrokové části rozhodnutí podmínky stanovené v závazném stanovisku odboru ochrany prostředí. Odkaz soudu na revizi projektové dokumentace ze srpna 2023 je lichý, neboť tato dokumentace není ověřena ani není závazná.

[20] Stěžovatel namítá, že nebyl před vydáním rozhodnutí seznámen s dodatkem hydrogeologického posudku ze dne 13. 10. 2023. Význam tohoto dokumentu nelze bagatelizovat (jak činí soud), neboť jím řešená problematika se zcela zjevně dotýká stěžovatele (jeho vlastnického práva).

[21] V posledním stížnostním bodě stěžovatel vytýká, že dojde k poškození jeho nemovitostí v důsledku vibrací při provádění stavby (podzemního podlaží) a k zásahu do jeho nemovitostí. V projektové dokumentaci absentují technologická opatření a podmínky postupu prací, které mohou ovlivnit stabilitu sousedních staveb. Tvrzení městského soudu, že případnou škodu lze kompenzovat v občanském soudním řízení, je zcela nepochopitelné, neboť škodám je třeba předcházet. Stěžovatel konečně tvrdí, že stavba zasahuje i na jeho nemovitosti. S ohledem na průměr vrtu pro zápory (900 mm) a vzdálenost navrhované stavby od hranice pozemku (600 mm) je (i při zohlednění toho, že vrty se budou částečně nacházet v půdorysu stavby) zřejmé, že vrty zasáhnou i na stěžovatelův pozemek. Shodnou žalobní námitku městský soud vypořádal nepřezkoumatelně.

[22] **Žalovaný** ve vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že stěžovatel uvádí stále stejné námitky, které byly vypořádány správními orgány i městským soudem. Žalovaný proto odkazuje na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí. K souladu stavby s územně plánovací dokumentací žalovaný uvádí, že ke stavbě bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování, které bylo potvrzeno nadřízeným dotčeným orgánem. Správnost závazných stanovisek nebyl žalovaný oprávněn přezkoumávat. Stejně platí o závazných stanoviscích posuzujících veřejné zájmy na úseku ochrany lesa. Stěžovatel byl podle žalovaného seznámen se stavem stavebního pozemku, při sporovaném ohledání na místě nebylo zjištěno nic nového. Pád jednoho stromu neprokazuje, že k tomuto pádu došlo stavební činností. Ponecháním nadbytečných podmínek a nepřevzetím podmínky, jejíž obsah vyplývá z projektové dokumentace, nevznikla nesprávnost ústící v nezákonnosti žalobou napadeného rozhodnutí. K namítanému poškození stěžovatelovy nemovitosti v důsledku vibrací žalovaný opět odkazuje k odůvodnění svého rozhodnutí. Žalovaný shrnuje, že záměr je stavbou rodinného domu o jedné bytové jednotce, která je umístěna v zástavbě rodinných domů a na pozemku, který je dle územního plánu určen k zástavbě. Nejedná se o nijak velkou či kontroverzní stavbu.

[23] **Stěžovatel** v replice na vyjádření žalovaného opakuje kasační argumentaci. Uvádí, že z prvostupňového rozhodnutí, z rozhodnutí žalovaného ani z rozsudku soudu nevyplývá nic, co by vyvracelo nepřipustnost situování stavby na daný (malý) pozemek. Jeho námitky nebyly řádně vypořádány. Stěžovatel opakuje, že záměr není umístěn v souladu se stavební čarou a není v souladu s územně plánovací dokumentací. Připomíná, že posouzení souladu stavby s regulativy územního plánu pro stabilizované území nenaplňuje izolované porovnávání parametrů navrhované stavby a okolních staveb. Správní orgány ani městský

soud nezohlednily, že stavba je navržena dle územního plánu do plochy území se zvýšenou ochranou zeleně. Stěžovatel opakuje, že stavba je v kolizi se zájmem na ochranu lesa, přičemž toto riziko není hypotetické a dotčený správní orgán potvrdil, že předložený záměr nepřímo ohrožuje les. Žalovaný nemá žádný podklad, na jehož základě by mohl učinit závěr o stavu daného pozemku v době jeho rozhodování. Žalovaný nevyvrátil důvodnost námitky, že žalobou napadené rozhodnutí vydal v rozporu s § 149 odst. 1 správního řádu. Stěžovatel setrvává na námitce, že ve stavební dokumentaci nejsou navržena účinná opatření k zamezení negativních vlivů (vibrací) provádění stavby, a že stavba zasahuje i na jeho nemovitosti. Tvzení žalovaného, že v kasační stížnosti stěžovatel „nepředkládá žádnou novou argumentaci“ nebo že jeho tvrzení jsou „ničím nepodložená“, jsou zcela mylná.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[24] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v rozsahu kasačních stížností a důvodů v nich 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.

[25] Kasační stížnost je důvodná.

[26] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil námitku nepřezkoumatelnosti rozsudku městského soudu. Nepřezkoumatelný rozsudek zpravidla vůbec nenabízí prostor k úvahám o námitkách věcného charakteru, a je tudíž nezbytné jej zrušit.

[27] Za nepřezkoumatelné (pro nedostatek důvodů) lze označit zejména takové rozhodnutí, v němž soud zcela opomene vypořádat některou z uplatněných námitek (viz například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004-73, č. 787/2006 Sb. NSS, či ze dne 8. 4. 2004, č. j. 4 Azs 27/2004-74), resp. pokud z jeho odůvodnění není zřejmé, proč soud nepovažoval za důvodnou právní argumentaci a proč námitky účastníka považuje za liché, mylné nebo vyvrácené, a to zejména tehdy, jde-li o právní argumentaci, na níž je postaven základ žaloby (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005-44, č. 689/2005 Sb. NSS). Zároveň ovšem nepřezkoumatelnost rozsudku není závislá na subjektivní představě stěžovatele o tom, jak podrobně by měl být rozsudek odůvodněn. Jedná se o objektivní překážku, která soudu znemožňuje přezkum napadeného rozhodnutí (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 11. 2014, č. j. 3 As 60/2014-85). Za nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost pak lze obecně považovat takové rozhodnutí soudu, z jehož výroku nelze zjistit, jak vlastně soud ve věci rozhodl, tj. zda žalobu zamítl, odmítl nebo jí vyhověl, jehož výrok je vnitřně rozporný, případně kdy z rozsudku nelze jednoznačně dovodit, jakým právním názorem je správní orgán po zrušení svého rozhodnutí vázán a jak má v dalším řízení postupovat (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 9. 2010, č. j. 3 Ads 80/2009-132). Žádnou takovou vadu, která by zakládala nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku, Nejvyšší správní soud neshledal.

[28] Stěžovatel namítá, že městský soud dostatečně nevypořádal množství jím uplatněných námitek.

pokračování

[29] Městský soud podle stěžovatele v první řadě řádně neposoudil žalobní námitku rozporu stavby s urbanistickým charakterem území a stávající zástavbou. Městský soud však ve shodě se žalobou napadeným rozhodnutím uvedl konkrétní parametry stávající zástavby, včetně porovnání typů a podob okolních staveb, zastavěné plochy a zastavěnosti pozemků, jejich výšky či jejich architektonického řešení. Toto hodnocení Nejvyšší správní soud nepokládá za obecné, jak tvrdí stěžovatel, nýbrž za dostatečně konkrétní a reflektující skutečnou zástavbu v dané lokalitě (viz též dále).

[30] Stěžovatel dále namítá, že městský soud dostatečně neposoudil námitku týkající se zhoršení osvětlení a oslunění jeho domu. Městský soud k této námitce odkázal na studii zastínění vypracovanou společností DEKPROJEKT s.r.o., dle níž obytné místnosti v okolních objektech budou dostatečně prosluněny a z hlediska požadavku na denní osvětlení dle příslušné normy ČSN bude obytná místnost vyhovující (bod 27 rozsudku). Městský soud tedy jasně uvedl, že denní osvětlení v interiéru sporné místnosti shledává v souladu s požadovanými normami a doplnil, že stěžovatel jiné podklady k prokázání svých tvrzení nedoložil. Nejvyšší správní soud nepovažuje tyto závěry za nedostatečně odůvodněné.

[31] Městský soud také řádně vypořádal námitku umístění záměru mimo stavební čáru. Městský soud popsal jednotlivé stavby v zástavbě, včetně jejich ústupu od komunikace (bod 32 rozsudku), a shrnul, že jednotlivé stavby jsou od komunikace umístěny v odlišných vzdálenostech, takže stavební čáru v zástavbě nelze charakterizovat jako otevřenou. Jakkoli lze stěžovateli přisvědčit, že městský soud výslovně nevypořádal jím uváděný odkaz na § 22 odst. 3 písm. a) pražských stavebních předpisů, tak z odůvodnění napadeného rozsudku vyplývá, že se charakterem okolní zástavby zabýval, přičemž právě na základě ní dospěl k vysloveným závěrům. Nevypořádání dílčího stěžovatelova žalobního tvrzení nezpůsobuje nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku.

[32] K žalobní námitce rozporu záměru s územně plánovací dokumentací městský soud zřetelně nesouhlasil se stěžovatelem, že stavba vybočuje z charakteru daného místa a urbanistickou strukturu narušuje a nadměrně zahušťuje. Naopak se ztotožnil a citoval nosné závěry závazného stanoviska nadřízeného dotčeného orgánu. V tomto postupu nezatížil napadený rozsudek vadou nepřezkoumatelnosti. Městský soud uvedl důvody, pro které považoval souhlasná závazná stanoviska za řádně a přesvědčivě odůvodněná, a naopak stěžovatelova tvrzení za rozporná se zjištěními dotčeného orgánu, resp. za neakceptovatelně obecná. Městský soud si mohl závěry žalovaného se souhlasnou poznámkou osvojit, bylo-li zřejmé, že s nimi souhlasí a stěžovatel v žalobě v zásadě opakoval odvolací argumentaci.

[33] Stěžovatel namítá rovněž nepřezkoumatelnost některých částí žalobou napadeného rozhodnutí. Podle ustálené judikatury platí, že přezkoumá-li krajský soud správní rozhodnutí, které pro chybějící odůvodnění není přezkoumání vůbec způsobilé, zatíží nepřezkoumatelností i svůj vlastní rozsudek (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 6. 2007, č. j. 5 Afs 115/2006-91, či ze dne 30. 11. 2023, č. j. 8 As 137/2022-67, bod 27).

[34] Žalovaný se podle stěžovatele dostatečně nezabýval námitkou nedostatečné odstupové vzdálenosti stavby od stěžovatelova pozemku. Žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí uvedl, že záměr splňuje požadavky na odstupové vzdálenosti od okolních staveb stanovené § 28 pražských stavebních předpisů, neboť v sousední (stěžovatelově) budově ve stěně orientované k pozemku záměru se nenachází okno obytné místnosti, a ani ve stěně záměru se v tomto směru nenachází žádné otvory. Žalovaný dále konstatoval dodržení odstupové vzdálenosti záměru od hranic stěžovatelova pozemku, protože požadavek na odstup min. 3 m se pro danou část stavby neuplatní, neboť nepřesahuje výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m. Tyto důvody považuje Nejvyšší správní soud za jasné a dostatečné, přičemž z odůvodnění napadeného rozhodnutí (minimálně implicitně) vyplývá, že s ohledem na splnění těchto limitů žalovaný neshledal umístění záměru u okraje pozemku za rozporné ani s charakterem okolní zástavby. S těmito závěry se ztotožnil rovněž městský soud, takže ani jeho rozhodnutí nelze v této části považovat za nepřezkoumatelné.

[35] Stěžovatel dále tvrdí, že žalovaný pominul odvolací námitku, že nejsou navržena účinná opatření k zamezení ohrožení stability a statiky nemovitostí stěžovatele negativními vlivy (vibracemi) při provádění stavby. Žalovaný k této odvolací námitce uvedl, že stavební úřad stanovil soubor podmínek, které zajišťují minimalizaci dopadu stavby v průběhu realizace a při užívání. Doplnil, že projektová dokumentace obsahuje popis zajištění stavební jámy, včetně příslušného výkresu, přičemž souhrnná technická zpráva splňuje stěžovatelem uvedené požadavky přílohy č. 8 část B.8. písm. d) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (dále jen „vyhláška č. 499/2006 Sb.“). Dodal, že navržený způsob zajištění stavební jámy velkopřůměrovými pilotami se běžně používá při zajištění stavebních jam staveb v prolukách. Konečně žalovaný stěžovatele upozornil, že pokud by prováděním prací vznikla na sousední nemovitosti škoda, uplatní se obecná odpovědnost za škodu v soukromoprávní rovině. Tyto důvody, pro které žalovaný (a následně shodně i městský soud) nepřisvědčil sporované námitce, považuje Nejvyšší správní soud za jasné a dostatečně konkrétní. Stěžovatelův nesouhlas s důvody odvolacího rozhodnutí nelze ztotožňovat s jeho nepřezkoumatelností, což ostatně potvrzuje věcná polemika stěžovatele s vyslovenými závěry.

[36] Nejvyšší správní soud shrnuje, že napadený rozsudek není ve shora uvedených částech nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost ani pro nedostatek důvodů. Nejvyšší správní soud proto přistoupil k věcnému posouzení kasačních námitek. K námitce dostatečného posouzení souladu stavby s veřejným zájmem na ochraně lesa se Nejvyšší správní soud samostatně vyjádří níže.

[37] Stěžovatel ve věcné argumentaci v prvé řadě namítá rozpor záměru s urbanistickým charakterem území a strukturou stávající zástavby.

[38] Podle oddílu 7, pododdílu 7a) bodu 3 dle rozhodného znění územního plánu se ve stabilizovaném území přípustné řešení stanoví v souladu s charakterem území, s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny.

pokračování

[39] Stabilizované území, charakter stabilizovaného území či struktura stávající zástavby jsou neurčitými právními pojmy, protože nejsou právními předpisy ani územním plánem nijak definovány. Nejvyšší správní soud se k institutu neurčitých pojmů vyjádřil např. v rozsudku ze dne 26. 9. 2007, č. j. 5 As 78/2006-95, v němž uvedl, že *„jejich definování v právních předpisech pro jejich povahu samu není vhodné, dokonce ani možné. Neurčité právní pojmy zahrnují jevy, nebo skutečnosti, které nelze úspěšně zcela přesně právně definovat. Jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy. Zákonodárce užitím neurčitých pojmů dává orgánu aplikujícímu právní předpis prostor, aby posoudil, zda konkrétní situace patří do rozsahu neurčitého pojmu či nikoli“* (srov. k tomu shodně také např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 7. 2005, č. j. 5 Afs 151/2004-73, č. 701/2005 Sb. NSS). Výklad neurčitého právního pojmu a jeho aplikace na konkrétní skutkový stav je v souladu s § 75 s. ř. s. plně a meritorně přezkoumatelné soudem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 1. 2015, č. j. 1 Azs 200/2014-27, č. 3200/2015 Sb. NSS). Posouzení souladu záměru s charakterem území je však již věcí správního uvážení orgánu (a nikoli výkladem neurčitých právních pojmů), přičemž soudní přezkum správního uvážení nemá vést k tomu, že by soud nahrazoval správní orgán v jeho odborné dozorové kompetenci, respektive že by nahrazoval správní uvážení uvážením soudním (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2003, č. j. 5 A 139/2002-46, č. 416/2002 Sb. NSS). Proto Nejvyšší správní soud zastává názor, že je namístě zdrženlivý přístup k otázce, zda je umístěvaná stavba v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby, tj. zda je v souladu s regulací stabilizovaného území obsaženou v regulativech funkčních ploch. To je otázka ryze odborná a jako taková spadá do úvahy správního orgánu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 11. 2023, č. j. 8 As 68/2022-52, či ze dne 10. 4. 2025, č. j. 1 As 116/2024-52, bod 41). Úkolem soudu ve správním soudnictví je proto především ověřit, zda správní orgán nepřekročil meze své úvahy a zda k ní přdestřel dostatečné důvody. Těmto povinnostem žalovaným dostál, a proto ob stojí závěry napadeného rozsudku městského soudu.

[40] Podle ustálené judikatury platí, že záměr musí zapadat do urbanistické struktury v okolí bezprostředním a navazujícím, což však neznamená podřízení se převažujícímu charakteru zástavby (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022-174). V nyní posuzované věci správní orgány a ve shodě s nimi i městský soud shledaly, že se v dané lokalitě nacházejí stavby s třemi nadzemními podlažními, které svojí výškou převyšují záměr, a objekty s obdobnou či vyšší procentuální zastavěností svých pozemků a také s obdobnou či vyšší absolutní zastavěnou plochou a obdobným tvarem. V okolní zástavbě převažují izolované rodinné domy a vily s vymezenými zahradami a případně s drobnými doplňkovými objekty, čemuž odpovídá charakter, tvar i velikost posuzované stavby. Tyto zjištěné skutečnosti stěžovatel v kasační stížnosti nezpochybňuje, přestože jsou klíčové pro konstatování souladu stavby s urbanistickou strukturou a charakterem stávající zástavby. Záměr je nezbytné hodnotit na základě skutkových okolností každé konkrétní věci (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, či např. ze dne 6. 3. 2023, č. j. 5 As 25/2021-174), což správní orgány i městský soud učinily. Jejich zjištění vedla k důvodnému závěru, že stavba je v souladu s charakterem území a stávající urbanistickou strukturou. Záměr nebude „největší“ stavbou v okolí a nestane se nepřípustnou „dominantou“ v daném prostoru.

[41] Nejvyšší správní soud uznává, že pozemek pro stavbu má specifický tvar, pro posouzení souladu stavby s urbanistickým charakterem území je ovšem klíčové, že celková velikost pozemku pro stavbu odpovídá velikosti okolních pozemků a na daném území lze nalézt obdobné stavby na úzkých protáhlých pozemcích, které se svou podobou podobají stavebnímu pozemku záměru. V tomto ohledu proto není významné stěžovatelovo tvrzení, že stavba nemůže být proporčně stejná či dokonce větší, než jsou stavby sousední, neboť nedisponuje stejným pozemkem. Naopak je zásadní, že záměr odpovídá okolní zástavbě svým tvarem, architektonickým provedením, výškou i zastavěností pozemku (absolutní i procentuální). Nejvyšší správní soud v podrobnostech odkazuje na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí a závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, v němž byly obdobné námitky důkladně vypořádány. Vyslovené závěry Nejvyšší správní soud nepovažuje za obecné, naopak jsou podloženy konkrétními zjištěními ohledně staveb umístěných v okolí záměru. Nejvyšší správní soud proto ve shodě s městským soudem opakuje, že hodnocení záměru z hlediska jeho souladu s urbanistickým charakterem území učiněné správními orgány považuje za dostatečně odůvodněné, racionální a logické.

[42] Podle stěžovatele rozpor záměru s charakterem okolní zástavby (a také s pohodou jeho bydlení) zakládá také jeho vzdálenost od sousedního pozemku. Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelem, že míra přiměřená místním poměrům nemusí vždy odpovídat limitům, které pro přípustnost imisí stanovují veřejnoprávní předpisy (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2016, č. j. 9 As 68/2016-34). Pouze na základě souladu s veřejnoprávními předpisy, technickými normami či podmínkami územního rozhodnutí, regulačního plánu nebo schváleného územního plánu proto nelze dovozovat, že stavební záměr nepůsobí nepřímé imise v míře nepřiměřené místním poměrům, ani že podstatně neomezuje běžné užívání jiné nemovitost (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 5. 2023, č. j. 10 As 429/2021-70). V daném případě je ovšem odstupová vzdálenost staveb od kraje pozemků v bezprostředním a navazujícím okolí rozličná. V nikoli vzdáleném okolí záměru lze (dle situačních map obsažených ve správním spise) nalézt stavby dvojdomů (v ulici Volarská) či i řadovou zástavbu (v ulici Děbolínská). V okolí záměru tak nelze nalézt typickou a neporušenou odstupovou vzdálenost jednotlivých staveb. Za této situace ob stojí závěr správních orgánů a městského soudu, že odstupová vzdálenost záměru a stěžovatelova rodinného domu je v souladu s charakterem okolní zástavby. Obzvláště dodržuje-li odstupové požadavky stanovené § 28 pražských stavebních předpisů.

[43] Městský soud podle stěžovatele dále chybně posoudil námitku zhoršení osvětlení a oslunění jeho rodinného domu. Městský soud ovšem správně ve shodě s napadenými rozhodnutími správních orgánů i studií zastínění, založenou ve správním spise, uvedl, že jakkoli v přízemí stěžovatelova domu není splněn požadavek hodnoty činitele denní osvětlenosti roviny zasklení 32,0 %, tak bylo posouzeno denní osvětlení v interiéru této místnosti a z hlediska požadavků na denní osvětlení dle příslušné ČSN je osvětlení této místnosti vyhovující. Proti těmto jasným závěrům studie zastínění stěžovatel nic konkrétního nenamítá, nýbrž setrvává na obecném konstatování o zhoršení osvětlení a oslunění jeho rodinného domu. Shledala-li ovšem odborná měření, že stavbou neklesne denní osvětlení v interiéru nejvíce zasažené místnosti pod hladinu stanovenou příslušnými normami ČSN, nelze než tuto kasační námitku shledat nedůvodnou.

pokračování

[44] Stěžovatel se dále dovolává § 76 odst. 2 stavebního zákona a tvrdí, že stavba nerespektuje jeho zájmy jako vlastníka sousedních pozemků a staveb a není nijak šetrná k jeho nemovitostem. Toto obecné konstatování ovšem stěžovatel nedoplňuje žádnými konkrétními námitkami, z nichž by bylo možno seznat konkrétní narušení stěžovatelových práv. Stěžovatel ve své argumentaci nikterak nezohledňuje zásadní skutečnost, že na stěně prvního nadzemního podlaží záměru nejsou směrem ke stěžovatelově stavbě umístěny žádné otvory a zároveň ve stěně stěžovatelovy stavby orientované k záměru je umístěno okno bazénu, nikoliv obytné místnosti. Stěžovatel neuvádí, z jakého důvodu bude i za tohoto rozvržení záměr nepřiměřeně a nešetrně zasahovat do jeho oprávněných zájmů.

[45] Nejvyšší správní soud k výše uvedenému dodává, že si je vědom toho, že umístění stavby v malé vzdálenosti od hranice pozemku může stěžovatel vnímat jako zásah do svých práv. Tento zásah však nelze vnímat jako nepřiměřeně intenzivní, neboť vývoj zástavby související se zvyšující se hustotou osídlení v dané lokalitě vždy z povahy věci přináší určité narušení soukromí. Zhoršení komfortu samo o sobě nemůže vést k závěru o nepřípustnosti stavby. Jak již Nejvyšší správní soud konstatoval v bodě 30 rozsudku ze dne 6. 3. 2020, č. j. 4 As 391/2019-32, *„vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Každá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastnících okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru tak lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.“* Stavba představuje další dům v lokalitě určené i dle územního plánu k bydlení, a proto nemůže sama o sobě narušovat stěžovatelova pohodu bydlení a kvalitu života. Stěžovatel nepředkládá žádné konkrétní argumenty, které by jím namítané zhoršení pohody bydlení a kvality života nad akceptovatelnou úroveň prokazatelně dokládaly do té míry, aby je bylo možno shledat za důvodné.

[46] Stěžovatel k rozporu záměru s urbanistickým charakterem území a strukturou stávající zástavby dále namítá, že navrhované oplocení záměru se zcela vymyká charakteru oplocení v dané ulici a je zde zcela neobvyklé. Stěžovatel setrvává na názoru, že v dané ulici je charakteristické oplocení s nízkou podezdívkou a dřevěnými nebo kovovými plaňkami nebo drátěným pletivem či plotem. Navrhovaný plot o výšce 1,8 m tvoří plná podezdívka o výšce 1,2 m a průhledná kontrakce z čirého skla.

[47] Podle § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů *oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.*

[48] Stavební úřad již v prvostupňovém rozhodnutí (s. 29) popsal, že v okolí záměru lze nalézt odlišné typy oplocení, které se liší v průhlednosti (neprůhledné/poloprůhledné/průhledné), výškou plotu a podezdívky i použitým materiálem. Ke stejnému závěru o nejednotnosti oplocení dospělo také Ministerstvo pro místní rozvoj v závazném stanovisku nadřízeného dotčeného orgánu územního plánování a žalovaný. A shodně městský soud konstatoval, že se v dotčeném místě střídá

několik typů oplocení, přičemž plot záměru svými hlavními charakteristikami, tj. podezdívkou a vrchní částí, pokračuje v trendu obvyklého oplocení místa.

[49] Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelem, že navrhované provedení oplocení o výšce 1,8 m, s podezdívkou o výšce 1,2 m a s průhlednou kontrakcí z čírého skla, není z hlediska výšky podezdívky a použitých materiálů shodné či podobné s již vybudovanými ploty v okolí. Na straně druhé ale městský soud správně uvedl, že § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů nevyžaduje, aby oplocení bylo shodné nebo podobné, nýbrž aby vhodně navazovalo na oplocení v místě obvyklé. Správní orgány dospěly k jednoznačným závěrům, že průměrný plot v okolí stavby lze zjednodušeně popsat jako plot charakteristický plnou podezdívkou s poloprůhlednou vrchní částí do výšky 1,8 m. Tyto parametry navržené oplocení stavby do ulice Poběžovická splňuje. Stěžovatel konkrétně sporuje výšku podezdívky plotu (1,2 m), ta však sama o sobě nemohla vést k závěru o zásadní odlišnosti oplocení oproti obvyklému oplocení v okolí stavby. V tomto ohledu je zásadní celková výška plotu a nikoli výška podezdívky, vyplynulo-li ze zjištění stavebního úřadu, že výška podezdívky se v dané lokalitě odlišuje. Stejně tak se oplocení okolních pozemků významně odlišuje z hlediska použitých materiálů (neprůhledná výplň z dřevěných prken, výplň z nerezových jeklů, poloprůhledná výplň z dřevěných latí, pletivo), a proto nebylo vyloučeno, aby výplň oplocení záměru byla tvořena pro lokalitu novou konstrukcí z čírého skla. Plot záměru proto svými hlavními charakteristikami, tj. podezdívkou a vrchní částí, pokračuje v trendu obvyklého oplocení místa, na čemž nic nemění, že z hlediska kombinace betonové podezdívky a skla půjde o v lokalitě nový způsob provedení oplocení. Většina okolních plotů je tvořena podezdívkou o různé výškové hladině a liší se v použitých materiálech i ve své průhlednosti.

[50] V souvislosti s rozporem záměru s urbanistickým charakterem území a také samostatně stěžovatel namítá, že stavba nerespektuje stavební čáru.

[51] Podle § 21 odst. 1 pražských stavebních předpisů *způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou.*

[52] Podle § 21 odst. 2 pražských stavebních předpisů *stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.*

[53] Podle § 21 odst. 3 pražských stavebních předpisů *se rozlišuje uzavřená, otevřená a volná. Volná stavební čára vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, [...] jejíž zástavba může libovolně ustupovat a [...] která může být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná. Otevřená stavební čára rovněž vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, avšak její zástavba nesmí nikde ustupovat a nesmí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná.*

[54] Podle § 22 odst. 3 pražských stavebních předpisů *stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a)*

pokračování

ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou; b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

[55] Stěžovatel tvrdí, že v dané zástavbě existuje závazná otevřená stavební čára. Správní orgány a městský soud naopak dospěly k závěru, že v místě stavby je stavební čára volná.

[56] Z výše citovaných ustanovení pražských stavebních předpisů vyplývá, že stavební čára, v souladu se kterou se umísťují stavby, se vymezuje v rámci stavebního bloku s ohledem na charakter zástavby, není-li stanovena územním nebo regulačním plánem. Je tedy potřeba definovat jednak stavební blok [§ 2 písm. b) ve spojení s § 12 odst. 1 pražských stavebních předpisů], jednak v rámci něj stavební čáru. Stavební čáru přitom nelze odvodit pouze od situace v jedné ulici, nýbrž je třeba přihlédnout k charakteru zástavby v širším okolí, pokud okolní ulice tvoří stavební blok, v jehož rámci je posuzována existence stavební čáry (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 1 As 238/2022 - 46, bod 27). V případě, že nelze stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou, tj. umožňující nejširší škálu umístění stavby (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 4. 2024, č. j. 10 As 331/2023-121).

[57] V dané věci stavební úřad vymezil stavební blok jako ulici Poběžovickou s blíže určenými rodinnými domy umístěnými na stejné straně ulice jako stavební záměr. Dále shledal, že v daném bloku lze seznat stavební čáru volnou, respektive, že nejsou splněny podmínky § 21 odst. 3 písm. b) pražských stavebních předpisů, aby bylo možno stavební čáru v daném případě považovat za otevřenou, s čímž souhlasil také městský soud. Nejvyšší správní soud se s těmito závěry ztotožňuje.

[58] Z výkresu č. C.4.2 projektové dokumentace „Katastrální situační výkres – stavební čára“ vyplývá, že jednotlivé odstupové vzdálenosti staveb rodinných domů od hranice s komunikací Poběžovická jsou odlišné. Nejvyšší správní soud ve shodě s městským soudem konstatuje, že v některých případech jsou rozdíly v odstupech od základní vzdálenosti 5 m marginální (parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE, kde se objevuje odlišnost max +/- 0,2 m). Zároveň však stavba na pozemku parc. č. XF vykazuje ústup od hrany komunikace Poběžovická ve vzdálenosti 3,9 m a torzo rodinného domu na pozemku parc. č. XG, stále však zakreslené v katastrální mapě, je vzdálené od hrany komunikace cca 11 m.

[59] Nejvyšší správní soud nepolemizuje, zda by narušení uliční čáry představoval rozdíl odstupové vzdálenosti v jednotkách decimetrů, minimálně ve dvou, shora odkazovaných případech je však dán značný odstupový rozdíl mezi dalšími, ve stavebním bloku umístěnými stavbami. Stěžovatel konstantně uvádí, že vzdálenost stavby na pozemku parc. č. XF od stavební čáry činí cca 5 m, přestože správní orgány i městský soud upozornily, že její vzdálenost od komunikace je 3,9 m s tím, že její skutečný stav neodpovídá

snímku katastrální mapy. Toto tvrzení stěžovatel nikterak nezpochybňuje ani v kasační stížnosti. Nejvyšší správní soud proto vychází z údajů obsažených v předloženém katastrálním situačním výkresu a zjištění správních orgánů, dle nichž vzdálenost této stavby od komunikace Pobežovická skutečně činí 3,9 m. Za této situace neobstojí stěžovatelovo znázornění stavební čáry v přiloženém výkresu, neboť toto znázornění pomíjí nejen odstup torza stavby na pozemku parc. č. XG, ale také skutečně zjištěnou vzdálenost rodinného domu na pozemku parc. č. XF. Ke stěžovatelovu poukazu na § 22 odst. 3 písm. a) pražských stavebních předpisů Nejvyšší správní soud podotýká, že i dle citovaného ustanovení platí, že nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou. Neboli v případě pochybností je třeba i v souladu se shora citovanou judikaturou stavební čáru považovat za stavební čáru volnou, což se uplatní také v nyní posuzované věci. Stěžovatelovo tvrzení, že i v případě, že by došlo k podstatnějšímu ustoupení některé stavby, nic to nemění na jasné linii stávající zástavby na dané straně ulice Pobežovická, nerespektuje požadavek § 21 odst. 3 písm. b) pražských stavebních předpisů, dle něhož v otevřené stavební čáře zástavba nesmí nikde ustupovat.

[60] Nejvyšší správní soud shrnuje, že záměr nemusel respektovat stěžovatelem tvrzenou stavební čáru. Ze všech výše uvedených důvodů také neobstojí kasační námitka nesouladu záměru s charakterem okolní zástavby a urbanistické struktury.

[61] Ke třetímu stížnímu bodu, rozporu záměru s územně plánovací dokumentací, Nejvyšší správní soud uvádí, že podle 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 hlavního města Prahy.

[62] Z citované části územního plánu vyplývá, že správní orgány jsou povinny posoudit, zda stavební záměr lze považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. Nejvyšší správní soud ve shodě s výše uvedeným konstatuje, že dotváření, zachování a rehabilitace stávající urbanistické struktury jsou neurčitými právními pojmy. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitů rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury přitom plyne, že je třeba zohledňovat urbanistickou strukturu v rámci daného území (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, či např. ze dne 6. 3. 2023, č. j. 5 As 25/2021-174).

[63] Stěžovatel především namítá, že správní orgány a městský soud chybně ustrnuly na porovnání záměru s okolními stavbami, aniž by řádně přezkoumaly splnění regulativů pro stabilizované území, tj. zda stavba dotváří stávající urbanistickou strukturu nebo zda ji naopak narušuje a nadměrně zahušťuje. Tomuto tvrzení ovšem nemůže Nejvyšší správní soud přisvědčit. Přípustnost konkrétního stavebního záměru musí stavební úřad (respektive dotčený orgán) vždy posoudit ve srovnání se stávající zástavbou v lokalitě. Neboli povinností dotčeného orgánu územního plánování je v první řadě vymezit rozsah referenčního území a v rámci něj zkoumat parametry záměru v porovnání se zde stojícími

pokračování

stavbami. Tento postup odpovídá přezkumu souladu stavby s regulativy územního plánu pro stabilizované území (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2024, č. j. 10 As 44/2024-50).

[64] Ministerstvo pro místní rozvoj v závazném stanovisku nadřízeného dotčeného orgánu na základě konkrétních zjištění shledalo, že v okolí záměru se vyskytují stavby obdobných parametrů (výška, podlažnost, velikost zastavěné plochy, tvar), kterými se vyznačuje záměr. Nadřízený dotčený orgán územního plánování tyto závěry vyslovil na základě průzkumu konkrétních staveb vyskytujících se v dané lokalitě, takže nelze přisvědčit stěžovateli námitce, že řádně nezkoumal charakter daného místa. Stěžovatel v kasační stížnosti obdobně jako v žalobě závěry závazného stanovisko i jemu odpovídající závěry žalovaného a městského soudu zpochybňuje, činí tak ovšem ve značně obecné rovině. Neuvádí žádné konkrétní skutečnosti, které by potvrzovaly jeho setrvalé tvrzení, že záměr nedotváří stávající urbanistickou strukturu a nadměrně ji zahušťuje. Stěžovatel netvrdí odlišný charakter referenčního území, než jak byl popsán v napadených rozhodnutích, pouze uvádí, že stavba je situována na místo, které již z hlediska dané urbanistické struktury další zástavbu neumožňuje. Toto tvrzení neodpovídá konkrétním zjištěním dotčených orgánů územního plánování. Nejvyšší správní soud proto ve shodě s městským soudem konstatuje, že stavba nevybočuje z charakteru daného místa a urbanistickou strukturu nenarušuje ani nadměrně nezahušťuje.

[65] Stěžovatel dále namítá, že správní orgány i městský soud pominuly, že stavba je navržena dle územního plánu do plochy území se zvýšenou ochranou zeleně.

[66] Nejvyšší správní soud nejprve podotýká, že jakkoli pojem „*území se zvýšenou ochranou zeleně*“ je dle územního plánu prvkem informativním, neznamená to, že tento „*prvek*“ bude správními orgány při rozhodování zcela opomenut. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 20. 6. 2025, č. j. 7 As 153/2024-63, k obdobné námitce konstatoval, že nelze přijmout, že nezávazný informativní prvek územního plánu není třeba brát vůbec v potaz. Pokud územní plán označuje území se zvýšenou ochranou zeleně jako informativní prvek, jakkoli je sám o sobě nezávazný, přesto plní určitou funkci. Správní orgány tedy nemohou postupovat tak, jako by daný regulativ byl pro věc zcela bez významu, naopak se musí zabývat i otázkou ochrany souvislých ploch zeleně, protože cílem vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně je nejen ochrana hodnotných (kvalitních a perspektivních) dřevin, ale rovněž i ochrana souvislých ploch zeleně. Nejvyšší správní soud ovšem shledal, že této povinnosti správní orgány v nyní posuzované věci dostály.

[67] Nadřízený dotčený orgán územního plánování v závazném stanovisku výslovně konstatoval, že na daném území se z hlediska celkové zastavěnosti pozemku nachází stavby s obdobným či vyšším rozsahem zpevněných ploch, tzn. s obdobným či nižším rozsahem zeleně na svých pozemcích jako předmětný záměr. A dodal, že pokud by na pozemku měla být zachována pouze plocha zeleně, byl by tento pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch. V tomto hodnocení nadřízený dotčený orgán, s jehož závěry se ztotožnil žalovaný i městský soud, jasně vyslovil, že ani z hlediska ochrany zeleně záměr není v rozporu s územním plánem. Jeho závěry považuje Nejvyšší správní soud za přezkoumatelné a správné.

[68] Stěžovatel ve svých podáních netvrdí žádný konkrétní důvod, proč záměr neodpovídá požadavkům územního plánu na zvýšenou ochranu zeleně (například z důvodu výskytu významné zeleně), respektive pomíjí, že v důsledku uskutečnění stavebního záměru nedojde k úplné ztrátě zeleně tak, aby bylo možno konstatovat rozpor záměru s posuzovaným účelem územního plánu. Zařadil-li územní plán stavební pozemek do zastavitelných ploch zeleně, nelze přijmout stěžovatelovu tezi, že by nejenže nemělo docházet k záborům takovýchto ploch zeleně, ale naopak jejich podíl by se měl zvýšit. Správní orgány zřetelně vysvětlily (a městský soud se s nimi ztotožnil), že zastavěnost zeleně odpovídá poměrům v území. Požadavek stěžovatele, aby na základě informativního prvku územního plánu byla znemožněna výstavba záměru v zastavitelné ploše, který z hlediska záboru zeleně odpovídá charakteru okolní zástavby, by byl nepřiměřený.

[69] Ve čtvrtém stížním bodě stěžovatel namítá, že stavba je v kolizi se zájmem na ochranu lesa.

[70] Podle § 14 odst. 2 lesního zákona *dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.*

[71] Ministerstvo zemědělství v závazném stanovisku nadřízeného dotčeného orgánu ze dne 1. 12. 2020, č. j. 60406/2020-MZE-16231, konstatovalo, že záměr nemá negativní přímý vliv na existenci lesa a plnění všech jeho funkcí. Shledal ovšem nepřímé ohrožení lesa. Přesto negativní závazné stanovisko nevydal, protože poukázal na v současné době v okolí stavby existující nadzemní stavby v těsné blízkosti lesa s tím, že záměr nepřímé ohrožení lesa nezvýší. Ačkoli tedy záměr nepřímo ohrožuje les, přihlédl nadřízený dotčený orgán k zásadě legitimního očekávání podle § 2 odst. 4 správního řádu a vydal kladné závazné stanovisko.

[72] Nejvyšší správní soud souhlasí se správními orgány i městským soudem, že je třeba rozlišit dvě skupiny způsobů ohrožení lesa. První z nich představují přímé účinky stavby na les v podobě fyzických zásahů do kořenového systému či porostního pláště. Druhou skupinu tvoří požadavky vlastníka pozemku, na němž je stavba umístěna a který sousedí s pozemky určenými k plnění funkcí lesa vycházející z § 22 lesního zákona. Již ve fázi povolování staveb je třeba předcházet situacím, které by v budoucnu právě s ohledem na existenci povolované stavby vyžadovaly provádět preventivní opatření podle § 22 lesního zákona na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Nejvyšší správní soud takto v rozsudku ze dne 31. 7. 2018, č. j. 1 As 2/2018-37, zdůraznil, že podmíněnost povolení stavby souhlasem orgánu státní správy lesů je preventivním nástrojem ochrany lesa a lesního hospodaření a princip prevence je namístež uplatnit v případech, kdy sice nehrozí aktuální konkrétní riziko, ovšem s ohledem na budoucí vývoj stavu lesního porostu a s ohledem na blízkost stavby lesu a její charakter mohou taková rizika pravděpodobně nastat (bod 37).

pokračování

Stěžovatel zpochybňuje závěry správních orgánů a městského soudu týkající se přímého i nepřímého ohrožení lesa.

[73] K přímému ohrožení lesa stěžovatel v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu i v žalobě proti rozhodnutí žalovaného poukázal na riziko narušení kořenového systému, a to především v případě realizace navrhované akumulární nádrže a vsakovacích těles.

[74] Nadřízený dotčený orgán k přímému ohrožení lesa, mezi něž patří také narušení kořenového systému, uvedl, že *„záměrem je rodinný dům, který ze své podstaty nemůže přímo ohrožovat existenci lesa a plnění všech jeho funkcí“* (str. 2 závazného stanoviska), resp. že *„navržený rodinný dům nemá negativní přímý vliv na existenci lesa a plnění všech jeho funkcí. To lze odůvodnit tím, že předložený rodinný dům slouží k bydlení osob a tato funkce stavby neohrožuje ani nepoškozuje les (...).“* Žalovaný na závazné stanovisko nadřízeného dotčeného orgánu odkázal a k odvolací námitce nic dalšího nedoplnil. Městský soud shledal rozhodnutí žalovaného i závazné stanovisko nadřízeného orgánu přezkoumatelným. Dodal, že *„námitky žalobce ohledně ohrožení kořenového systému považuje soud za spekulativní a ničím nedoložené. Nadto v případě žalobcem tvrzeného ohrožení kořenového systému stromů by byl zejména ohrožen pozemek záměru, nikoliv pozemek žalobce. Soud pak má rovněž za to, že ve vztahu k akumulární jímce a vsakovacímu žeburu je žalobcovo tvrzení značně oslabeno vzdáleností od okraje lesa, rozsahem prací a hloubkou, ve které se práce odehrávají.“* Tyto závěry městského soudu, žalovaného a nadřízeného dotčeného orgánu považuje Nejvyšší správní soud za nedostatečné a nepřezkoumatelné.

[75] Stěžovateli lze přisvědčit, že z napadených rozhodnutí a rozsudku městského soudu není zřejmé, z jakého důvodu správní orgány a městský soud shledaly, že stavba situovaná jen 3,8 m od lesního pozemku a s podzemními vsakovacími zařízeními situovanými jen cca 1,5 m od lesního pozemku negativně neovlivní lesní pozemky a lesní porosty na nich. Stěžovatel ve svých podáních v průběhu správního i soudního řízení upozorňoval na riziko narušení kořenových systémů lesa, který přiléhá k pozemku, na němž má být záměr realizován. Existenci lesního porostu na sousedním pozemku přitom potvrdilo závazné stanovisko nadřízeného dotčeného orgánu, které konstatovalo, že se *„při hranicích s parcelou, na níž má být realizován záměr, nachází lesní porost 146Ba8 tvořený 9 dřevinami s největším zastoupením dubu zimního a smrku ztepilého. Oba uvedené druhy jsou zastoupeny z 35 %. Absolutní výšková bonita dubu je 24 m a smrku 26 m. Střední výška porostu je u dubu 24 m a u smrku 25 m.“* Nadřízený dotčený orgán doplnil, že ze snímku ortofota i ze snímku na službě Google street view vyplývá, že se lesní porost nachází přímo na hranici parcely. Za této situace ovšem bylo povinností nadřízeného dotčeného orgánu náležitě a konkrétně reagovat na námitku možného narušení kořenového systému přilehlých stromů. Nadřízený dotčený orgán chybně odkázal toliko na funkci rodinného domu, u níž neshledal přímý vliv na existenci lesa a plnění všech jeho funkcí. Tato úvaha byla nedostatečná, neboť nezohlednila stěžovatelem namítané narušení kořenového systému, které obecně může přímo ohrozit lesní porost. Stěžovatel správně tvrdí, že ačkoli podzemní stavby nemají vztah k nepřímému ohrožení lesa (například pád stromu), tak mají vliv na přímé ohrožení lesa, neboť i ve fázi jejich výstavby mohou způsobit negativní účinky na lesní porost. Správní uvážení správních orgánů tedy v tomto případě nebylo logickým vyústěním řádného

hodnocení skutkových zjištění, a proto nemohlo obstát v řízení před soudem (viz rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2015, č. j. 9 Ads 83/2014-46, č. 3324/2016 Sb. NSS).

[76] Nejvyšší správní soud nemůže přisvědčit městskému soudu, že stěžovatelovy námitky ohledně ohrožení kořenového systému by byly spekulativní a ničím nedoložené. Stěžovatel v průběhu správního i soudního řízení opakovaně poukazoval na velmi malý odstup záměru, akumulacní nádrže a vsakovacích těles od lesního porostu. Činí-li tato vzdálenost v případě domu 3,8 m a v případě vsakovacích zařízení pouze 1,5, nelze považovat tvrzení o možnosti narušení kořenového systému blízkých stromu za *a priori* spekulativní. K naposledy uvedenému lze považovat za nepřezkoumatelné rovněž tvrzení městského soudu, že „*ve vztahu k akumulacní jímce a vsakovacímu žeburu je žalobcovo tvrzení značně oslabeno vzdáleností od okraje lesa, rozsahem prací a hloubkou, ve které se práce odehrávají*“. Stěžovatel uváděl konkrétní skutečnosti, z nichž dovozoval ohrožení kořenového systému, a to včetně vzdáleností jednotlivých stavebních částí záměru od okraje lesa. Městský soud ovšem obecně a nekonkrétně odkázal na vzdálenost od okraje lesa a rozsah prací a jejich hloubku, aniž by však tato tvrzení podložil konkrétními zjištěními o realizovaných pracích a jejich vztahu ke vzrostlému lesnímu porostu.

[77] Městský soud rovněž chybně konstatoval, že „*v případě žalobcem tvrzeného ohrožení kořenového systému stromů by byl zejména ohrožen pozemek záměru, nikoliv pozemek žalobce*“. Z podkladů obsažených v správním spise vyplývá, že lesní porost přiléhající ke stavebnímu pozemku se bezprostředně přibližuje také ke stěžovatelovu pozemku. Narušení kořenových systémů stromů by tedy mohlo mít přímý vliv na stěžovatelův pozemek, resp. městský soud neuvedl žádné konkrétní skutečnosti, které by svědčily opaku.

[78] Nejvyšší správní soud rovněž považuje za nedostatečné, pokud žalovaný a městský soud ke stěžovatelovu odkazu na rozhodnutí prvostupňového orgánu ze dne 19. 5. 1993, č. j. výst. 1279/93/Koš, rozhodnutí žalovaného ze dne 28. 2. 2006, č. j. MHMP-227766/2005/ OOP-IV-886/R-52/2006/Fi, a stanovisko žalovaného ze dne 11. 1. 2013, č. j. S-MHMPO/ 1581229/2012/RVP/III/1023/Fra, toliko uvedly, že se zabývala jinými záměry. V rozhodnutí ze dne 28. 2. 2006 žalovaný vydal ve vztahu ke stavebnímu pozemku souhlas k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, avšak za podmínky dodržení stanovených vzdáleností tehdy navrhované stavby od okraje lesního pozemku (6,5 m v případě domku). Obdobně ve stanovisku ze dne 11. 1. 2013 žalovaný konstatoval, že tehdy předložený stavební záměr je třeba s ohledem na polohu a tvar stavebního pozemku upravit tak, aby negativně nezasáhl do prostoru kořenového systému stromů rostoucích na lesním pozemku. Z rozhodnutí prvostupňového orgánu ze dne 19. 5. 1993 pak vyplývá souhlas dotčeného orgánu se stavebním záměrem umístěným v dané lokalitě ve vzdálenosti 5 m od okraje lesního pozemku, byť v tomto případě byl posuzován záměr umístěný na jiném pozemku. Minimálně v rozhodnutí ze dne 28. 2. 2006 a stanovisku ze dne 11. 1. 2013 však žalovaný ve vztahu ke stejnému pozemku konstatoval nepřipustnost provádění stavebních prací v blízkosti lesních porostů, a to s ohledem na ochranu kořenového systému. Jakkoli Nejvyšší správní soud nepopírá, že toto rozhodnutí a stanovisko se týkaly odlišného záměru, nelze přehlížet, že se vztahovaly k témuž pozemku a vyjadřovaly se ke stejnému předmětu, tj. ohrožení

pokračování

lesního porostu stavbou. Z tohoto důvodu nepovažuje Nejvyšší správní soud za dostatečné strohé vyjádření žalovaného a městského soudu, že v odkazovaných věcech byl řešen odlišný záměr. Povinností správních orgánů bylo pro akceptaci nyní posuzovaného záměru popsat jeho odlišnost od dřívějších záměrů, případně vyložit změnu poměrů, které by odůvodnily jiný závěr týkající se ochrany lesa.

[79] K nepřímému ohrožení lesního porostu Nejvyšší správní soud předesílá, že ve shora citovaném rozsudku č. j. 1 As 2/2018-37 výslovně konstatoval, že *„relevantním argumentem ve prospěch souhlasu se stavbou není skutečnost, že v okolí posuzované stavby se nachází mnoho jiných objektů (i mnohem větších) v bezprostřední blízkosti lesa, a to i sloužících k obytným účelům. (...) Je neudržitelné, aby byly povolovány stavby jen z důvodu, že obdobné stavby již v bezprostřední blízkosti lesa existují a doposud se zásadně negativně neprojevil jejich vliv na les, ani naopak.“* Na straně druhé ale Nejvyšší správní soud v citovaném rozhodnutí akceptoval závěry rozsudku ze dne 8. 3. 2018, č. j. 10 As 305/2017-57, dle něhož specifické skutkové okolnosti mohou ve svém souhrnu založit legitimní očekávání, jež je však vždy nutno vázat na individuální případ. Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 1 As 2/2018-37 považoval za významné, zda existuje správní praxe, která by obdobné stavební záměry povolovala, případně jaké určení pozemku předpokládá příslušný územní plán.

[80] Nejvyšší správní soud tedy souhlasí se správními orgány a městským soudem, že konkrétní skutkové okolnosti případu mohou ve svém souhrnu založit legitimní očekávání stavebníka, že mu bude vydáno kladné závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona (viz shodně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 7. 2025, č. j. 6 As 258/2024-33). Stěžovatel se naopak mylí, že legitimní očekávání adresátů veřejné správy nemůže založit nezákonná správní praxe, ve zcela výjimečných případech tomu tak být může. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 19. 4. 2017, č. j. 6 As 98/2016-54, konstatoval, že nezákonná správní praxe *„může v konkrétní situaci (šlo-li např. o dlouhodobou a dosud nikým a nijak nezpochybňovanou správní praxi nebo akty, které se zřetelně neprotiví ustanovení zákona nebo soudní judikatuře a které nebyly vyvolány, vydány nebo udržovány korupcí nebo jiným trestným nebo nepoctivým jednáním úředních osob či na základě nepravdivých, nesprávných či neúplných údajů) založit na straně adresáta veřejné správy očekávání, jemuž bude zcela výjimečně, při absenci konkurujícího závažného veřejného zájmu, poskytnuta v zájmu obecné spravedlnosti a alespoň do určité míry soudní ochrana.“* Dokonce nezákonná správní praxe tedy může vyvolat legitimní očekávání, avšak pouze za výjimečných okolností, které musí správní orgány i soud náležitě popsat a vysvětlit. Této povinnosti žalovaný ani městský soud nedostáli.

[81] Správní orgány i městský soud správně zohlednily, zda lze v okolí stavebního záměru nalézt stavby v obdobné vzdálenosti od lesa, zároveň ovšem pochybily, pokud konkrétně nezkoumaly a neuvedly, zda tyto stavby získaly potřebné souhlasy a povolení, případně v jakém právním režimu byly tyto souhlasy či povolení vydány. Tyto okolnosti jsou pro konstatování existence správní praxe zakládající legitimní očekávání klíčové, protože sama existence stavby legitimní očekávání založit nemůže, oproti skutečnosti, že správní orgány vydaly kladná stanoviska k její realizaci. Vyšly-li správní orgány i městský soud toliko z prosté existence staveb v okolí záměru, byl tento postup z hlediska lpění na zásadě legitimního očekávání účastníků správního řízení nedostatečný. Pro konstatování

legitimního očekávání zároveň bylo dále nezbytné přihlédnout a zhodnotit podobnost již existujících staveb s povolovaným záměrem, a to z hlediska jejich umístění vůči lesu i jejich účelu. Správní orgány (či soud) takto byly povinny přednést dostatečné a relevantní důvody, pro které je na místě upřednostnit legitimní očekávání stavebníků, i přes nesoulad záměru s chráněným veřejným zájmem. Pouze výjimečné konkrétní okolnosti mohly vést k vydání kladného závazného stanoviska z důvodu legitimního očekávání stavebníků.

[82] S ohledem na výše uvedené tedy Nejvyšší správní soud shledal rozsudek městského soudu i rozhodnutí žalovaného ve vztahu k hodnocení přímého i nepřímého ohrožení lesa povolovanou stavbou za nepřezkoumatelné. Nejvyšší správní soud nepředjímá, k jakým závěrům v novém řízení žalovaný (případně nadřízený dotčený orgán) dospěje, jejich povinností však bude případ posoudit s přihlédnutím ke shora definovaným okolnostem. Nejvyšší správní soud přitom opakuje, že jakkoli nelze pominout zařazení určitého pozemku územním plánem do zastavitelných ploch, tak tato skutečnost sama o sobě neznamená, že jej lze zastavět jakoukoliv stavbou umístěnou kdekoli na pozemku.

[83] Stěžovatel dále namítá, že stavební úřad provedl „ohledání na místě“, o němž nebyl dopředu informován a nemohl se ho zúčastnit.

[84] Nejvyšší správní soud se shoduje s městským soudem, že žalobce jako účastník řízení měl právo být vyrozuměn o konání sporného ohledání na místě a měl právo se jej účastnit a vyjádřit se k němu. Zároveň ale městskému soudu přisvědčuje, že ne každá procesní vada musí mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí (viz např. již rozsudek ze dne 4. 6. 2003, č. j. 6 A 12/2001-51, č. 23/2003 Sb. NSS). Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2015, č. j. 6 As 49/2015-41, takto v obdobné situaci připustil, že znemožnění účasti sousedů na ohledání stavby není důvodem pro zrušení rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, jestliže zjištění z tohoto nekorektně provedeného důkazu nesloužilo jako podklad při rozhodování o dodatečném povolení a dostačující pro prokázání souladu stavby s právními předpisy byly jiné, řádně provedené důkazy.

[85] V projednávané věci stěžovatel zpochybňuje nepřizvání k ohledání na místě, při němž bylo (pro účely rozhodování o kácení dřevin) toliko zjištěno, že na uvedeném pozemku byl odstraněn strom – ořešák královský a byla pořízena fotodokumentace tvořící následně přílohu úředního záznamu z ohledání na místě. Z obsahu spisového materiálu vyplývá, že s tímto úředním záznamem byl stěžovatel seznámen a mohl se k němu vyjádřit. Bylo-li výsledkem ohledání pouze zjištění, že na předmětném pozemku byl odstraněn strom, přičemž tato skutečnost byla zjistitelná z veřejného prostranství (ulice Poběžovická) či ze stěžovatelova pozemku, a stěžovatel se seznámil s úředním záznamem z ohledání, nemohla mít namítaná vada řízení vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Stěžovatel sice tvrdí, že při jeho účasti mohl správnímu orgánu vysvětlit a ukázat souvislosti, které nelze nahradit písemným textem, avšak žádné tyto konkrétní skutečnosti, které by byl býval správnímu orgánu sdělil, a které mohly ovlivnit výsledek řízení, neuvádí. Stěžovatelovo obecné tvrzení, že zjištění tohoto ohledání by byly bývaly jiné, nemůže nic změnit na shora vyřčených závěrech.

pokračování

[86] Stěžovatel v rámci této námitky dále tvrdí, že stav stavebního pozemku doznal od provedení ohledání v roce 2019 změn. Ke stejné námitce městský soud přílehlavě uvedl, že na pozemku záměru nejsou žádné dřeviny, které by vyžadovaly souhlas/povolení kácení, přičemž stěžovatel nedoložil opak. Stejně tak v kasační stížnosti stěžovatel netvrdí žádné konkrétní skutečnosti, které by potvrzovaly jeho tvrzení, že ohledání provedené v roce 2019 nemůže osvědčit stávající stav stavebního pozemku z hlediska povolení kácení dřevin. I tato kasační námitka tedy zůstává obecná a Nejvyšší správní soud jí nemůže přisvědčit.

[87] Stěžovatel dále namítá, že žalovaný nezahrnul do výrokové části rozhodnutí podmínky stanovené závazným stanoviskem odboru ochrany prostředí žalovaného týkající se dodržení požadavků na bezpečnou likvidaci dešťových vod při užívání (provozu) záměru. Toto závazné stanovisko původní podmínky nahradilo podmínkou: „*Užívání stavby retenčně akumulární nádrže a vsakovacího objektu bude v souladu s ČSN 759010 Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 759011 Hospodaření se srážkovými vodami*“.

[88] Nejvyšší správní soud ve shodě s městským soudem konstatuje, že podmínky stanovené v závazném stanovisku nadřízeného orgánu ochrany prostředí byly pro výrokovou část rozhodnutí žalovaného závazné, takže je žalovaný měl do výroku svého rozhodnutí zahrnout – uvedený výklad ostatně plyne z dikce § 149 odst. 1 správního řádu. Žalovaný takto nepostupoval, čímž své rozhodnutí zatížil vadou. Přistoupil-li Nejvyšší správní soud ze shora uvedených důvodů ke zrušení žalobou napadeného rozhodnutí, bude na žalovaném, aby v dalším řízení toto pochybení napravil. Posouzení těchto kasačních námitek by v současné situaci bylo nadbytečné.

[89] Ve vztahu k námitkám týkajících se likvidace dešťových vod stěžovatel dále namítá, že nebyl seznámen s dodatkem hydrogeologického posudku ze dne 13. 10. 2023.

[90] Nejvyšší správní soud uznává, že v „seznámení s podklady pro rozhodnutí“ ze dne 11. 1. 2024, č. j. MHMP 47338/2024, žalovaný stěžovateli výslovně nesdělil, že do spisového materiálu zahrnul rovněž dodatek hydrogeologického posudku ze dne 13. 10. 2023. Městský soud ovšem správně uvedl, že stěžovatel dne 22. 1. 2024 a dne 24. 1. 2024 nahlížel do spisového materiálu, přičemž v této době již byl sporovaný dokument součástí správního spisu. Stěžovatel se tedy s ním mohl seznámit, respektive ani v žalobě, ani v kasační stížnosti netvrdí, že se s ním neseznámil. Již proto nemůže být tato kasační námitka důvodná. Nejvyšší správní soud navíc zdůrazňuje, že stejně jako u dalších procesních pochybení správního orgánu je povinen ten, jenž se jich dovolává, tvrdit a prokázat, že tyto vady měly nebo mohly mít vliv na zákonnost rozhodnutí. Stěžovatel ovšem netvrdí žádné skutečnosti, jak nezahrnutí dodatku hydrogeologického posudku ze dne 13. 10. 2023 do seznamu dokumentů obsaženého v seznámení s podklady pro rozhodnutí ze dne 11. 1. 2024 mělo vliv na zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí. I proto nemůže být tato jeho námitka úspěšná.

[91] Stěžovatel v posledním stížnostním bodě namítá, že realizací záměru dojde k poškození jeho nemovitostí, a to v první řadě v důsledku vibrací ze stavební činnosti.

[92] K obdobné odvolací námitce žalovaný uvedl, že stavební úřad stanovil v rozhodnutí soubor dalších podmínek, které zajišťujících minimalizaci dopadu stavby v průběhu realizace i při užívání. Dodal, že „*navržený způsob zajištění stavební jámy velkopřůměrovými pilotami se běžně používá při zajištění stavebních jam staveb v prolukách, tedy v bezprostředním sousedství stávajících konstrukcí, zde je mezi pilotami a stěnou sousedního objektu vzdálenost min. 4,8 m, je tedy předpoklad, že vibrace nebudou mít žádný účinek na sousední stavbu.*“ Stěžovatel tyto závěry aprobované městským soudem nadále pomíjí a setrvale uvádí, že není nijak řešen negativní vliv vibrací ze stavby. Nepředkládá ovšem žádná konkrétní tvrzení a žádné důkazy, které by relevantně zpochybnilly závěry žalovaného, respektive správnost a pravdivost upravené části projektové dokumentace D.1.2 Stavebně konstrukční řešení, kde je v části 5 popsáno zajištění stavební jámy. Žalovaný a městský soud důvodně poukázaly na souhrnnou technickou zprávu, která zahrnuje opatření a postupy prací k zabránění poškození sousedních nemovitostí a která obsahuje body dle přílohy č. 8 část B.8. písm. d) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb., a to v části B.7 písm. qq) a vv), jichž se stěžovatel v průběhu řízení dovolával. Nejvyšší správní soud souhlasí s městským soudem, že stěžovatel závěry žalovaného vyvrací pouze v obecné rovině a své tvrzení nikterak nedokládá, přestože při realizaci stavby bude využit systém, který je běžně používán pro stavby v prolukách. Stěžovatel nadále trvá na svých tvrzeních, aniž by uváděl konkrétní parametry, které v projektové dokumentaci absentují, a které by důvodně zakládaly jeho obavu z negativních dopadů realizace stavby na jeho pozemek a rodinný dům.

[93] Stěžovatel má pravdu, že je třeba předcházet možnému vzniku škod, v posuzované věci ovšem stavební dokumentace byla zpracována tak, aby realizace stavby co nejméně ovlivnila sousední stavby. Došlo-li by i přesto ke vzniku škod na sousedním pozemku v důsledku realizaci stavby, může se stěžovatel domáhat její náhrady v soukromoprávní rovině. Upozornění na možnost náhrady škody nepovažuje Nejvyšší správní soud ze nepochopitelné, jak tvrdí stěžovatel.

[94] Stěžovatel konečně namítá, že stavba zasahuje i na jeho nemovitosti. Stěžovatel v této námitce ovšem pomíjí podmínku 23 prvostupňového rozhodnutí, podle které „*Před zahájením vrtů (průměr 900 mm) pro velkopřůmětové záporny budou vytýčeny oprávněným geodetem hranice se sousedním pozemkem parc. č. XH a 2466/1 k. ú. K. Při provádění vrtů, nesmí tyto zasáhnout na cizí pozemek a zároveň nesmí být ohrožena celá konstrukce stávajícího oplocení na pozemku parc. č. XH v k.ú. K.*“ Žalovaný i městský soud s odkazem na tuto podmínku stěžovateli přiléhavě sdělili, že záměr byl povolen za předpokladu, že nedojde k zásahu do jeho pozemku a nebude ohroženo stávající oplocení. Tomu odpovídá zákres výkopů stavby, dle nichž vrty pro velkopřůmětové záporny budou prováděny pouze na pozemku stavby, přičemž část z nich zasáhne do stavby samotné, čímž bude zabráněno jejich zásahu na stěžovatelův pozemek. Stěžovatel přesto nadále tvrdí, že je zřejmé, že vrty budou zasahovat i na sousední pozemek. Nejvyšší správní soud ovšem souhlasí s městským soudem, že je-li výrokem stavebního povolení jednoznačně stanoveno, že nesmí dojít k zásahu do nemovitosti žalobce, čemuž odpovídá také zákres v projektové dokumentaci, není důvod stěžovatelově námitce přisvědčit. Nelze důvodně předpokládat, že stavebníci nebudou stavbu realizovat v souladu s projektovou dokumentací a v rozporu se stavebním povolením. Kasační námitka není důvodná.

IV. Závěr a náklady řízení

[95] Na základě výše uvedených skutečností dospěl Nejvyšší správní soud k závěru o důvodnosti kasační stížnosti, pročez podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zrušil rozsudek městského soudu podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Podle § 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 78 odst. 1 a 4 s. ř. s. zrušil i rozhodnutí žalovaného a věc mu vrátil k dalšímu řízení, neboť již v řízení před městským soudem byl důvod pro tento postup. Žalovaný bude v dalším řízení vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku [§ 78 odst. 5 ve spojení s § 110 odst. 2 písm. a) s. ř. s.]; žalovaný opětovně posoudí soulad záměru s veřejným zájmem na ochraně lesa a napraví další vady původního rozhodnutí.

[96] Podle § 110 odst. 3 věty druhé s. ř. s. platí, že zruší-li Nejvyšší správní soud rozhodnutí krajského soudu i rozhodnutí žalovaného, rozhodne i o nákladech řízení, které předcházelo zrušenému rozhodnutí krajského soudu. Náklady řízení o žalobě a náklady řízení o kasační stížnosti tvoří v tomto případě jeden celek.

[97] Podle § 60 odst. 1 s. ř. s., který se v řízení o kasační stížnosti uplatní na základě § 120 s. ř. s., má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatel měl ve věci úspěch, náleží mu proto náhrada nákladů řízení, které se skládají z úhrady soudních poplatků a odměny a náhrady hotových výdajů jeho zástupce.

[98] Procesně úspěšný stěžovatel zaplatil v řízení před městským soudem soudní poplatek za žalobu proti rozhodnutí správního orgánu ve výši 3 000 Kč [položka 18 odst. 2 písm. a) přílohy k zákonu č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích] a dvakrát soudní poplatek za podání návrhu na přiznání odkladného účinku ve výši 1 000 Kč (položka 20 sazebníku soudních poplatků) a v řízení před Nejvyšším správním soudem soudní poplatek ve výši 5 000 Kč za kasační stížnost (položka 19 přílohy k zákonu o soudních poplatcích).

[99] V řízení před městským soudem i před Nejvyšším správním soudem byl stěžovatel zastoupen týměž advokátem. V řízení před městským soudem advokát stěžovatele učinil tři úkony právní služby: převzetí a přípravu zastoupení [§ 11 odst. 1 písm. a) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)] a dvě písemná podání (žaloba a replika) ve věci samé [§ 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu]. V řízení před Nejvyšším správním soudem učinil zástupce stěžovatele dva úkony právní služby, kterým byl sepis a podání kasační stížnosti a repliky [§ 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu]. Celkem tedy zástupce stěžovatele učinil pět úkonů právní služby, za něž mu náleží odměna ve výši 3 100 Kč [§ 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bodem 5 advokátního tarifu] a náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč za každý úkon právní služby (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), což ve svém souhrnu činí 17 000 Kč. Dále stěžovateli náleží náhrada za sepis návrhu na přiznání odkladného účinku ze dne 6. 6. 2024 ve výši poloviny sazby, tj. 1 550 Kč [§ 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bodem 5. advokátního tarifu], a paušální náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč, tj. celkem 1 850 Kč. Zástupce stěžovatele je plátcem daně z přidané hodnoty, přiznaná odměna a náhrada hotových výdajů se proto navyšuje o odpovídající částku 3 958,50 Kč.

[100] Celková náhrada nákladů řízení, čítající odměnu za zastupování a náhradu hotových výdajů ve výši 22 808,50 Kč (včetně náhrady za daň z přidané hodnoty) a zaplacené soudní poplatky v celkové výši 10 000 Kč, představuje částku 32 808,50 Kč. K jejímu uhrazení k rukám stěžovatelova zástupce byla žalovanému stanovena přiměřená lhůta 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

[101] Osoba zúčastněná na řízení má v řízení o kasační stížnosti právo jen na náhradu nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). Osobám zúčastněným na řízení žádné takové náklady nevznikly, a proto (za použití § 120 s. ř. s.) nemají právo na jejich náhradu

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 14. října 2025

David Hipšr
předseda senátu