



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyně JUDr. Hany Kadaňové, Ph.D., a Mgr. Hany Janotové ve věci

žalobkyně:

a) A.

bytem X.

b) B.

bytem X.

c) C.

bytem X.

zastoupeny JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D., advokátkou
sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1

proti

žalovanému:

Magistrát hlavního města Prahy

sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

za účasti

osoby zúčastněné na řízení: **Rezidence Kubištova s.r.o.**

sídlem Věžeňská 912/6, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 6. 2025, č.j. MHMP 679118/2025

takto:

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění

Stručné shrnutí řízení ve věci

1. Žalobkyně se žalobou podanou k Městskému soudu v Praze dne 16. 7. 2025 a podstatně doplněnou podáním došlým soudu dne 25. 8. 2025 domáhají zrušení rozhodnutí žalovaného Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu (dále jen „žalovaný“, jak je v tomto rozsudku obecně nazýván i správní orgán 1. stupně, nemá-li odlišení význam pro kontext odůvodnění rozsudku) č.j. MHMP 679118/2025 ze dne 25. 6. 2025 (dále též „napadené rozhodnutí“).
2. Prvostupňové rozhodnutí bylo ve věci vydáno již v roce 2017, kdy Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále též „stavební úřad“ nebo „správní orgán 1. stupně“) vydal dne 24. 3. 2017 rozhodnutí č.j. P4/044263/17/OST/JIZA (dále též „prvostupňové rozhodnutí“), kterým vyhověl žádosti původního stavebníka CONCRETO s.r.o. a na tam specifikovaných pozemcích v k. ú. Podolí umístil stavbu nazvanou „Bytový dům Kubištova“, pro potřebu tohoto umístění povolil výjimku z ust. čl. 8 odst. 2 vyhlášky č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, současně umístil dočasnou stavbu zařízení staveniště.
3. Žalovaný rozhodnutím ze dne 2. 11. 2018 č.j. MHMP 1504975/2018 k odvolání podaném mimo jiné i nynějšími žalobkyněmi prvostupňové rozhodnutí částečně změnil (opravil dvě písařské chyby ve výroku a doplnil podmínku doložení rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ve věci výjimky ze zákazů u zvláště chráněného živočicha, netopýra zrzavého), ve zbytku jej jako věcně správné potvrdil.
4. Proti rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 11. 2018 byly podány dvě žaloby (mimo jiné i nynějšími žalobkyněmi), které Městský soud v Praze společně projednal a rozsudkem ze dne 14. 12. 2021 č.j. 5 A 10/2019-75 rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 11. 2018 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Městský soud shledal důvodnou pouze jedinou žalobní námitku, dle které stavba nesplňuje požadavky na požární bezpečnost. K námitce týkající se odstupových vzdáleností soud uvedl, že k jejímu definitivnímu vyhodnocení nepřistoupil, neboť by to bylo s ohledem na posouzení, že navrhovaná stavba nesplňuje požadavky na požární bezpečnost, předčasné. Ostatní žalobní námitky soud posoudil jako nedůvodné. Proti rozsudku podal kasační stížnost stavebník Rezidence Kubištova s. r. o. (právní nástupce CONCRETO s.r.o.) v postavení osoby zúčastněné na řízení, Nejvyšší správní soud ovšem rozsudkem ze dne 15. 7. 2023 č.j. 3 As 27/2022-67 kasační stížnost zamítl.
5. V pokračujícím odvolacím řízení doložil stavebník (dále též „stavebník“ nebo „osoba zúčastněná na řízení“) požárně bezpečnostní řešení stavby bytového domu, koordinací situaci s prověřením přístupové trasy pro vozidla hasičského záchranného sboru, a koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 29. 4. 2024.
6. V napadeném rozhodnutí ze dne 25. 6. 2025 žalovaný vypořádal jednotlivé námitky odvolatelů (tj. též žalobkyň) a prvostupňové rozhodnutí částečně změnil (opravil písařské chyby a doplnil podmínku doložení rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

ochrany prostředí, ve věci výjimky ze zákazů u zvláště chráněného živočicha, netopýra zrzavého), ve zbytku jej jako věcně správné potvrdil.

Obsah žaloby

7. Žalobkyně bydlí v sousedním bytovém domě a mají za to, že napadené rozhodnutí zasahuje do jejich veřejných subjektivních práv. Své žalobní námitky žalobkyně formulují do devíti žalobních bodů. Městský soud k tomu poznamenává, že většina žalobních bodů byla uplatněna již v řízení před Městským soudem v Praze ve věci sp. zn. 5 A 10/2019, které se týkalo týchž účastníků řízení. Vzhledem k jejich obsahové podobnosti (přesněji řečeno, vzhledem k tomu, že většina žalobních bodů byla v podstatě beze změny zkopírována z žalobní argumentace předložené soudu ve věci sp. zn. 5 A 10/2019), přikročil soud pouze ke stručné rekapitulaci hlavních žalobních námitek. Vycházel při tom z toho, že strany znají spor, a není tedy nezbytné v narativní části rozsudku uvádět žalobní argumentaci podrobně. To však neznamená, že by Městský soud v Praze nepřihlédl ke každé námitce.
8. V prvním žalobním bodu žalobkyně poukazuje na to, že se předmětná stavba nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, k čemuž odkazují na územní plán a další dokumentaci, a namítají, že žalovaný zcela rezignoval na výklad smyslu a účelu územního plánu, který oblast prohlašuje za území se zvýšenou ochranou zeleně, když prohlásil existující úpravu v územním plánu za nezávaznou a bez bližších regulativů. Žalovaný se tak vůbec nevypořádal s možnými vyššími standardy pro ochranu zeleně a odkázal na obecnou ochranu dřevin rostoucích mimo les, která je platná i mimo území se zvýšenou ochranou zeleně.
9. V druhém žalobním bodu žalobkyně nesouhlasí s tím, že žalovaný na jedné straně umísťuje „promenádu“ jako veřejný chodník - komunikaci nepřístupnou provozu silničních motorových vozidel, na druhé straně v požárně bezpečnostním řešení stavby navrhuje tuto promenádu jako příjezdovou komunikaci pro vjezd složek integrovaného záchranného systému (IZS). Požárně bezpečnostní zpráva je tak v rozporu s územním rozhodnutím, když namísto pěší promenády předpokládá komunikaci přístupnou pro silniční vozidla, čímž úplně zmizel současný chodník k domu žalobkyň. Pokud bude chodník přístupný pro IZS, nebude možné na jeho počátku umístit zábrany a nelze účinně vynucovat, aby nebyl využíván i další dopravou. Takové využívání podle názoru žalobkyň lze důvodně očekávat vzhledem k tomu, že u umísťovaného bytového domu nelze jinak zastavit, ne každé zásobování bude možné vyřešit z podzemních garáží. Pravidelně, často a dlouhodobě tak bude vznikat nebezpečná situace, kdy obyvatelé domu žalobkyň i umísťované stavby budou ohrožováni vozidly zásobování či zásilkových služeb atp.
10. Ve třetím žalobním bodu žalobkyně namítají, že umístění obratiště vozů hasičské záchranné služby (HZS) vedle budovy kavárny je v rozporu se schválenými sadovými úpravami, protože právě tam má být vysazeno několik stromů. Žalobkyně nesouhlasí s odůvodněním napadeného rozhodnutí, dle něž stromy nejsou stavba, proto se neumísťují, a místo výsadby lze v případě kolize s obratištěm vhodně posunout. Dle žalobkyň jsou sadové úpravy zakresleny v závazných částech projektové dokumentace, napadené rozhodnutí navíc ani neposuzuje, zda je stromy skutečně možné vysadit jinde.
11. Ve čtvrtém žalobním bodu žalobkyně namítají, že záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu. Umísťovaná stavba je výškovou stavbou, neboť je vyšší než 40 metrů. Dle žalobkyň však stavba nedoplňuje stávající urbanistickou strukturu území, neboť nerespektuje její maximální výškovou hladinu. Navrhovaný bytový dům stávající výškovou hladinu přesahuje o 7,24 m. Ke konstatování žalovaného, že uvedená okolnost sama o sobě

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

neznamená, že stavba narušuje urbanistickou strukturu, žalobkyně uvádí, že žalovaný zcela odhlédl od všech ostatních parametrů umísťované stavby (tj. zastavěná plocha, odstupové vzdálenosti atd.), měl přitom posuzovat všechny tyto parametry společně a učinit o nich komplexní závěr. Umísťovaná stavba je také rozsáhlou stavební činností, neboť dvaapůlkrát zahušťuje počet obyvatel, což zároveň více jak desetinásobně převyšuje hustotu zalidnění udávanou pro Prahu 4. Navíc je zřejmé, že se v místě zvažuje umístění více staveb. Žalobkyně namítají, že urbanistická struktura území je již v dané lokalitě dotvořena, a nová výstavba ji ani nerehabilituje ani nezachovává a není proto v souladu s regulativy územního plánu pro stabilizované území. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí je navíc zřejmé, že se bude jednat o místní dominantu, a tedy jistě jde o stavbu rozsáhlou, která není v souladu s podmínkami využití stabilizovaného území. Žalovaný navíc hodnocení stavby uzavírá s tím, že záměr nepůsobí rušivým dojmem. Územní plán však jako regulativ pro využití stabilizovaného území takový aspekt neupravuje, rozhodující je zachování, dotvoření či rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Z pohledu těchto parametrů však žalovaný záměr nehodnotil.

12. V pátém žalobním bodu žalobkyně nesouhlasí s udělením výjimky z odstupové vzdálenosti, kdy na základě udělené výjimky bude zejména vzdálenost jižního průčelí předmětné stavby od stávajících řadových garáží namísto požadované odstupové vzdálenosti 39,8 m pouze 1 m; i v jiných místech dojde k výraznému přiblížení předmětné stavby stávající zástavbě. Ve stabilizovaném území přitom mají povinné odstupové vzdálenosti ještě vyšší význam než v území rozvojovém, protože se jedná o jeden z mála přesných a závazných limitů pro zastavění tohoto území. Dle žalobkyně pokud stavba nesplňuje požadavek na odstupovou vzdálenost, nejedná se o technickou obtíž vyřešitelnou udělením výjimky, ale o to, že se stavba do stabilizovaného území již „nevejde“. Žalovaný v napadeném rozhodnutí nepřipadně argumentuje, že snížením odstupové vzdálenosti od přízemních technických staveb nemůže být narušen urbanistický charakter území. Kritéria zmiňovaná žalovaným nejsou důvodem pro udělení výjimky ani dle stavebního zákona, ani dle jeho prováděcích vyhlášek.
13. V šestém žalobním bodu žalobkyně namítají, že žalovaný vůbec neřešil dopravu v klidu, vystačil si s tím, že veškerá motorová vozidla budou parkována v podzemních garážích. Tak tomu však nebude už jen proto, že v garáži nemohou parkovat vozidla na plyn nebo elektromobily. Vznikne tak tlak na parkovací místa v okolních ulicích, jejichž kapacita je již nyní zcela vyčerpána. Žalobkyně nesouhlasí, že zřízením nové vozovky s napojením z ulice Kubišтова nebudou zrušena žádná parkovací místa, namítají, že dojde ke ztrátě minimálně pěti parkovacích míst v modré zóně, a to bez náhrady.
14. V sedmém žalobním bodu žalobkyně nesouhlasí s umístěním vjezdu z úzké, již nyní významně zatížené ulice Bohuslava Martinů. Přidáním dalších možných 90 až 100 aut dojde nejen k zhoršení životního prostředí, ale zejména přetížení původně projektované kapacity ulice. Napadené rozhodnutí danou otázku vůbec neřešilo a vycházelo pouze z rozhodnutí silničního správního orgánu.
15. V osmém žalobním bodu žalobkyně namítají, že stávající dřeviny jsou stanovištěm zvláště chráněných druhů živočichů (konkrétně netopýra rezavého), který zde i hnízdí a blízké okolí (tj. stávající zeleň) využívá ke své obživě, ničit a poškozovat či přemísťovat jimi užívaná sídla zákon zakazuje, stavebník nikdy nepředložil rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Upozorňují, že již v roce 2023 došlo v místě k účelovému poničení a návazně k pokácení dvou vrb, které i přes poničení ve skutečnosti

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

nebyly v havarijním stavu. Pokácením vrb došlo k zániku úkrytu pro netopýra rezavého v dutině vrby, žádná kompenzační opatření nebyla doposud uložena ani realizována.

16. V devátém žalobním bodu žalobkyně namítají nedodržení požadavků na oslunění a osvit v bytech především ve spodních patrech sousedících domů, což ve správním řízení doložily znaleckým posudkem.
17. Žalobkyně navrhuje, aby soud napadené rozhodnutí zrušil, a spolu s ním aby zrušil i rozhodnutí prvostupňové.

Vyjádření žalovaného

18. Žalovaný ve vyjádření k žalobě odmítl žalobní námitky a odkázal na odůvodnění obou správních rozhodnutí vydaných v dané věci.
19. K prvnímu žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že označení daného území jako „území se zvýšenou ochranou zeleně“ je v daném případě informativní a právně nezávazné, jeho smyslem je naznačení návrhů na propojení s celoměstským systémem zeleně. Stavební záměr je situován na pozemcích, které nebyly a ani nyní nejsou pozemky se zelení, ale na pozemky dříve užívané jako plocha pro sportoviště, pro restaurační zařízení a dětské hřiště. Nachází se tam zpevněné asfaltové plochy, betonové plochy, zpevněná plocha. Dotčené pozemky ani nenavazují na přírodní lokality. Dále konstatuje, že část záměru se nachází ve funkční ploše SV (všeobecně smíšené), kde požadavek na koeficient zeleně je splněn, podstatná část se nachází ve funkční ploše OB (čistě obytné), kde je plocha zeleně zachována jako zeleň na rostlém terénu, na konstrukci, a jako dřeviny. Vzhledem k tomu má žalovaný za dostatečné, jak odůvodnil napadené rozhodnutí.
20. K druhému žalobnímu bodu žalovaný uvádí, že se ohledně předmětné komunikace jedná o komunikaci nepřístupnou provozu silničních motorových vozidel, což však nevylučuje vjezd pro vozy IZS. Je stanoveno, že chodník bude v bezbariérové úpravě s dlažbou, zásobování bude z garáží.
21. K třetímu žalobnímu bodu žalovaný uvádí, že navržené sadové úpravy nejsou závazné v konkrétním umístění dřevin, tj. přesně na místě dle zákresu. Nadto, žalovaný je toho názoru, že pozice vysazovaných stromů se nemůže dotýkat práv žalobkyně.
22. K čtvrtému žalobnímu bodu žalovaný uvádí, že navrhovaná stavba dosahuje výšky 42,5 m, což dle žalovaného nenarušuje urbanistickou strukturu zástavby. K názoru žalobkyně, že umísťovaná stavba je rozsáhlou stavební činností, která není ve stabilizovaném území přípustná, žalovaný uvádí, že se ztotožňuje s posouzením uvedeným v prvostupňovém rozhodnutí, kde se stavební úřad touto problematikou podrobně zabýval. Dle žalovaného navrhovaný záměr nemá parametry rozsáhlé stavební činnosti, neboť se jedná o stavbu jednoho bytového domu, nikoliv o výstavbu dalšího sídliště, jak tvrdí žalobkyně.
23. K pátému žalobnímu bodu žalovaný uvádí, že snížení odstupové vzdálenosti ve vztahu ke stavbě garáží není způsobilé narušit urbanistický charakter území a nevyvolává stav stísněného prostoru. Námitka se nadto ani nedotýká práv či právem chráněných zájmů žalobkyně.
24. K šestému žalobnímu bodu žalovaný nesouhlasí, že problematika dopravy v klidu nebyla řešena, a odkazuje na obsah prvostupňového i napadeného rozhodnutí.
25. K sedmému žalobnímu bodu žalovaný uvádí, že namítaný vjezd je komunikací III. třídy, tj. komunikací obslužnou, jejímž účelem je právě zajištění příjezdu k ní přilehlým

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

nemovitostem. Pro předmětný vjezd do podzemních garáží vydal silniční správní orgán rozhodnutí o připojení na pozemní komunikaci.

26. K osmému žalobnímu bodu žalovaný uvádí, že není příslušným orgánem k posuzování a hodnocení žalobkyněmi zmiňovaného poškození a pokácení vrb, ani k posouzení a hodnocení výskytu netopýra nadaném místě. Žalovaný nesouhlasí, že by stavebník nikdy nepředložil rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, výjimka byla vydána odborem ochrany prostředí dne 31. 7. 2018.
27. K devátému žalobnímu bodu žalovaný uvádí, že z doložené studie proslunění a denního osvětlení vyplývá, že u sousedních objektů neklesne doba proslunění pod stanovené limitní hodnoty, a že hodnota činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna z vnější strany neklesne pod požadovaná procenta. V podrobnostech žalovaný odkazuje na vypořádání prvostupňového rozhodnutí.
28. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.

Osoba zúčastněná na řízení

29. Soud o vedení řízení vyrozuměl osoby dotčené napadeným rozhodnutím na svých právech, resp. osoby, které mohou být dotčeny jeho zrušením, poučil je o právu vystupovat v řízení jako osoba zúčastněná, a vyzval je, aby sdělily, zda budou svá práva uplatňovat. Na výzvu reagovala Rezidence Kubištova s.r.o., která tak má postavení osoby zúčastněné na řízení.
30. Osoba zúčastněná na řízení stojí na straně žalovaného. Ve svém vyjádření poukazuje na pravomocné vypořádání vznesených žalobních námitek Městským soudem v Praze pod sp. zn. 5 A 10/2019, uvádí, že žalovaný je tam vysloveným právním názorem vázán a soud se již nemůže znovu zabývat žalobními body, které byly pravomocně označeny za nedůvodné. Dále konstatuje, že jediná soudem vytýkaná vada, nedostatečné požárně bezpečnostní řešení stavby, byla v průběhu následného odvolacího řízení řádně napravena. Je toho názoru, že ze strany žalobkyně dochází k účelovému zneužívání procesních prostředků.
31. Osoba zúčastněná na řízení navrhuje zamítnutí žaloby.

Posouzení žaloby

32. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobami k tomu oprávněnými, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené.
33. Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „s. ř. s.“), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. Vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal.
34. O žalobě soud rozhodl v souladu s ust. § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť účastníci řízení na výzvu soudu nesdělili, že trvají na nařízení jednání. Jednání nebylo třeba nařizovat ani za účelem dokazování, jelikož soud nepokládal za potřebné provádět důkazy na rámec toho, co plyne ze správního spisu.
35. Městský soud v Praze před vypořádáním jednotlivých žalobních bodů poukazuje na ust. § 78 odst. 5 s. ř. s., dle něž právním názorem, který vyslovil soud ve zrušujícím rozsudku nebo rozsudku vyslovujícím nicotnost, je v dalším řízení správní orgán vázán.

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

36. Blíže je třeba k tomu uvést, že správní orgán není při novém rozhodování po zrušení původního rozhodnutí vázán jen tím právním názorem soudu, který byl vysloven jako důvod zrušení rozhodnutí, ale je vázán i názorem, který soud vyslovil o žalobní námitce nedůvodné. Závaznost právního názoru vysloveného o nedůvodné žalobní námitce ovšem neznamená, že by bylo nepřipustné uplatnit žalobní námitku znovu. Za situace, kdy krajský soud rozsudkem zrušil první rozhodnutí žalovaného, totiž nemohl žalobce podat přípustně kasační stížnost proti posouzení žalobních námitek, které nebyly důvodem pro zrušení (tj. krajský soud je neuznal důvodným; blíže k tomu viz rozsudek NSS 2 Afs 80/2008-67). Žalobce se tak s posouzením této otázky případně může dostat k Nejvyššímu správnímu soudu až v pomyslném „druhém“ kole, pokud tentokrát před krajským soudem neuspěje.
37. Tento názor je podpořen zejména názorem rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, který v usnesení ze dne 1. 7. 2015 č.j. 5 Afs 91/2012-41 uvedl: *„Jestliže krajský soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku právní názor, kterým je správní orgán vázán (a neshledal jím žalobní námitku důvodnou), znamená to, že správní orgán v navazujícím řízení nemůže posouzení této otázky změnit (vyjma případů, kdy dojde ke změně skutkového či právního stavu). Neznamená to však, že by žalobce nemohl takové posouzení znovu napadnout v žalobě proti novému správnímu rozhodnutí a následně i v kasační stížnosti proti novému rozhodnutí krajského soudu. Není tak vyloučena možnost v kasačním řízení přezkoumat právní názor krajského soudu (opakovaně) vyslovený v neprospěch žalobce. Nadto vlivem případné změny skutkového a právního stavu může dojít i ke změně dříve vysloveného právního názoru (může tak odpadnout i důvod, pro který by úspěšný žalobce proti rozhodnutí krajského soudu dříve brojil).“* (srovnej k tomu Z. Kühn a kol., Soudní řád správní. Komentář. Wolters Kluwer, ASPI, § 78).
38. V posuzované věci došlo k tomu, že Městský soud v Praze na základě žalobních námitek totožných žalobkyň, jakož i na základě žalobních námitek jiného žalobce (soud rozhodoval společně o dvou žalobách) v řízení sp. zn. 5 A 10/2019 již přezkoumal a posoudil následující žalobní námitky, korespondující s žalobními námitkami vznesenými v nyní projednávané věci:
39. Žalobní bod „Území se zvýšenou ochranou zeleně“ (nyní první žalobní bod) byl v podstatě v doslovném znění uplatněn na str. 11 až 12 žaloby žalobkyň, a soudem byl vypořádán v bodech 69 až 70 rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75. Žalobní bod „Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu“ (nyní čtvrtý žalobní bod) byl v podstatě v doslovném znění uplatněn na str. 6 až 11 žaloby žalobkyň, rovněž byl uplatněn na str. 10 žaloby jiného žalobce, a soudem byl vypořádán v bodech 64 až 68 rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75. Žalobní bod „Výjimka odstupová vzdálenost“ (nyní pátý žalobní bod) byl v podstatě v doslovném znění uplatněn na str. 17 až 19 žaloby žalobkyň, rovněž byl uplatněn na str. 9 až 11 žaloby jiného žalobce, a soudem byl vypořádán v bodu 83 rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75. Žalobní bod „Dopravní obslužnost“ (nyní sedmý žalobní bod) byl obecně uplatněn na str. 20 žaloby žalobkyň, a soudem byl vypořádán v bodu 107 rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75. Žalobní bod „Chybějící náhradní výsadba a výjimka ze zákazů u zvláště chráněných živočichů“ (nyní osmý žalobní bod) byl uplatněn na str. 13 a 14 žaloby žalobkyň, a soudem byl vypořádán v bodech 78 až 79 rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75. Žalobní bod „Oslunění, osvit“ (nyní devátý žalobní bod) byl v podstatě v doslovném znění uplatněn na str. 16 žaloby žalobkyň, a soudem byl vypořádán v bodech 89 až 91 rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75.
40. Konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu vychází z toho, že v řízení o žalobě proti novému rozhodnutí správního orgánu se u těch otázek, které byly krajským (městským) soudem zodpovězeny při zrušení původního rozhodnutí, má přezkoumávat pouze to, zda

správní orgán postupoval v souladu se závazným právním názorem krajského (městského) soudu. Ohledně takto vyřešených otázek totiž již není prostor pro polemiku. Městský soud tedy po zrušení původního rozhodnutí žalovaného již není oprávněn posuzovat důvodnost již vypořádaných žalobních námitek znovu, a musí vycházet z dřívějšího posouzení (byť jiného senátu) téhož soudu. Úkolem městského soudu je proto nyní posoudit, zda žalovaný v napadeném rozhodnutí ze dne 25. 6. 2025 respektoval závazný právní názor vyslovený městským soudem v rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75, a zda otázky, jichž se v nyní projednávané věci dotýkají první, čtvrtý, pátý, sedmý, osmý a devátý žalobní bod, posoudil v souladu s tímto závazným právním názorem.

41. Městský soud v Praze společně k žalobním bodům prvnímu, čtvrtému, pátému, sedmému, osmému a devátému konstatuje, že žalovaný plně dostal své povinnosti respektovat závazný právní názor městského soudu o nedůvodnosti vznesených námitek. Otázku týkající se zvýšené ochrany zeleně žalovaný vypořádal na str. 28 napadeného rozhodnutí, problematikou stabilizovaného území se zabýval na str. 26 a násl. napadeného rozhodnutí, námitku dopravní obslužnosti posoudil na str. 14 napadeného rozhodnutí, stanovisko k chybějící zeleni a výjimce ze zákazů u zvláště chráněných živočichů žalovaný, byť odkazem na posouzení městského soudu v rozsudku 5 A 10/2019-75, uvedl na str. 19 napadeného rozhodnutí, na str. 31 a 32 se zabýval i problematikou oslunění a denního osvětlení, když odkázal na vypořádání námitek v prvostupňovém odůvodnění a ztotožnil se s ním. Žalovaný se řádně vypořádal s podstatou odvolacích námitek a dostatečně zdůvodnil, na základě jakých důvodů považuje vznesené námitky za nedůvodné. K tomu soud poznamenává, že není pochybením, pokud v některých otázkách žalovaný odkázal a ztotožnil se s podrobným odůvodněním prvostupňového rozhodnutí. Panuje-li shoda na učiněných závěrech, není důvodu, proč měly být odvolacím orgánem opakovány či formulovány jinými slovy.
42. Městský soud v Praze k uvedenému pouze doplňuje, že skutková situace zůstala od doby, kdy byl v rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75 vysloven závazný právní názor, neměnná, dopad na vázanost právním názorem nepřinesla ani případná následná změna právní úpravy ani judikatury správních soudů. O závaznosti právního názoru zformulovaného v rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75 tak není důvodu pochybovat.
43. Dále je třeba zdůraznit, že žalobkyně podstatný text vznesených žalobních bodů (první, čtvrtý, pátý, osmý a devátý) doslova přejaly z obsahu žalob projednávaných pod sp. zn. 5 A 10/2019. Neobsahuje-li žaloba novou argumentaci, může se soud zabývat posouzením zákonnosti napadeného rozhodnutí jen v rovině obecné. V opačném případě by totiž popřel dispoziční zásadu a namísto žalobce by v podstatě domýšlel, v čem konkrétně je napadené rozhodnutí nesprávné. Jinými slovy, pokud žalobkyně v žalobních bodech neprezentovaly dostatečně konkrétní argumenty vedoucí ke zpochybnění důvodů nyní posuzovaného napadeného rozhodnutí, nemusí soud hledat způsob pro alternativní a originální vyjádření závěrů, k nimž již dospěl žalovaný. S přihlédnutím k uvedenému Městský soud v Praze nepřistoupil k podrobnějšímu komentáři k jednotlivým vzneseným žalobním bodům. Pouze nad rámec soud poznamenává, že se ztotožňuje s právním názorem vysloveným k jednotlivým žalobním námitkám v rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75, jakož i se souladnými závěry žalovaného zformulovanými v odůvodnění napadeného rozhodnutí, považuje je za věcně správné a vypořádané v souladu s příslušnými právními normami.

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

44. Městský soud v Praze poté přistoupil k vypořádání žalobního bodu druhého, třetího a šestého, které nebyly předmětem vypořádání v rozsudku městského soudu č.j. 5 A 10/2019-75.
45. V druhém žalobním bodu žalobkyně nesouhlasí s tím, že na veřejný chodník („promenádu“) žalovaný povoluje vjezd složek integrovaného záchranného systému, a dále že nezbraňuje faktickému vjezdu jiných, například obslužných vozidel.
46. Městský soud k tomu uvádí, že charakter dotčené komunikace je vymezen v podmínkách prvostupňového rozhodnutí, z něž vyplývá, že se jedná o místní komunikaci kategorie D2, tedy dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací – o komunikaci nepřístupnou provozu silničních motorových vozidel, což však nevylučuje vjezd pro vozy integrovaného záchranného systému. Komunikace je řešena v souladu s územním plánem, jakož s požárně bezpečnostním řešením stavby. Řešení tedy soud považuje za souladné se zákonem. Namítají-li žalobkyně, že komunikace bude zneužívána jinými vozidly, pak taková námitka v nyní vedeném soudním řízení nemůže mít relevanci, neboť soud v posuzované věci přezkoumává zákonnost napadeného rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, nikoli to, zda bude v budoucnu plněno, co rozhodnutí stanoví. Námitku proto soud nemohl vyslyšet, neboť ji nepovažuje za způsobitou přivodit zrušení napadeného rozhodnutí.
47. Ve třetím žalobním bodu žalobkyně namítají, že umístění obratiště vozů hasičského záchranného sboru (HZS) vedle budovy kavárny je v rozporu se schválenými sadovými úpravami, protože právě tam má být vysazeno několik stromů.
48. Městský soud se v odůvodnění předmětné žalobní námítky ztotožňuje s odůvodněním napadeného rozhodnutí, kde žalovaný při vypořádání obdobné odvolací námítky uvedl: *„Stromy nejsou stavba, z toho důvodu se neumísťují. Pokud bude nějaký strom v kolizi s obratištěm, lze místo jeho výsadby vhodně posunout. Sadové úpravy neposuzuje stavební úřad, ale dotčený orgán na úseku ochrany životního prostředí, který žádné podmínky pro přesné umístění výsadby nestanovil. Pozice stromů se netýká práv účastníků územního řízení.“* Sadové úpravy jsou sice součástí závazné projektové dokumentace, to však neznamená, že by jakékoli drobné odchylky nebyly přípustné. Ostatně, i při stavbě samotné mohou stavební úřady v kolaudačním řízení vzít na vědomí nepodstatné odchylky stavby od projektové dokumentace, aniž by vyžadovaly přepracování dokumentace či uvedení stavby do souladu s původní dokumentací. Městský soud je toho názoru, že vhodné posunutí stromů, o němž hovoří žalovaný, lze nepochybně za nevýznamnou odchylku od zamýšlených sadových úprav považovat, a soud zde nespatřuje žádné ohrožení veřejného zájmu nebo účelu stavby, a ostatně ani ohrožení veřejných subjektivních práv žalobkyň. Soud tak shledal námitku nedůvodnou a bez významu na napadené rozhodnutí.
49. V šestém žalobním bodu žalobkyně namítají nevyřešení navýšení dopravy v klidu, když s ohledem na požárně bezpečnostní řešení stavby nemohou v garážích parkovat vozidla na plyn a elektřinu. Dále odmítají, že ztrátu minimálně pěti parkovacích míst je příslušný řešit silniční úřad při povolení napojení na pozemní komunikaci, neboť při takovém povolování silniční úřad dostatek parkovacích míst v lokalitě nehodnotí.
50. Městský soud je toho názoru, že i přes uvedené námítky byla v napadeném rozhodnutí doprava v klidu žalovaným posouzena dostatečně, a to správním orgánem 1. stupně na str. 21 prvostupňového rozhodnutí „čl. 10 – rozptylové plochy a zařízení pro dopravu v klidu“ a následně žalovaným z hlediska vznesené odvolací námítky na str. 18 a též 33 napadeného

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

rozhodnutí. Z odkazovaných rozhodnutí vyplývá, že pro potřebu stavebního záměru bylo v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrženo 91 míst, ačkoliv stavební záměr vyžaduje pouze 81 parkovacích míst. Je tedy umístěn požadovaný počet parkovacích míst s rezervou deseti míst.

51. Povinnost žadatele o územní rozhodnutí zajistit parkovací stání pro vozidla s alternativním pohonem není v právním řádu legislativně zakotvena. Žalovaný tak není povinen posoudit záměr z hlediska technického vybavení pro umístění těchto vozů v navržených garážích. Je třeba přihlídnout i k tomu, že počet vozidel s alternativním pohonem je v České republice relativně nízký, dle dostupných zdrojů se pohybuje v řádech nižších jednotek procent. Soudu se proto jeví zcela nereálné, aby počet těchto vozidel, které do lokality případně mohou (a ani nemusí) přibýt v souvislosti s realizací záměru, reálně ovlivnil dopravu v klidu. Jedná se o spekulativní námitku. Pokud jde o ztrátu parkovacích míst v souvislosti s napojením na ulici Kubištova, dle soudu je podstatné pouze to, že v záměru byly splněny požadavky na kapacitu parkování podle platných právních předpisů, aby v území došlo k nárůstu parkovacích míst v souladu se stavebním záměrem. Není relevantní, že tato parkovací místa v posuzovaném případě budou využívat pouze noví obyvatelé (resp. uživatelé umisťované stavby), a nikoli stávající obyvatelé, kteří byli zvyklí využívat k parkování rušená parkovací místa v místě záměru. Žádný právní předpis neukládá žadateli o územní rozhodnutí, aby parkovací místa nahradil takto adresně, resp. aby mezi zřizovanými místy odděloval parkovací místa pro nové obyvatele a parkovací místa dostupná obyvatelům stávajícím. Žalovaný proto dle názoru soudu při posuzování dopravy v klidu nepochybil. Městský soud tedy shrnuje, že ve vztahu k počtu parkovacích stání a k řešení dopravy v klidu jsou splněny požadavky na využívání území. Žalobní námitka je nedůvodná.
52. Zbývá posoudit doplňující námitky vznesené v pátém, sedmém a osmém žalobním bodu, které se týkají odstupové vzdálenosti, dopravní obslužnosti a chybějící náhradní výsadby a výjimky ze zákazů u zvláště chráněných živočichů, avšak oproti námitkám vzneseným v řízení sp. zn. 5 A 10/2019 jsou nyní doplněny o novou nebo detailnější argumentaci.
53. V pátém žalobním bodu žalobkyně nesouhlasí s výjimkou udělenou ve věci odstupové vzdálenosti jižního průčelí navrhované stavby od stávajících řadových garáží a severního průčelí od navrhované stavby kavárny. Namítají, že výjimka v daném případě popírá svůj technický účel, a de facto je klíčová pro umístění stavby jako takové. Žalovaný nepřipadně argumentuje, že snížením odstupové vzdálenosti od přízemních technických staveb nemůže být narušen urbanistický charakter území. Kritéria zmiňovaná žalovaným nejsou důvodem pro udělení výjimky ani dle stavebního zákona, ani dle jeho prováděcích vyhlášek.
54. Městský soud k tomu odkazuje na napadené rozhodnutí i spisový materiál předložený žalovaným, z něž vyplývá, že rozhodnutím o výjimce nejsou přímo dotčeny nemovitosti žalobkyň, neboť snížení odstupových vzdáleností bylo povoleno k nemovitostem, k nimž žalobkyně vlastnické právo nemají. Za takové situace lze dle stabilní judikatury správních soudů (srovnej např. rozsudek NSS ze dne 5. 6. 2014 č.j. 9 As 95/2012-131) námitku o nedodržení odstupových vzdáleností jako přípustnou hodnotit a posuzovat její důvodnost pouze v případě, že je v řízení náležitě a v dostatečné míře konkretizováno, jakým způsobem se jejich nedodržení negativním způsobem promítlo do subjektivních práv toho, kdo námitku vznáší. V nyní posuzované věci žalobkyně takové konkrétní skutečnosti netvrdily, pouze uvedly, že povolení výjimky umožní realizovat stavbu, která se do stabilizovaného území prostě již nevejde, bude působit rušivě, umožní vznik stísněných prostor, přinese

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

komplikace při údržbě nemovitostí, ztrátu zelených rekreačních ploch pro stávající obyvatele, ovlivní biotopy flóry i fauny. Městský soud uvedená tvrzení nepovažuje za dostatečně konkrétní a plausibilní tak, aby mohl dovodit zkrácení konkrétních práv žalobkyní. Uvedené námitky lze svým charakterem podřadit pod námitku, že záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu (čtvrtý žalobní bod), která ovšem již byla vypořádána Městským soudem v Praze v rozsudku č.j. 5 A 10/2019-75, a žalovaný o ní v napadeném rozhodnutí rozhodl v souladu se závazným právním názorem soudu. Lze tedy konstatovat, že žalobkyně netvrdí, natož aby prokazovaly konkrétní vazbu mezi umožněním umístit stavbu v bezprostřední blízkosti řadových garáží a kavárny, a dotčením jejich veřejných subjektivních práv. Soud proto nemohl přezkoumat doplňující námitku brojící proti rozhodnutí o výjimce, jímž byly řešeny odstupové vzdálenosti od jiných pozemků než nemovitostí žalobkyní.

55. Žalobkyně upozorňují, že nedodržením odstupových vzdáleností dochází k popření smyslu této regulace, nicméně opomíjí, že ve vztahu k jejich nemovitostem je pravidlo odstupové vzdálenosti dodrženo. Smyslem pravidel odstupových vzdáleností je přitom především ochrana zájmů (především zachování kvality prostředí a ochrana soukromí) vlastníků sousedících pozemků, tj. vlastníků těch pozemků, ohledně nichž je dodržení odstupových vzdáleností v konkrétní věci řešeno (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, č.j. 1 As 69/2011-176). Doplňující žalobní námitka proto není důvodná.
56. V sedmém žalobním bodu žalobkyně nesouhlasí s umístěním vjezdu z ulice Bohuslava Martinů, mají za to, že realizací záměru dojde nejen k zhoršení životního prostředí, ale zejména přetížení původně projektované kapacity ulice B. Martinů.
57. Uvedené obavy shledává soud za nepodložené. Soud poukazuje na spisovou dokumentaci předloženou žalovaným, v níž byla dopravní obslužnost podrobně analyzována, a nebyly shledány žádné skutečnosti nasvědčující obavám ohledně narušení plynulosti provozu či zhoršení životního prostředí. Námitky žalobkyní směřující proti dopravnímu řešení nejsou předmětem projednávání nyní posuzované věci, neboť o nich již bylo rozhodnuto silničním úřadem (rozhodnutí odboru dopravy a životního prostředí Úřadu městské části Praha 4 ze dne 12. 2. 2013) na základě zjištění, že povoloovaná úprava v dopravní situaci je z hlediska veřejného zájmu únosná. Městský soud má za to, že navržené připojení je v rámci lokality nezbytné, neboť dopravní obslužnost bytového domu je nezbytné zajistit, a že je navrženo tak, aby co nejméně narušovalo plynulost a bezpečnost provozu. Nad rámec věci soud dodává, že nerozporuje úvahy žalobkyní, že ke zvýšení intenzity dopravy by mohlo skutečně výstavbou bytového domu dojít, nicméně dle městského soudu ani navýšení počtu vozidel o cca 90 v dané lokalitě, i s přihlédnutím ke všem jejím specifickým, nelze považovat za natolik závažné navýšení hustoty dopravy, že by mohlo dojít k významnému narušení plynulosti dopravy či zhoršení životního prostředí. Doplňující námitku soud považuje za nedůvodnou.
58. V osmém žalobním bodu žalobkyně poukazují na úmyslné poškození (žhářský útok) a následné pokácení dvou vrb v místě záměru, z nichž jedna byla identifikována jako biotop zvláště chráněného druhu netopýra rezavého, a zpochybňují tzv. „havarijní“ režim kácení, které následovalo.
59. Městský soud k tomu uvádí, že žalovaný není příslušným orgánem k posuzování a hodnocení poškození a pokácení předmětných dřevin v místě. Tím je dle názoru soudu Úřad městské části Praha 4, odbor životního prostředí. Žalovaný proto nepochybil, pokud

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

okolnost poškození a pokácení předmětných dřevin v napadeném rozhodnutí nijak nezohlednil. Pokud jde o ochranu zvláště chráněných druhů sídlících v místě záměru, městský soud konstatuje, že rozhodnutím odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 31. 7. 2018 byla povolena výjimka ze zákazů „ničit užívaná sídla“ netopýra rezavého a stanovena povinnost kompenzace spočívající v instalaci minimálně dvou netopýřích budek do zateplení navrhovaného bytového domu. Tato je založena ve správním spisu žalovaného. Doplňující námitka proto není důvodná.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

60. Městský soud v Praze tedy neshledal, že by napadené rozhodnutí bylo nezákonné; námitky žalobkyně tak nejsou důvodné. Z tohoto důvodu Městský soud v Praze žalobu zamítl jako nedůvodnou podle ust. § 78 odst. 7 s. ř. s.
61. O nákladech řízení rozhodl soud podle ust. § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. V posuzované věci neúspěšným žalobkyním náhrada nákladů řízení nepřísluší a žalovanému žádné náklady řízení nevznikly.
62. O náhradě nákladů řízení osobě zúčastněné soud rozhodl dle o ust. § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému žalobci, pokud bránila své právo, které jí vyplývalo z rozhodnutí nebo jiného úkonu napadeného žalobou, v ostatních případech má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V posuzované věci osobě zúčastněné na řízení žádné náklady nevznikly ani jí soud neuložil žádnou povinnost.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou (2) týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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

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

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

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

Praha dne 30. ledna 2026

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

JUDr. Ladislav Hejtmánek v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.