



XČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně: **Mgr. K. V.**
bytem X
zastoupená advokátem JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D.
sídlem Slavíkova 1568/23, 120 00 Praha 2

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

za účasti: 1) PROREALM, s.r.o., IČO 48109240
sídlem Dolnocholupická 233/21, 143 00 Praha 12
zastoupená advokátem JUDr. Jiřím Hartmannem
sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8
2) Ing. V. P.
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného z 15. 1. 2025, čj. MHMP 4923/2025,

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:

I. Vymezení věci

1. K žádosti osoby zúčastněné na řízení 1 (stavebník) Úřad městské části Praha 12 (stavební úřad) rozhodnutím z 29. 7. 2024, čj. P12 33068/2024 OVY (prvostupňové rozhodnutí), umístil stavbu „Revitalizace výrobního areálu - novostavba víceúčelového objektu s bydlením a výstavními prostory, X“ (stavba). Konkrétně se jednalo o stavbu víceúčelového objektu o dvou sekcích, severní sekcí je sekce bytová (14 bytových jednotek), jižní sekcí je sekce galerijní s výstavními prostory. Dále je součástí záměru stavba krytého parkingu, zpevněné plochy, vsakovacího zařízení a dvou geotermálních vrtů pro tepelné čerpadlo země/voda. To vše na pozemku parc. č. X v k. ú. X. Stavební úřad o umístění stavby rozhodoval podruhé, neboť jeho rozhodnutí z 28. 11. 2022 žalovaný zrušil rozhodnutím z 24. 1. 2024 (první rozhodnutí) a věc mu vrátil k novému projednání.
2. Žalobkyně vlastní rodinný dům č. p. X a pozemky parc. č. XA a parc. č. XB v k. ú. X. Tyto pozemky se nacházejí poblíž pozemku, na kterém stavební úřad umístil stavbu. Proti prvostupňovému rozhodnutí se odvolala (stejně jako pět dalších osob). V záhlaví označeným rozhodnutím (napadené rozhodnutí) žalovaný potvrdil prvostupňové rozhodnutí a odvolání zamítl.

II. Žaloba a vyjádření

3. Proti napadenému rozhodnutí podala žalobkyně žalobu. Dle ní stavba nerespektuje požadavky na umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci dle nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, Pražské stavební předpisy (PSP). V lokalitě převládají stavby, jejichž výška odůvodňuje stanovit výškovou hladinu I (0–6 m). Žalobkyně odkázala na Územně analytické podklady hl. m. Prahy, z nichž vyplývá, že stavebník plánuje záměr v území s výškovou hladinou I. Výšková hladina se neurčuje dle nejvyšších staveb v území, ale podle charakteristické a převažující zástavby, kterou v tomto případě tvoří historická zástavba Čechovy čtvrti. Tuto výškovou hladinu stavba svou výškou překračuje. Žalovaný nadto chybně určil dvě výškové hladiny (I & II). Toto není možné. Určit lze jen jednu hladinu (a dle žalobkyně se jednalo o výškovou hladinu I).
4. Stavba neodpovídá charakteru území a parametrům jeho stávající zástavby, čímž porušuje § 20 odst. 1 PSP. Žalobkyně zdůraznila, že území tvoří převážně nízké rodinné domy o 1 či 2 nadzemních podlažích (NP), které určují charakter území. Bytový dům se 3 NP a 14 bytovými jednotkami tento charakter nerespektuje. Výška, objem a kapacita stavby, stejně jako její urbanistické ztvárnění, neodpovídají okolní zástavbě. Na místě stávajícího přízemního domu má vzniknout výrazně vyšší a objemnější objekt, který se vymyká místnímu urbanismu. Žalovaný chybně stanovil regulovanou výšku stavby, neboť za hlavní římsu stavby považoval římsu nad 2. NP. Dle žalobkyně má stavba regulovanou výšku cca 10,7 m, neboť hlavní římsa „galerijní“ části stavby leží nad 3. NP. V tomto smyslu neobstojí odkaz žalovaného na § 27 odst. 2 PSP, který umožňuje nad maximální regulovanou výšku vystavět mimo jiné podkrovní podlaží.
5. Žalobkyně zpochybnila i umístění parkovacích stání v klidném vnitrobloku, který sousedí se zahradami okolních rodinných domů. Pohyb a stání automobilů v daném prostoru je nežádoucí, neboť narušuje kompozici zástavby tvořené rodinnými domy se zahradami. Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

Žalobkyně upozornila, že uliční prostor je rušný, zatímco vnitrobloky slouží k odpočinku obyvatel. Dle ní je nezbytné zachovat jejich klidný charakter a nezatahovat do nich automobilovou dopravu. Stavba zhorší životní podmínky a naruší pohodu bydlení nad přiměřenou míru, což je v rozporu s § 20 odst. 1 PSP. Stavba nerespektuje zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb [§ 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)].

6. Žalovaný ve vyjádření z 12. 3. 2025 navrhl, aby soud zamítl žalobu. Pokud výškové hladiny neurčuje územní nebo regulační plán, tak se stanoví na základě § 26 PSP. Podstatná je právě regulovaná výška, nikoliv počet podlaží, jak tvrdí žalobkyně. Soulad stavebního záměru s územním plánem přezkoumal orgán územního plánování.

III. Posouzení žaloby

7. 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.)], jakož 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.).
8. 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. Žalobkyně nenavrhla k důkazu nic, co by již nebylo založeno ve správním spisu.
9. Žalobkyně namítla, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, neboť
 - a) stavební úřad uvedl, že *záměr respektuje a rozvíjí hodnoty uceleného architektonického souboru, či že respektuje přírodní hodnoty městské krajiny*. Přitom nespecifikoval, co konkrétně tyto termíny znamenají s ohledem na posuzovaný případ, navíc si protirečí, neboť jinde uvedl, že na daném místě se vyskytuje *nesourodá zástavba s velkou rozmanitostí*;
 - b) žalovaný nepřezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu jejích odvolacích námitek.
10. Žalobkyně má pravdu, že stavební úřad nevěnoval dostatečnou pozornost dílčím aspektům odůvodnění svého rozhodnutí [bod 9 písm. a) shora]. Použil neurčité právní pojmy, které ovšem nijak nevyložil. Ze s. 9 prvostupňového rozhodnutí nebylo zřejmé, proč se domníval, že stavba respektuje hodnoty uceleného architektonického souboru či přírodní hodnoty městské krajiny. Potud soud souhlasí s žalobkyní. Nelze ovšem přehlédnout, že tyto izolované závěry, které nemají odraz ani ve zbytku prvostupňového rozhodnutí, žalovaný nepřevzal. Soud zdůrazňuje, že žalovaný vystavěl napadené rozhodnutí na tom, že stávající zástavba je heterogenní a že dle něj se nejedná o komponovaný urbanistický celek (např. s. 6 a 8 napadeného rozhodnutí).
11. K tomu soud zdůrazňuje, že správní řízení ovládá zásada jednotnosti řízení. To znamená, že řízení představuje jeden celek až do vydání rozhodnutí a pojímá se dohromady (ve svém komplexu). Jako jeden celek jsou vnímána též rozhodnutí vydaná v jednotlivých fázích řízení [rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) z 15. 3. 2017, čj. 5 Azs 270/2016-39]. V zásadě tedy není vyloučeno, aby odvolací správní orgán napravil vady řízení před správním orgánem prvního stupně. Jak vyplývá z ustálené judikatury NSS (usnesení rozšířeného senátu z 12. 10. 2004, čj. 5 Afs 16/2003-56, č. 534/2005 Sb. NSS, *ROMIKA INDUSTRIES*, a rozsudky z 28. 12. 2007, čj. 4 As 48/2007-80, či z 29. 11. 2012, čj. 4 Ads 97/2012-66, *ZIMBO CZECHIA*, bod 41), případné nedostatky odůvodnění prvostupňového rozhodnutí může napravit druhostupňové rozhodnutí, jelikož rozhodnutí správních orgánů prvního a Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

druhého stupně tvoří jeden celek. To platí tím spíše, pokud odvolací orgán vychází ze stejného spisu, resp. stejných skutkových zjištění jako správní orgán prvního stupně (rozsudek NSS ze dne 10. 5. 2017, čj. 7 Azs 86/2017-33, bod 21).

12. Z napadeného rozhodnutí jako celku zřetelně vyplývají jasně ohraničené úvahy žalovaného zejména stran dílčích aspektů stavby, které žalobkyně zpochybnila v žalobě (například určení výškové hladiny okolní zástavby či určení výšky vlastní stavby). Ve světle pečlivě vysvětlených závěrů žalovaného pak soud nepřikládal význam výše zmíněné nesrovnalostem prvostupňového rozhodnutí. Na tom nic nemění, že tyto dílčí závěry žalovaný výslovně nepopíral.
13. Pro úplnost soud upozorňuje, že zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, pokud pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí vůbec meritorně přezkoumat. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost zpravidla pro účastníky řízení neznamena žádný přínos. Výsledkem je naopak pravidelně prodloužení a prodražení celého řízení. K otázce nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů je vždy nutné přistupovat krajně zdrženlivě (usnesení rozšířeného senátu NSS z 5. 12. 2017, čj. 2 As 196/2016-123, č. 3668/2018 Sb. NSS, *Zdravé Ktišsko*, bod 30).
14. Soud nesouhlasí s žalobkyní, že by napadené rozhodnutí bylo nepřezkoumatelné z jí namítaného důvodu uvedeného v bodě 9 písm. b) tohoto rozsudku. Žalovaný dostatečně odůvodnil, proč nepovažoval odvolací námitky za důvodné (srov. mj. jeho vlastní závěry na s. 6 a násl. napadeného rozhodnutí). K jádru sporu se vyjádřil způsobem, který hledisky cit. judikatury vylučuje závěr o nepřezkoumatelnosti. Věcné námitky soud vypořádá níže.
15. Žalobkyně v žalobě jednak rozvinula ucelenou argumentační linii ohledně nepřípustné výšky stavby v dané lokalitě, jednak reagovala na jednotlivé jí citované věty z napadeného rozhodnutí, jejichž správnost zpochybnila. Soud napadené rozhodnutí přezkoumal z perspektivy všech vůdčích i dílčích námitek. Již na tomto místě ovšem podotýká, že se detailně nevypořádával s každou jednotlivou dílčí námitkou, jelikož považoval za postačující, že žalobkyni seznámil s ucelenými závěry, které ve svém celku vyvrací její výtky (viz dále; k tomu např. rozsudek NSS z 22. 4. 2024, čj. 9 Ads 12/2023-38, bod 21).

Výšková hladina okolní zástavby

16. Soud předesílá, že záměr stavby spadá do stabilizovaného území. Dle § 4 písm. a) PSP se na území Prahy považují za stabilizovaná ta území, která mají plně vyvinutý stávající charakter, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území a území je jen doplňováno. Dle § 20 odst. 1 PSP platí, že při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Ustanovení § 25 PSP definuje výškové hladiny následovně:

- (1) Výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží.
- (2) Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov a stanovují se takto:
 - a) hladina I 0 m - 6 m,
 - b) hladina II 0 m - 9 m,
 - c) hladina III 0 m - 12 m,
 - d) hladina IV 9 m - 16 m,

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

- e) hladina V 12 m - 21 m,
- f) hladina VI 16 m - 26 m,
- g) hladina VII 21 m - 40 m,
- h) hladina VIII nad 40 m;

rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostoru.

- (3) Spolu s určením výškové regulace v územním nebo regulačním plánu lze stanovit podmínky, za jejichž splnění lze stanovenou maximální regulovanou výšku přesáhnout, popřípadě minimální regulovanou výšku podkročit, a to určením konkrétního místa nebo typu stavby anebo obecných pravidel.

Dále § 26 PSP předpokládá umístění staveb v souladu s výškovou regulací dle § 25 PSP. Není-li výšková regulace stanovena územním či regulačním plánem, platí, že *ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.*

17. Nad rámec právě uvedených ustanovení PSP soud připomíná rozhodovací praxi NSS k posouzení souladu stavby s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby. To se totiž odehrává jednak v oblasti výkladu neurčitých právních pojmů, jednak v rámci správního uvážení stavebního úřadu (např. rozsudky NSS z 16. 7. 2024, čj. 10 As 332/2023-122, *OPAL REAL*, bod 43, či z 4. 4. 2025, čj. 10 As 22/2025-47, bod 24). Jeho soudní přezkum je omezen v souladu s § 78 odst. 1 s. ř. s. V rozsudku z 14. 10. 2025, čj. 7 As 298/2024-47, bod 39, tak NSS uvedl následující:

Stabilizované území, charakter stabilizovaného území či struktura stávající zástavby jsou neurčitými právními pojmy, protože nejsou právními předpisy ani územním plánem nijak definovány. [...] Výklad neurčitého právního pojmu a jeho aplikace na konkrétní skutkový stav je v souladu s § 75 s. ř. s. plně a meritorně přezkoumatelné soudem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 1. 2015, č. j. 1 Azs 200/2014-27, č. 3200/2015 Sb. NSS). Posouzení souladu záměru s charakterem území je však již věcí správního uvážení orgánu (a nikoli výkladem neurčitých právních pojmů), přičemž soudní přezkum správního uvážení nemá vést k tomu, že by soud nahrazoval správní orgán v jeho odborné dozorové kompetenci, respektive že by nahrazoval správní uvážení uvážením soudním (rozsudek Nejvyššího správního soudu z 18. 12. 2003, č. j. 5 A 139/2002-46, č. 416/2002 Sb. NSS). Proto Nejvyšší správní soud zastává názor, že je namístě zdrženlivý přístup k otázce, zda je umístěvaná stavba v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby, tj. zda je v souladu s regulací stabilizovaného území obsaženou v regulativech funkčních ploch. To je otázka ryze odborná a jako taková spadá do úvahy správního orgánu (rozsudek Nejvyššího správního soudu z 3. 11. 2023, č. j. 8 As 68/2022-52, či z 10. 4. 2025, č. j. 1 As 116/2024-52, bod 41). Úkolem soudu ve správním soudnictví je proto především ověřit, zda správní orgán nepřekročil meze své úvahy a zda k ní předešel dostatečné důvody.

18. Jakkoli § 20 PSP představuje samostatné hledisko přípustnosti záměru, nelze ho zcela oddělovat od posouzení přípustnosti záměru z hlediska nástrojů územního plánování (např. rozsudek 10 As 22/2025, bod 24). Na měřítku § 20 PSP je třeba nahlížet obdobnou logikou, s jakou judikatura pracuje s výkladem pojmů či správním uvážením při posuzování záměru z perspektivy územně plánovací dokumentace.
19. Prvně k vyššímu počtu podlaží. Dle soudu podlažnost nemá význam pro posouzení nynějšího záměru. PSP sice v § 25 odst. 1 zmiňují „minimální a maximální počet podlaží“ jako jednou z možných variant výškového uspořádání v území. Z ničeho ovšem nevyplývá, že by právě území, v němž správní orgány umístily stavbu, podléhalo výškovému

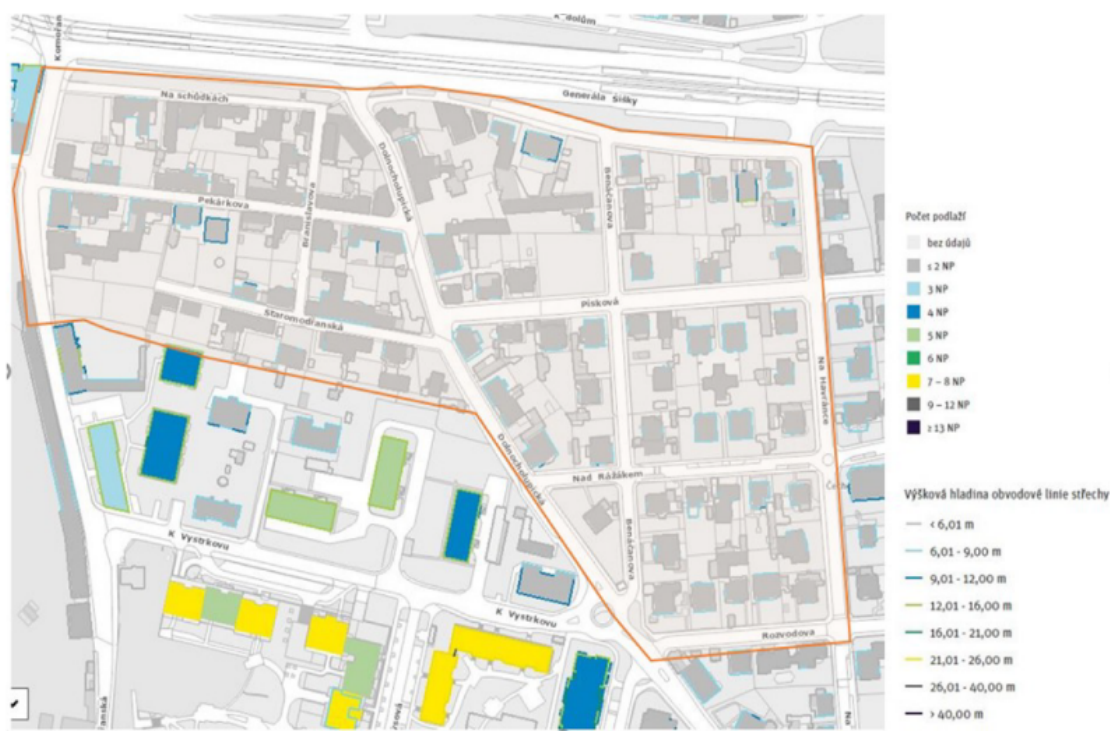
Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

uspořádání za pomoci počtu podlaží. Ani žalobkyně nic takového netvrdí, naopak vznáší námitky stran výšky staveb v okolí počítané dle § 27 PSP (viz dále). Již jen proto se v nynější situaci uplatní § 25 odst. 2 PSP, který definuje výškové hladiny za pomoci „minimální a maximální regulované výšky budov“ v hladinách I až VIII. Dlužno dodat, že PSP nestanoví žádné minimální či maximální požadavky stran podlažnosti budov. To by mohl stanovit jen územní či regulační plán. Počet podlaží ostatně nelze použít jako regulativ PSP pro posuzování záměrů i proto, že z ničeho neplyne, jakou přesnou výšku má mít jedno podlaží (obdobně rozsudek Městského soudu v Praze z 17. 9. 2021, čj. 18 A 48/2021-182, bod 182, či již cit. rozsudek 14 A 235/2021, bod 53).

20. V následujících odstavcích soud vysvětlí, proč žalovaný nepochybil při určení výškové hladiny okolní zástavby. Předně žalobkyně neměla pravdu, pokud namítala, že žalovaný nemohl vycházet z údajů o výškové hladině uvedených v územně analytických podkladech. Dle žalobkyně tyto údaje zobrazují obvodové linie střech, nikoli výšku hlavní římsy, která je rozhodná pro určení výškové hladiny dle PSP. Soud upozorňuje, že § 26 PSP výslovně odkazuje na použití územně analytických podkladů. Použití územně analytických podkladů při určení výškové hladiny v území potvrzuje i rozsudek NSS z 16. 4. 2024, čj. 10 As 331/2023-121, *Bytové družstvo Vršní 797*, bod 26. NSS sice připustil, že územně analytické podklady pracují jen s pojmem „obvodová linie střechy“. Přesto je stavební úřady mohou používat za účelem zjištění výškové hladiny PSP. Nutno zdůraznit, že územně analytické podklady byly vypracovány právě za účelem určení výškové hladiny stávající zástavby (obdobně též rozsudek Městského soudu v Praze z 26. 6. 2025, čj. 18 A 66/2024-134, bod 56). Žalobkyně sice namítla, že dům č. p. 385 je přízemním domem (o jednom nadzemním podlaží) s výškou hlavní římsy kolem 4 metrů a hodnota 8 m (kterou zmínil žalovaný a která vychází z územně analytických podkladů) představuje výška u polovalbové střechy ve štítě. Toto tvrzení ohledně údajného rozdílu mezi výškou uvedenou v územně analytických podkladech a výškou, která by měla být počítána dle PSP, ovšem ničím nedoložila. I pokud by měl žalovaný v tomto jednom konkrétním případě pochybit (což žalobkyně neprokázala), jeho závěr o výškové hladině zástavby nestojí a nepadá na této jedné stavbě (např. s. 9 napadeného rozhodnutí). Nedůvodnou je námitka, že správní orgány „vyzobávaly“ vyšší stavby za účelem posunutí výškové hladiny, resp. určení výškové hladiny II (0 - 9 m), místo hladiny I (0 - 6 m). Stejně tak žalobkyně ničím nedoložila výtku, že správní orgány vycházely jen z vyšších údajů štítových zdí, a ne z údajů, které korespondovaly s výškami danými umístěním říms staveb v okolí záměru.
21. Soud neshledal nesprávným ani paralelní stanovení dvou výškových hladin I & II pro posuzované území. Z § 25 odst. 2 PSP plyne, že *rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin* (plné znění tohoto ustanovení výše). Co se týče samotného stanovení výškové hladiny, soud opětovně odkazuje na rozsudek 10 As 331/2023, *Bytové družstvo Vršní 797*, bod 26, z něž vyplývá, že úkolem soudu není zjišťovat výšku okolní zástavby a hodnotit vhodnost výšky plánovaného bytového domu (jde totiž o odborné otázky). Úlohou soudu je jen v tomto směru posoudit vstupní skutková zjištění správního orgánu, a zjistit, zda výsledná úvaha žalovaného nevybočuje z mezí a hledisek stanovených zákonem.
22. V tomto duchu soud činí následující závěry. Přestože většina výšek staveb (domů) v posuzovaném území nepřesahuje regulovanou výšku 6 m, nacházejí se zde i stavby vyšší než 6 m. Právě ty pak odůvodňují stanovení paralelní výškové hladiny II. Výškovou hladinu nelze určit jen podle výšky nižších staveb (byť tyto stavby převažují), ale vždy je nutno

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

zohlednit veškeré stavby v posuzovaném (vymezeném) území v okolí umísťované stavby, tzn. i vyšší stavby (obdobně rozsudek 18 A 66/2024, bod 57). Žalovaný tyto vyšší stavby specifikoval na s. 9 napadeného rozhodnutí. Některé z nich se přitom nacházejí v ulici Dolnocholupická, nadto v bezprostřední blízkosti nyní sporné stavby (č. p. 2239 či č. p. 1556). Pro ilustraci výškové hladiny soud reprodukuje mapu výškových hladin a podlažnosti ze s. 7 napadeného rozhodnutí. Z níže uvedené mapy bez pochyb vyplývá, že v posuzovaném území je hned několik staveb svou výškou přesahujících 6 m. Proto nelze uvažovat o tom, že žalovaný postupoval nesprávně, pokud pro území stanovil paralelní výškové hladiny I & II. Na tom nic nemění požadavek žalobkyně na zachování identity historické zástavby „cukrovarnických domků“.



23. Soud opakuje, že on sám nemůže zjišťovat výšku okolní zástavby. Nemůže tedy ani sám určit výškovou hladinu v území. V tomto případě pouze ověřoval, zda žalovaný shromáždil dostatečné a správné podklady k určení výškové hladiny, a zda nepochybil tím, že by například dospěl k závěru, který vůbec nemá oporu ve skutkovém stavu. K tomu nedošlo. Soud jen ilustrativně poukazuje na jiný případ, v němž správní orgán při určení výškové hladiny překročil meze přípustných úvah (rozsudek Městského soudu v Praze z 14. 5. 2024, čj. 14 A 41/2022-209). V odkazované kauze stavební úřad shledal, že posuzované území spadalo do výškové hladiny VI (16 - 26 m), avšak v jím (poměrně široce) vymezeném území se nalézaly pouze dvě budovy, které lehce přesahovaly 26 m. S ohledem na chybné určení výškové hladiny tak umístil stavbu, jejíž výška přesahovala 39 m (její výška tedy atakovala horní hranici výškové hladiny VII). Nynější případ se od právě uvedeného významně liší. Soud sice souhlasí s žalobkyní v tom, že většina staveb ve vymezeném území nepřevyšovala 6 m, těch, které ji převyšovaly, ovšem nebylo tak málo, aby stanovením výškové hladiny II žalovaný pochybil. Nadto nynější stavba má regulovanou výšku 7,55 m; po zohlednění terénní nerovnosti z perspektivy ulice Dolnocholupická pak 8,1 m (k tomu viz dále). Ani jedna z těchto výšek se nepřibližuje horní hranici výškové hladiny II.

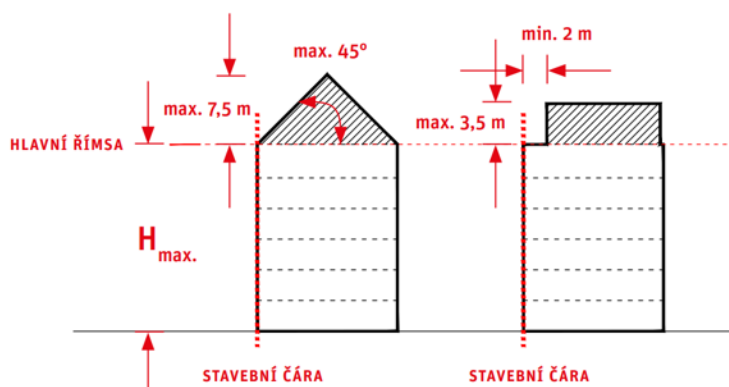
Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

24. Na základě výše uvedeného nelze shledat ani to, že by stavba svou výškou neodpovídala urbanisticko-architektonickému charakteru okolní zástavby (§ 20 PSP). Ta totiž není homogenní a tvoří ji pouze nízké rodinné domky, jak tvrdí žalobkyně, ale i vyšší a prostorově výraznější nemovitosti. Z územně analytických podkladů dále plyne, že např. dům č. p. 2239 je nejen vysoký (regulovaná výška 7,3 m; resp. 7,1 m do ulice Dolnocholupická), ale také prostorově rozlehlejší. Spolu s dalšími „většími“ budovami tak důvodně zpochybňuje tvrzení žalobkyně, že pro dané území je charakteristická *pouze* „historická“ zástavba Čechovy čtvrti s výškovou hladinou I. Soud nepopírá existenci „historické“ zástavby. Žalovaný ovšem označil několik staveb, které nabourávají představu jednotné nízké a z hlediska hmoty menší zástavby. Skutečnost, že záměr spadá do stabilizovaného území, nebrání stavebním úpravám stávajících objektů, jejich nahrazování nebo umístění novostavby, která je vyšší a větší než dosavadní jednopodlažní objekt. Byť jistě slovy žalobkyně stavba s 14 bytovými jednotkami „zahustí“ dosavadní zástavbu, z hlediska výškového a objemového řešení se záměr zásadním způsobem nevymyká parametrům staveb v daném území. Žalobkyně v žalobě ani neprokazovala, že by domy v okolí měly nejvíc 3 bytové jednotky.

Vlastní výška stavby

25. Podle § 27 odst. 1 PSP se regulovanou výškou budovy rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.
26. Dle § 27 odst. 2 písm. PSP je možné, nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 PSP jinak, od maximální regulované výšky vystavět
- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 7,5 m;
 - b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m;
 - c) jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).

Pro lepší ilustraci této stavební varianty soud reprodukuje ilustrativní schéma z odůvodnění PSP:



27. Odůvodnění PSP ve vztahu k této výjimce z regulované výšky dále poukazuje na to, že

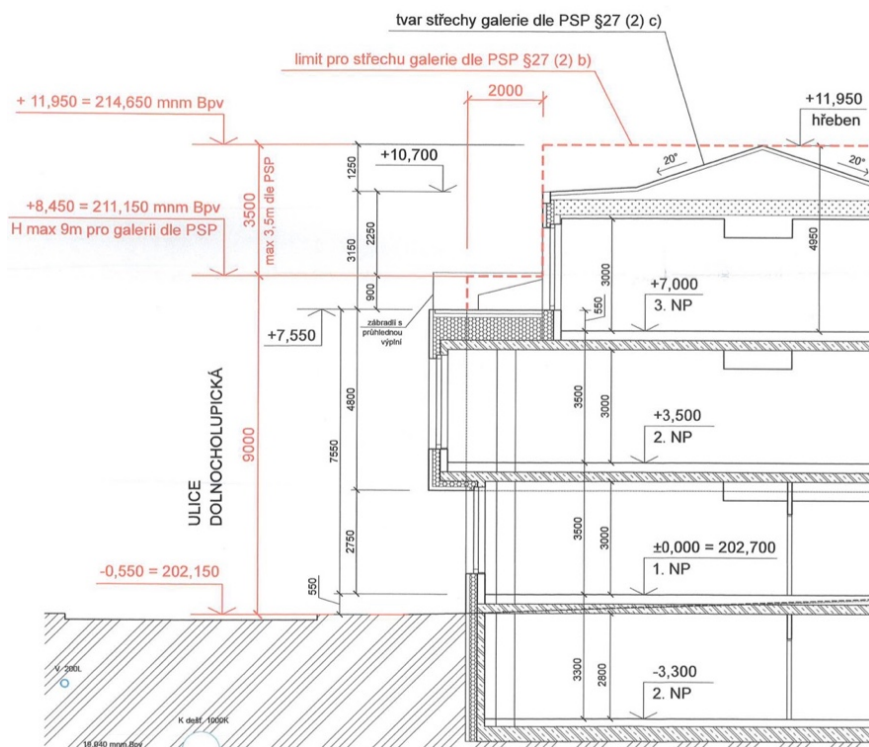
výška zástavby stanovená výškovou hladinou, tzv. regulovaná výška budovy, je standardně počítána jako „výška po hlavní římsu“, přičemž hlavní římsou se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. Zároveň s výškou jsou pak definována pravidla a limity pro stavbu nad touto úrovní (viz odstavce 2 a 3). Systém posuzování výšky je nastaven

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

tímto způsobem proto, aby byla v rámci regulace akcentována výška vnímaná z úrovně parteru. Charakter zástavby totiž určuje zejména neustupující část fasády po hlavní římsu. Pokud by byla stanovena maximální výška absolutně, vznikla by disproporce mezi různými architektonickými řešeními, např. stavba se sedlovou střechou by působila výrazně nižším dojmem než stavba se střechou plochou. Obdobným způsobem s určováním výšky pracují systémy regulace v ostatních evropských zemích (především Rakousko a Německo), zároveň jde i o tradiční způsob regulace výšky v našem prostředí

(zdůraznění doplnil soud)

28. Žalobkyně namítla, že žalovaný chybně zjistil regulovanou výšku stavby. Dle ní stavba svou regulovanou výškou cca 10,7 m (v galerijní části počítáno u římsy 3. NP), resp. 8,1 m (úroveň římsy 2. NP po zohlednění upraveného terénu) přesahuje horní limit výškové hladiny I (0 – 6 m). K tomu poukázala na výkres A-201, řez A-A (jeho sken ve vztahu ke galerijní části stavby níže). Minimálně v „galerijní“ části není hlavní římsa plánovaná nad 2. NP, ale nad 3. NP. Dle žalobkyně je tak úroveň hlavní římsy průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny u „galerijní“ části stavby nad 3. NP, nikoli římsa nad 2. NP.



29. Soud předesílá, že obytná (severní) část stavby nepřesahuje limity výškové hladiny II, a to ani pokud by měla být posuzovaná k výšce nad vikýří, které tvoří 3. NP. Dle výkresu A-201, řez B-B, výška stavby v římsě nad vikýří dosahuje +8,050 m. Ani po zohlednění nižší úrovně terénu v ulici Dolnocholupická pak nejvyšší možná úroveň regulované výše stavby svou výškou +8,990 m nepřesahuje limit výškové hladiny II (0 – 9 m) dle § 25 odst. 2 PSP.
30. Žalobkyně ovšem své konkrétní výtky mířila proti tomu, jak žalovaný vypočetl regulovanou výšku galerijní (jižní) části stavby, která dosahuje absolutní výšky v hřebenu sedlové střechy až +11,950 m (viz sken části výkresu A-201, řez A-A shora). Soud na jedné straně rozumí žalobkyni, že usiluje o „snížení“ této plánované stavby nedaleko jejího obydlí, na druhou stranu musí konstatovat, že stavebník projektoval stavbu v rámci maximálních výškových limitů PSP. Jakkoli jde o stavbu, která naplno využívá potenciálu výškové hladiny II, nelze konstatovat, že by limity této hladiny nepřípustným způsobem přesáhla. Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

Zároveň soud nezjistil, že by stavebník při koncipování projektu zjevně zneužíval pravidla PSP ke svému prospěchu. Soud míní, že žalovaný nepochybil, pokud v souladu s § 27 odst. 2 písm. b) PSP zjistil regulovanou výšku galerijní části u úrovně římsy 2. NP. Třetí NP totiž nepřekračuje výšku 3,5 m a ustupuje od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěně alespoň o 2 m. To je patrné zejména ze shora „vložené“ části výkresu A-201; odstupy od dvou obvodových stěn (západní a jižní zdi) pak plynou z výkresu A-105. V detailech soud odkazuje na závěry žalovaného (s. 10 napadeného rozhodnutí). I pokud soud připočetl k regulované výšce galerijní části stavby počítané dle výšky římsy 2. NP (+7,550 m) výšku od úrovně přilehlého terénu (+0,550 m), tato část stavby stále bezpečně spadá pod horní limit výškové hladiny II (0 - 9 m). Žalovaný ve vyjádření k žalobě zopakoval ustanovení PSP týkající se určení výšky budovy. Implicitně z jeho vyjádření vyplývá, že se nedomnívá, že by výšku budovy určil chybně.

31. Regulace zakotvená v PSP výslovně počítá s tím, že ustoupené patro – splní-li podmínky výjimek zakotvených v § 27 odst. 2 – neovlivňuje regulovanou výšku stavby. Tento způsob výpočtu potvrdila i judikatura zdejšího soudu (např. rozsudek z 28. 8. 2024, čj. 10 A 131/2021-305, bod 140, či již cit. rozsudky 14 A 235/2021 bod 52, a 18 A 48/2021, bod 179).
32. Žalobkyně přitom ani konkrétně netvrdí, proč by se neměl § 27 odst. 2 písm. b) PSP aplikovat. Namítla, že § 27 odst. 2 PSP umožňuje nad regulovanou výšku stavby postavit tam uvedené konstrukce. To dle ní neznámá, že by stavebník nemusel dodržet regulovanou výšku stavby.
33. Soud s žalobkyní nesouhlasí. Zdůrazňuje, že pravidla obsažená v § 27 odst. 2 PSP ovlivňují způsob, jakým se určuje římsa stavby, od jejíž úrovně se určí regulovaná výška. Specifické parametry, které spadají pod § 27 odst. 2 a 3 PSP, mění pohled na to, co lze považovat za hlavní římsu stavby ve smyslu § 27 odst. 1 PSP. Tato ustanovení představují výjimky z hlavního pravidla, které – pokud jsou splněny – funkčně mění výklad toho, co ve smyslu § 27 odst. 1 PSP představuje hlavní římsu stavby. Soud jen pro úplnost dodává, že pro vypočtení regulované výšky není ani podstatné, že žalobkyně bude ze své nemovitosti hledět na dvorní (východní) stranu stavby, která nepočítá s ustupujícím podlažím. Z hlediska PSP je podstatná výška vnímaná z úrovně parteru. V praxi jde o vnímání stavby z uličního prostранství, nikoli z perspektivy jiných nemovitostí (domu žalobkyně, její zahrady apod.). Podstatné není ani to, že galerijní část stavby má nad ustupujícím podlažím šikmou střechu, neboť § 27 odst. 2 písm. b) PSP nestanoví, že stavba musí mít rovnou střechu. Nelze odhlédnout ani od § 27 odst. 2 písm. c) PSP, který umožňuje kombinaci prvků dle písm. a) a b), které lze vystavět nad úroveň hlavní římsy, tzn. nad úroveň římsy 2. NP.

Pohoda bydlení

34. Výkladem pojmu pohoda bydlení se zabýval NSS v rozsudku z 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116. Pohodou bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení nutno zkoumat intenzitu narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (rozsudek NSS z 1. 11. 2012, čj. 8 As 27/2012-113, č. 2776/2013 Sb. NSS, HMG, Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

bod 44). Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se podílejí na pohodě bydlení.

35. Přestože žalobkyně namítala snížení pohody bydlení, ve skutečnosti se věnovala pouze negativním vlivům zvýšené automobilové dopravy, resp. vlivům způsobeným parkováním automobilů. Vadí jí umístění parkovacích stání ve vnitrobloku, který sousedí se zahradami okolních rodinných domů. Pohyb a stání automobilů v daném prostoru není žádoucí. Narušuje kompozici zástavby tvořené rodinnými domy se zahradami. Parkující automobily jsou hlučné, způsobují emise a víří prach, což zasáhne sousední nemovitosti, včetně domu žalobkyně.
36. Jde-li o jiné složky pohody bydlení, soud odkazuje žalobkyni na s. 29-32 prvostupňového rozhodnutí, v němž se stavební úřad věnoval těmto jednotlivým aspektům dostatečně. Žalobkyně k těmto „složkám“ pohody bydlení nevznesla žádné konkrétní námitky.
37. S ohledem na rozsah konkrétních žalobních bodů se soud tedy věnuje pohodě bydlení z hlediska zvýšení pohybu automobilů na okolních komunikacích a dále otázce parkování ve vnitrobloku.
38. Soud nepominul, že dle žalovaného odpovídá počet parkovacích stání požadavkům § 32 PSP. K tomu žalovaný odkázal též na závazné stanovisko silničního správního úřadu (Úřadu městské části Praha 12, odboru dopravy), které potvrdil nadřízený orgán silničního správního úřadu (Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah), dle něhož je stavba v souladu se zákonem o pozemních komunikacích. V návaznosti na tato stanoviska žalovaný sám posoudil i vliv předpokládaného provozu dalších automobilů na okolí. Shledal, že navržená stání odpovídají minimálním požadavkům a nepředstavují novou významnou zátěž pro lokalitu. Upozornil také na to, že nedaleko místa, z něhož má vzejít stavba, je dostupná veřejná doprava. Konečně odmítl námitku o zhuštění dopravy kvůli galerii.
39. Soud shledal vypořádání této námítky dostatečným. Připomíná, že správný způsob vypořádání tzv. občanskoprávních námitek, mezi něž námitky budoucích imisí patří, je takový, že stavební úřad nejprve občanskoprávní námitku, na jejímž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, posoudí z hlediska veřejného práva, tj. na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem. Pokud neshledá rozpor s veřejným právem, který by bránil umístění stavby do území nebo jejímu povolení, učiní si následně o důvodnosti občanskoprávní námítky úsudek, aby mohl rozhodnout ve věci samé, a to analogicky podle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (občanský zákoník).
40. Žalovaný takto postupoval. Navzdory námitkám žalobkyně soud nepřehlédl, že silniční správní úřad ve svém závazném stanovisku neshledal, že by stavba (respektive s ní spojený zvětšený pohyb automobilů) měla poškodit komunikace či ohrozit bezpečnost a plynulost provozu. Dle soudu právě posouzení těchto klíčových otázek spadá do působnosti silničního správního úřadu. Jakkoli se žalovaný mohl více věnovat otázce, do jaké míry nárůst pohybu vozidel ovlivní pohodu bydlení žalobkyně, dle soudu není pro tento dílčí nedostatek napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné. Nelze totiž opomenout, že žalovaný poukázal také na to, že nedaleko stavby se nacházejí zastávky veřejné dopravy, které odkloní část

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

potenciální automobilové dopravy. Žalobkyně nadto neuvedla, proč by provoz malé galerie měl nad únosnou míru zvýšit emise způsobené automobilovou dopravou. Soud také podotýká, že i když žalovaný odkázal i na závazná stanoviska dotčených orgánů územního plánování, neznamená to, že samostatně neposuzoval otázky rozhodné pro umístění stavby. Jeho postup odpovídá určité „dvojkolejnosti“. Otázku, jestli lze stavbu umístit, musel posoudit žalovaný (potažmo stavební úřad) jednak sám z hlediska souladu záměru se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, jednak z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací a dalšími předpisy na základě závazných stanovisek, které stavebník obstaral u dotčených orgánů. Soud se této dvojkolejnosti podrobně nevěnoval, neboť žalobkyně zpochybňovala správnost napadeného rozhodnutí jen a právě z hlediska jeho souladu s PSP. Jde-li o detailnější popis pravidel přezkumu souladu záměru se stavebním zákonem, soud odkazuje na již cit. rozsudek 14 A 41/2022, bod 44.

41. Umístění 13 parkovacích stání ve vnitrobloku neovlivní pohodu bydlení žalobkyně nad přiměřenou míru. Na poměry hlavního města Prahy nadto nejde o nijak stísněné poměry vnitrobloku (výkres C.4 Vjezd a doprava v klidu). Soud upozorňuje, že 11 z celkového počtu 13 stání je navrženo uvnitř objektu garáží, které vzniknou přestavbou stávajícího zchátralého jednopodlažního objektu dílny a skladů (objekt SO-02). Dvě zbylá parkovací místa stavebník plánoval na opačné straně jeho pozemku parc. č. XC v k. ú. X, odkloněné od nemovitostí žalobkyně. Pozemek žalobkyně přímo sousedí s pozemkem stavebníka parc. č. XC v k. ú. X. Nelze ovšem pominout, že pozemek stavebníka přesahuje 1500 m² a s pozemkem žalobkyně sdílí jen několik málo metrů společné hranice odpovídající jihovýchodnímu rohu stavebníkova pozemku parc. č. XC v k. ú. X. Na vlastní hranici mezi pozemky stavebníka a žalobkyně má vzniknout *pouze* jedno kryté parkovací místo, a to navíc v samotném rohu pozemků stavebníka (např. výkresy C.4 či C.5). Z pohledu zatížení hlukem či jinými imisemi nelze roh pozemku považovat za centrum aktivit, které by žalobkyni mohly rušit. V rohu pozemku se např. automobily zpravidla neotáčejí. Nadto stavebník bude u jižní hranice jeho pozemku, vč. společné hranice s pozemkem žalobkyně, rekultivovat stávající dílny a sklady, které přestaví na krytá parkovací stání. Právě tato modernizovaná budova, umístěná na hranici pozemku žalobkyně, odstíní naprostou většinu potenciálních imisí (hluk, prach, emise). Dlužno dodat, že původní dílny a sklady sloužily jako výrobní areál, tudíž i dříve zde vznikaly nežádoucí emise hlukem, prašností atd., byť ne nutně mimo běžnou pracovní dobu. Soud se nedomnívá, že by nově zřizovaná parkovací stání, respektive parkování na nich, zapříčinily natolik silné emise hlukem, prašností atd., aby tyto poměry zásadním způsobem změnily. K tomu soud poukazuje na § 33 odst. 1 PSP, který preferuje realizaci parkovacích stání na stavebním pozemku (obdobně rozsudek Městského soudu v Praze z 28. 6. 2023, čj. 14 A 16/2023-62, bod 35). Pro úplnost soud uvádí, že s ohledem na to, že ve střešních konstrukcích stávajícího objektu dílny a skladů se nachází i „šablony s obsahem azbestu“, žalobkyně jistě ocení snahu stavebníka o ekologické odstranění této nebezpečné látky ze stavby, která bezprostředně sousedí s jejím pozemkem. Soud dodává, že žalovaný správně poukázal na blízkost zastávky veřejné hromadní dopravy. Ani soud proto nepředpokládá, jak činí žalobkyně, že všichni obyvatelé a návštěvníci nově zřizované galerie budou u stavby každodenně vyparkovávat a zaparkovávat všechna svá vozidla.
42. Žalovaný taktéž správně upozornil, že počet parkovacích míst odpovídá § 32 PSP. Platí přitom, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze bez dalšího úspěšně namítat, že stavba Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

naruší pohodu bydlení. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí coby institut veřejného stavebního práva. Pro soud je zásadní, že v dané věci nebyly tyto normy porušeny (rozsudky NSS z 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007-76, nebo z 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008-123). Pokud jde o soukromoprávní aspekt pohody bydlení, samozřejmě nelze popřít, že v důsledku umístění stavby se dílčím způsobem zvýší i intenzita dopravy na přilehlých komunikacích. Stavebník ovšem nerealizuje bytový komplex se stovkami bytů, který by jistě mohl dopravně zatížit stávající zástavbu nad míru přiměřenou poměrům okolní zástavby. Mírné navýšení dopravní zátěže na přilehlých pozemních komunikacích a parkování automobilů ve vnitrobloku bez dalšího nemůže představovat důvod nepřipustnosti stavby, neboť pak by nebylo možné umístit žádný záměr spojený s užíváním automobilů, včetně jejich parkování (obdobně též rozsudek Městského soudu v Praze z 27. 6. 2025, čj. 17 A 91/2024-111, bod 72). Nadto soud nepominul, že žalobkyně v tomto (soukromoprávním) pohledu nevznesla k lokálně nepřiměřeným zásahům změnám v území dostatečně konkrétní námitky, natož aby svá tvrzení jakkoli prokazovala.

43. Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací. Pokud dotčené orgány k tomuto záměru vydaly souhlasná stanoviska, nelze lpět na ochraně *statusu quo*, jak činí žalobkyně. Součástí každého urbanizovaného prostředí jsou určité typické rušivé vlivy, které tím či oním způsobem znesnadňují život v něm, a zároveň spoluvytvářejí ony „místní poměry“, o nichž hovoří § 1013 občanského zákoníku. Jiné činnosti proto budou přípustné v lázeňské či rekreační lokalitě a jiné v běžně zatížené městské či venkovské zástavbě, byť by třeba šlo v obou případech o zástavbu obytnou (rozsudek Nejvyššího soudu z 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014). Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou, nebo druhově. Parkování takového počtu automobilů na pozemku stavebníka však z povahy věci nemůže podstatným způsobem narušit pohodu bydlení žalobkyně. Celkový počet parkovacích míst odpovídá požadavkům PSP, a navíc umístění budovy „garáže“ při hranici pozemku stavebníka s pozemkem žalobkyně přispěje k odhlučnění, odstínění a další eliminaci imisí na pozemek žalobkyně (budova garáže bude tlumit hluk způsobený motory automobilů, ale i hluk spojený s vystupováním z nich).
44. K námitce, že žalovaný nezohlednil § 76 odst. 2 stavebního zákona (záměr nerespektuje zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb), pak žalobkyně mimo výše již shora vypořádaných námitek neuvedla nic konkrétního. K této dílčí námitce proto soud odkazuje na právě uvedené a dodává, že 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).
45. Žalobkyně neuspěla ani s jednou z jejích námitek. Správní orgány správně stanovily výškové hladiny v lokalitě i regulovanou výšku vlastní stavby. Jde-li o „pohodu bydlení“, soud hodnotil pouze ty námitky, které vznesla žalobkyně na ochranu svých práv, nikoliv práv zbylých sousedů, kteří žalobu nepodali. Stavba nesníží pohodu bydlení žalobkyně nad přiměřenou míru. V této souvislosti dlužno připomenout, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změnám preferencí vlastníků nemovitostí v

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

území není možné klást nepřiměřené překážky. Rozdílné využití území v průběhu času, včetně nejruznějších stavebních aktivit, je přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim *a priori* nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území, a to navzdory tomu, že přináší změny či dílčím způsobem proměňuje kvalitu životního prostředí a pohody bydlení dosavadních usedlíků (rozsudky NSS z 12. 9. 2008, čj. 2 As 49/2007-191, a z 12. 3. 2010, čj. 7 As 13/2010-145). Na tom nic nemění obecná a ničím nepodložená výtky, že v důsledku záměru ztratí nemovitost žalobkyně na hodnotě.

IV. Závěr a náklady řízení

46. Soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
47. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nebyla ve sporu úspěšná a žalovanému nevznikly žádné účelně vynaložené náklady nad rámec jeho běžné činnosti. Soud tedy nepřiznal náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků (výrok II).
48. 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 3. listopadu 2025

Martin Lachmann v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.