



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Martina Lachmanna a soudců Martina Bobáka a Jana Ferfeckého v právní věci

žalobce: **J. K**  
bytem X  
zastoupený advokátem JUDr. Janem Brožem, Ph.D.  
sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice

proti  
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**  
sídlem Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1

za účasti: 1) Ing. J. B.  
bytem X  
2) Rezidence Na Úbočí s.r.o., IČO: 19566506  
sídlem Korunní 1208/74, 101 00 Praha 10  
zastoupená advokátem JUDr. Borisem Vacou  
sídlem Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného z 17. 2. 2023, čj. MHMP 207496/2023,

**takto:**

- I. Rozhodnutí žalovaného z 17. 2. 2023, čj. MHMP 207496/2023, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 15 342 Kč, a to do 30 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce JUDr. Jana Brože, advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### I. Vymezení věci

1. Soud v této věci rozhoduje podruhé, jelikož jeho rozsudek z 14. 11. 2023, čj. 14 A 97/2023-99 (první rozsudek), zrušil Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudkem z 16. 4. 2025, čj. 2 As 364/2023-103. NSS se nezabýval věcnou správností dílčích závěrů prvního rozsudku, jelikož zjistil, že v soudním spisu není založena řádná doručenká k vyrozumění jedné z potenciálních osob zúčastněných na řízení. Konkrétně šlo o původního stavebníka. NSS tedy vrátil věc soudu k odstranění tohoto procesního pochybení.
2. Jak plyne z prvního rozsudku v této věci, na který soud již nyní v podrobnostech odkazuje, jádrem sporu je umístění stavby „Viladům Na Úbočí“ o 1 podzemním podlaží (PP) a 5 nadzemních podlažích (NP), která má nahradit stávající rodinný dům, samostatnou garáž a plotovou opěrnou stěnu, o jejichž odstranění již stavební úřad pravomocně rozhodl dne 17. 2. 2020; vše na pozemcích parc. č. 793/1, 793/2, 793/3, 3767 v k. ú. Libeň (stavební záměr). Rozhodnutím z 4. 5. 2021, čj. MCP8 331658/2020 (územní rozhodnutí), Úřad městské části Praha 8 (stavební úřad) tuto stavbu k žádosti původního stavebníka umístil.
3. K odvolání žalobce (a dalších účastníků původního řízení) pak žalovaný v záhlaví specifikovaným rozhodnutím územní rozhodnutí částečně změnil a ve zbytku potvrdil. Žalovaný uzavřel, že stavební záměr je v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy či PSP). Zamyšlená výška stavebního záměru se nevymyká výškové hladině okolní zástavby. Ve zbytku odkázal na doplněné závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, a to odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj (ministerstvo) z 9. 11. 2022, které k žádosti žalovaného přezkoumalo závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy. Změnilo ho pouze v části týkající se vymezení pozemků vztahujících se k záměru a ve zbytku ho potvrdilo.
4. Při určování souladu výšky stavebního záměru ministerstvo vycházelo z výšky stavby 18,9 m od úrovně podlahy 1. NP. V uliční části se do hmotového působení promítlo i 1. PP, neboť z uliční části má vystupovat z terénu. Výška atiky záměru od úrovně podlahy 1. PP činí 18,96 m. Tuto výšku ministerstvo ovšem nebralo jako určující s poznámkou, že „*nadzemní podlaží záměru jsou v uliční části vůči 1. podzemnímu podlaží ustoupena, proto se výška záměru měřená od úrovně podlahy 1. podzemního podlaží do výšek obvodových linií střech záměru nepromítne*“. Takto určená výška dle stanoviska odpovídala požadavkům na stabilizované území, neboť se nijak nevymykala parametrům stávající zástavby. Dle ministerstva se nejednalo o rozsáhlou stavební činnost, ani nebylo možné uvažovat o tom, že by se stavební záměr výrazně odlišoval od objektů stojících v jeho blízkosti svou hmotou či zastavěností pozemku. Ministerstvo zdůraznilo, že výšku či hmotové působení je vždy nutné posuzovat z hlediska širší územní souvislosti území, nikoli pouze s ohledem na nejbližší sousedství.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

5. Žalovaný označil za nedůvodné námitky týkající se posouzení výšky stavebního záměru z hlediska PSP. Z PSP vyplývá, že stavební záměr spadá do V. výškové hladiny (12 – 21 m). Jedná se o maximální výšku v dané lokalitě, kterou stavební záměr nepřesahuje. Maximální výška stavby v části s nejnižší úrovní terénu (jižní část uliční stěny) je cca 20,26 m. Dle žalovaného je stavební záměr v souladu s charakterem území (§ 20 PSP), neboť se sice z uliční části jedná o dům působící jako šestipodlažní, ale toto vnímání „odlehčuje“ tím, že podzemní podlaží vhodně ustupuje do svažitého území. Nadto v sousedství jsou obdobně situované stavby.

## II. Žaloba, vyjádření a procesní vývoj případu

6. Žalobce v žalobě vznesl několik žalobních bodů. K jejich podrobnějšímu shrnutí soud odkazuje na první rozsudek v této věci. Ve zkratce jde o následující výtky:
- a. procesní vady ve smyslu § 36 odst. 3 zákona č. 500/2002 Sb., správního řádu (správní řád), a změna projektové dokumentace po podání odvolání;
  - b. rozpor napadeného rozhodnutí s územním plánem hl. m. Prahy; stavební záměr neodpovídá výškou a hmotou stávající zástavbě;
  - c. rozpor stavebního záměru s kritérii dle PSP; konkrétněji s § 20 PSP, správní orgány dostatečně nezohlednily, že typická podlažnost v území dosahuje 3 nadzemní podlaží a průměrné procento zastavěnosti plochy pozemku 17,777 %, s charakterem zahradního města;
  - d. svou hmotou celý objekt působí z pohledu z ulice jako šestipodlažní budova, jelikož je umístěn přímo na uliční čáře a jeho podzemní garáže vystupují nad terén. Záměr by měl být posuzován z hlediska celkové kompozice a začlenění do terénu a do zástavby. Zdůvodnění žalovaného je nesmyslné, neboť porovnává budovy ve značné vzdálenosti a o nižší výšce. Záměr nerespektuje charakter území a vnímání objektu z hlediska veřejného prostranství;
  - e. vadné zohlednění výškové regulace budov dle PSP, především nesprávný referenční rámec, tj. budovy v okolí, podle nichž byla přípustnost výšky stavebního záměru hodnocena. Žalovaný nehodnotil tyto budovy dle regulované výšky budov, která se měří od výšky horní římsy, ale podle prvků, které římsu přesahují. To vyvolalo zdání, že referenční budovy mají regulovanou výšku vyšší, než ji skutečně mají. Záměr se má nacházet ve výškové hladině IV. (9 až 16 m), nikoli hladině V (12 až 21 m). Jediná budova, která v rámci daného bloku budov svou regulovanou výškou tuto hodnotu přesahuje (o 0,4 m), je navíc nárožním domem;
  - f. správní orgány nedostatečně řešily pohodu bydlení.
7. Žalovaný ve vyjádření z 2. 8. 2023 zejména odkázal na závazná stanoviska, dále se obecně vyjádřil k pojmům pohoda bydlení a imisnímu zatížení s tím, že každá nová budova s sebou nese určitou zátěž, kterou jsou sousedé povinni snášet v míře přiměřené místním poměrům.
8. Práva osoby zúčastněné uplatnil pouze Ing. B. Vyjádření k věci samé nicméně k datu vydání prvního rozhodnutí neposkytl.
9. Poté soud prvním rozsudkem napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.
10. NSS zrušil první rozsudek soudu pro procesní pochybení (rozsudek 2 As 364/2023).
11. Následně soud vyzval strany sporu, nechť se vyjádří ke skutkovému a právnímu stavu po rozsudku 2 As 364/2023, a zároveň obeslal osobu, která v průběhu řízení před soudem vstoupila do práv stavebníka s výzvou k uplatnění práv dle § 34 zákona č. 150/2002 Sb.,

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

soudní řád správní (s. ř. s.), tj. Rezidence na úbočí s.r.o. (nový stavebník). Nový stavebník uplatnil práva dle § 34. Ve vyjádření z 29. 5. 2025 ozřejmil, že souhlasí s tím, jak soud v prvním rozsudku vypořádal procesní námitky, avšak vyhradil se proti závěrům soudu stran rozporu záměru stavby s územním plánem či PSP.

12. Svá vyjádření avizovali jak žalobce, tak Ing. Bartoš, avšak do dne vydání tohoto rozhodnutí je nepředložili.

### III. Druhé posouzení žaloby

13. Soud v dalším řízení opět přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). O žalobě rozhodl bez nařízení jednání, neboť účastníci řízení s tímto postupem souhlasili (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Na tom nic nemění nesouhlas nového stavebníka s tímto postupem. Pro účely nařízení jednání je klíčový jen postoj účastníků, tedy žalobce a žalovaného. Osoba zúčastněná na řízení sice může vyjádřit své preference, avšak tyto nejsou pro postup soudu rozhodující. Osoba zúčastněná na řízení tedy má pouze právo být vyrozuměna o nařízeném jednání a žádat, aby jí při něm bylo uděleno slovo (rozsudek NSS z 26. 9. 2024, čj. 10 Afs 115/2023-49, *B.I.B.S.*). Soud neignoroval požadavek nového stavebníka, aby ve věci nařídil jednání. Na základě jím předložené argumentace, resp. jím předložených důkazních návrhů ovšem neshledal potřebu toto jednání nařizovat (k vlastní argumentaci stavebníka podrobněji níže).
14. Nyní soud rozhoduje o žalobě podruhé. Nový stavebník ve vyjádření z 29. 5. 2025 polemizoval se závěry prvního rozsudku. Tato polemika je ovšem marná. Při opětovném hodnocení jednotlivých žalobních bodů, jimiž se NSS v rozsudku 2 As 364/2023 věcně nezabýval, soud vycházel z již vyslovených závěrů prvního rozsudku s tím, že přihlédl k obsahu vyjádření nového stavebníka. K parametrům předvídatelnosti opětovného soudního přezkumu soud odkazuje na rozsudek NSS z 20. 5. 2024, čj. 9 As 66/2023-72, *JRD Hlubočepy*, bod 22 a násl., či na usnesení rozšířeného senátu NSS z 23. 2. 2022, čj. 1 Azs 16/2021-50, č. 4321/2022 Sb. NSS, např. bod 39.
15. Pokud se v období mezi dvěma rozhodnutími městského soudu nezměnil skutkový nebo právní stav věci, ani se nezměnila soudní judikatura a zároveň ani předtím „pominutá“ osoba zúčastněná na řízení, resp. její právní nástupce (nový stavebník), nesnesli novou relevantní argumentaci, nebylo na místě odchýlit se od jednou již vyslovených závěrů. Nevyužil-li nový stavebník „znovuotevření“ řízení před městským soudem k vznesení námitek a důkazů, které by byly způsobilé změnit pohled soudu na věc, soud v podrobnostech odkazuje na pečlivé odůvodnění prvního rozsudku. Touto technikou odůvodnění druhého rozsudku v téže věci soud racionalizuje nejen vlastní rozhodovací činnost, ale i důvody, které v něm sděluje účastníkům sporu. Bylo by totiž zbytečné opětovně opakovat již jednou vyřčené a účastníkům sdělené závěry. Ostatně soud obdobným způsobem vystavěl mj. rozsudky z 28. 8. 2024, čj. 14 A 64/2022-157, a z 15. 10. 2024, čj. 14 Af 31/2020-92, které obstály v řízení o kasační stížnosti (viz rozsudky NSS z 30. 10. 2024, čj. 7 As 220/2024-48, *Základní umělecká škola Folklorika*, resp. z 11. 4. 2025, čj. 8 Afs 231/2024-65, *SPRINKLER GROUP*). Nad rámec důvodů uvedených v prvním rozsudku soud nyní doplňuje, že neshledal potřebu provádět dokazování výslechy svědků, které navrhl stavebník ve vyjádření z 29. 5. 2025 (viz dále).
16. Soud předesílá, že zatímco žalobcem namítané procesní vady nepovažoval za takové, aby měly za následek vydání nezákonného rozhodnutí ve věci samé (viz body 23-32 prvního rozsudku, na které soud bez dalšího odkazuje), žalobní námitky především proti závaznému stanovisku ministerstva, právnímu hodnocení a také ohledně odůvodnění

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

žalovaným přijatých závěrů, jsou stále důvodné (viz trefné závěry v bodech 33 až 69 prvního rozsudku).

17. Prvně soud uvádí, že napadené rozhodnutí není nezákonné pro nesprávné poučení žalobce ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu. Tuto žalobcem namítanou vadu zhojil žalovaný v průběhu odvolacího řízení (bod 29 prvního rozsudku). Soud i nadále míní, že v rámci odvolacího řízení původní stavebník podstatně neměnil žádost tím, že doplnil dokumentaci ohledně parkovacího systému, který řešil 4 z 17 parkovacích míst (bod 31 prvního rozsudku). Soud nesouhlasí ani s tím, že by jiné podklady přestaly být aktuální (podrobněji bod 32 původního rozsudku).
18. Jde-li o věcné námitky, soud především odkazuje na závěry prvního rozsudku obsažené v jeho bodech 33 až 69. Stěžejní je, že stavebník zamýšlel umístit stavbu ve stabilizovaném území, u něž je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Právě posouzení přípustnosti umístění stavby z hlediska regulace obsažené v územním plánu náleží orgánům územního plánování, tj. odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy v prvním stupni a v druhém stupni ministerstvu. Soud v prvním rozsudku považoval závěry ministerstva dílem za nesprávné, dílem za nepřezkoumatelné. Ministerstvo dle něj řádně mj. nevysvětlilo, na základě jakého ustanovení či regulace „nepromítlo“ výšku záměru stavby od podlahy 1. PP, které v uliční části vystupuje nad přilehlý terén.
19. Na tomto místě soud v podrobnostech odkazuje na odůvodnění prvního rozsudku. Následujícími body tohoto rozsudku pouze reaguje na stručnou polemiku stavebníka z vyjádření z 29. 5. 2025, tedy na výtky, jimiž stavebník zpochybňoval jen některé jím označené závěry prvního rozsudku.
20. Jde-li o námitku stavebníka z bodu 13 vyjádření z 29. 5. 2025, soud v bodě 38 prvního rozsudku jen a pouze rekapituloval argumentaci žalobce. V tomto bodě nečinil žádné vlastní závěry.
21. I nyní je pro soud klíčovým, že ministerstvo na s. 4 závazného stanoviska uvedlo, že „*záměr má podlažnost 1 PP a 5 NP, plochou střechou, výšku atiky 5. NP 15,86 m a výšku technických výstupků na střeše max. 18,9 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 212,35 m n. m.)*“. Z tohoto závěru skutečně mohl soud dovodit, že dle ministerstva dosahovala výška stavby od úrovně podlahy 1. NP (a ne tedy od podlahy 1. PP) výšku max. 18,9 m (měřeno i s technickými výstupky). Ostatně tento údaj odpovídá také příloze stanoviska (výkresy D2 a D3, které počítají s kótou 0 v úrovni podlahy 1. NP).
22. Navzdory námitkám nového stavebníka soud nadále nenachází důvody pro potvrzení závěrů závazného stanoviska ministerstva. Jakkoli stavebník správně poukazuje na to, že na jednom místě na s. 4 závazného stanoviska ministerstvo poukázalo na to, že z uliční části se výška odpovídající 1. PP promítá do hodnocení výšky záměru stavby, v další větě uvedené v závorkách ministerstvo tento dílčí závěr popřelo. Výslovně totiž uvedlo, že nadzemní podlaží jsou v uliční části vůči 1. PP ustoupena, a proto se výška záměru měřená od úrovně podlahy 1. PP do výšek obvodových linií střech záměru nepromítne). Závěry prvního rozsudku nejsou v rozporu s tím, co uvedlo závazné stanovisko. Soud v bodě 40 prvního rozsudku pouze poukázal na nejednoznačnost závazného stanoviska, v němž ministerstvo v jedné větě uvedlo, že výška odpovídající 1. PP v uliční části se do hodnocení výšky záměru promítá, kdežto v následující větě se od tohoto závěru bez tolik potřebného vysvětlení odklonilo. Soud nepominul ani to, že z ničeho neplyne, že by výšku stavby bylo možné arbitrárně určit od úrovně podlahy 1. NP i za situace, kdy 1. PP v nezanedbatelné

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

části záměru vystupuje nad přilehlý terén. Tento aspekt věci je umocněn tím, že stavebník hodlal umístit stavbu přímo na uliční čáře. Okolnost, že 1. NP ustupuje do pozadí oproti 1. PP, které je z uličního pohledu v popředí, soud prozatím v tomto případě neshledal jako určující. Na tom nic nemění ani závěr ministerstva (s. 7 závazného stanoviska), že ustupující nadzemní podlaží vzhledem k svažitému území hmotově a výškově „odlehčují“ působení záměru z pohledu od uliční části. Soud poukazuje na to, že např. z výkresů D3, č. v. 10 a 11, je patrné, že úroveň podlahy 1. PP, které v celé uliční části vystupuje nad přilehlý terén, je kótována -3,1 m oproti podlaze 1. NP, tzn. že záměr z tohoto uličního pohledu dosahuje regulované výšky 18,96 m, tj. od podlahy 1. PP po atiku 5. NP. Z výkresu D3, č. v. 10, je pak patrné, že stavba záměru bude vykazovat různou výšku i z východní a západní strany. Zatímco z jedné z těchto stran je výška záměru posuzována od přilehlého terénu (v jižní uliční části, nikoli severní) stejná, tj. max. 18,96 m (měřítka § 27 odst. 1 PSP), z druhé strany záměr stavby dosahuje v části přiléhající k ulici až 20,26 m (měřeno od úrovně přilehlého terénu až po atiku 5. NP).

23. Stavebník v bodě 17 svého vyjádření z 29. 5. 2025 uvedl, že pro stavby realizované ve svahu je zásadní určit výšku pro jednotlivé její části, avšak tuto námitku blíže nijak nerozvedl. Soud přitom za něj nemůže domýšlet, co touto výtkou mínil.
24. Je pravda, že správní i dotčené orgány znaly výšku stavby z pohledu nadmořské výšky. Dle výkresu zachycujícího koordinační situaci má být úroveň podlahy 1. PP ve výšce 209,250 m.n.m., výška podlahy 1. NP v 212,350 m.n.m. a maximální výška, tj. u technických výstupků, má být v hladině 231,250 m.n.m. Skutečnost, že z projektové dokumentace lze seznat tyto hodnoty, ovšem ještě neznamená, že ministerstvo hodnotilo výšku stavby pro její jednotlivé části či z různých světových stran. Takový postup ministerstva z ničeho neplyne. Nadto posuzovat výšku staveb pro jednotlivé její části v obecné rovině náleží spíše žalovanému, který řeší regulovanou výšku dle PSP. Nelze ovšem přehlédnout, že i regulativy plošného a prostorového uspořádání v některých místech odkazují na regulovanou výšku počítanou dle § 27 PSP (příloha č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy). Pokud se ovšem – při zohlednění shora uvedených specifik případu – ministerstvo uchýlilo k posouzení výšky stavby jako výšky od podlahy 1. NP po výšku atiky 5. NP, nedostatečně zohlednilo svahovitý terén a celkové „odhalení“ celého 1. PP z uliční (jižní) strany vč. výšky stavby z východu a západu v místech, kde východní a západní fasáda přiléhají k jižní fasádě stavby. I v tomto rozsudku tedy soud uzavírá, že závěry ministerstva jsou v podstatné otázce nepřezkoumatelné. Tuto vadu nelze zhojit nahlédnutím do obsahu správního spisu, jak se domníval stavebník. Nadto neoznačil ani konkrétní výkres či číslo listu správního spisu, který by dle něj mělo zmírnit či odstranit nepřezkoumatelnost závazného stanoviska ministerstva z 9. 11. 2022.
25. Stavebník dále namítal, že jeho záměr zapadá do konceptu daného místa, které se nachází v lokalitě s výškovou hladinou V (12 – 21 m). Poukázal na související zjištění ministerstva a jeho závěr, že výškové řešení záměru se nijak výrazně nevymyká výškovým parametrům stávající zástavby.
26. Soud ovšem opět odkazuje na závěry prvního rozsudku (bod 43), dle nichž stavebník zamýšlel umístit jeho stavbu v území vilové zástavby smíšené povahy,

v rámci které většinu staveb tvoří 2 až 3 podlažní klasické vily se sedlovými střechami, místy doplněné o modernější vily s plochou střechou, nicméně výškou nevybočující z uvedených podlažních kritérií. Výjimkou je objekt stojící na parc. č. 784, jenž má 4 nadzemní podlaží (dle ÚAP), nicméně se zde jedná o nárožní dům, u kterého je dominantnější výška předpokládaná a neurčuje celkový charakter území. Druhou výjimkou je objekt stojící na parc. č. 813, jenž má

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

rovněž 4 nadzemní podlaží, nicméně tento objekt přímo přiléhá k silniční tepně ulice V Holešovičkách a lze jej rovněž považovat za dominantu bloku budov, která funkčně odděluje frekventovanou silnici od zbytku vilové zástavby. Povahou území se jedná o zahradní město, tzn. území se zvýšeným výskytem zahrad a zeleně, která je na daném území rovněž zvýšeně chráněna (viz příslušné podklady ÚAP).

Soud pak v bodě 44 prvního rozsudku vypočetl, že oproti tomu záměr stavby není vilou, ale bytovým domem s 5 NP vč 1 PP s 17 parkovacími místy a skladovými kóji. Stavebník plánuje zřídit 27 bytů pro cca 56 osob. I z tohoto důvodu nelze bez dalšího přijmout závěr ministerstva, že záměr stavby nevybočuje z parametrů stávající zástavby, resp. ministerstvo dostatečně nezdůvodnilo, proč lze akceptovat tyto odlišnosti mezi záměrem a stávající zástavbou.

27. Jakkoli se tomu stavebník brání, soud nadále pochybuje o způsobu, kterým ministerstvo porovnávalo stavbu a stávající okolní zástavbu. Ministerstvu v obecné rovině nic nebrání zohlednit širší okolí. Tak to je zejména u ploch větších sídlišť či v lokalitách, které nejsou situovány v členitých či svahovitých terénech. Pokud ovšem ministerstvo řešilo záměr v poměrně stísněné lokalitě a v příkrém svahu, muselo pro toto specifikum přiměřeným způsobem zúžit i rámec referenční zástavby, s níž záměr stavby porovnávalo. Až na objekty č. p. 2237 a 1893 v k. ú. Libeň, které jsou měřítkem soudu již poměrně vzdálené jádru okolní zástavby (ve vztahu k záměru stavby), lze uvažovat o zbylých ministerstvem zmíněných stavbách jako o referenčních bodech pro účely zjištění výškové hladiny zástavby v lokalitě. Právě označené dvě stavby se nacházejí ve vzdálenosti přes 100, resp. přes 200 m od dotčeného pozemku ve svahovitém území s hustou vilovou zástavbou, která posuzované lokalitě dominuje. Na základě jejich parametrů nelze dovozovat ani charakter dotčené lokality, ani soulad stavby s jejím charakterem. Pro tento účel mělo ministerstvo k dispozici řadu jiných bližších staveb, jejichž výška, hmota či míra, kterou zastavily pozemky, jsou k zjištění charakteru okolní zástavby příznačnější. Ve zbytku soud plně odkazuje na závěry obsažené v bodu 44 jeho prvního rozsudku, tedy stran pochybností nad tím, jakou metodiku ministerstvo použilo při porovnání staveb v sledovaném území. Zjištění a úvahy ministerstva ohledně výšky a podlažnosti budov nejsou jasná ani úplná, neboť ministerstvo dostatečně nezdůvodnilo soulad stavebního záměru se stávající zástavbou.
28. Na základě předložených zjištění nemohlo ministerstvo bez dalšího určit, že převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě v souladu s oddílem 15 bodem 59 regulativů plošného a prostorového uspořádání je v hladině V (12 – 21 m), jak tvrdí žalobce. S ohledem na dosavadní zjištění ministerstva může převládající výška okolní zástavby dosáhnout nanejvýš hladiny IV (9 – 16 m). I tímto aspektem se ministerstvo bude muset opět zabývat, zejména zdůvodnit výběr referenčních staveb, které definují charakter lokality a jejichž výška v okolní zástavbě *převládá*. Teprve v kontextu nových zjištění údajů o převládající okolní zástavbě bude ministerstvo moci zjistit, zda se záměr stavby z pohledu výšky skutečně nevymyká zástavbě.
29. Jde-li o námitku stavebníka z bodu 25 jeho vyjádření z 29. 5. 2025, ani tato nemůže zpochybnit závěry uvedené v bodě 46 a násl. prvního rozsudku. Soud nyní jen upřesňuje, že na základě výměry pozemků, z nichž má vzejít stavba (744 m<sup>2</sup>), jak s touto výměrou pracovalo ministerstvo mj. na s. 6 závazného stanovisko, pak zastavěnost těchto pozemků v rozsahu dotčeným 1. PP (546 m<sup>2</sup>) skutečně dosahuje úrovně přes 73 %. Soud čerpal z aktuálních podkladů. Zastavěnost pozemků v úrovni 1. NP je pak nižší (323 m<sup>2</sup>), a tedy dosahuje přes 43 %. Na tom nic nemění to, že nadzemní podlaží ustupuje 1. PP. Nelze

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

pominout, že stavebník jím navrženým korpusem stavby vyplní téměř  $\frac{3}{4}$  dotčených pozemků. Skutečnost, že stavebník požaduje umístění stavby s těmito parametry v lokalitě s charakterem zahradního města, musí ministerstvo náležitým způsobem promítnout v odůvodnění jeho stanoviska. Nemůže přitom bez dalšího – s ohledem na specifika navržené stavby – přihlížet pouze k zastavěnosti stavbou dotčených pozemků v úrovni 1. NP, a to i vzhledem k dosavadní průměrné míře zastavěnosti okolních pozemků, která nepřevyšuje ani jen 20 %.

30. Stavebník nemá pravdu, že by soud v prvním rozsudku neuvedl důvody, pro které může záměr představovat novou dominantu okolní zástavby. Tyto důvody jsou patrné napříč celým odůvodněním prvního rozsudku, v němž soud řešil zejména výšku stavby, zastavěnost dotčených pozemků, hmotové působení stavby či její podlažnost ve vztahu k okolním stavbám. Nelze tedy izolovaně hledět jen na bod 50 prvního rozsudku, jak činil žalobce. V nynějším rozsudku se soud ztotožnil s odůvodněním prvního rozsudku, jelikož parametry záměru stavby naznačují, že tato se může stát novou dominantou ulice Na Úbočí. Ministerstvo sice identifikovalo v bližším či vzdálenějším okolí záměru i několik málo staveb, které se svými parametry blížily záměru stavebníka. To ovšem neznamená, že záměr stavby se nemůže stát novou dominantou (srov. opačně s. 7 závazného stanoviska). Za těchto podmínek musí ministerstvo zdůvodnit, proč lze akceptovat novou dominantní stavbu právě na jí dotčených pozemcích.
31. Zjištění a úvahy ministerstva ohledně výšky a podlažnosti budov, zastavěnosti pozemků, hmotového i jiného působení (s ohledem na charakteristiku území jakožto zahradního města se zvýšenou ochranou zeleně) a souladu celého záměru s charakterem okolního území, jsou převážně doposud nejasné. Ani v rámci ministerstvem užitého referenčního rámce není možné jednoznačně dovodit soulad stavebního záměru s cíli územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 ve spojení s § 18, 19a stavebního zákona a ve spojení s cíli vyjádřenými v územním plánu hl. m. Prahy (oddíl 1 regulativů plošného a prostorového uspořádání). Jestliže se stavební záměr nachází v území, jež územní plán označil jako stabilizované, což znamená, že „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. [...] Jedná se o zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“ (srov. regulativy plošného a prostorového uspořádání), pak z doposud předestřených úvah není zřejmé, zda lze stavební záměr označit jako zachovávající, dotvářející či rehabilitující stávající urbanistickou strukturu. Ministerstvo musí opět provést výklad těchto neurčitých právních pojmů v souladu s požadavky ustálené judikatury (srov. např. rozsudky NSS z 16. 7. 2024, čj. 10 As 332/2023-122, *OPAL REAL*, body 37 a násl., či z 16. 4. 2024, čj. 10 As 331/2023-121, *Bytové družstvo Vršní*, bod 22).
32. Shora uvedené vady závazného stanoviska by nemohly zhojit svědci, jejichž výsledky navrhl stavebník. Navzdory tomu, že právě žalobcem navržené osoby zpracovávaly či podepsaly závazné stanovisko ministerstva z 9. 11. 2022, nemohly by odstranit nepřesnosti či nedostatečné odůvodnění tohoto závazného stanoviska až v řízení o žalobě. Závazné stanovisko stojí a padá na zjištěních a odůvodnění, které tyto úřední osoby do něj vložily. Soud nemůže tato zjištění a důvody domýšlet či doplňovat za pomoci svědků, kteří by nanejvýš mohli upřesnit, co zamýšleli sdělit tím kterým závěrem stanoviska.
33. Jelikož nový stavebník neuvedl žádné konkrétní námitky, které by zpochybňovaly závěry ohledně posouzení souladu stavby s PSP, a ani žádné jiné zacílené námitky, soud v podrobnostech odkazuje na odůvodnění prvního rozsudku v této věci.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

#### IV. Závěr

34. Žalobce tedy opětovně uspěl s většinou svých žalobních námitek. Soud tudíž s ohledem na důvody uvedené v prvním rozsudku, s nimiž se bez výhrady ztotožnil, napadené rozhodnutí jako zčásti nezákonné a zčásti nepřezkoumatelné zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Stejně jako při prvním rozhodování o věci ani nyní soud nepovažoval za nutné rušit územní rozhodnutí. V dalším řízení bude žalovaný vázán právními závěry učiněnými soudem v tomto rozsudku.
35. Na žalovaném nyní bude, aby si u ministerstva vyžádal nové závazné stanovisko na úseku územního plánování, neboť to stávající se stalo právně neúčinné. Ministerstvo tak bude muset vydat nové podkladové závazné stanovisko ke stavebnímu záměru, a to při vázanosti právním názorem soudu vysloveným v tomto rozhodnutí (srov. rozsudek NSS z 29. 11. 2017, čj. 9 As 269/2016-44, č. 3680/2018 Sb. NSS, *T-Mobile*, bod 43). V případě, že by nově vydané závazné stanovisko bylo ke stavebnímu záměru kladné, žalovaný následně, s ohledem na to, že je vázán závěry soudu, pečlivě posoudí stavební záměr z hlediska jeho souladu s kritérii dle § 90 odst. 1 stavebního zákona, zejména ve spojení s podmínkami dle § 20 a 25 PSP. V případě, že i zde shledá soulad stavebního záměru s umístěním do území, pečlivě se vypořádá s těmi z doposud uplatněných námitek žalobce, jež se týkaly vlivu umísťované stavby na pohodu jeho bydlení.
36. O náhradě nákladů řízení o žalobě a o kasační stížnosti rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Úspěšný žalobce má nárok na náhradu nákladů řízení, které sestávají ze zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 3 000 Kč a z odměny advokáta za tři úkony právní služby v řízení před městským soudem (převzetí a příprava zastoupení, žaloba a vyjádření ke kasační stížnosti) po 3 100 Kč podle § 11 odst. 1 písm. a) a d) § 7 bodu 5 a § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve znění do konce roku 2024 (advokátní tarif), včetně náhrady hotových výdajů (3 x 300 Kč) podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Soud nepřiznal odměnu za úkon, který spočíval v podání žádosti o prodloužení lhůty k vyjádření, jelikož zástupce žalobce v prodloužené lhůtě nic nedodal. Soud dále uvádí, že v prvním rozsudku uvedl, že žalobci přiznal náhradu nákladů řízení i za úkon spočívající v účasti na jednání. V této věci ovšem soud jednání nenařizoval. Šlo o zjevnou chybu prvního rozsudku. Odměna ve výši 10 200 Kč se dále zvyšuje o částku 2 142 Kč odpovídající dani z přidané hodnoty. Celkem tedy žalobci vč. náhrady soudního poplatku náleží náhrada ve výši 15 342 Kč. Tuto částku je povinen uhradit žalovaný, který ve věci podal také kasační stížnost, k níž NSS zrušil první rozsudek. Za zmínku stojí, že nový stavebník se nepodílel na vzniku nákladů žalobce, jelikož neinicioval ani jen řízení o kasační stížnosti. Soud k tomu dodává, že NSS odmítl kasační stížnost původního stavebníka, jelikož ho považoval za osobu zjevně neoprávněnou podat kasační stížnost.
37. O náhradě nákladů řízení zúčastněných osob soud rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s. Těmto osobám soud neuložil žádné povinnosti a zároveň neshledal žádné důvody hodné zvláštního zřetele, pro které by jim měl přiznat náhradu nákladů řízení.

#### Poučení:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší 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. Kasační stížnost je nepřipustná proti rozhodnutí, jímž soud rozhodl znovu poté, kdy jeho původní rozhodnutí bylo zrušeno Nejvyšším správním soudem; to neplatí, je-li jako důvod kasační stížnosti namítáno, že se soud neřídil závazným právním názorem Nejvyššího správního soudu [§ 104 odst. 3 písm. a) s. ř. s.].

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

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

Nesplní-li povinný (žalovaný) dobrovolně, co mu ukládá výrok II vykonatelného rozhodnutí, může oprávněný (žalobce) podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Praha 10. září 2025

Martin Lachmann v. r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.