



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Marka Bedřicha, soudkyně JUDr. Jitky Hroudové a soudce Mgr. Marka Zimy v právní věci

žalobkyně: **EKOSPOL a. s.**, IČ: 639 99 854
sídlem Dukelských hrdinů 747/19, 170 00 Praha 7
zastoupená JUDr. Robertem Němcem, LL. M., advokátem
sídlem Jáchymova 2, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

za účasti:

- CETIN a. s.**, IČ 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
- Úřad městské části Praha 4**
sídlem Antala Staška 80b/2059, 140 46 Praha 4
- prof. Ing. K. Z., CSc.**
bytem X
zastoupen JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem
sídlem Slavíkova 1568/23, 120 00 Praha 2
- Maverick Bezová s. r. o.**, IČ 216 35 641
Revoluční 655/1, 110 10 Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 3. 2025, čj. MHMP 867699/2024

takto:

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

Odůvodnění

Vymezení věci

1. Žalobkyně se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhá zrušení v záhlaví uvedeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), jímž bylo zamítnuto odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 4, odboru stavebního (dále také „*stavební úřad*“) ze dne 22. 1. 2024, čj. P4/493143/23/OST/FATU (dále jen „*rozhodnutí prvního stupně*“), kterým byla zamítnuta žádost žalobkyně o vydání společného povolení pro záměr s názvem „*EKOREZIDENCE BRANÍK*“ na pozemcích parc. č. 1726/1, 1732/2, 2007/5, 2017, 2018/1, 2036/1, 2036/3, 2039/6, 2039/7, 2055/1, 2967/1, 3086/5, 3101, 3124/72 v katastrálním území Braník (dále také „*záměr*“).
2. Stavebním záměrem je zástavba dosud nezastavěného území na jihu ohraničeného obloukem komunikací Barrandovský most – Jižní spojka a na severu vodním tokem Kunratický potok. Stavebním záměrem je obytný soubor, který obsahuje dva bytové domy SO 01 a SO 02 s celkovou kapacitou 289 bytů a 187 parkovacích stání (z toho 14 na povrchu). Oba bytové domy jsou navrženy na principu společná podnož a členěná nadzemní část šesti nebo pětipodlažní s posledními ustupujícími podlažními do sekcí půdorysných rozměrů cca 35krát 21 metrů. Dům SO 01, který je umístěn v jižní části společně řešeného celku, má dvě sekce, dům SO 02 v severní části má sekce tři. Záměr má charakter neprůjezdného bloku tvaru písmene J, kde tvar určuje nová slepá komunikace, budovy jsou umístěny na její vnější straně a vnitřní prostor není součástí záměru, protože pozemek tohoto prostoru je ve vlastnictví prof. Ing. Karla Zemana, CSc.



Žalobní body

4. Žalobkyně nejprve namítla, že došlo k porušení zásady dvojinstančnosti, neboť z rozhodnutí stavebního úřadu není seznatelná jeho vlastní úvaha, která jej vedla ke změně původního názoru. Žalovaný ve svém prvním rozhodnutí uvedl, proč není možné stavbu povolit. Tu následně formou citací převzal stavební úřad do rozhodnutí prvního stupně.
5. Byl to právě stavební úřad, který má nejdetailnější znalosti o dané lokalitě, jenž v původním rozhodnutí posoudil stavbu jako stavbu, která je plně v souladu se všemi těmito požadavky. Jeho změna v posouzení stavby, obsažená v rozhodnutí prvního stupně, pak byla pouze důsledkem direktivního názoru žalovaného, který však tak detailní znalosti o předmětné lokalitě nemá a mít nemůže.
6. Žalobkyně má dále za to, že stavební úřad a odvolací orgán vyjádřený názor orgánu územního plánování a nadřízeného orgánu územního plánování (Ministerstva pro místní rozvoj, dále také „MMR“), v rámci zjištění skutkového stavu i právního hodnocení zcela ignorovaly. Stavební úřad ani žalovaný se dle žalobkyně vůbec nevypořádali s jednoznačným názorem vyjádřeným v závazném stanovisku MMR, který výslovně uvádí:

„Ministerstvo dále konstatuje, že stavby v daném území nemají jednotný charakter, proto nelze ani vysledovat, že by na stavby v daném území byly kladeny speciální urbanistické, architektonické či estetické požadavky;“

„Ministerstvo uvádí, že v platném ÚP SÚ HMP nebylo stanoveno, že by rozhodování o změnách v území v předmětné ploše SV-D mělo být podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. Pro dané území nebyla zpracována ani územní studie či vydán regulační plán z podnětu. Stavebník tedy nemá žádnou zákonnou povinnost pro rozhodování o změnách v daném území doložit územní studii či regulační plán, kde by bylo uspořádání zástavby v ploše

SV-D řešeno komplexně, proto orgán územního plánování nemá ani zákonné zmocnění doložení těchto podkladů po stavebníkovi požadovat;“

„Ministerstvo k tomu uvádí, že s ohledem na regulativy ÚP SÚ HMP není dán důvod k tomu, že by pozemky parc.č. 2037 a 2056 v k.ú. Braník nemohly být i po realizaci předmětného záměru stavebně využity.“

„K námitce týkající se urbanistické struktury a charakteru území ministerstvo uvádí, že soulad záměru s urbanistickou strukturou a charakterem území byl posouzen výše a ministerstvo nedospělo k závěru, že by se záměr svými parametry nepřiměřeně vymykal stávající urbanistické struktury a charakteru území.“

„Předmětný záměr je navržen v rozvojové ploše, a pokud by bylo z urbanistických či jiných důvodů skutečně žádoucí zachovat pohled z Branického náměstí na pivovar, měl být pro danou rozvojovou plochu SV-D a pro rozvojovou plochu OV-D, v níž je situován „Obytný soubor Braník“, zpracován regulační plán, po jehož vydání by bylo jednoznačně stanoveno, jakým způsobem má být v těchto rozvojových plochách zástavba uspořádána mj. za účelem zachování pohledu z náměstí na pivovar. Regulační plán pro dané území však vydán nebyl, ač je v kompetenci jednoho z odvolatelů ho vydat (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy zastupuje v daném řízení hl. m. Praha), proto neexistuje ani žádný zákonný důvod k tomu, aby bylo umístění předmětného záměru, který již po realizaci záměru „Obytný soubor Braník“ podstatně omezený vizuální kontakt náměstí a pivovaru zruší zcela, hodnoceno z tohoto hlediska ministerstvem jako orgánem územního plánování negativně.“

7. Stavební úřad a žalovaný tím, že nezohlednili závěry závazného stanoviska dotčeného orgánu a v napadeném rozhodnutí a rozhodnutí prvního stupně ani neodůvodnili, proč dospěli k jiným závěrům ohledně souladu s charakterem území, urbanistickou koncepcí, možností požadovat po stavebníkovi komplexní řešení lokality a využitelnosti sousedních pozemků, zatížili tato rozhodnutí vadami.
8. Žalobkyně dále nesouhlasí s tím, že stavba nevyhovuje požadavkům ustanovení § 76 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon z roku 2006“). Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 požaduje, aby ten, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí, byl šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, ale nestanoví žádné konkrétní parametry, jak se má taková šetrnost projevit a jak je stanovena její míra.
9. Realizace jakékoli výstavby ovlivňuje sousední pozemky. Pokud by tedy měla být vlastníkům sousedních pozemků zachována možnost využití pozemku v absolutním rozsahu, nemohl by být žádný záměr povolen. Stavba je dle žalobkyně k sousednímu pozemku v maximální míře šetrná, prostřednictvím nové komunikace vytváří lepší podmínky pro jeho zastavění, než jsou stávající, a umožňuje jeho maximální využití.
10. Podle stavebního úřadu nedostatkem není jakékoli konkrétní omezení využití sousedního pozemku, ale skutečnost, že zde chybí urbanistická koncepce. Urbanistické začlenění teoretické budoucí zástavby sousedního pozemku do záměru nebylo doplněno, tudíž nebyla prokázána zástavba s logickými urbanistickými vazbami. Stavební úřad se dle žalobkyně v rozhodnutí prvního stupně nevypořádal s doplněním spisu o nové listiny, které měly vliv na zjištěný skutkový stav, a žalovaný takový postup potvrdil jako řádný.
11. Žalovaný tak dovozuje, že urbanistickou kompozici musí vytvořit projektant a stavební úřad je oprávněn ji posuzovat podle § 20 nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují obecné

požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (tzv. Pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“). To ovšem z ustanovení § 20 PSP nevyplývá.

12. Jak správně uvádí MMR v závazném stanovisku, pro danou lokalitu neexistuje územní studie ani regulační plán a ani jedno není podmínkou pro povolení záměru v daném území. Požadovat po žalobkyni, aby v lokalitě bez urbanistických a architektonických hodnot prakticky nahrazovala regulační plán či územní studii a vytvářela tím urbanistickou koncepci či kompozici pro okolní pozemky, je zcela nepochybným překročením limitů správního uvážení.
13. Také požadavek na prostupnost území podle § 11 PSP tak, jak jej uplatňuje žalovaný a jak jej převzal stavební úřad, je dle žalobkyně mimo rozsah správního uvážení a odtržen od reality daného záměru. Jelikož je řešené území na jedné straně ohraničeno potokem a na druhé straně komunikací Jižní spojka, nelze o prostupnosti uvažovat, neboť napojení na Jižní spojku není reálné ani žádoucí. Napojení je tak možné pouze na cyklostezku vedoucí podél protihlukového valu, což je zajištěno. V současné chvíli přes pozemky určené pro stavbu nevede žádná oficiální veřejná komunikace. Stavba tuto primární prostupnost nikterak nenarušuje, naopak ji zlepšuje.
14. V původním rozhodnutí stavební úřad naopak dovodil soulad s požadavky § 11 PSP, neboť navržená páteřní komunikace vytváří prostorově a vizuálně spojitý systém a zajišťuje dostupnost pro obsluhu území.
15. Žalobkyně dále uvedla, že slepé ulice jsou nástrojem pro zklidnění dopravy, nadto v dané oblasti se nachází mnoho slepých ulic ve starší i novější zástavbě. Argumentace žalovaného, že slepé ulice neodpovídají požadavku § 11 PSP, je tedy zcela účelová a zavádějící. Žalovaný si navíc sám odporuje, když ve vztahu k ulici Za Mlýnem uvádí, že se nejedná o slepou ulici a průjezd není třeba řešit, neboť na ni navazuje území zeleně, které je prostupné pro pěší a není nutné sem zavádět dopravu. Stejně tak ale na stavbu navazuje území zeleně s cyklostezkou podél komunikace Jižní spojka a prostupnost pro pěší i cyklisty je v tomto směru dána. Není tedy zřejmé, jak žalovaný pojem „*prostupnost území*“ vykládá.
16. Žalobkyně má za to, že je záměr v souladu s požadavky § 20 PSP. Odůvodnění PSP uvádí, že při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území. Klíčové jsou zejména vztah staveb k veřejným prostranstvím, výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku. Předmětné ustanovení požaduje pouze přihlédnutí, nejedná se o požadavek na prosazování absolutního souladu se stávajícím charakterem území.
17. Stavba je umísťovaná v lokalitě bez zástavby, tudíž neexistuje urbanistická koncepce, architektonické hodnoty či charakter, které by bylo třeba zohledňovat. Toto potvrdily ve svých závazných stanoviscích i dotčené orgány, stejně tak se vyjádřil znalec se zaměřením na územní plánování. Daná lokalita má charakter ostrovní lokality bez výrazného vztahu k okolní zástavbě, tudíž nenavazuje na žádnou jasně definovanou urbanistickou strukturu. Výstavbou Jižní spojky došlo k přerušení prakticky všech vazeb mezi severní a jižní částí Braníka, v důsledku čehož zde vznikla zástavba u slepých ulic.
18. Nově vznikající obytné komplexy jsou od sebe odděleny tokem Kunratického potoka, tudíž na sebe prostorově respektive hmotově nijak nenavazují. Současně jsou si však podobné

svým architektonickým řešením, neboť jde o vícepodlažní bytové domy s rovnými střechami. Pokud tedy žalovaný uvádí, že stavba není urbanisticky začleněna do lokality a tento závěr opírá pouze o odkaz na vizualizace, ze kterých je to dle jeho názoru ověřitelné, je takový závěr dle žalobkyně zcela nepřezkoumatelný. Pokud v lokalitě žádný urbanismus není, neboť je nezastavěná a od okolní zástavby oddělená, nelze do neexistující urbanistické koncepce nic začleňovat.

19. Žalobkyně je přesvědčena, že napadené rozhodnutí, stejně jako rozhodnutí prvního stupně, je nesprávné, neboť správní orgány, které tato rozhodnutí vydaly, překročily při posuzování limity správního uvážení a zneužily výklad požadavků na stavby, aby odůvodnily zamítnutí žádosti. Důvody pro zamítnutí žádosti nemají oporu ve správním spise ani v příslušných právních předpisech.
20. S ohledem na výše uvedené navrhl žalobkyně soudu, aby zrušil napadené rozhodnutí včetně rozhodnutí prvního stupně.

Vyjádření žalovaného

21. Žalovaný k první námitce, že v rozhodnutí stavebního úřadu absentuje vlastní úvaha ve vztahu k požadavkům, kterým stavba nevyhovuje, a je pouze citován právní názor žalovaného, odkázal na ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění (dále jen „*správní řád*“), ve kterém, je výslovně stanoveno, že *správní orgán, který odvoláním napadené rozhodnutí vydal, je v novém projednání vázán právním názorem vysloveným odvolacím správním orgánem v rozhodnutí o odvolání*. Je tedy logické, že stavební úřad v případě, že nezjistí takové objektivně existující skutečnosti, které aplikaci právního názoru vyjádřeného odvolacím správním orgánem (žalovaným) jednoznačně vylučují, tento právní názor ve svém novém rozhodnutí ve věci aplikuje.
22. K další námitce žalobkyně, že žalobou napadenými rozhodnutími jí byla stanovena povinnost, aby projektová dokumentace obsahovala urbanistickou koncepci, což hodnotí jako nezákonné z důvodu, že nelze určovat způsob využití jiných pozemků, žalovaný odkázal na obsah žalobou napadených rozhodnutí, z nichž takový požadavek nevyplývá. V ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 je stanoven požadavek na šetrnost k sousedství při navrhování umístění stavebních záměrů, což žalobkyní doložená dokumentace ani studie zastavitelnosti pozemků ve vlastnictví žalobkyně neprokazují. Žalovaný naopak ve svém rozhodnutí žalobkyni upozornil, že není oprávněna diktovat způsob a formu zástavby pozemku jiného vlastníka, jehož svým záměrem neúměrně negativně ovlivňuje.
23. K bodu žaloby, v němž žalobkyně uvedla, že záměr splňuje požadavky stanovené v § 11 PSP, žalovaný odkázal na posouzení této otázky v napadeném rozhodnutí (strana 14 a 15) a doplnil, že dle výkladu ustanovení § 11 odst. 2 PSP *smyslem požadavků na vymezení pozemků není fixace současného stavu konkrétního místa, ale požadavek na zajištění přiměřené míry logiky fyzického uspořádání městské struktury*. Vzhledem k tomu, že se v daném případě jedná o dosud nezastavěnou lokalitu, je dle názoru žalovaného nezbytné dbát na to, aby jednotlivé stavební záměry prostupnost daného území respektovaly, což se v daném případě nestalo.
24. K námitce, v níž žalobkyně zpochybňuje povinnost přihlížet k charakteru území při navrhování jednotlivých staveb, žalovaný sdělil, že v ustanovení § 20 odst. 1 PSP je výslovně stanovena povinnost stavebního úřadu přihlížet při umísťování staveb k charakteru území.

Žalovaný ani stavební úřad v obsahu svých rozhodnutí nekladli na žalobkyni požadavky na predikci využití jiných pozemků, ale požadovali, aby svým záměrem využití jiných pozemků neznemožnila, což v případě daného záměru by nepochybně nastalo v případě pozemku parc. č. 2037/1 v k. ú. Braník.

25. Žalovaný nesouhlasí s vyjádřením žalobkyně, že stavební úřad i žalovaný zcela ignorovali názor orgánu územního plánování. Orgánům územního plánování přísluší formou závazného stanoviska posuzovat soulad navrhovaného záměru s příslušným územním plánem (v daném případě územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy), posuzování souladu s požadavky PSP jim nepřísluší. Stavební úřad ani žalovaný v obsahu svých rozhodnutí nikterak nezasahovali do obsahu závazných stanovisek orgánů územního plánování týkajícího se posouzení otázek těmito orgány příslušejícím. Žalovaný odkázal na své posouzení problematiky posuzování záměrů dotčenými orgány na straně 8 napadeného rozhodnutí.
26. Žalobkyně uvedla, že realizace jakékoli výstavby ovlivňuje sousední pozemky, a že jí navrhovaný záměr umožňuje využití sousedního pozemku. K tomu žalovaný uvedl, že nelze „vytěžit“ pozemky vlastníka stavebního záměru tak, že nad přípustnou míru podstatně omezí využití pozemků jiných vlastníků, což v daném případě nastalo. Záměr žalobkyně zcela uzavírá (obestavuje) pozemek jiného vlastníka (parc. č. 2037/1, k. ú. Braník) a neumožňuje zde žádnou městotvornou zástavbu, ale pouze jakousi ostrovní zástavbu s centrální slepou ulicí, bez jakýchkoliv vazeb na okolní prostředí, což vyplývá z obsahu žalobkyní dokládané zastavovací studie.
27. K bodu žaloby, v němž žalobkyně odkazuje na odůvodnění PSP a dovozuje, že požadavky § 11 PSP jsou v případě jí uplatňovaného záměru splněny, a jako nezákonný označuje požadavek stavebního úřadu a žalovaného, aby řešil urbanistickou koncepci celé lokality, žalovaný uvedl, že požadavek na to, aby žalobkyně řešila či vyřešila urbanistickou koncepci dosud jen částečně zastavěného území, nebyl stavebním úřadem ani žalovaným uplatněn. Pouze bylo konstatováno, že projektant by měl přihlídnout k charakteru okolní zástavby, svůj záměr řádně zdůvodnit včetně vymezení uličních čar tak, aby pokračující budoucí zástavba mohla na tuto zástavu vhodně navazovat. Žalovaný odkázal na své posouzení uvedené na straně 9 napadeného rozhodnutí.
28. Na závěr žalobkyně namítla, že aplikace § 20 PSP v rámci územního řízení je spíše výjimečná a přihlídnutí k charakteru území má být činěno v rámci nastavování podrobnější regulace pro dané území. Žalovaný s tímto tvrzením nesouhlasí. Dané území nemá urbanistickou koncepci jako celku stanovenou regulačním plánem ani schválenou zastavovací studií. V případě regulačního plánu by nebylo důvodu pro aplikaci požadavků na charakter území, neboť ten by byl stanoven právě regulačním plánem. Obecné požadavky na umísťování staveb jsou stanoveny pro posuzování záměrů v územním nebo společném řízení, jak již ostatně vyplývá z jejich označení.
29. Na základě všech shora citovaných skutečností proto žalovaný navrhl, aby byla žaloba zamítnuta.

Rozhodné skutkové okolnosti, dosavadní průběh řízení a obsah spisového materiálu

30. Ze spisového materiálu, který byl soudu předložen žalovaným správním orgánem, byly zjištěny následující, pro rozhodnutí ve věci samé podstatné skutečnosti:

31. Dne 29. 5. 2018 podala žalobkyně u stavebního úřadu žádost o vydání společného povolení pro záměr s názvem *EKOREZIDENCE BRANÍK* na pozemcích v k. ú. Braník. Podáním ze dne 1. 6. 2018 (čj. 75423) a podáním ze dne 24. 8. 2018 (čj. 111098) žalobkyně doplňovala uvedenou žádost.
32. Stavební úřad usnesením ze dne 19. 11. 2018, čj. P4/150002/18/OST/FATU, zahájené řízení přerušil a současně žalobkyni vyzval k doplnění taxativně stanovených podkladů, vše ve lhůtě do 30. 8. 2019. Dne 21. 3. 2019 žalobkyně podáním evidovaným pod čj. 105298 a označeným „*doplnění žádosti o vydání společného povolení*“ doplnila žádost.
33. Stavební úřad této žádosti vyhověl a rozhodnutím ze dne 14. 4. 2021, čj. P4/105959/21/OST/FATU, výše uvedený stavební záměr schválil. Na základě odvolání uplatněných účastníky řízení bylo rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 4. 2021, čj. P4/105959/21/OST/FATU, přezkoumáno v odvolacím řízení žalovaným s tím výsledkem, že bylo rozhodnutím ze dne 1. 3. 2022, čj. MHMP 253980/2022, zrušeno a věc byla stavebnímu úřadu vrácena k novému projednání.
34. Následně žalobkyně požádala o přerušování řízení podáním ze dne 31. 3. 2022, evidovaným pod čj. DZ 149467/22, stavební úřad usnesením ze dne 4. 4. 2022, čj. P4/156062/22/OST/FATU, tato žádosti vyhověl a řízení přerušil na dobu do 31. 12. 2022.
35. Podáním ze dne 19. 9. 2022, evidovaným pod čj. DZ 439009/22, žalobkyně požádala o přerušování řízení do 31. 12. 2023, stavební úřad této žádosti vyhověl usnesením ze dne 18. 1. 2023, čj. P4/022682/23/OST/FATU.
36. Poté žalobkyně podáním ze dne 30. 6. 2023, evidovaným pod čj. 271573, doplnila svou žádost o znalecký posudek Ing. arch. Michala Hadlače, o studii posouzení využitelnosti pozemku parc. č. 2037, k. ú. Braník, zpracovanou Ing. arch. Adamem Látalem, o dodatek souhrnné technické zprávy a o koordinační situaci.
37. Stavební úřad opatřením ze dne 12. 10. 2023, čj. P4/417559/23/OST/FATU, oznámil pokračování společného řízení, účastníkům stanovil lhůtu pro uplatnění námitek.
38. Následně stavební úřad vydal rozhodnutí prvního stupně, kterým navrhovaný stavební záměr zamítl. Žalobkyně proti rozhodnutí stavebního úřadu podala odvolání, které žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

Řízení před soudem

39. Městský soud v Praze vyrozuměl podle ustanovení § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „s. ř. s.“), osoby zúčastněné na řízení, kterými jsou osoby, které byly přímo dotčeny ve svých právech a povinnostech vydáním napadeného rozhodnutí nebo tím, že rozhodnutí nebylo vydáno, a ty, které mohou být přímo dotčeny jeho zrušením nebo vydáním podle návrhu výroku rozhodnutí soudu, nejsou-li účastníky a výslovně oznámily, že budou v řízení práva osob zúčastněných na řízení uplatňovat. Na výzvu soudu ze dne 15. 4. 2025 uplatnili právo osob zúčastněných na řízení dne 17. 4. 2025 společnost CETIN, a. s., dne 23. 4. 2025 Městská část Praha 4 a dne 25.

4. 2025 prof. Ing. Karel Zeman, CSc. Na výzvu soudu se žádná z osob zúčastněných na řízení k předmětu sporu ve stanovené lhůtě nevyjádřila.

40. Žalobkyně zaslala soudu repliku, v níž setrvala na své žalobní argumentaci ohledně procesní vázanosti právním názorem a absence vlastní úvahy stavebního úřadu, posouzením závazných stanovisek dotčených orgánů, výkladem pojmu „šetrnost k sousedním pozemkům“ a překročení mezí správního uvážení. Zároveň poukázala na novou skutečnost, kterou je vyjádření bezvýhradného souhlasu nového vlastníka pozemku parc. č. 2037/1 v k. ú. Braník, který doložila sdělením společnosti Maverick Bezová s. r. o. ze dne 16. 7. 2025.
41. Soud proto vyrozuměl i společnost Maverick Bezová s. r. o. o možnosti uplatnit právo osoby zúčastněné na řízení, čehož jmenovaná společnost využila dne 22. 8. 2025.
42. Při ústním jednání u Městského soudu v Praze dne 11. 9. 2025 zástupkyně žalobkyně odkázala na písemné vyhotovení žaloby a zdůraznila, že stavební záměr směřuje do nezastavěného území ohraničeného Jižní spojkou a Kunratickým potokem. Žalobkyně je přesvědčena, že její záměr vystavět na jejích pozemcích obytný soubor a komunikace nemůže ovlivnit zastavitelnost a využitelnost další pozemků. Zdůraznila, že stavební úřad záměr nejprve povolil, po zásahu odvolacího orgánu již posouzení záměru neprovedl a převzal názor odvolacího orgánu. Pokud jde o prostupnost území, má žalobkyně za to, že se s novou komunikací naopak zlepší, jiná zástavba v daném místě dosud není. Ohledně urbanistické koncepce žalobkyně poukázala na stanovisko MMR, které uvádí, že v nezastavěném území urbanistická koncepce neexistuje, v daném místě navíc není ani jednotná zástavba, ani jiný systém. Žalovaný přesto zamítnutí návrhu odůvodnil rozporem s urbanistickou koncepcí, což žalobkyně považuje za zneužití institutu správního uvážení. K argumentaci o využitelnosti sousedních pozemků žalobkyně podotkla, že v mezidobí došlo ke změně vlastnických vztahů a nový vlastník je se záměrem žalobkyně srozuměn a ve svých záměrech na něj navazuje s tím, že je lépe využitelný pro další zamýšlenou zástavbu. Žalobkyně proto navrhl, aby soud napadené rozhodnutí pro formální nedostatky, věcnou nesprávnost a nezákonnost zrušil.
43. Zástupkyně žalovaného správního orgánu u jednání soudu poukázala na skutečnost, že změna vlastnictví záměrem dotčených a sousedících pozemků nikterak neodstranila vady záměru, popsané v napadeném rozhodnutí, ve zbytku odkázala na odůvodnění napadeného rozhodnutí a na vyjádření k žalobě.
44. Osoby zúčastněné na řízení CETIN a. s., Úřad městské části Praha 4 a prof. Ing. Karel Zeman se ústního jednání - přes řádné a včasné vyrozumění o jeho konání - nezúčastnily. Jednatel osoby zúčastněné na řízení Maverick Bezová s. r. o. uvedl, že se záměrem byl seznámen již od samého počátku, tj. od koupi pozemků, a dodal, že je v jeho zájmu postupovat se žalobkyní společně kvůli napojení staveb s tím, že vlastní záměr může realizovat jen s jediným dopravním napojením.

Posouzení věci soudem

45. Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 věta s. ř. s., jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti. Vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
46. Žalobu podala včas osoba k tomu oprávněná.

47. Žaloba není důvodná.
48. Podstatou projednávané věci jsou zejména otázky, zda stavební záměr splňuje požadavky týkající se začlenění do lokality, zda respektuje vznikající okolní zástavbu a hmotově na ní nenavazuje a zda je šetrný k sousednímu pozemku parc. č. 2037, k. ú. Braník.
49. Úvodem soud považuje za potřebné předeslat, že dne 1. 7. 2024 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „*stavební zákon z roku 2021*“). Podle ustanovení § 330 odst. 1 tohoto zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 29. 5. 2018, řízení se dokončuje podle stavebního zákona z roku 2006 a podléhá posouzení v právním režimu PSP.
50. Dále soud považuje za potřebné zdůraznit, že při posouzení důvodnosti jednotlivých žalobních bodů nemohl přihlížet k tomu, že po vydání napadeného rozhodnutí došlo ke změně vlastnické struktury záměrem dotčených pozemků a že nový vlastník – společnost Maverick Bezová s. r. o. – proti záměru žalobkyně nemá námitek. Soud již výše uvedl, že důvodnost žalobních bodů posuzuje ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí, proto v dané věci posuzoval skutkový a právní stav v podobě, v jaké se nacházel ke dni 7. 3. 2025.

Převzetí právní argumentace žalovaného stavebním úřadem

51. Žalobkyně namítla, že došlo k porušení zásady dvojinstančnosti, neboť z rozhodnutí stavebního úřadu není seznatelná jeho vlastní úvaha, která jej vedla ke změně původního názoru. Žalovaný ve svém prvním rozhodnutí uvedl, proč není možné stavbu povolit. Tu následně formou citací převzal stavební úřad do rozhodnutí prvního stupně, kterým v rozporu s původním rozhodnutím zamítl žádost o společné povolení pro stavbu.
52. Městský soud neshledal tuto námitku důvodnou. Žalobou napadeným rozhodnutím bylo podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu zrušeno rozhodnutí správního orgánu prvního stupně a věc mu byla vrácena k novému projednání. V takovém případě podle uvedeného ustanovení odvolací správní orgán (žalovaný) vysloví právní názor, kterým je správní orgán prvního stupně při novém projednání věci vázán. V posuzovaném případě je nutno zdůraznit, že rozhodnutí žalovaného zrušilo rozhodnutí prvního stupně z důvodu jeho nezákonnosti, neboť žalovaný došel k závěru, že stavební záměr nesplňuje požadavky ustanovení § 20 PSP z hlediska svého začlenění do lokality. Stavební záměr je navržen jako izolovaný ostrov zástavby podél slepé ulice, což není v okolí obvyklé. Navrhovaným řešením dojde k omezení prostupnosti území. Stavební záměr rovněž nerespektuje územně technické podmínky, tj. nerespektuje vznikající okolní zástavbu a hmotově na ní nenavazuje. Ve vztahu k pozemku parc. č. 2037 v k. ú. Braník záměr neprokazuje soulad s ustanovením § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, neboť není šetrný k sousedství. Žalovaný uzavřel, že se stavební úřad nedostatečně vypořádal se všemi podklady pro vydání rozhodnutí. Žalovaný tak zavázal správní orgán prvního stupně k tomu, aby vydal nové rozhodnutí, které bude v souladu s uvedeným právním názorem.
53. Vázanost právním názorem odvolacího orgánu znamená povinnost orgánu, který zrušené rozhodnutí vydal, aby se při novém projednání a rozhodování věci řídil pokyny odvolacího orgánu. Proto správní orgán prvního stupně musí provést ty úkony a důkazy, které podle

odvolacího správního orgánu neprovedl. V právních závěrech se musí správní orgán prvního stupně řídit vysloveným právním názorem, pokud se v řízení prokáže existence takových skutečností, které při vyslovení právního názoru předpokládal odvolací správní orgán. V opačném případě se vázanost právním názorem neuplatní, což ale není tento případ. Námitka není důvodná.

Soulad záměru se závazným stanoviskem MMR

54. Podle žalobkyně se stavební úřad a žalovaný nevypořádali s jednoznačným názorem vyjádřeným v závazném stanovisku MMR.
55. Podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 „V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.“
56. Orgán územního plánování má tedy povinnost posuzovat záměr z hlediska jeho souladu s politikou územního rozvoje, s územní plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Orgán územního plánování musí vycházet při své činnosti pouze ze zmocnění, která jsou určena právě jemu, nemůže ve své činnosti využívat zmocnění určená jiným úřadům, např. právě stavebnímu úřadu.
57. Z výše uvedeného je tak zřejmé, že MMR nepřísluší posuzovat soulad s požadavky PSP či některých ustanovení stavebního zákona. Stavební úřad ani žalovaný v obsahu svých rozhodnutí nikterak nezasahovali do obsahu závazných stanovisek orgánů územního plánování týkajících se posouzení otázek těmito orgány příslušejícím.
58. Žalobkyně cituje pasáže ze závazného stanoviska MMR, konkrétně „Ministerstvo dále konstatuje, že stavby v daném území nemají jednotný charakter, proto nelze ani vysledovat, že by na stavby v daném území byly kladeny speciální urbanistické, architektonické či estetické požadavky.“ Tato citace je však vytržena z celkové kontextu daného odstavce, kde MMR posuzuje jeden z úkolů územního plánování, kterým je stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. MMR zde uvádí „K § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je navržen především do rozvojové plochy SV-D, v níž je urbanistická struktura transformována, resp. nově vytvářena, přičemž záměr se ani svými navrženými parametry (např. podlažnost, výška, typ zastřešení apod.) nevymyká parametrům stávající zástavby s ohledem na širší územní souvislosti, jak bylo prokázáno výše, proto nelze dospět k závěru, že by jeho umístění odporovalo § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.“ MMR zde posuzuje záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, včetně případného stanovení podmínek, např. pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter území, jeho kompetence se tak s kompetencemi stavebního úřadu v této části částečně překrývají. MMR však nemůže uplatnit požadavky PSP, jak učinil žalovaný, ale pouze požadavky na uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Žalovaný vyhodnotil rozpor záměru s požadavky § 11 PSP, konkrétně, že slepá komunikace nevytváří spojitý systém veřejných prostranství, a s požadavky § 20 PSP z důvodu absence logické návaznosti na okolí a absence zdůvodnění principů urbanistické kompozice. S těmito závěry se soud ztotožnil.
59. K další citaci žalobkyně ze závazného stanoviska MMR „Ministerstvo k tomu uvádí, že s ohledem na regulativy ÚP SÚ HMP není dán důvod k tomu, že by pozemky parc.č. 2037 a 2056

v k.ú. Braník nemohly být i po realizaci předmětného záměru stavebně využity.“, je třeba uvést, že MMR dále uvádí „Ministerstvo k tomu uvádí, že orgán územního plánování může provádět koordinaci záměrů pouze v rozsahu jemu svěřených kompetencí, přičemž orgán územního plánování nemá při vydávání závazného stanoviska zákonné zmocnění posuzovat, zda jsou dodrženy např. požadavky na odstupy staveb, osvětlení nebo napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.“ MMR tak posuzuje záměr pouze a výhradně z hlediska územního plánování. Nelze proto uzavřít, že by daný záměr byl v souladu s § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006.

60. V dalších pasážích žalobkyně cituje pasáže týkající se povinnosti doložit územní studii či regulační plán. Městský soud ověřil, že její argumentace důvodná není, požadavek na to, aby žalobkyně doložila územní studii či regulační plán totiž vznesen nebyl.
61. Žalovaný reagoval na podstatu všech odvolacích námitek žalobkyně dotýkajících se závazného stanoviska MMR, přičemž jeho závěry nelze označit za rozporné se závazným stanoviskem MMR. Pokud tedy žalobkyně cituje pasáže ze závazného stanoviska MMR, je třeba zdůraznit, že se jedná vždy o citace, které sice posuzují dané území, jeho charakter či vztah k sousednímu pozemku, ale vždy z pohledu politiky územního rozvoje a s cíli a úkoly územního plánování, nikoli z pohledu souladu s požadavky PSP či některými ustanoveními stavebního zákona z roku 2006. Soud ověřil charakter dané lokality popsany v rozhodnutích správních orgánů obou stupňů. S přihlédnutím k argumentaci obou stran sporu je soud přesvědčen, že správní orgány obou stupňů žádným způsobem nepřekročily zákonné meze správního uvážení. V řízení vycházely z patřičných podkladů, zvážily situaci v území dle územního plánu a vymezily charakter okolní zástavby v jejím celku, tj. s přihlédnutím k okolním stavbám stávajícího zastavěného i nezastavěného území.
62. Soud na tomto místě konstatuje, že jeho úkolem není hodnotit samotný věcný závěr žalovaného, které se opírá především o odborné úvahy. Úkolem soudu na tomto místě je zabývat se otázkou přezkoumatelnosti a logické soudržnosti napadeného rozhodnutí, přičemž odborné uvážení správního orgánu nemůže nahradit uvážením vlastním, nýbrž vůči němu postupuje obdobně jako vůči správnímu uvážením; posuzuje tedy, zda nebyly překročeny jeho zákonem stanovené meze či zda nedošlo k jeho zneužití ve smyslu § 78 odst. 1 s. ř. s. (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu – dále též „NSS“ - ze dne 18. 15. 2023, čj. 5 A 139/2002 – 46, dostupný též online na www.nssoud.cz).
63. Městský soud tak uzavírá, že skutečnost, že je záměr dle požadavků územního plánu přípustný, sama o sobě neznamena, že je v souladu s ostatními požadavky kladenými na stavební záměry stavebním zákonem a na území hlavního města Prahy též s požadavky PSP.

Soulad záměru s požadavky § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006

64. Žalobkyně nesouhlasí se závěrem, že stavba nevyhovuje požadavkům § 76 stavebního zákona z roku 2006. Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 požaduje, aby ten, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí, byl šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, nestanoví žádné konkrétní parametry, jak se má taková šetrnost projevit a jak je stanovena její míra. Realizace jakékoli výstavby ovlivňuje sousední pozemky. Pokud by tedy měla být vlastníkům sousedních pozemků zachována možnost využití pozemku v absolutním rozsahu, nemohl by být žádný záměr povolen. Stavba je dle žalobkyně k sousednímu pozemku v maximální míře šetrná.

65. Podle uvedeného ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 *„Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.“*
66. Z citovaného ustanovení tak vyplývají dvě samostatné povinnosti, které odrážejí obecnou prevenční povinnost uloženou stavebníkovi. Jednak jde o povinnost dbát požadavků uvedených v § 90 stavebního zákona z roku 2006, a dále být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Zatímco v § 90 jsou jasně uvedena kritéria, podle kterých stavební úřad v řízení záměr posuzuje, pojem *„šetrnost k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb“* tato kritéria nestanoví. Je proto na stavebním úřadu, aby vždy zvážil individuální okolnosti daného případu a přezkoumatelným způsobem vyložil, zda je daný záměr šetrný či nikoliv, jelikož je to právě stavební úřad, který je povinen dohlížet nad splněním této podmínky.
67. Žalobkyně má jistě pravdu, že jakákoliv výstavba nepochybně ovlivňuje sousední pozemky, nicméně žalobcem navržený záměr zcela obestavuje pozemek jiného vlastníka (pozemek parc. č. 2037/1 v k. ú. Braník), čímž vlastníka tohoto sousedního pozemku výrazně omezuje při návrhu budoucí zástavby. Jak důvodně uvedl stavební úřad na straně 42 rozhodnutí prvního stupně, nebyla prokázána možnost budoucí zástavby pozemku parc. č. 2037 v k. ú. Braník s logickými urbanistickými vazbami této budoucí zástavby na urbanistickou koncepci navrhovaného záměru i na stávající okolní zástavbu (uliční síť logicky navazující jak na charakter stávající uliční sítě okolní zástavby, tak na budoucí zástavbu pozemku parc. č. 2037 v k. ú. Braník, umožňující prostupnost území a možnost prostorového uspořádání budoucí zástavby pozemku parc. č. 2037 v k. ú. Braník, které by navazovalo na navrhovaný záměr). Z uvedených důvodů lze podle názoru soudu souhlasit s žalovaným, že uvedený záměr není šetrný k zájmům vlastníka sousedního pozemku.
68. Žalobkyně dále jako nezákonný označila požadavek stavebního úřadu a žalovaného, aby řešila urbanistickou koncepci celé lokality. Městský soud ověřil, že tomu tak není, požadavek na to, aby žalobkyně řešila či vyřešila urbanistickou koncepci území, nebyl stavebním úřadem ani žalovaným uplatněn, pouze bylo konstatováno, že projektant měl přihlédnout k charakteru okolní zástavby, svůj záměr řádně zdůvodnit včetně vymezení uličních čar tak, aby pokračující budoucí zástavba mohla na tuto zástavu vhodně navazovat (str. 9 napadeného rozhodnutí). Soud tak ani tento žalobní bod neshledal důvodným.

Soulad záměru s požadavky § 11 PSP

69. Požadavek na prostupnost území podle §11 PSP tak, jak jej uplatňuje žalovaný a jak jej převzal do nového rozhodnutí i stavební úřad, je podle žalobkyně mimo rozsah správního uvážení a odtržen od reality daného záměru. Jelikož je řešené území na jedné straně ohraničeno potokem a na druhé straně komunikací Jižní spojka, nelze o prostupnosti uvažovat, neboť napojení na Jižní spojkou není reálné ani žádoucí. Napojení je tak možné pouze na cyklostezku vedoucí podél protihlukového valu, což je zajištěno. V současné chvíli přes pozemky určené pro stavbu nevede žádná oficiální veřejná komunikace. Stavba tuto primární prostupnost nikterak nenarušuje, naopak ji zlepšuje.
70. Podle § 11 odst. 1 PSP *„Při vymezování pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličních prostranství.“*

71. Podle § 11 odst. 2 PSP „*Pozemky se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním, umožňovaly využití pro navrhovaný účel, aby byl chráněn, posilován a respektován charakter území. Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití.*“
72. Podle § 11 odst. 3 PSP „*Veřejná prostranství se vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizuálně spojitý systém. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují.*“
73. Nyní posuzovaný záměr má charakter neprůjezdného bloku tvaru písmene J, kde tvar určuje nová slepá komunikace, budovy jsou umístěny na její vnější straně a vnitřní prostor není součástí záměru, protože pozemek není ve vlastnictví žalobkyně. Při pohledu na daný záměr je zřejmé, že je záměr uzavřen do sebe a neumožňuje propustnost území. Jak uvedl žalovaný, nelze vytvářet izolované „*ostrůvky*“ zástavby, které nemají odpovídající vazbu na ostatní plochu v daném území. Žalobkyně se domnívá, že zde žádná vazba na okolí není, když z jedné strany je záměr ohraničen Jižní spojkou a z druhé strany Kunratickým potokem. Soud se ztotožnil s názorem, že komunikace Jižní spojka vytváří faktické ohraničení, to samé však již nelze říct o Kunratickém potoku. Žalobkynin navržený záměr neumožňuje žádnou městotvornou zástavbu, ale pouze jakousi ostrovní zástavbu s centrální slepou ulicí, bez jakýchkoliv vazeb na okolní prostředí.
74. Žalobkyně má za to, že požadavky § 11 PSP jsou splněny, neboť je zajištěna prostupnost pro pěší a cyklistickou dopravu. Současně odůvodnění PSP výslovně slepé ulice uvádí jako nástroj pro zklidnění dopravy, nadto v dané oblasti se nachází mnoho slepých ulic se starší i novější zástavbou.
75. Městský soud k uvedenému konstatuje, že není možné zúžit propustnost pouze pro pěší a cyklistickou dopravu, ale je třeba zkoumat danou lokalitu jako celek, jelikož se nejedná o izolované plochy, které nevyžadují žádné prostorové, technické či funkční propojení, ale o oblast určenou k vytváření nové zástavby se všemi příslušnými součástmi, tedy urbanistickou, technickou a dopravní vazbou na své bližší i vzdálenější okolí. Ke stejnému závěru lze dospět i v případě poukazu na množství slepých ulic. Soud tak ani této námitce nepřisvědčil.

Soulad záměru s požadavky § 20 PSP

76. Žalobkyně má za to, že je záměr v souladu s požadavky § 20 PSP. Podle odůvodnění PSP toto základní pravidlo uvádí, že při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území. Klíčový je zejména vztah staveb k veřejným prostranstvím, výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku. Předmětné ustanovení požaduje pouze přihlédnutí, nejedná se o požadavek na prosazování absolutního souladu se stávajícím charakterem území.
77. Podle § 20 odst. 1 PSP „*Při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*“
78. Je třeba si uvědomit, že záměr nelze hodnotit izolovaně pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn, ale je nutné zohlednit i urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru.

79. Otázkou posouzení souladu stavby s urbanisticko–architektonickým charakterem okolní zástavby se zabývala judikatura NSS např. v rozsudku ze dne 27. 1. 2016, čj. 6 As 24/2015 - 24, podle něhož se *přezkum správním soudem omezuje na zjištění, zda stavební úřad nepřekročil zákonem stanovené meze správního uvážení nebo jej nezneužil*. Úkolem městského soudu v této věci tedy nebylo, aby soud sám posuzoval, zda záměr vytváří izolovaný ostrov zástavby, omezuje prostupnost území, nerespektuje vznikající okolní zástavbu a hmotově na ní nenavazuje či zda není šetrný k sousedství, a usoudil, jaké parametry záměru uváděné správními orgány v jejich rozhodnutích - a proti tomu rozdíly namítané žalobkyní - jsou správné a odpovídající skutečnosti v dané lokalitě, ale aby zvážil, zda správní orgány ve svých rozhodnutích posoudily podmínky v území a parametry staveb na základě dostatečných a záměr náležitě dokumentujících podkladů.
80. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí zabýval zcela obdobnou námitkou žalobkyně a odpovídajícím způsobem žalobkyni vysvětlil, proč považuje navržený záměr za rozporný s § 20 PSP (viz zejména str. 7 napadeného rozhodnutí). Žalovaný zde uvedl, že již v úvodu odůvodnění PSP je stanoveno, že stavbu je vždy nutné posuzovat jako součást města, které svými parametry a charakterem významně ovlivňuje, nikoliv jako entitu vytrženou z kontextu. Pokud se jedná o území transformační, je tato otázka ještě výraznější, protože vzniká sice zástavba nová, ale i ta je součástí stávajícího města, a tedy musí nějakým způsobem na tuto skutečnost reagovat. Navíc v tomto transformačním území již jeho transformace byla zahájena. Charakteristickým znakem, který lze najít i ve stávající přilehlé zástavbě, např. ulic Nad Malým mýtem a Zelinářská, je síť propojených obslužných komunikací a zástavba s klidnými vnitrobloky, případně řadovou zástavbou podél komunikací.
81. Městský soud dovodil, že tato námitka není důvodná, neboť správní orgány nevybočily z mezí správního uvážení ani jej nezneužily. Na základě výše uvedeného se městský soud ztotožnil s vypořádáním námitky žalovaným, neboť žalovaný nezneužil svého diskrečního oprávnění, věc posoudil ve vztahu k urbanisticko–architektonickému charakteru okolní zástavby na základě dostatečně zjištěného skutkového stavu.
82. Na základě výše uvedeného má soud za to, že v rozhodnutí správních orgánů jsou zcela konkrétním a přezkoumatelným způsobem uvedeny úvahy, na základě kterých bylo správními orgány shledáno, že předmětný závěr není v souladu s § 20 PSP.
83. Soud posoudil úvahy správních orgánů a dospěl k závěru, že správní orgány v rozhodnutí prvního stupně a v žalobou napadeném rozhodnutí dostatečně zjistily skutkový stav věci a své závěry přesvědčivě, racionálně a logicky soudržně odůvodnily. Žalovaný vysvětlil, proč považoval záměr za nevyhovující, a zároveň se řádně vypořádal s námitkami žalobkyně. Rovněž dostatečně zohlednilo místo, do něhož je stavba navrhovaná, a to v kontextu daného území.

Závěr a náklady řízení

84. Na základě všech výše uvedených skutečností soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
85. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle kterého 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. Ve věci měl plný úspěch žalovaný,

avšak žalovanému v řízení žádné náklady nad rámec jeho běžných činností nevznikly. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.

86. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla uložena žádná konkrétní povinnost, v souvislosti s níž by jim náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s.), pouze jim bylo soudem umožněno účastnit se projednání posuzované věci.

P o u č e n í

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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

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

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

V Praze dne 11. září 2025

Mgr. Marek Bedřich
předseda senátu