



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Martina Kříže a soudců Martina Bobáka a Jana Ferneckého ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků Angelovova 3166-3171**, IČO: 75107961
sídlem Angelovova 3169/7, 143 00 Praha 4

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

za účasti: 1) Property Mall a. s., IČO: 27085414
sídlem Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4
2) Těšíkova Praha 12 s.r.o., IČO: 05518351
sídlem Durychova 101/66, 14200 Praha 4

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného z 6. 5. 2024, čj. MHMP 620805/2024,

takto:

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

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

I. Vymezení věci

1. Rozhodnutím z 17. 5. 2023, čj. P12 3625/2023 OVV (územní rozhodnutí), Úřad městské části Praha 12 (stavební úřad) k žádosti společnosti Rilská Praha 12 s.r.o. (stavebník) umístil stavbu „Bytový dům Rilská“ na pozemcích parc. č. 4359/51, 4359/52, 4359/53, 4400/98, 4400/166, 4400/210, 4400/227, 4400/228, 4400/234, 4400/236, 4400/238 v katastrálním území Modřany. Stavební úřad současně stanovil podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby.
2. Stavba je polyfunkčním objektem s převládající bytovou funkcí. Nahrazuje stávající objekt občanské vybavenosti „Sázava“. Záměr tvoří bloky A, B, C a D na společném suterénním podnoží o dvou podzemních podlažích. Blok A je podél komunikace Angelovova, blok B je podél ulice Rilská a je společnou podnoží pro blok C a D. Blok C je na jihovýchodní straně půdorysu záměru orientovaný k nároží ulice Rilská a slepého konce Rilské, blok D je na jihozápadní straně půdorysu záměru orientovaný k nároží ulic Rilská a Poljanovova. Nelze pominout, že 1. nadzemní podlaží (NP) bloku A i B je vyhrazeno pro komerční plochy. V důsledku plánovaného komerčního využití má 1. NP vyšší konstrukční výšku. Od 2. NP výše v bloku A, C a D jsou bytové jednotky (celkem 146 bytů).
3. Blok A má 4 NP a výškovou úroveň střechy +15,0 m od $\pm 0,000 = 254,40$ m n. m. (úroveň podlahy 1. NP), blok B má 1 NP a výškovou úroveň střechy +6,2 m, blok C má 7 NP a výškovou úroveň střechy +24,0 m a blok D má 11 NP a +36,0 m. Maximální půdorysný rozměr záměru na styku s terénem je 70,12 x 61,05 m, půdorysné rozměry jednotlivých bloků od úrovně 2. NP výše jsou: blok A 60,47 x 15,52 m, blok C 16,85 x 33,67 m a blok D 19,47 x 24,54 m. Ve dvou podzemních podlažích je umístěno zázemí záměru a parkovací stání. Dopravní napojení (vjezd do podzemních garáží) bude z jihu z ulice Rilská. Doprava v klidu je navržena v počtu 190 parkovacích stání, z toho v hromadných garážích bude 187 stání a 3 stání budou na terénu severně od bloku A; zde budou další 4 stání pro veřejnost nad rámec 190 stání.
4. Žalobce a také další osoby se proti tomuto rozhodnutí odvolali. V záhlaví specifikovaným rozhodnutím žalovaný územní rozhodnutí dílem změnil (změna spočívala v doplnění výrokové části o povolení kácení dřevin, určení náhradní výsadby a doplnění podmínky č. 14 stran kácení) a ve zbytku územní rozhodnutí potvrdil.

II. Žaloba a vyjádření a další podání

5. Žalobce namítá, že napadené rozhodnutí je v rozporu s požadavky územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Umístění stavby bude znamenat zánik stávajících služeb, které se nachází ve stávajícím objektu Sázava, naruší stabilizované území a urbanistickou strukturu sídliště Modřany. Znehodnotí urbanistický celek sídliště. V důsledku nadměrných rozměrů stavby dojde dle žalobce k zastínění stávajících objektů. Žalobce považuje výkon vlastnického práva ze strany stavebníka za zneužívající. Dále žalobce napadenému rozhodnutí vytýká, že stavebník výrazně poddimenzoval počet parkovacích míst a neprovedl potřebný geologický průzkum. Žalobce se dovolává též svého práva na příznivé životní prostředí.
6. Žalovaný ve vyjádření z 23. 7. 2024 navrhl, aby soud žalobu zamítl.
7. V replice z 24. 5. 2025 žalobce zdůraznil, že sídliště Modřany představuje urbanisticky promyšlený celek, který vychází z principu hierarchizované zástavby. Dvojí výšková úroveň zajišťuje přehledné prostorové uspořádání a pohodlnou dostupnost služeb pro

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

obyvatele. Toto se ani dle územního plánu nemá měnit. Stavba narušuje rovnováhu v území mj. tím, že zaplní dosavadní volnější místo. Sníží pohodu bydlení. Projekt stavby nepředstavuje pokračování vývoje lokality, ale její degradaci. Jakkoli má být stavba polyfunkční, adekvátně nenahradí rozsah služeb, které jsou dostupné v nynějším jednopodlažním objektu Sázava, který má stavba nahradit. Nově žalobce upozornil, že zdejší soud rozsudkem z 21. 10. 2023, čj. 5 A 111/2021-115, zrušil odvolací rozhodnutí ve věci odstranění objektu Sázava a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Stavba nemůže být umístěna, dokud neexistuje pravomocné rozhodnutí o povolení odstranění objektu umístěného na ploše, na které má stavebník stavět.

III. Posouzení žaloby

8. Žaloba je včasná, podala ji osoba k tomu oprávněná. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů [§ 75 odst. 2 věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (s. ř. s.)], i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti. Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
9. O žalobě soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání. Sám pak neshledal potřebu provádět dokazování nad rámec správního spisu, jímž se dokazování neprovádí (zde jde o návrhy žalobce na dokazování územním a napadeným rozhodnutím). Mezi žalobcem a žalovaným není sporu ani o podobě územního plánu či na něj navazující regulaci. Soud tedy z územního plánu vycházel jako z nesporné skutečnosti. Žalobce v replice z 24. 5. 2025 snesl argumenty, které měly svědčit jeho aktivní legitimaci. O aktivní procesní legitimaci není mezi žalobcem a žalovaným sporu. Nepochybuje o ní ani soud, jelikož je zřejmé, že žalobce je společenstvím vlastníků bytových jednotek v bezprostředním sousedství plochy, z níž má vzejít záměr. Proto soud neshledal důvod provádět dokazování výpisem z veřejného rejstříku, stanovami žalobce, zápisem ze shromáždění vlastníků ani informací o pozemku parc. č. 4400/224 z katastru nemovitostí. K tomu nutno dodat, že rozsudky správních soudů se také zásadně nedokazuje, a tedy soud nevyhověl ani poslednímu z důkazních návrhů z žalobcovy repliky.
10. Žaloba není důvodná.
11. Soud předesílá, že obsah a kvalita žaloby předurčují rozsah přezkumné činnosti. Soud není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za účastníka řízení [např. rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) z 27. 11. 2024, čj. 3 Ads 15/2024-31, bod 39, a mnoho dalších]. Proto napadené rozhodnutí přezkoumal jen a pouze hledisky žalobcem uplatněné žalobní argumentace. K tomu dlužno dodat, že vlastní žalobní argumentace začíná až v polovině str. 5 žaloby a končí v polovině str. 10 velmi obecnou statí o právu na ochranu příznivého životního prostředí.
12. Napadené rozhodnutí není nepřezkoumatelné. Podle ustálené judikatury je třeba za nepřezkoumatelné považovat rozhodnutí, z něhož vůbec není možné seznat, jakým způsobem správní orgán rozhodl, nebo které vykazuje takové rozpory mezi výrokem a odůvodněním, že není možné zjistit, jakými úvahami byl správní orgán veden. Nepřezkoumatelným je také rozhodnutí, z něhož není možné zjistit, jak se správní orgán vypořádal s námitkami účastníka řízení, nebo rozhodnutí, které se opírá o v řízení nezjišťované nebo neprokázané skutečnosti. Těmito vadami napadené rozhodnutí netrpí.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

III.A. Soulad napadeného rozhodnutí s územním plánem

13. Ústředním bodem žalobní argumentace je tvrzení o narušení stabilizovaného území a jeho urbanistické struktury. Ve stabilizovaném území je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Dle žalobce žalovaný umožnil nadměrnou bytovou stavbu v místě, které je koncipováno pro nízkopodlažní občanskou vybavenost. To zásadně vybočuje z kompozice. Stavba proporcčně převyšuje úroveň okolní zástavby, čímž porušuje vizuální i funkční hierarchii území. Jde o exces ze stávající struktury sídliště. Tvarem, umístěním i podlažností návrh neodpovídá struktuře a charakteru lokality. Původní objekt Sázava byl záměrně nízký a prostorově otevřený, aby nenarušoval okolní vysokopodlažní domy a ponechával mezi nimi vzdušný prostor. Jeho zastavěná plocha i výška byly v souladu s koncepcí centrálního občanského vybavení sídliště. Naproti tomu navržený bytový dům svým půdorysem a výškou zaplní místo dosavadní volnější plochy, čímž omezí volný prostor mezi obytnými bloky. Tím dojde ke snížení prostupnosti a kvality veřejného prostoru.
14. Žalovaný ve vyjádření k žalobě ozřejmil, že v souvislosti s námitkami, které odpovídají této žalobní námitce, požádal nadřízený orgán územního plánování o přezkum závazného stanoviska.
15. Soud k tomu uvádí následující.
16. Pro umístování staveb s ohledem na okolí je základním vodítkem § 20 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy; PSP), dle něhož *při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce*. V souvislosti s charakterem zástavby v území žalobce v několika rovinách argumentoval územním plánem hl. m. Prahy (schválený usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05, ve znění platných změn) a jeho regulativy.
17. K požadavkům územního plánu lze nejprve podotknout, že správní orgány vycházely správně ze skutečnosti, že záměr je koncipovaný jako polyfunkční stavba určená jak k bydlení, tak k němu připojeným službám občanské vybavenosti. Účel stavby tedy splňuje podmínky hlavního využití území SV (smíšené všeobecné), do něhož je stavba umístována. Již na tomto místě je třeba odmítnout polemiku, že stavba, která dle žalobce v rozsahu 71 % podlažní plochy zabezpečuje bytové potřeby a ve zbytku se počítá např. s prostory k provozování služeb, supermarketu apod., není polyfunkční stavbou, ale stavbou monofunkční. Je sice pravda, že dle regulativů územního plánu nesmí žádná z funkcí (bydlení, obchod, administrativa atd.) zabírat více než 60 % celkové kapacity území. Tento regulativ ovšem nelze redukovat na požadavek podoby konkrétní „solitérní“ stavby v území, ale třeba ho vztahovat k území jako k celku, tj. ve vztahu ke všem okolním plochám, které územní plán vymezuje jako smíšené všeobecné, tj. SV.
18. Dle grafické části územního plánu náleží sporná plocha SV mezi zastavitelné území – stabilizované. Podle oddílu 15 odst. 4 regulativů územního plánu je stabilizovaným územím *zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované*.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

19. Pododdíl 7a) odst. 3 regulativů územního plánu ohledně podmínek prostorového uspořádání stanoví, že *ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).*
20. V kapitole 5 Komplexní odůvodnění změny Z 2832/00 územního plánu (str. 118 a 176) je k oddílu 7 uvedeno, že

dále je zadání naplněno tím, že je upřesněno, jak se postupuje ve stabilizovaném území, kde není stávající míra využití ve výkresu přímo uvedena. Při rozhodování je třeba přihlédnout k územně analytickým podkladům, kde je definován typ struktury zástavby a výšková hladina. Územně analytické podklady podle § 25 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, slouží mimo jiné jako podklad pro rozhodování v území a nelze je tímto způsobem učinit závaznými a jsou stále pouze nezávazným podkladem pro rozhodování. [...] Pro stabilizovaná území je upřesněno, jak je třeba posuzovat soulad s charakterem území (v souladu se stavebním zákonem a ve vazbě na pražské stavební předpisy) zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající struktury s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy, které charakter stávající zástavby popisují. Podrobnější údaje jsou k dispozici v ÚAP, v kapitole 200 Město, zejména v textové části 221 Strukturální typy lokalit, ve výkresech 221 Struktura městských lokalit a v části 223 Výškové uspořádání, zejména 223 Podlažnost, Střešní krajina a Výška obvodových linií střech. Pro podrobnější posouzení slouží též výkresy Absolutní výška hladin zástavby a Střední výšky ulic. Tyto podklady jsou relevantním podkladem pro posouzení případné odchylky od stávající struktury ve stabilizovaném území a v historických jádrech bývalých samostatných obcí. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy tímto způsobem informace z územně analytických podkladů nečiní závaznými a jsou stále pouze nezávazným podkladem pro rozhodování. Zvolený přístup má za cíl ve stabilizovaných územích chránit stávající charakter a jeho hodnoty způsobem, který svojí podrobností nepřekročí možnosti územního plánu.

21. Územní plán ve stabilizovaném území neurčuje žádnou míru zastavěnosti (míru využití ploch) pozemků, novou výstavbu nezakazuje. Stanoví však omezující podmínky, tedy že musí jít o zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Posouzením těchto podmínek se již zdejší soud i NSS opakovaně zabývaly. Judikurní závěry shrnul NSS například v rozsudku z 16. 7. 2024, čj. 10 As 332/2023-122, *OPAL REAL*, body 37 a násl. Zdůraznil v něm potřebu zohlednění urbanistické struktury v rámci dotčeného území, tj. *širšího* okolí záměru, nikoli jen nejbližšího okolí (jakkoli to je rovněž podstatné; záměr se mu nemůže vymykat, i kdyby konvenoval vzdálenější výstavbě). Stejně je, že záměr musí být srovnáván s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se nachází. Pokud je zástavba v lokalitě různorodá, nelze hovořit o nenarušitelné jednotnosti.
22. Správní orgány jsou dle rozsudku čj. 10 As 332/2023, *OPAL REAL*, povinny posoudit, zda záměr lze považovat za souladný se *zachováním, dotvořením, či rehabilitací* stávající urbanistické struktury. Tyto pojmy, jakož i pojem *rozsáhlá stavební činnost*, jsou neurčitými právními pojmy. Správní orgány je musí vyložit a vyhodnotit s ohledem na konkrétní okolnosti každého případu. Takové posouzení je pak plně přezkoumatelné správním soudem. Pojem rozsáhlé stavební činnosti se posuzuje s ohledem na velikost, hmotu či urbanistický ráz záměru; směřuje především k regulaci rozsáhlých stavebních záměrů, jako např. komplexu budov či obchodního centra (rozsudek NSS z 1. 11. 2023, čj. 5 As 275/2022-56, *Bytové družstvo nájemníků Glowackého*, bod 37).

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

23. Současně platí, že konkrétnější posouzení, zda je plánovaná stavba v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby (a tedy zda je i v souladu s regulací stabilizovaného území obsaženou v územním plánu), je otázkou ryze odbornou, která spadá do diskrece stavebního úřadu (správních orgánů). Úkolem správního soudu je ověřit, zda stavební úřad nepřekročil meze této úvahy a zda ji řádně odůvodnil (též rozsudek NSS z 16. 4. 2024, čj. 10 As 331/2023-121, *Bytové družstvo Vršní*, bod 22).
24. V souladu s těmito východisky soud uvažil i o žalobní argumentaci v nynější kauze.
25. Dle projektové dokumentace je stavba polyfunkčním objektem s převládající bytovou funkcí, jak ji soud vymezil v bodech 2 a 3 shora. V území má nahradit jednopodlažní objekt „Sázava“, v němž sídlily provozovny s občanskou vybaveností (supermarket, restaurace, dva bary, kadeřnictví, večerka či rychlé občerstvení). Oproti této stavbě s 1 NP, která má být v důsledku realizace Bytového domu Rilská odstraněna, má vzniknout komplex o max. půdorysném rozměru na styku s terénem 70,12 x 61,05 m; současně o dvou podzemních podlažích a čtyřech blocích o výšce 1 NP, 4 NP, 7 NP a 11 NP s celkově 146 byty a 190 (+4) parkovacími místy.
26. Souladem záměru stavby s územně plánovací dokumentací se dle § 96b odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 zabýval dotčený orgán územního plánování (závazné stanovisko z 10. 6. 2022) a poté, co se žalobce a další osoby proti územnímu rozhodnutí odvolali, také Ministerstvo pro místní rozvoj (ministerstvo) jakožto jeho nadřízený orgán, a to v přezkumném závazném stanovisku z 9. 1. 2024. Dotčený orgán a ministerstvo (na jejichž úvahy je nutné z hlediska soudního přezkumu pohlížet jako na jeden celek) zdůraznily, že regulace stabilizovaného území nebrání novým stavbám ani nahrazování těch stávajících. Při hodnocení přípustnosti se posuzuje, zda z hlediska výškového a objemového řešení (rozsahu stavební činnosti) záměr nevybočuje z parametrů staveb v daném území. Nepřihlíží se pouze k parametrům původního objektu či sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury území. Ministerstvo na str. 5 závazného stanoviska záměr porovnávalo s několika domy v bezprostředním okolí, které dle něj mají 8 až 12 NP a výšku obvodových střech max. v úrovni +35 až +36,6 m. V důsledku toho ministerstvo vyhodnotilo, že záměr, který má pouze v bloku D až 11 NP a dosahuje max regulované výšky +36 m, lze v tomto typu území akceptovat.
27. Jde-li o parametr *rozsáhlé stavební činnosti*, ministerstvo po vyhodnocení okolní zástavby na str. 6 závazného stanoviska uvedlo, že některé z hmotově spolupůsobících okolních bytových domů mají ještě vyšší zastavěnou plochu. Poukázalo také na nedaleký objekt občanské vybavenosti (který se nenachází v bezprostředním sousedství), který má až 19 NP + ustupující podlaží a zastavěnou plochu přes 2 100 m², tzn. výrazně větší, než předpokládá záměr stavby. S ohledem na právě uvedené ministerstvo uzavřelo, že v konkrétní urbanizované lokalitě nelze záměr považovat za rozsáhlou stavební činnost, která by byla v stabilizovaném území nepřipustná. Také proto záměr neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury. Tyto závěry pak převzal žalovaný do odůvodnění napadeného rozhodnutí. Správní orgány jinými slovy uzavřely, že záměr naplňuje regulativ *zachování, dotvoření a rehabilitace* stabilizovaného území a současně nejde o *rozsáhlou stavební činnost*.
28. Toto hodnocení soud považuje za přezkoumatelné a též věcně správné.
29. Soud nepomíjí, že dle judikatury musí z odůvodnění správního rozhodnutí vyplývat, z jakého důvodu mají správní orgány naplnění regulativů stabilizovaného území za splněné

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

(rozsudek NSS z 15. 8. 2017, čj. 7 As 143/2017-75, *GEKONIKA*). Jakkoli správní orgány ani dotčené orgány detailně nevysvětlily, v čem konkrétně spočívá zachování, dotvoření a rehabilitace stabilizovaného území, dostatečně se vyjadřovaly k regulaci ve stabilizovaném území a v tomto ohledu jak ministerstvo, tak poté i žalovaný zdůraznili, že tato regulace nebrání umísťování novostaveb. Orgány územního plánování také vysvětlily, že se při hodnocení přípustnosti musí posoudit, zda stavba z hlediska výškového a objemového řešení nevybočuje z parametrů zástavby (nebude působit excesivně). Potom se správní orgány logicky soustředily hlavně na posouzení, zda se záměr parametrům okolní zástavby nevymyká – a z toho též dovozovaly, že neodporuje regulativům územního plánu. Byť žalovaný ani ministerstvo přímo a uceleně nevyložili shora uvedené neurčité právní pojmy, z odůvodnění závazných stanovisek i napadeného rozhodnutí lze jednoznačně dovodit jejich postoj.

30. Tento postoj se přitom nevymyká tomu, jak se např. k regulativu *dotvoření* dříve postavil i zdejší soud. Podle rozsudku z 27. 2. 2023, čj. 3 A 31/2022-145, bod 106, by mělo dotvoření spočívat v tom, že se ve stabilizovaném území umístí stavba s parametry odpovídajícími charakteru okolí, jež nebude novou dominantou prostoru. Právě těmito otázkami se přitom správní orgány zabývaly. Soud samozřejmě vnímá, že regulativy stabilizovaného území předpokládané územním plánem se neomezují jen na posouzení výškového či objemového působení záměru (potom by postrádalo smyslu užití pojmů v podobě zachování, dotvoření či rehabilitace), ovšem rozhodující bude to, jak záměr zapadá do charakteru a struktury území (např. rozsudek zdejšího soudu z 26. 6. 2025, čj. 18 A 66/2024-134). Zároveň se ministerstvo a poté žalovaný vyjadřovali i k navazujícím otázkám, jež se zachováním, dotvořením a rehabilitací území (jeho struktury) logicky souvisí.
31. S ohledem na to, že žalobce formuloval toliko obecné žalobní body, které v tomto směru neoznačily konkrétní slabiny napadeného rozhodnutí, soud nemohl detailně přezkoumávat dílčí pilíře, na nichž stojí napadené rozhodnutí. Porovnal-li soud odůvodnění napadeného rozhodnutí (vč. podkladů založených ve spisu) a obecné námitky a nepodložené proklamace žalobce, nemohl uzavřít, že by napadené rozhodnutí bylo nesprávné či nezákonné.
32. Jakkoli lze v obecné rovině souhlasit s žalobcem, že ve stabilizovaném území není možné zásadně měnit funkční a prostorové vazby, soud nesouhlasí s konkrétní domněnkou, že výšku a hmotu stavby je třeba odvíjet jen a pouze od parametrů dosavadního objektu Sázava. Jak vyplývá z výše uvedeného a také z rozsudku NSS z 8. 2. 2023, čj. 3 As 247/2022-62, *ČECHIE GROUP*, na který odkázalo ministerstvo v závazném stanovisku, *urbanistickou strukturu* ani aspekt *rozsáhlé stavební činnosti* nelze izolovat na jednotlivou či dílčí plochu (zde plochu SV ohraničenou dle územního plánu). Nelze ji ani přísně navazovat na dosavadní objekt Sázava, který byl umístěn na ploše, z níž má vzejít plánovaná stavba. Vždy je třeba vážit „širší“ poměry v území, a tedy nejen všechny bezprostředně sousedící stavby (zde bytové domy s regulovanou výškou přes 35 m na západ a východ od plánované stavby, přes 20 m jižním směrem a až 25 m na sever), ale také stavby v blízkém okolí (další stavba na severozápad s výškou přes 36 m). Nelze pominout, že právě bytový dům žalobce orientovaný na sever od plánovaného záměru má regulovanou výšku až +25 m a současně sousedí s blokem A stavby, který dosahuje regulované výšky pouze +15 m za současného zachování odstupových vzdáleností (zde přes 26 m). Blok D, který má mít 11 NP a regulovanou výšku až 36 m, je dle projektové dokumentace situován na opačný konec plochy SV a má přiléhat k bytovému domu s regulovanou výškou cca 35 m. K tomu dlužno dodat, že tento nejvyšší blok stavby má také menší základnu, která z něj činí vysoký,

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

avšak ne hmotově rozměrný objekt. V důsledku tohoto prostorového uspořádání dle soudu vhodným způsobem reaguje na okolní zástavbu. Rozhodně nelze souhlasit s tím, že stavba svými parametry deformuje měřítko sídliště (srov. nedaleký objekt občanské vybavenosti s až 19 NP, na který odkázalo ministerstvo).

33. V souvislosti s námitkami žalobce je také nutné odkázat na rozsudek čj. 3 As 247/2022, *ČECHIE GROUP*, bod 53, dle nějž „výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury. Jak bylo uvedeno, přípustnost záměru je nutné hodnotit v rámci širšího území“. S ohledem na to, že ani dle ministerstva územní plán neklade na území sídliště Modřany zvláštní sjednocující požadavky na žalobcem vzývanou modernistickou strukturu města a neomezuje výstavbu nových polyfunkčních objektů v plochách SV [k tomu by použil funkční vymezení plochy veřejného vybavení (VV) nebo třeba regulační plán], soud neměl důvod zasáhnout do věcně správného hodnocení přípustnosti záměru v dané lokalitě. Ve světle závazného stanoviska ministerstva přitom nelze seznat, že by v Modřanech byly mezi bytovými domy umístěny výlučně nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti (např. supermarkety), jak navozuje žalobce. Ani dle soudu nelze najít jednotnou a nenarušenou kompozici s hierarchií a typizací urbanisticky promyšleného celku, ale jde spíše o výsledek nahodilého uspořádání, jak poukázalo ministerstvo na str. 9 závazného stanoviska. Pokud by tomu tak bylo, žalobce by jistě nemohl na jiném místě žaloby tvrdit, že v důsledku odstranění objektu Sázava bude muset několik tisíc obyvatel sídliště mj. zajišťovat své denní nákupy ve vzdálených nákupních střediscích. Pouze pro úplnost soud uvádí, že nemohl pominout, že v objektu Sázava není situováno jediné nákupní středisko v Modřanech, ale několik set metrů od bytového domu žalobce západním směrem se nachází větší obchodní centrum vč. supermarketu, služeb občanské vybavenosti apod.
34. Soud nepochybně, že původní rozestupy mezi stavbami, otevřená prostranství, střídání vysokopodlažních bytových domů s nízkopodlažními stavbami občanské vybavenosti či množství veřejné zeleně může ze subjektivního pohledu žalobce představovat lokální hodnotu, avšak, jak bylo vysvětleno výše, tyto žalobcem označené aspekty prostoru nemají odraz v územním plánu. Ani dle orgánů územního plánování, s nimiž se soud ztotožňuje, je nelze považovat za ustálené a nezměnitelné hodnoty sídliště Modřany. Nadto žalobce mimo výšky a hmoty stavby konkrétně nevymezil parametry záměru stavby, které by narušovaly funkční diverzitu či rovnováhu v území. Na tom nic nemění obecný poukaz žalobce na dosud nepřijatý Metropolitní územní plán.
35. Požadavky žalobce, aby stavba měla maximálně 2 NP a celková velikost hrubé podlažní plochy NP byla nanejvýš dvounásobná ve srovnání s jednopodlažním objektem Sázava, dále to, aby v důsledku umístění stavby nedošlo ke zmenšení rozlohy stávajících komerčních prostor ani odstranění korza, nemají oporu v územním plánu. K otázce prostupnosti lze ovšem dodat, že záměr počítá s vytvořením „korza“ ve směru západ – východ, a to včetně aleje stromů. Zde se také budou moci obyvatelé setkávat. Byť stavba v jistém směru sníží prostupnost územím, nelze souhlasit s tím, že by tuto prostupnost zcela vylučovala.
36. Pokud jde o problematiku ochrany zeleně, soud především zdůrazňuje, že pozemek(ky) záměru se skutečně nacházejí v území se zvýšenou ochranou zeleně. To potvrdilo i ministerstvo v jeho závazném stanovisku a také žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Žalovaný se s odkazem na závěry ministerstva věnoval ochraně zeleně. Soud se ztotožnil i s posouzením této otázky, zejména s hlavním východiskem správních orgánů, dle

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

něhož se nejedná o nepřekročitelný závazný regulativ, ale pouze o informativní prvek, který není pro rozhodování o změnách v území závazný. Soud souhlasí s tím, že ochrana zeleně neznamená zákaz další výstavby, ale jen to, aby se při umístování záměru zohlednila ochrana stávající zeleně (srov. i rozsudek zdejšího soudu z 22. 5. 2023, čj. 18 A 67/2022-129). Žalobní námitky v tomto ohledu nepřinášejí žádná nová tvrzení. Podle soudu není vůbec sporu o tom, že územní plán jak vymezením stabilizovaného území, tak zvýšenou ochranou zeleně signalizuje logicky nižší využitelnost území, a dále tak omezuje prostor pro intenzivní zástavbu neodpovídající charakteru a struktuře území.

37. Soud dále uvádí, že i po realizaci záměru zůstane zachována část zeleně (dřevin), která bude doplněna náhradní výsadbou. Nelze pominout, že plocha dotčená záměrem není parkem či obdobnou formou městské zeleně, jež by nebyla vůbec určena k zastavění. Ani tato dílčí výtku tedy není důvodná.
38. S hodnocením ministerstva a potažmo žalovaného se tedy soud ztotožnil. Jsou logicky odůvodněná a podložená. Urbanistický charakter území tyto orgány posuzovaly dostatečně komplexně, v žádném případě ne izolovaně. S ohledem na výše citovanou judikaturu je zřejmé, že záměr nemůže být posuzován jen optikou nejužšího sousedství záměru. Ani jemu se svou výškou či hmotou výrazněji nevymyká. Bezprostřední okolí záměru nemá jednotný charakter, nacházejí se v něm stavby různých podob a různé výšky. Z hlediska velikosti a podoby stavby nejde o excesivní záměr, nepůjde tedy o rozsáhlou stavební činnost. Uvedené podle soudu nemůže převážit postoj IPR. Nejedná se o závazný podklad, správní orgány se pak s jeho argumenty vypořádaly. Lze doplnit, že i kdyby se snad ony nebo i soud domnívaly, že v místě by byla vhodnější subtilnější stavba (o něco menšího objemu či výšky), jejich úkolem je toliko posoudit, zda záměr vyhovuje stanoveným podmínkám a limitům, z pohledu soudu pak to, zda jsou úvahy správních orgánů podložené a logicky odůvodněné, což se stalo.
39. Shrnuto, záměr stavby se nevymyká stávajícím okolním stavbám a ve vztahu k nim není nijak předimenzovaný či nadrozměrný, jak tvrdí žalobce. Jakkoli z pohledu žalobce může být změna výšky a objemu stavby oproti dosavadnímu objektu Sázava radikální, z ničeho neplyne, že by tato stavba nerespektovala územní plán hl. m. Prahy.

III.B. *Zánik stávajících služeb*

40. S právě vypořádanou výtkou nesouladu stavby s územním plánem bezprostředně souvisí další pro žalobce klíčová námitka, podle níž v důsledku realizace stavby na úkor žalobce dojde k zániku stávajících služeb v takovém rozsahu, v jakém je nabízejí provozovny v objektu Sázava.
41. Ani tato námitka ovšem není důvodná.
42. Jakkoli se žalobce obává, že v území vznikne deficit občanské vybavenosti v důsledku údajného, avšak ničím nedoloženého snížení výměry plochy určené pro obchody a služby v rámci stavby, soud ve shodě s žalovaným uvádí, že takhle formulovaný požadavek na kvantitu občanské vybavenosti jde nad rámec zákona. Žádný právní předpis nepožaduje, aby při dílčích změnách v území (zde pod kódem SV) byl zachován určitý počet obchodů či minimální výměra komerčních prostorů. Z ničeho nelze dovodit povinnost stavebníka ve stavbě, která nahrazuje dosavadní objekt občanské vybavenosti, nadále provozovat stejné či obdobné provozovny služeb, jak tomu bylo za existence původního objektu. Přestože tedy stavebník tuto povinnost nemá, v nynějším případě by v důsledku tzv. polyfunkčnosti

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

stavby mělo dojít k otevření supermarketu o přiměřené podlahové ploše (cca 1 447 m²), provozovny rychlého občerstvení, kavárny, restaurace a další provozovny rychlého občerstvení. Proto soud konstatuje, že potřeby obyvatel této lokality by v obdobném rozsahu měl saturovat i nově zřizovaný obchod (supermarket) a nové provozovny služeb. Žalobce nijak blíže nespecifikoval, proč by navzdory výše uvedenému měla stavba významně redukovat zajišťování základních potřeb vlastníků okolních bytových domů. Soud v tomto duchu nerozumí obavě žalobce, že „přes ulici“ bude mít toliko jeden supermarket za situace, v níž za dosavadního uspořádání na objekt Sázava navazoval také „pouze“ jeden supermarket. Jakkoli je možné, že ve stavbě nebudou nabízeny všechny dosavadní druhy služeb (osm provozoven), žalobce nemá subjektivní právo na nezměnitelnost poměrů. Ostatně i v objektu Sázava mohlo v průběhu času docházet ke změnám. Dřívější provozovny mohly nahradit novější, třebaže s jiným určením či zaměřením na jiného zákazníka. Soud nesouhlasí s výtkou, že by stavba nemohla nabídnout odpovídající občanskou vybavenost, jelikož právě tato její dílčí funkce vyplývá z projektové dokumentace. Nejde o stavbu „rezidenční monokultury“, která bez dalšího převáží a vytlačí původní veřejnou funkci, jak se domnívá žalobce.

III.C. *Doprava v klidu*

43. Žalobce namítl nízký počet parkovacích míst. V současné době prý lokalita trpí kritickým nedostatkem parkovacích míst. Stavba má mít 146 bytových jednotek a komerční prostory. Při průměrném počtu 1-2 automobilů na domácnost je pak počet plánovaných parkovacích míst nedostatečný. Správní orgány nevzaly v úvahu zánik stávajících míst v Angelovově.
44. Není pravda, že by stavební úřad či žalovaný umístili stavbu s nedostatečným počtem parkovacích míst. S ohledem na stručnost a nepodloženost této námitky soud odkazuje žalobce na str. 18 a 19 územního rozhodnutí a str. 52 až 54 napadeného rozhodnutí. Se závěry zde uvedenými se soud ztotožňuje. Stavba má vyšší než minimální požadovaný počet parkovacích míst a zároveň počtem parkovacích míst nepřevyšuje maximální hodnoty dle PSP. Projektová dokumentace zohlednila jak parkovací místa pro rezidenční účely, tak ta, která jsou určena pro komerční plochy. Žalobce přitom v žalobě ani neoznačil parkovací místa, která mají v důsledku záměru zaniknout, tzn. ta, která mu mají údajně scházet po realizaci stavby.

III.D. *Osvětlení a zastínění*

45. Dle žalobce v důsledku nadměrných rozměrů stavby dojde k zastínění stávajících objektů, a to zejména domu č. p. 3166 – 3171. Žalovaným odkazovaná studie oslunění a denního osvětlení z 26. 3. 2018, kterou zpracovala Dalea s.r.o., dostatečně neprokázala, že u stávajících bytových domů nedojde vlivem navrhované výstavby ke snížení doby oslunění dotčených fasád pod normové hodnoty.
46. I v tomto ohledu soud odkazuje na úplné a přesvědčivé vypořádání stejně koncipované odvolací námitky na str. 55 napadeného rozhodnutí. Studie oslunění a denního osvětlení z března 2018 nevykazuje nedostatky či zjevné vady, k nimž by soud měl bez dalšího přihlížet. Naopak jeví znaky expertízy v daném oboru. Soud z ní naznal, že odstupové úhly od stávajících oken obytných místností nejbližších sousedních objektů jsou dodrženy, a to s rezervou. Od stavby žalobce je záměr stavby vzdálen 26,35 m (vzdálenost mezi 4 NP záměru a 8 NP stavby žalobce). Ve všech kontrolních bodech okolních stávajících objektů budou hodnoty činitele denního osvětlení D_w min. 32 % splněny (v prvním měřicím místě v objektu žalobce jde o hodnotu 33,3 %, v druhém pak o hodnotu 33,7 %). Jde o hodnoty

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

přesahující normovou hodnotu pro prostory s trvalým pobytem lidí. Jakkoli záměr, který je vyšší a hmotově objemnější než dosavadní objekt, ovlivní lokální světelné poměry, u sousedních objektů nesníží dobu oslunění a činitel denního osvětlení pod normové hodnoty. Žalobce nedokládá nic, z čeho by bylo možné dovodit opak. Jeho výtky je natolik nekonkrétní, že s ní soud nemohl ani podrobněji pracovat.

III.E. *Geologické poměry*

47. Žalobce dále namítl, že technická zpráva nebere v potaz nestabilní podloží v lokalitě, což může mít negativní vliv nejenom na samotnou stavbu, ale i na okolní zástavbu. Stavebník údajně neprovedl potřebný geologický průzkum. Inženýrskogeologickou a hydrogeologickou rešerši zpracovanou společností K+K průzkum s.r.o. v lednu 2018 nelze považovat za řádný geologický průzkum.
48. Také tato obecná a ničím nepodložená výtky je lichá. Soud považuje za účelné žalobce odkázat na to, jak tuto výtku vypořádal již žalovaný na str. 54 napadeného rozhodnutí, resp. stavební úřad na str. 32 územního rozhodnutí. Žalobcem namítanou studii zpracovala autorizovaná osoba. Této studii, která má 13 stran textu a v příloze obsahuje také záznamy z archivních sond a 5 výkresů mj. s geologickými řezy, nic zjevného neschází. Její podrobnost odpovídá účelům řízení o umístnění stavby. Soud souhlasí s žalovaným, že k realizaci stavby bude třeba podrobněji zkoumat geologické poměry. Vlastní realizace stavby ovšem není předmětem nynějšího řízení.

III.F. *Pohoda bydlení a právo na příznivé životní prostředí*

49. Rovněž v této části žaloby jsou námitky jen stručné (body 29 a 30 žaloby; str. 3 a 6 repliky). Žalobce nerozvinul ucelenou argumentaci, z níž by bylo možné na základě „tvrdých“ dat zkoumat narušení pohody bydlení. Žalobce samostatnou námitku narušení pohody bydlení v průběhu odvolacího řízení ani nevznášel. Žalovaný se ovšem s touto výtkou v napadeném rozhodnutí pečlivě vypořádal (str. 45 a násl.), uplatnil ji totiž jiný odvolatel. Jelikož se soud se závěry žalovaného ztotožnil, nebude je opakovat a odkazuje na ně (viz také str. 16 až 21 územního rozhodnutí).
50. Při posuzování pohody bydlení soud vychází z požadavků PSP. Na území hl. m. Prahy se totiž uplatnily jen PSP vydané na základě zmocnění v § 194 písm. e) stavebního zákona 2006, nikoli obecná úprava představovaná citovanou vyhláškou (rozsudek NSS z 19. 12. 2017, čj. 8 As 69/2017-62, bod 27). Dodržení veřejnoprávních požadavků a limitů (viz výše) jistě nezbavuje správní orgán povinnosti vypořádat se s námitkami účastníků řízení upozorňujícími na snížení pohody bydlení, jelikož jde o soukromoprávní námitky (např. rozsudek z 30. 4. 2020, čj. 6 As 171/2019-37, *městys Čestice*, č. 4076/2020 Sb. NSS, bod 35 a násl.).
51. Obecně je ale nutné vycházet z předpokladu, že při posuzování možného narušení pohody bydlení odrážejí obecné požadavky na výstavbu a stanovené limity zatížení požadavky na zachování pohody bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem, nelze bez dalšího úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena (např. rozsudek NSS z 25. 2. 2021, čj. 1 As 91/2020-30, *K&K Invest Group*, bod 26). Podle rozsudku NSS z 18. 6. 2021, čj. 5 As 145/2020-36, *Rohozecký okrašlovací spolek*, bod 39, nelze přehlížet ani judikaturu civilních soudů, ze které vyplývá, že pokud by měla být imise nepřekračující veřejným právem stanovené limity shledána nepřiměřenou místním poměrům, měl by pro to být dán zvláštní důvod (rozsudek Nejvyššího soudu z 25. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

3859/2017). V takovém případě je nutné, aby účastníci řízení svá tvrzení řádně specifikovali a též doložili (rozsudek NSS z 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014-36, bod 22). To žalobce podle soudu náležitě nečinil a nečiní ani v žalobě. Pohříchu setrval v zásadě jen v rovině blíže nespecifikovaných obav z omezení soukromí, snížení kvality životního prostředí či nově (až v replice) zvýšení dopravního zatížení, hluku, úbytku zelených ploch (součástí je kácení dřevin) a volných prostranství, zhoršení mikroklimatických podmínek či doby oslunění. Jakkoli soud rozumí žalobci, že se obává změny charakteru lokality, kterou dle něj záměr stavby přinese, za účelem řádného zpochybnění napadeného rozhodnutí měl vynaložit více péče při konstruování této dílčí námitky. Neměl se omezit na pouhý obecný výčet aspektů kvality života, které se v důsledku realizace záměru dle něj zhorší, aniž k tomu vznesl konkrétní a podložené argumenty.

52. K tomu dlužno dodat snad jen to, že v městské zástavbě sídlištního typu v podstatě nelze dosáhnout zajištění soukromí. Vzhledem k prostorovému uspořádání lokality žalobce neměl soukromí ani před realizací záměru, a nebude ho mít ani po něm. Soud nenaznal, že by záměr stavby kvalifikovaně zhoršoval poměry v území (srov. rozsudek NSS z 17. 9. 2015, čj. 4 As 134/2015-50, *SAN – JV*, bod 31). Dřeviny, které mají ustoupit záměru stavby, bude muset stavebník v souladu s územním rozhodnutím suplovat náhradní výsadbou. Na tomto řešení soud – i vzhledem k nekonkrétní námitce – nemohl shledat nic závadného.
53. Pro soud je v této souvislosti podstatné, že správní orgány vycházely ze souhlasných závazných stanovisek dotčených orgánů, jež nekonstatovaly překročení předepsaných požadavků a limitů, a dále z řady podkladů v podobě studie osvětlení, hydrogeologického a inženýrsko-geologického průzkumu, dendrologického průzkumu, znaleckého posudku k dřevinám rostoucím na dotčené ploše a dalších. Jak stavební úřad, tak žalovaný zároveň reflektovali související námitky žalobce a dalších účastníků řízení. Reakce žalovaného dle soudu odpovídá míře konkrétnosti odvolací argumentace.
54. Lze tedy uzavřít, že povšechná argumentace žalobce nezakládá důvodné pochybnosti o zásadním zhoršení pohody bydlení v lokalitě. Správní orgány se namítaným zhoršením pohody bydlení zabývaly dostatečně a na podkladě vznesených námitek dospěly ke správným závěrům. K tvrzení, že záměr nerespektuje zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb, pak žalobce neuvedl mimo výše uvedeného nic konkrétního. Požadavek respektu k zájmům sousedních vlastníků nepředstavuje samostatný korektiv, podle něhož by tito vlastníci mohli požadovat výhodnější vyústění posouzení záměru, než stanovuje stavební zákon a jeho prováděcí právní předpisy (rozsudek Krajského soudu v Plzni z 26. 9. 2012, čj. 30 A 22/2011-67, č. 2793/2013 Sb. NSS).
55. Jakkoli negativní stanovisko místní samosprávy k záměru může být významným indikátorem, že stavba do území „nepatří“, zde bylo na orgánech místní samosprávy, aby se proti napadenému rozhodnutí bránily vlastní žalobou. Jakkoli se proti územnímu rozhodnutí odvolaly, proti napadenému rozhodnutí nepodaly žalobu, v níž mohly vedle žalobce a za pomoci kvalitně snesených argumentů zvrátit závěry napadeného rozhodnutí.
56. Žalobce rovněž namítl, že umístěním stavby dojde k zásahu do jeho práva na příznivé životní prostředí.
57. Soud nijak nezpochybňuje zvláštní povahu tohoto práva, které žalobci pramení přímo z Listiny základních práv a svobod, a ani závěry nálezů Ústavního soudu z 10. 7. 1997, sp. zn. III. ÚS 70/97. Také souzní s tím, že vůdčím principem tohoto práva je prevence,

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

za jejíž pomoci je nutno předcházet poškození nebo porušení životního prostředí a biotopů či následnému zásahu do práva na život a zdraví člověka. Jakkoli „horizontální působení“ práva na příznivé životní prostředí stále nepatří mezi obecně přijímané metody aplikace práva, soud nemá pochybnost o tom, že na vybrané kauzy lze již dnes nahlížet i touto optikou.

58. Tato „vznešená“ námitka ovšem nemůže být důvodná, jelikož ji žalobce neukotvil v konkrétním tvrzení, které by soudu doložil. I když je právo na příznivé životní prostředí nedílnou součástí jeho práv, nemohl žalobce spoléhat na to, že konkrétní porušení tohoto jeho práva za něj „domyslí“ soud. Jakkoli soud nehledí na záměr stavby očima žalobce jakožto potenciálního souseda stavby, dovolí si jen pro úplnost poznamenat, že uplatnění námitky práva na příznivé životní prostředí za současného snesení požadavku na zachování supermarketu v jeho podlahové ploše působí poněkud kuriózně.

III.G. Zneužití vlastnického práva

59. Dle žalobce stavebník zneužívá své vlastnické právo. Nemůže s majetkem libovolně nakládat, zejména ne způsobem, v jehož důsledku soukromý zájem převažuje nad veřejným zájmem.
60. Soud míní, že žalobce touto „doplňkovou“ námitkou toliko umocňuje svůj subjektivní nesouhlas s umístěním záměru stavby, který neodpovídá jeho představě o tom, jak je třeba využít plochu SV v bezprostředním sousedství jeho stavby. I tato námitka se omezuje toliko na obecné zpochybňování přípustnosti záměru stavby, aniž v ní žalobce vyjevil konkrétní argumenty, pro které by stavební úřad nemohl vyhovět žádosti stavebníka. Soud na tomto místě záměrně odhlíží od polemiky s maximalizací zisku ze strany stavebníka či od nařčení ze spekulace s nemovitým majetkem, které se zjevně míjejí s předmětem sporu. Nutno ale dodat, že v souladu s ustálenou judikaturou, na kterou odkázal i žalovaný, nemohl žalobce spoléhat na to, že poměry v místě budou navěky neměnné. Jelikož jde o hustě zastavěnou převážně rezidenční část hlavního města, bylo možné očekávat, že v průběhu času se i tato lokalita promění např. dotvořením či rehabilitací stávající urbanistické struktury. Vlastníci nemovitostí nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrozličnějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim *a priori* nemůže zabránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území (viz rozsudky NSS z 12. 9. 2008, čj. 2 As 49/2007-191, č. 2479/2012 Sb. NSS, *LUMA*, a z 12. 3. 2010, čj. 7 As 13/2010-145, *IMO - STAR* 98).
61. Dle názoru soudu nelze v projednávané věci z ničeho dovodit nepřípustný výkon vlastnického práva na straně stavebníka.

III.H. Zrušení rozhodnutí ve věci odstranění dosavadní stavby „Sázava“

62. V replice z 24. 5. 2025 žalobce upozornil na to, že zdejší soud v mezidobí rozsudkem čj. 5 A 111/2021 zrušil rozhodnutí, jímž žalovaný rozhodoval o odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ve věci odstranění objektu Sázava, který stojí na pozemcích, na nichž stavební úřad umístil nynější „novou“ stavbu Bytového domu Rilská.
63. K dotazu soudu žalovaný sdělil, že proti právě odkázanému rozsudku podal kasační stížnost a vyčkává na rozsudek NSS.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

64. Jakkoli soud rozumí žalobci, který se domáhá zrušení napadeného rozhodnutí z důvodu, že neexistuje pravomocné rozhodnutí o odstranění „původního“ objektu, této námitce nelze vyhovět. Na sporných pozemcích sice právně i fakticky existuje dosavadní objekt Sázava, který prakticky brání jinému využití těchto pozemků. Tato skutečnost je ovšem pouze faktickou překážkou, která brání provádění stavebních prací. Nejde o právní překážku, jež by zcela znemožňovala vydání rozhodnutí o umístění Bytového domu Rilská, a to zvláště pokud žalovaný k dnešnímu dni stále vede řízení ve věci odstranění objektu Sázava.
65. Soud zdůrazňuje, že v nynější věci jde o rozhodnutí o umístění stavby. Pro takové rozhodnutí je přitom specifické, že ještě *samo o sobě nevede k realizaci* umístěné stavby, jelikož *po něm musí zpravidla následovat ještě další* akt stavebního úřadu (dle původní právní úpravy šlo o stavební povolení). Teprve až na podkladě pravomocného a vykonatelného stavebního povolení dle stavebního zákona z roku 2006 byl stavebník oprávněn zahájit realizaci stavby. Do této dosavadní koncepce pak zasáhla změna v podobě nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon), podle něhož se již stavby samostatně neumísťují a nepovolují, nýbrž stavební úřad rozhoduje v řízení o povolení záměru dle § 182 a násl. nového stavebního zákona jediným rozhodnutím zastřešujícím (optikou dřívější úpravy) jak otázky územního, tak stavebního řízení.
66. V nynější věci stavebník požádal o umístění stavby za účinnosti starého stavebního zákona z roku 2006. Proto stavební úřad a také žalovaný v tomto řízení ve smyslu § 330 odst. 1 nového stavebního zákona postupovali dle stavebního zákona z roku 2006. Stavební úřad vydal rozhodnutí o umístění stavby a žalovaný rozhodl o odvolání proti tomuto prvostupňovému rozhodnutí. V kontextu posuzované věci je přitom klíčové ustanovení § 330 odst. 6 stavebního zákona, dle něhož se pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona (§ 182 a násl. stavebního zákona), pokud jím byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona.
67. Lapidárně řečeno, dle právní úpravy obsažené v novém stavebním zákoně stavební úřad již nebude v nynější věci vydávat stavební povolení, které vydával dle dosavadní právní úpravy, ale ve smyslu § 330 odst. 6 stavebního zákona bude rozhodovat o některých otázkách, které za staré úpravy spadaly do řízení o stavebním povolení, a to v řízení o povolení záměru dle § 182 a násl. stavebního zákona. V nynějším případě tedy bude muset stavební úřad vydat ještě rozhodnutí o zbylé části v řízení o povolení záměru. Bez něho není stavebník oprávněn celou stavbu realizovat.
68. Takové rozhodnutí ovšem – s ohledem na aktuální nejednoznačnost poměrů v území – stavební úřad nyní nemůže vydat. Nemůže tak učinit předtím, než rozhodnutí o povolení odstranění objektu Sázava nabude právní moci. Teprve bude-li tento objekt pravomocně odstraněn, může stavební úřad k žádosti stavebníka rozhodnout o zbytkové části povolení záměru. V návaznosti na takové rozhodnutí bude moci stavebník realizovat záměr stavby.
69. Na újmu věci není ani to, že stavební úřad v územním rozhodnutí nestanovil jako samostatnou podmínku vydání stavebního povolení *existenci pravomocného rozhodnutí o povolení odstranění stavby* [ve smyslu § 90 písm. a) až c) a § 92 starého stavebního zákona]. V době jeho rozhodování o žádosti stavebníka i v době, kdy žalovaný vydal napadené rozhodnutí, totiž bylo rozhodnutí o povolení odstranění objektu Sázava v právní moci.
70. Mezi rozhodnutím o odstranění stavby Sázava a rozhodnutím o umístění Bytového domu Rilská není ani přímý vztah ve smyslu rozsudku rozšířeného senátu NSS z 28. 1. 2025,

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

čj. 6 Afs 292/2018-39, č. 4668/2025 Sb. NSS, *město Klatovy*. Soud tedy ve smyslu právě odkazovaného rozsudku nemusí nutně ani vyčkat na závěry NSS v řízení o kasační stížnosti proti rozsudku čj. 5 A 111/2021.

IV. Závěr a náklady řízení

71. Soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
72. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl ve sporu úspěšný a žalovanému v řízení nevznikly žádné důvodně vynaložené náklady nad rámec jeho běžné činnosti. Soud tedy nepřiznal náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků (výrok II).
73. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení (výrok III), neboť jim soud v průběhu řízení neuložil žádnou povinnost. Soud neshledal ani důvody zvláštního zřetele hodné, které by odůvodňovaly přiznání práva na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení.

Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje NSS.

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 NSS. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet NSS lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 6. srpna 2025

Martin Kříž v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.