



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Sandnerové a soudkyň Mgr. Ivety Postulkové a JUDr. Petry Kamínkové ve věci

žalobců:

- a) **J. S.**, narozený dne X,
bytem X,
zastoupený advokátem JUDr. Pavlem Kiršnerem, LL. M.,
sídlem Rumunská 1720/12, 120 00 Praha 2,
- b) **RNDr. Š. B., Ph.D.**, narozená dne X,
bytem X,
- c) **D. P. D.**, narozená dne X,
bytem X,
- d) **Ing. M. H.**, narozený dne X,
bytem X,
- e) **Mgr. L. S.**, narozená dne X,
bytem X,
- f) **Ing. M. V.**, narozený dne X,
X,
- g) **JUDr. M. V.**, narozená dne X,
bytem X,
žalobci ad b) až g) zastoupeni advokátem JUDr. Ondřejem Tošnerem,
sídlem Kubelíkova 1548/27, 130 00 Praha 3,

Shodu s prvopisem potvrzuje M. H., DiS.

proti

žalovanému:

Magistrát hlavního města Prahy

sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

za účasti:

1. CC Real, s.r.o., IČ 270 88 570,

sídlem Revoluční 1963/6, 110 00 Praha 1,

zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Sokolem,

sídlem Na strži 2102/61a, 140 00 Praha 4,

2. Společenství vlastníků jednotek XB,

IČ X,

sídlem X,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 8. 2025, č. j. MHMP 867598/2025,

takto:

- I. Věci vedené pod sp. zn. 3 A 131/2025 a sp. zn. 3 A 140/2025 se spojují ke společnému projednání a budou nadále vedeny pod sp. zn. 3 A 131/2025.
- II. Žaloby se zamítají.
- III. Žalobci nemají právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.
- V. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobci se žalobami podanými u Městského soudu v Praze (dále též „soud“ či „městský soud“) domáhali zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým bylo částečně změněno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby (dále jen „*stavební úřad*“), ze dne 23. 8. 2021, č. j. MCP6 203416/2021 (dále též „*prvostupňové rozhodnutí*“), jímž byl na žádost společnosti CC Real, s.r.o. (dále jen „*stavebník*“) schválen stavební záměr označený jako „*Viladům na místě odstraněné stavby č. p. XA v ul. XA, X, na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, vše v k. ú. X, X*“ (dále též „*stavební záměr*“ či „*navrhovaná stavba*“).

II. Žalobní body

2. Žalobce ad a) ve své žalobě uplatnil následující žalobní body.
3. V *prvním žalobním bodu* žalobce namítá nesoulad stavebního záměru s územním plánem a napadá příslušné závazné stanovisko.
4. Žalobce nesouhlasí se závěrem Ministerstva pro místní rozvoj (dále též „*MMR*“) vysloveným v závazném stanovisku ze dne 1. 3. 2023, č. j. MMR-78317/2022-81 (dále jen „*přezkumné stanovisko MMR*“), že se stavební záměr nevyvíjí výškovým parametrům stávající zástavby.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. H., DiS.

Podle žalobce MMR hodnotilo stavební záměr nikoli optikou domů v bezprostředním okolí (bezprostředně související zástavby), ale srovnáním s objektem, který je vzdálený a v zástavbě výjimkou. Přezkumné stanovisko se nezabývá vztahem stavebního záměru s přilehlým domem žalobce, ale pouze bytovým na adrese XB, na pozemcích p. č. XG, XH, k. ú. X (dále jen „*dům č. p. XB*“). Napadené rozhodnutí přejalo v celém rozsahu přezkumné stanovisko bez doplnění odůvodnění, kterým by žalovaný reagoval na žalobcovu odvolací námitku.

5. Ve *druhém žalobním bodu* žalobce namítá nepřiměřený zásah do jeho soukromí a pohody bydlení.
6. Žalobce má za to, že se žalovaný s touto odvolací námitkou vypořádal jen obecně a čistě na základě souladu stavebního záměru s právními předpisy, nikoli na základě reálných „fyzických poměrů v lokalitě“. Žalobce uvádí, že stavební záměr má být vysoký 10,61 m a vzdálen od žalobcova domu ve vzdálenosti 6,32 m. Z teras, které jsou součástí stavebního záměru, bude nerušený výhled do obytných místností domu žalobce. Stavební záměr sice má terasy orientovány primárně na sever, nicméně všechny tyto terasy umožňují výhled do tří světových stran (vizualizace je součástí textové části projektové dokumentace Stavebního záměru). Vstup na terasy je zároveň řešen velkými francouzskými okny, kterými je umožněn nerušený výhled na rodinný dům žalobce.
7. Žalobci ad b) až g) vymezili následující žalobní body.
8. V *prvním žalobním bodu* žalobci namítají, že stavební záměr nesplňuje požadavky § 45 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 (dále jen „*PSP*“) na zachování osvětlení sousedních obytných nemovitostí (domu žalobců). Dokumentace neobsahuje studii osvětlení, stavebníkem předložená studie toto neprokazuje, naopak žalobci ve správním řízení doložili studii, dle které úroveň denního osvětlení objektu X bude zhoršena pod mez přípustnou dle ČSN 73 0580-1. Stavební záměr byl ve studii předložené stavebníkem zařazen do kategorie 3 – *Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst* (s minimální hodnotou činitele denní osvětlenosti 29 %), avšak v daném případě se jedná o kategorii 2 – *Běžné prostory s trvalým pobytem lidí* (minimální hodnota činitele denní osvětlenosti 32 %). V ulici X totiž řadová zástavba v daném místě není souvislá (je tvořena zejména solitérními domy či dvojdomy) a v ulici XC vůbec žádná řadová (natož souvislá) zástavba není. Rovněž se nejedná o centrum, a to ani města Prahy, ani městské části X, ani X.
9. Ve *druhém žalobním bodu* žalobci namítají, že stavební záměr není v souladu s územně plánovací dokumentací.
10. Stavební záměr je situován do stabilizovaného území, v němž územní plán předpokládá pouze zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury, nikoli další rozsáhlou stavební činnost. Žalobci mají za to, že stavební záměr svými rozměry představuje rozsáhlou stavební činnost a rovněž se vymyká charakteru stávající zástavby, a tedy nedotváří stávající urbanistickou strukturu. Žalovaný soulad s regulativy stabilizovaného území neposuzoval. Žalobci požadují, aby soud přezkoumal příslušná závazná stanoviska (závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 13. 12. 2019, č. j. MHMP 2444238/2019, závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 1. 3. 2023, č. j. MMR-78317/2022-81), neboť je pokládají za rozporná s § 2 odst. 1 a 4 a s § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „*správní řád*“).

11. Dále žalobci namítají, že stavební záměr je situován do území se zvýšenou ochranou zeleně. Územní plán signalizuje, že struktura zástavby by se již neměla podstatně měnit, obzvláště by nemělo dojít k úbytku zeleně, ale naopak by se podíl zelených ploch měl zvýšit. Hodnocení v tomto směru však nebylo správními orgány provedeno. Podle názoru žalobců přitom navrhovaná stavba zabírá stávající zeleň. Žalobci požadují, aby soud přezkoumal příslušná závazná stanoviska (závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 13. 12. 2019, č. j. MHMP 2444238/2019 (sp. zn. S-MHMP 1928373/2019), závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 1. 3. 2023, č. j. MMR-78317/2022-81).
12. Ve *třetím žalobním bodu* žalobci namítají, že stavební záměr nerespektuje strukturu a charakter stávající zástavby a je v rozporu s požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí.
13. Žalobci brojí proti nadměrné zastavěné ploše, výšce a nadměrnému objemu stavebního záměru, který je tak v rozporu s § 20 odst. 1, § 11 odst. 2, § 43 odst. 1 PSP a s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „*vyhláška č. 501/2006*“) Upozorňují, že bytový dům č. p. XB, na který žalovaný v napadeném rozhodnutí poukazuje, je objekt bývalého hostince a jedná se o dominantu místní zástavby, která je jinak tvořena převážně soliterními rodinnými domy či dvojdomy, nezakládá tedy měřítko pro zástavbu okolních pozemků.
14. Žalobci rovněž namítají zásadní a nepřiměřené narušení pohody bydlení a soukromí bydlení, neboť navrhovaná stavba má okna obytných prostor a terasy orientovány směrem k oknům obytných prostor, k oknům ložnic a koupelen domu žalobců č. p. XB. Dojde také k odnětí výhledu a k podstatnému snížení oslunění a osvětlení bytů žalobců orientovaných na západní stranu, balkonů a předzahrádek orientovaných do zahrady směrem na sever a společné zahrady obou objektů. Tím dojde i k poklesu tržních cen většiny bytů v domě č. p. XB.
15. Žalobci dále poukazují na to, že správní orgány v rozporu s § 94o odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem (dále jen „*stavební zákon*“), nezkoumaly soulad stavebního záměru s požadavky obecně závazné vyhlášky č. 501/2006, která má jakožto obecně závazný právní předpis platný pro celou ČR vyšší právní sílu než PSP, a proto má v případě konfliktu těchto dvou právních předpisů aplikační přednost.
16. Žalovaný se posuzováním charakteru stávající zástavby nezabýval, proto nemohl konstatovat, že záměr charakter stávající zástavby respektuje. V tomto směru považují žalobci odůvodnění napadeného rozhodnutí za nedostatečné, neboť žalovaný pouze odkázal na závazná stanoviska, územní plán a ÚAP a konstatoval, že nenalezl sjednocující prvky, které však dle názoru žalobců zástavba má. Tyto námitky žalovaný neposoudil řádně a na základě skutečného stavu věci.
17. Ve *čtvrtém žalobním bodu* žalobci namítají, že stavební záměr je v rozporu s § 20 odst. 1 PSP, neboť nesplňuje požadavek na umísťování stavby s přihlédnutím k půdorysným rozměrům okolních staveb. Stavební záměr má totiž navrhovanou zastavěnou plochu 440 m², čímž několikanásobně převyšuje půdorysné rozměry okolních staveb pro bydlení se zastavěnou plochou v rozmezí 90 až 190 m². Podle názoru žalobců se žalovaný těmito námitkami řádně nezabýval.

18. V *pátém žalobním bodu* žalobci namítají, že u stavebního záměru není zajištěno neobtěžující nakládání s odpady. Žalobci jsou přesvědčeni, že prostor pro popelnice, který je nyní navrhován jako otevřený prostor v oplocení při východní straně projednávaného domu, by měl být z hygienických (ale i estetických) důvodů přemístěn na méně exponované místo tak, aby popelnice svým vzhledem a zápachem nesnižovaly pohodu bydlení žalobců. Současné řešení je podle žalobců v rozporu s § 43 odst. 1 písm. g) PSP, podle něhož stavba nesmí být navržena tak, aby ohrožovala zdravé životní podmínky uživatelů okolních staveb mj. v důsledku nevhodného nakládání s odpady.
19. V *šestém žalobním bodu* žalobci namítají, že stavební dokumentace je nesprávná a nezachycuje skutečný stav věci.
20. Na základě vizualizací uvedených v dokumentaci žalobci pochybují o správném měřítku zákresu nového domu do fotografie, viladům je znázorněn poměrově menší, než lze podle pohledů z výkresové dokumentace očekávat. Stavební úřad a žalovaný tedy nemohli rozhodnout na základě řádně zjištěného stavu věci, neboť v řízení nebyly doloženy řádné podklady (pohledy) ve smyslu přílohy č. 8 bod D.1.1 písm. b) vyhlášky č. 499/2006 Sb.
21. Dokumentace je dle žalobců nesprávná i v jiných částech. V technické zprávě se uvádí, že severní průčelí historické části domu č. p. XB tvořil před rekonstrukcí domu slepý štít, který implikuje dostavbu bloku severním směrem podél ulice XC. Jak je ovšem patrné z projektové dokumentace (bourací plány) rekonstrukce domu č. p. XB, severní štít okna měl. Při rekonstrukci byla původní okna zazděna a byly probourány nové otvory pro současná okna a balkonové dveře.
22. V *sedmém žalobním bodu* žalobci namítají, že nebylo doloženo, že negativní vlivy realizace stavby splňují požadavky právních předpisů. V návrhu a v dokumentaci nejsou dostatečným způsobem řešeny negativní vlivy realizace stavby, zejména z hlediska hlučnosti, prašnosti a vibrací. Nebylo tedy prokázáno, že při výstavbě nedojde k nepřípustnému narušení pohody bydlení žalobců a k překročení limitních hodnot stanovených právními předpisy, resp. nejsou navržena účinná opatření k zamezení těchto vlivů. Konkrétně žalobci namítají rozpor stavebního záměru s § 39 odst. 1 písm. d) a § 43 odst. 1 PSP a požadavkem uvedeným v příloze č. 8 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb. Důvodnost námítky žalobci dovozují z Akustické studie – Posouzení hluku z dopravy, stavební činnosti, stacionárních zdrojů a zvukové izolace vybraných skladeb“, z 11/ 2019 – 1/2020 (Ing. J. P., Dekprojekt s.r.o.), kterou předložili ve správním řízení a která konstatuje překročení hluku ze stavební činnosti. Žalobci požadují, aby soud přezkoumal závazná stanoviska orgánů ochrany veřejného zdraví (závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 5. 3. 2020, č. j. HSHMP 8779/2020, a závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ze dne 24. 8. 2022, č. j. MZDR 20244/2022-4/OVZ – dále jen „*přezkumné stanovisko MZ*“), která dle názoru žalobců nijak nevyvrací námitku týkající se hluku z výstavby.
23. V *osmém žalobním bodu* žalobci namítají, že společné povolení je „zmatečné“, neboť schválilo stavbu i na pozemku, na kterém to nebylo projednáno, a sice parc. č. XF v k. ú. X. V oznámení o pokračování řízení ze dne 23. 3. 2021 byly uvedeny jako pozemky stavby jen pozemky parc. č. XB, XC, XE, XA, XD v k. ú. X, v prvostupňovém rozhodnutí je však schválena stavba na pozemcích parc. č. XB, XC, XE, XA, XD, XF v k. ú. X.

III. Vyjádření žalovaného

24. Žalovaný navrhl zamítnutí obou žalob a vyjádřil se k jednotlivým žalobním bodům.

25. Ve vztahu k *prvnímu žalobnímu bodu žalobce ad a)* žalovaný uvádí, že otázkou souladu s územním plánem se zabývalo MMR v přezkumném stanovisku a na základě příkladů více staveb, nikoli jen domu č. p. XB (např. XC, XD, XE, XF v k.ú. XB; z bezprostředního okolí zejm. bytový dům XG, XH, k. ú. X), došlo k jednoznačnému závěru, že stavební záměr se nevymyká parametrům stávající zástavby, zejm. pokud jde o výšku, podlažnost a objem stavebního záměru. Žalovaný má za to, že námitku týkající se nesouladu záměru s územním plánem vypořádal, neboť citoval závazné stanovisko MMR, jež v sobě zahrnovalo i vypořádání odvolacích námitek souvisejících s touto námitkou, a konstatoval, že se ztotožnil s odůvodněním MMR, proč záměr nelze hodnotit jako rozsáhlou stavební činnost. Správní uvážení žalovaný pokládá za racionální a přezkoumatelné.
26. Ke *druhému žalobnímu bodu žalobce ad a)* žalovaný uvádí, že odvolací námitku zásahu do pohody bydlení vypořádal řádně a vyčerpávajícím způsobem. Žalobce však nepřipustně hájil práva třetích osob, ve vztahu k vlastní nemovitosti námitku formuloval pouze v obecné rovině. Jako konkrétní negativní vliv uvedl snížení soukromí, aniž by upřesnil, jak se uvedené projeví. Žalovaný je přesvědčen, že navrhovanou stavbou nedojde k narušení pohody bydlení žalobce zhoršením světelných podmínek ani životního prostředí v daném místě. Stavba má odpovídající odstupy od hranice pozemků žalobce, zachovává denní osvětlení a oslunění jeho nemovitostí i všechny oprávněné očekávatelné standardy související s bydlením v dané lokalitě. Žalobce nemá garantované právo na neměnné poměry v území, a tedy nemůže očekávat, že sousední zastavitelný pozemek bude napořád nezastavěn. Žalovaný trvá na odůvodnění napadeného rozhodnutí a v podrobnostech na něj odkazuje.
27. Ve vztahu k žalobě *žalobců ad b) až g)* se žalovaný vyjádřil následujícím způsobem.
28. K *prvnímu žalobnímu bodu* (nedodržení požadavků § 45 PSP na zachování denního osvětlení sousedních obytných nemovitostí) žalovaný uvádí, že v odvolacím řízení byla stavebníkem doložena „Studie zastínění“ z prosince 2019, zpracovaná autorizovaným inženýrem Ing. V. Z., Ph.D. Z výsledků studie plyne, že ve všech posuzovaných oknech obytných místností v domě č. p. XB je splněna minimální hodnota činitele denní osvětlenosti roviny zasklení $D_w 29\%$, která je stanovena podle tabulky B.1 české technické normy ČSN 73 0580-1 – Denní osvětlení budov, pro kategorii 3 – Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst.
29. Dále žalovaný poukazuje na přípis odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 1. 2. 2024, kterým byl stavební záměr zařazen právě do kategorie 3 dle tabulky B.1 ČSN 73 0580-1. Žalovaný zdůrazňuje, že jemu samotnému nepřísluší toto zařazení zpochybňovat. Nadto upozorňuje, že podle novější aktualizace ÚAP 2024 je lokalita již zařazena dokonce do kategorie 4, pro niž je požadovaná minimální hodnota činitele denního osvětlení v rovině zasklení okna ještě nižší ($D_w = 24 \%$).
30. Co se týče žalobci předložené „Studie denního osvětlení“ z roku 2021, žalovaný uvádí, že její závěry o nevyhovujícím osvětlení vycházejí z aplikace přísnější kategorie 2 ($D_w = 32 \%$), stavebník však doložil souhlas oprávněné instituce příslušné obce se zařazením dané lokality do kategorie 3. Navíc tato studie hodnotila jako „kritické“ i okno č. 6, které není součástí bytového domu č. p. XB, nýbrž objektu č. p. XG, jenž není stavbou pro bydlení. Takové okno podle žalovaného nemělo být do posouzení vůbec zahrnuto. Z těchto důvodů žalovaný studii žalobců ve správním řízení neakceptoval.

31. Ke *druhému žalobnímu bodu* (nesoulad stavebního záměru s územně plánovací dokumentací spočívající v jeho umístění do stabilizovaného území a území se zvýšenou ochranou zeleně) žalovaný odkazuje především na přezkumné stanovisko MMR.
32. Pokud jde o umístění záměru ve stabilizovaném území, MMR podrobně vysvětlilo, že stabilizované území neznamena stavební uzávěru, nýbrž území, v němž je další rozvoj limitován stávající urbanistickou strukturou. Je možné provádět nové stavby a náhradu stávajících staveb, pokud se výškové a objemové parametry záměru nevymykají parametrům staveb v daném území a nejde o „rozsáhlou stavební činnost“. MMR porovnálo výškové a objemové řešení stavebního záměru s okolní zástavbou a dospělo k závěru, že neodporuje regulativu zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury a nejedná se o rozsáhlou stavební činnost.
33. K otázce zvýšené ochrany zeleně žalovaný uvádí, že informativní část územního plánu doplňuje část závaznou, upozorňuje na určité hodnoty v daném území, ale neukládá přímou povinnost pro stavebníky ani neumožňuje správnímu orgánu na základě informativního prvku žádost zamítnout. Dotčený orgán územního plánování, který posuzuje záměr z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, však při svém posuzování musí brát v úvahu i informativní prvek územního plánu a závazné stanovisko i v tomto směru odůvodnit. Žalobci opomíjí, že přezkumným stanoviskem MMR bylo změněno závazné stanovisko dotčeného orgánu územního plánování ze dne 13. 12. 2019, č. j. MHMP 2444238/2019, a to tak, že MMR doodůvodnilo posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem, přičemž uvedlo také úvahu, proč stavební záměr neodporuje území se zvýšenou ochranou zeleně. Z vyjádření Úřadu městské části Praha 6, odboru dopravy a životního prostředí, vyplynulo, že kácení dvou stromů proběhlo z bezpečnostních důvodů. Byť realizací stavebního záměru k úbytku zeleně na pozemku stavby dojde, bude dorovnán navrženými sadovými úpravami, díky nimž bude záměr zasazen do zeleně. Redukce dřevin je tak pouze dočasná a stabilizované území se zvýšenou ochranou zeleně a fungování systému ÚSES neovlivní. Žalovaný uzavírá, že správní orgány neignorovaly údaje v informativní části územního plánu a braly je v potaz, přičemž při povolování záměru přihlížely k vyjádřením orgánů dotčených z hlediska ochrany přírody a krajiny. Nicméně úbytek zeleně jako takový ve správním řízení namítán nebyl.
34. Ke *třetímu žalobnímu bodu* (nerespektování struktury a charakteru zástavby, rozpor s požadavky na pohodu bydlení a kvalitu prostředí) žalovaný předně rozporuje aplikovatelnost vyhlášky č. 501/2006 na území hlavního města Prahy. Odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“), podle níž PSP představují speciální úpravu obecných požadavků na výstavbu v Praze; tam, kde stejnou materii upravují jak vyhláška č. 501/2006, tak PSP, je nutno použít PSP. Z téhož důvodu považuje za nepřijatelnou i žalobní argumentaci § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006.
35. K otázce souladu stavby s urbanistickou strukturou žalovaný odkazuje na napadené rozhodnutí a shrnuje, že podle ÚAP se lokalita „X“ vyznačuje heterogenní strukturou – kombinací rodinných domů, dvojdomů, řadových i bytových domů s různou podlažností a výškou. V takto rozmanitém území nelze identifikovat jediný sjednocující typ zástavby či výjimečné urbanistické hodnoty, které by musely být striktně zachovány; záměr podle žalovaného na celkové uspořádání navazuje, nepřekračuje výškovou hladinu ani objem obvyklý pro bytové domy v daném okolí a nepůsobí nepřiměřeně rušivě.

36. Ve vztahu k půdorysným rozměrům a objemu stavby žalovaný výslovně porovnává stavební záměr se stávajícím bytovým domem č. p. XB. Zastavěná plocha viladomu (cca 440 m²) sice překonává běžné rodinné domy v okolí, avšak nepřesahuje parametry bytového domu č. p. XB, jehož zastavěnou plochu stavební úřad odhadl na cca 660 m², a jehož severní část rovněž dosahuje dvěma nadzemními podlažími k hranici pozemku. Žalovaný proto trvá na tom, že nelze tento bytový dům ignorovat, nelze ho pokládat za významnou dominantu v území, jejíž dominantní postavení v území by mělo být zachováno, a není důvod vyloučit obdobně velký bytový dům na protilehlém nároží. Totéž lze konstatovat ve vztahu k hloubce zástavby. Ani výškovým uspořádáním stavební záměr nepřesahuje výškovou úroveň daného území. V širším území lokality X se nachází v ulici XD řada bytových domů s podlažností 4 plnohodnotná nadzemní podlaží a 5. ustoupené nadzemní podlaží.
37. K námitkám zásahu do soukromí a pohody bydlení žalobců žalovaný uvádí, že správní orgány ověřily soulad záměru s odstupovými vzdálenostmi dle PSP a dalšími dílčími požadavky (hluk, osvětlení, oslunění, kvalita ovzduší) za pomoci příslušných odborných podkladů, včetně studie zastínění a akustické studie. Odkazuje na judikaturu NSS, podle níž nelze vlastníkům okolních nemovitostí garantovat neměnnost poměrů v území ani absolutní ochranu před jakýmkoli zhoršením komfortu, ochranu lze poskytovat pouze před excesivními zásahy přesahujícími míru přiměřenou místním poměrům.
38. Pokud jde o tvrzené narušení soukromí pohledem z oken a teras navrhované stavby, žalovaný zdůrazňuje, že terasy orientované směrem k domu č. p. XB jsou pouze u tří bytových jednotek (v úrovni 3. a ustoupeného 4. NP), nejde tedy o mimořádnou koncentraci pobytových ploch. Navíc sám dům č. p. XB disponuje balkony a terasami, z nichž lze nahlížet na sousední nemovitosti, terasy tak nejsou prvkem v místě neobvyklým. Žalovaný se opírá o judikaturu Nejvyššího soudu a NSS, z níž plyne, že obtěžování pohledem je imisí jen ve výjimečných, soustavných a zjevně zneužívajících případech, a že je primárně na osobě, která se cítí obtěžována, aby vlastními prostředky (záclony, žaluzie, oplocení) omezila viditelnost do svého soukromého prostoru.
39. K námitce zhoršení osvětlení a oslunění žalovaný odkazuje na studii zastínění, z níž vyplývá, že u kritických bytů v domě č. p. XB nedojde ke zhoršení stávajících podmínek, v některých případech se situace dokonce mírně zlepší. Oslunění balkonů a předzahrádek na severní straně domu č. p. XB je dle studie zastíněno samotným tímto objektem, navíc oslunění těchto ploch není chráněno žádným závazným předpisem. Závěrem žalovaný vysvětluje, že původní secesní a novější přistavěná část bytového domu č.p. XB tvoří jednu, značně rozměrnou, stavbu.
40. Tvrzení o poklesu tržní hodnoty bytů v domě č. p. XB žalovaný považuje za nekonkrétní a ničím nepodložené. Pokud jde o tvrzené odnětí výhledu, žalovaný upozorňuje, že vlastník nemovitosti nemá garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn. Má právo na ochranu jen před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost apod.). V předmětné věci se o takový případ nejedná.
41. Ke *čtvrtému žalobnímu bodu* (rozpor s § 20 odst. 1 PSP z hlediska půdorysných rozměrů) žalovaný odkazuje na podrobné vypořádání obsahově shodné námitky v napadeném rozhodnutí a na své vyjádření ke třetímu žalobnímu bodu.

42. K *pátému žalobnímu bodu* (obtěžující nakládání s odpady) žalovaný uvádí, že záměr splňuje požadavky § 51 odst. 1 PSP. Místo pro nádoby na komunální odpad je navrženo na stavebním pozemku při ulici XC, ve vzdálenosti cca 10 m od sousedního objektu na protější straně ulice. Takové umístění odpovídá běžné praxi a nelze je považovat za nevhodné nakládání s odpady ve smyslu § 43 odst. 1 písm. g) PSP.
43. K *šestému žalobnímu bodu* (nesprávnost stavební dokumentace) žalovaný upozorňuje, že žalobci se při porovnání výšek v jimi předložených vizualizacích dopustili nepřesností, a jejich závěry jsou proto zkreslené. Pokud jde o nesprávnost ohledně původního severního štítu historické části domu č. p. XB, žalovaný trvá na tom, že neměla na posouzení stavebního záměru vliv.
44. K *sedmému žalobnímu bodu* (neprokázání, že negativní vlivy realizace stavby splňují požadavky právních předpisů) žalovaný odkazuje na závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ze dne 24. 8. 2022 a na akustickou studii, která hodnotila hluk ze stavební činnosti a navrhla konkrétní organizační a technická opatření (zejména časové omezení provozu nejhluchnějších strojů a zřízení plného oplocení staveniště o výšce 2 m směrem k obytným objektům), za jejichž dodržení nedojde k překročení hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Žalobci se zaměřují na jednu dílčí hodnotu (hladinu hluku rypadla/nakladače) bez ohledu na dobu provozu, prostorové rozmístění zdrojů a účinek protihlukových opatření. Podle žalovaného z akustické studie zřetelně plyne, že při respektování navržených podmínek bude hluk ze stavby v přilehlých obytných objektech v mezích přípustných limitů.
45. K *osmému žalobnímu bodu* (zmatečnost společného povolení z důvodu dodatečného uvedení pozemku parc. č. XF v k. ú. X) žalovaný připouští, že tento pozemek nebyl výslovně uveden ve formuláři žádosti ani v oznámení o zahájení řízení a oznámení o jeho pokračování. Podle žalovaného však již od počátku tvořil součást stavebního záměru, což je patrné z projektové dokumentace (průvodní a souhrnná technická zpráva, situační výkresy, výkresy komunikací) a ze stanovisek dotčených orgánů i vlastníka pozemku hlavního města Prahy. Šlo tedy pouze o nesoulad mezi textem žádosti a obsahem dokumentace, nikoli o skutečné rozšíření předmětu řízení.

IV. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení ad 1.

46. Stavebník navrhl zamítnutí žaloby žalobce ad a) a vyjádřil se k jejímu obsahu.
47. K otázce souladu stavebního záměru s územním plánem stavebník uvádí, že žaloba fakticky brojí proti závěrům přezkumného stanoviska MMR. Odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle níž je správní orgán oprávněn odkázat na závěry závazného stanoviska, pokud se s nimi ztotožní. Podle stavebníka tak odvolací orgán postupoval zcela v souladu s právem, když ve vztahu k jednotlivým námitkám citoval a převzal úvahy obsažené v závazném stanovisku. Zdůrazňuje, že MMR posoudilo záměr komplexně, včetně jeho situování ve stabilizovaném území, přičemž dovodilo, že nejde o rozsáhlou stavební činnost a že záměr respektuje charakter území a odpovídá parametrům okolní zástavby. Poukazuje na to, že významnější urbanistické hodnoty se v dané lokalitě nevyskytují a že zástavba nemá jednotný charakter.
48. Stavebník poukazuje na rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, z něhož vyplývá, že urbanistickou strukturu je třeba posuzovat v kontextu širšího území, nikoli pouze ve vztahu k nejbližší drobné zástavbě. Stavební záměr přímo sousedí s mohutnějším

bytovým domem č. p. XB, který je přibližně o třetinu větší než stavební záměr, tvoří výškovou i objemovou dominantu území a jehož charakteristické parametry byly MMR řádně zohledněny. Stavebník zdůrazňuje, že záměr se nachází na hranici dvou typů zástavby, a má tak charakter přechodového prvku mezi oběma strukturami.

49. V části týkající se zásahu do práva na soukromí a pohody bydlení stavebník poukazuje zejm. na to, že terasy a balkony jsou v lokalitě prvkem běžným a že i dům č. p. XB obsahuje balkony a terasy orientované na sousední pozemky. Terasy stavebního záměru směřující k domu žalobce jsou podle ní pouze dvě, přičemž jen jedna z nich se orientuje směrem k jeho zahradě. Balkony umístěné na severní straně stavebního záměru nejsou orientovány na pozemek žalobce. Navíc sám žalobce vybudoval na svém domě č. p. XH terasu, a to bez stavebního povolení a v nedovolené vzdálenosti od hranice sousedního pozemku, která umožňuje přímý výhled na pozemek stavebního záměru. Žalobce tak sám narušuje soukromí sousedů.
50. V otázce pohledových imisí stavebník poukazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu a Nejvyššího soudu, podle níž obtěžování pohledem je imisí jen v mimořádných situacích, kdy jde o soustavné a závažné narušování soukromí. V městské zástavbě je však nutno počítat s určitou mírou zásahů do soukromí pohledem a jsou to především osoby, které se cítí být pohledem obtěžovány, aby pomocí různých technických řešení (žaluzie, rolety, oplocení, vegetace apod.) zabránili ostatním ve výhledu. Podle stavebníka v dané věci nejde o mimořádnou situaci a záměr není způsobilý generovat imise nad míru přiměřenou místním poměrům.
51. Závěrem osoba zúčastněná konstatuje, že žaloba je nedůvodná, neboť stavební záměr odpovídá územnímu plánu, je architektonicky i urbanisticky přiměřený a nezasahuje do práv žalobce nad míru přiměřenou poměrům. Navrhuje, aby soud žalobu zamítl.
52. Stavebník navrhl rovněž zamítnutí žaloby žalobců ad b) až g) a vyjádřil se k ní následovně.
53. K námitce směřující proti zařazení lokality do kategorie 3 podle tabulky B.1 ČSN 73 0580-1 (prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst), stavebník uvádí, že jde o pouhý subjektivní názor žalobců. Podle územně analytických podkladů platných v době rozhodování spadá dotčená lokalita dokonce do kategorie 4 (mimořádně stísněné podmínky historického centra města), a proto uplatnění přísnější minimální hodnoty činitele denního osvětlení 29 % je spíše ve prospěch žalobců. Pozastavuje se nad tím, že žalobci na jedné straně zpochybňují ÚAP pro jejich nezávažnost, avšak současně se dovolávají závaznosti technických norem ČSN, přestože i ty jsou obecně nezávažné. Zdůrazňuje, že v posuzované věci k zařazení lokality do kategorie 3 udělila potřebný souhlas odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, tedy oprávněná instituce obce. Námitce, že se nejedná o centrum města, stavebník oponuje, že lokalita svým charakterem zástavbě ve vnitřní zóně města odpovídá. Stavebník také dodává, že žalobci zmiňovaná kategorie 2 se dle ÚAP na území Prahy vůbec nenachází.
54. Stavebník odmítá jako účelové tvrzení žalobců, že v ulici XC není souvislá řadová zástavba, a s odkazem na ortofotomapu uvádí, že se nachází zejména v ulici XA.
55. K námitkám směřujícím proti souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací z hlediska jeho situování do stabilizovaného území a území se zvýšenou ochranou zeleně stavebník uvádí, že žalobci v zásadě napadají obecné požadavky na výstavbu a závazná stanoviska orgánů územního plánování. Zdůrazňuje, že rozhodnutí správních orgánů je

založeno právě na těchto závazných stanoviscích a dalších odborných podkladech, které jsou pro správní orgány závazné a nemohou být svévolně přehodnocovány. Stavebník opětovně poukazuje na to, že žalobci jsou vlastníky jednotek v bytovém domě č. p. XB, který sám představuje objemově i výškově dominantní objekt v lokalitě, obsahuje 19 bytových jednotek oproti 13 bytovým jednotkám navrhovaného viladomu, i po realizaci stavebního záměru tedy dům č. p. XB zůstane místní dominantou. Rekonstrukce a dobudování druhého křídla tohoto domu představovaly podle stavebníka vyšší stavební činnost. Přezkumné stanovisko MMR zohlednilo jak bezprostřední, tak širší okolí. Stavební záměr dle názoru stavebníka nemůže být hodnocen jako rozporný s urbanistickou strukturou území. Podlažností respektuje zástavbu starší zástavby ulice XA a jako nárožní stavba bude tvořit přirozený přechod mezi dvěma typy zástavby – činžovním domem č. p. XB a co do podlažnosti skokově nižšími řadovými rodinnými domy.

56. K námitce týkající se území se zvýšenou ochranou zeleně stavebník upozorňuje, že žalobci tuto námitku v předchozím správním řízení neuplatnili. Nadto správní orgány tuto otázku neignorovaly. Žalovaný uvedl, že po stavebníkovi nebylo možné požadovat splnění koeficientu zastavěnosti ploch či koeficientu zeleně, neboť pro stabilizované území nejsou tyto koeficienty územním plánem stanoveny. V přezkumném stanovisku MMR pak bylo výslovně konstatováno, že zeleň má na zastavitelných pozemcích doplňkovou funkci, přičemž na pozemcích záměru bude zachován určitý podíl zeleně, stavební záměr proto neodporuje území se zvýšenou ochranou zeleně a funkčnost celoměstského systému zeleně nebude narušena ani nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných zelených ploch v dané lokalitě. Stavebník je přesvědčen, že zastavěnost pozemku stavebního záměru, která činí 54 %, se v rámci jeho okolí nevymyká.
57. Pokud jde o tvrzené zhoršení pohody bydlení a kvality prostředí, stavebník považuje argumentaci žalobců za příliš obecnou. Jediným konkrétnějším argumentem je obava z pohledových imisí z teras a oken stavebního záměru směrem k domu č. p. XB, i v této souvislosti však chybí vysvětlení, proč by mělo jít o jiné než obvyklé a přiměřené zatížení, když i okolní stavby (včetně domu č. p. XB) mají balkony či terasy a okna orientovaná na sousední pozemky, stavební záměr neumožní výhled na dosud uzavřené prostory. Stavebník má za to, že stavební záměr nemůže mít zásadnější vliv na okolí, než má dům č. p. XB, v němž mají žalobci bytové jednotky, nemůže se tedy ani vymykat poměrům v daném místě.
58. Ve vztahu k námitce nesouladu stavebního záměru s § 20 odst. 1 PSP stavebník uvádí, že napadené rozhodnutí přesvědčivě odůvodnilo, proč navržené umístění stavby respektuje charakter území a proč se výškou, objemem i půdorysem nevymyká stávající zástavbě. Zdůrazňuje, že PSP představují pro území hlavního města speciální úpravu obecných požadavků na výstavbu, ale napadené rozhodnutí k námitce žalobců věcně posuzovalo stavební záměr i optikou vyhlášky č. 501/2006, přestože tato vyhláška není v Praze obecně přímo aplikovatelná. Výsledkem posouzení však bylo, že záměr neodporuje ani těmto obecným požadavkům.
59. K žalobní námitce brojící proti umístění prostoru pro popelnice stavebník podotýká, že žalobci nekonkretizují, jakým způsobem by mohly být ohroženy jejich zdravé životní podmínky. Jde o čistě hypotetické obavy z hlediska estetiky či zápachu, které neopodstatňují závěr o porušení § 51 ani § 43 PSP. Stanoviště na odpad je situováno na pozemku navrhované stavby při komunikaci XC, způsobem v místě standardním.

60. Ve vztahu k námitkám o údajně nesprávné a zkreslující projektové dokumentaci a vizualizacích stavebník odmítá tvrzení žalobců, že by vizualizace záměr zkreslovaly, resp. „zmenšovaly“. Žalobci nezohlednili, že v důsledku svažitosti terénu se při pohledu z ulice XA jeví 4. nadzemní podlaží jako 3. nadzemní podlaží. Projektová dokumentace je podle stavebníka zpracována správně, celistvě a úplně.
61. K námitkám ohledně hluku a dalších imisí v průběhu výstavby stavebník odkazuje na akustickou studii, která byla součástí projektové dokumentace, a na závazná stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy a Ministerstva zdravotnictví. Provoz nejhluchnější mechanizace bude omezen na max. 3,5 hodiny v pracovní dny, při výstavbě nebude překročena hladina akustického tlaku $LA_{10m} = 78$ dB a kolem staveniště bude umístěno plné oplocení vysoké 2m. Nepřiměřená zátěž okolí v důsledku výstavby nehrozí.
62. Ohledně námitky „zmatečnosti“ společného povolení z důvodu absence pozemku parc. č. XF v k. ú. X v oznámení o zahájení řízení stavebník uvádí, že tento pozemek byl součástí stavebního záměru od počátku, což je zřejmé z projektové dokumentace, závazných stanovisek dotčených orgánů, vyjádření správců sítí i souhlasu vlastníka pozemku.

V. Soudní přezkum

63. Městský soud v Praze rozhodl bez nařízení jednání, neboť bylo možné ve věci rozhodnout jen na základě listinných důkazů, k nimž měli účastníci možnost se vyjádřit nebo které jsou jim známy, a jak účastníci řízení, tak osoby zúčastněné na řízení s takovým projednáním věci souhlasili (§ 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní; dále jen „s. ř. s.“).
64. Soud přezkoumal žalobami napadené rozhodnutí v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán, a podle skutkového a právního stavu ke dni vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Dospěl přitom k závěru, že žaloby nejsou důvodné.
65. Soud pod výrokem I. přistoupil ke spojení věcí vedených pod sp. zn. 3 A 131/2025 a 3 A 140/2025, neboť takový postup shledal účelným, když v obou žalobách je napadeno a tedy i přezkoumáváno shodné rozhodnutí žalovaného správního orgánu.
66. Před vlastním posouzením věci městský soud připomíná, že podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu soudy nemusí nutně reagovat na každý dílčí argument uvedený v žalobě. Jejich úkolem je vypořádat se s obsahem a smyslem žalobní argumentace (viz rozsudek NSS ze dne 3. 4. 2014 č. j. 7 As 126/2013-19). Podstatné je, aby správní soud v odůvodnění rozhodnutí postihl všechny stěžejní námitky účastníka řízení, což může v některých případech konzumovat i reakce na některé dílčí a související námitky (viz rozsudek NSS ze dne 24. 4. 2014 č. j. 7 Afs 85/2013-33). Městský soud rovněž může pro stručnost odkázat na část odůvodnění rozhodnutí správního orgánu, s nímž se ztotožňuje. Jak uvedl Ústavní soud, *„není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná“* (viz nálezn ze dne 12. 2. 2009 sp. zn. III. ÚS 989/08, bod 68.; srov. též rozsudky NSS ze dne 12. 3. 2015 č. j. 9 As 221/2014-43, či ze dne 25. 2. 2015 č. j. 6 As 153/2014-108).
67. Soud se nejprve zabýval námitkou, kterou uplatňují všichni žalobci opakovaně v rámci několika žalobních bodů, a sice že stavební záměr nedotváří urbanistickou strukturu a vymyká se charakteru stávající zástavby, pokud jde o výšku, zastavěnou plochu, půdorysné rozměry či objem navrhované stavby.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. H., DiS.

68. Žalovaný se touto otázkou zabýval na str. 33 až 37 a 57 až 59 a 81 až 84 napadeného rozhodnutí. Zejména k tomu uvedl:
69. „Z ÚAP vyplývá, že širší lokalita vymezená v ÚAP 2024 jako lokalita X je územím s heterogenní strukturou, tedy se zástavbou různých typů, s různou výškou zástavby a různorodým využitím. V celé této širší lokalitě je podle ÚAP i podle dostupných mapových podkladů a leteckých snímků zástavba s výškovou úrovní od méně než 6 m až do 21 m a s nejednotnou střešní krajinou. Plochy zastavěné jednotlivými objekty jsou v rozmezí cca od 100 m²(např. objekty rodinného dvojdomu č. p. XI, objekt č. p. XJ) až po více než 600 m²(objekt č. p. XB). Veřejná prostranství jsou zde tvořena uličními prostranstvími, veřejně přístupnou zelení. U vyšší zástavby na východní straně této lokality jsou jako veřejně přístupné rovněž pozemky okolo solitérních bytových domů, zatímco v části území podél komunikace XA je jako veřejně přístupné pouze uliční prostranství a pozemky kolem jednotlivých objektů tvoří soukromé zahrady těchto objektů. Z uvedeného popisu vyplývá, že vdaném území nelze shledat žádné natolik významné sjednocující prvky nebo hodnoty, které by bylo při navrhování další zástavby nutné zachovat, aby nebyly narušeny stávající urbanistické nebo architektonické hodnoty území. Území, do něhož je stavba umísťována je rozmanité, nelze v něm stanovit žádné urbanistické nebo architektonické hodnoty, na něž by bylo třeba další výstavbou navázat, a nelze tedy tvrdit, že by nová stavba mohla narušit nebo znehodnotit stávající hodnoty území svým rozdílným architektonickým pojetím. Při umísťování nové stavby do území, ve kterém nelze shledat žádné významné sjednocující urbanistické nebo architektonické hodnoty není rozhodným pro posouzení to, zda je stavba ve všech směrech v souladu se všemi stávajícími stavbami v území, do kterého se umísťuje. Rozhodným pro posouzení je, zda stavba jednak svým umístěním vzhledem k ostatním stavbám, k veřejným prostranstvím apod. nenarušuje stávající uspořádání území, a jednak zda se její rozsah a architektonické ztvárnění významně nevymykají hmotě a architektonickému ztvárnění stávajících staveb v území a nepůsobí tak nepřiměřeně rušivě vůči svému okolí.
70. Vzhledem k velikosti lokality vymezené v ÚAP a vzhledem k nejednotnosti zástavby v dané lokalitě, se jeví jako vhodné neposuzovat přiměřenost navrženého záměru v kontextu celé lokality X, ale pouze v kontextu blíže navazující zástavby. Vdaném případě se jako vhodné jeví do posouzení zahrnout území vymezené ulicemi XE, XA, XF XG. Většina objektů v území podél komunikace XA v části spadající do katastrálního území X a podél komunikací XH a XC, má zastavěnou plochu cca do 250 m², tedy menší než navržený objekt, který má zastavěnou plochu 440 m² a zastavěnost pozemků patřících k jednotlivým objektům je nižší než zastavěnost pozemků záměru, která je 55 %, avšak při posuzování nelze pominout rozlohu a zastavěnost pozemků objektu bytového domu č. p. XB, který se nachází na protilehlém nároží pozemků než projednávaný záměr. Objekt č. p. XB v daném území převyšuje zastavěnou plochou cca 660m² i zastavěností svých pozemků cca 54 % okolní zástavbu, avšak nelze ho považovat za významnou dominantu území v tom smyslu, že by mělo být její dominantní postavení v území zachováno. Pozemek objektu č. p. XB je nárožním pozemkem mezi ulicemi XA a XC. Stejně tak pozemek navrženého záměru je nárožním pozemkem na protilehlé straně ulice XC. Umístění rozměrnější stavby, než je v bezprostředním okolí záměru běžné, avšak v protilehlé nárožní pozici k objektu hmotově ještě výraznějšímu, nelze považovat za nepřiměřené narušení hmotového uspořádání zástavby v daném území a nelze navrženou stavbu označit za nepřiměřeně se vymykající svému okolí. Totéž lze konstatovat k odvolateli namítané hloubce zástavby směrem od ulice XA, kdy objekt č. p. XB dosahuje hloubkou zástavby až k severní hranici pozemků při ul. XH, na nichž je umístěn. Stavební čáru stanovenou vymezenou zástavbou podél ulice XA záměr respektuje.“.

71. Žalovaný příslušnou odvolací námitku vypořádal a řádně odůvodnil svou úvahu, proč stavební záměr neodporuje charakteru stávající zástavby. Rovněž odkázal na přezkumné stanovisko MMR, které žalovaný v odvolacím řízení vyžádal a v němž MMR dospělo k závěru, že stavební záměr je z hlediska územního plánu, jakož i cílů a úkolů územního plánování přípustný. V přezkumném stanovisku MMR k dané problematice zejména uvedlo:

„Předmětný záměr má podlažnost 1 PP a 4 NP, plochou střechu a výšku střechy 4. NP 12,44 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 307,66 m n.m.). Vzhledem ke svažitosti terénu působí předmětný objekt bytového domu při ulici XA jako stavba se 3 podlažními (uplatňuje se 2., 3. a ustoupené 4. NP objektu), střecha 3. NP má v této části výšku cca 6,5 m od úrovně přilehlého terénu a střecha 4. NP má v této části výšku cca 9,5 m od úrovně přilehlého terénu. Při ulici XC působí předmětný objekt jako stavba s 5 podlažními (nad terénem se částečně uplatňuje i 1. PP, přičemž 3. a 4. NP je v této části ustoupené) a od úrovně přilehlého terénu má výšku střechy 4. NP cca 14,5 m. Pro srovnání v daném území je i s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) situován např. objekt na pozemku parc. č. XI v k. ú. X s podlažností 1 PP a 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou, výškou obvodových linií střech při ulici XA 6,2 m a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 9,2 m; objekt na pozemku parc.č. XJ v k.ú. X s podlažností 1 PP a 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou, výškou obvodových linií střech při ulici XA 8,7 m a max. výškou obvodových linií střech 12,1 m; objekt na pozemku parc.č. XK v k.ú. X s podlažností 1 PP a 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech při ulici XA 10,9 m; objekt na pozemku parc.č. XL v k.ú. X s podlažností 1 PP a 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 11,5 m; objekt na pozemcích parc.č. XG a XH v k.ú. X s podlažností levého křídla 4 NP + střešní podlaží (dle ÚAP HMP) a pravého křídla 4 NP + ustoupené podlaží (dle ÚAP HMP), šikmou a plochou střechou, výškou obvodových linií střech při ulici XA cca 12,7 m a max. výškou obvodových linií střech 15,8 m; nebo objekt na pozemku parc.č. XM v k.ú. XB s podlažností 1 PP a 4 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,2 m. Ministerstvo k tomu doplňuje, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výšky hřebenů šikmých střech ani výšky ustoupených podlaží v částech, kde jsou ustoupeny od hrany římsy či atiky. Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká výškovým parametrům stávající zástavby.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Předmětný bytový dům má podlažnost 1 PP a 4 NP a zastavěnou plochu objektu cca 440 m² (dle projektové dokumentace). Pro srovnání v daném území je situován např. bytový dům na pozemku parc.č. XM v k.ú. XB s podlažností 1 PP a 4 NP a zastavěnou plochou 384 m²; nebo bytový dům čp. XB na pozemcích parc.č. XG a XH v k.ú. X s podlažností levého křídla 4 NP + střešní podlaží a pravého křídla 4 NP + ustoupené podlaží a zastavěnou plochou cca 660 m². Vzhledem k výše uvedenému nelze předmětný záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území. Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.“

72. Soud konstatuje, že jak napadené rozhodnutí, tak přezkumné stanovisko MMR jsou v části věnující se otázce akceptovatelnosti stavebního záměru s ohledem na urbanistickou strukturu území přezkoumatelná. Správní orgány přdestřely své odborné úvahy

srozumitelně a dostatečně podrobně a konkrétně. Při hodnocení přípustnosti stavebního záměru přihlédly k regulativům pro stabilizované území a posoudily ho z hlediska výškového a objemového řešení jak v kontextu širšího okolí, tak bezprostředně navazující zástavby. Vysvětlení, proč se v případě stavebního záměru nejedná o rozsáhlou stavební činnost, je dle názoru soudu dostačující.

73. Soud nenalezl důvod, proč by měl odůvodnění napadeného rozhodnutí a přezkumného stanoviska zpochybnit ani po věcné stránce. Se správními orgány je třeba souhlasit, že zástavba v dané lokalitě není nikterak kompaktní, ale naopak značně rozmanitá. V ulici XA se nachází stavby různého tvaru, velikosti i stavebního stylu. Jak je patrné z veřejně přístupné katastrální mapy, jsou zde jak samostatné rodinné domy či dvojdomy, tak souvislý blok řadových domů, tak i bytový dům. Stavební záměr se podle výkresů a vizualizací, které jsou součástí stavební dokumentace, okolní zástavbě nijak zjevně nevymyká ani vzhledem, ani velikostí. Jedná se o stavbu v jednoduchém stylu, která se při pohledu z ulice XA nejvíce obzvláště hmotně. Z napadeného rozhodnutí i závazných stanovisek dotčených orgánů jednoznačně plyne, že v dané lokalitě se nacházejí další stavby, které se podlažností, výškovou hladinou a zastavěnou plochou stavebnímu záměru podobají. Přitom je třeba mít na paměti závěry vyslovené Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62: *„Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ ... „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ ... „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“*. Lze proto uzavřít, že stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, pokud jde o jeho výškové a objemové parametry, zastavěnou plochu i půdorysné rozměry.
74. Žalobci ad b) až g) namítají, že správní orgány při hodnocení stavebního záměru poukazovaly na parametry domu č. p. XB, v němž se nachází jejich bytové jednotky. Soud souhlasí, že pro úvahy o souladu stavebního záměru s charakterem okolní zástavby je tato stavba významná. Jedná se o výraznou stavbu umístěnou na nároží přímo naproti stavebnímu záměru. Bytový dům č. p. XB je vyšší než stavební záměr a po přístavbě k původnímu secesnímu domu výrazně mohutnější. Soud nesdílí názor žalobců ad b) až g), že by tato stavba měla být považována za dominantu, jejíž „výsostné“ postavení v území by mělo být do budoucna zachováno, neboť pro to není žádný objektivní důvod. Dům č. p. XB nemá určitý zvláštní význam (např. hodnotový, kulturní, praktický), nýbrž se jedná o běžný bytový dům, dle slov žalobců bývalý hostinec, k němuž bylo dostavěno druhé křídlo v moderním stylu a prošel rekonstrukcí značně měnící jeho původní charakter. V takovémto případě není dle názoru soudu žádný rozumný důvod bránit tomu, aby byl v bezprostřední blízkosti umístěn obdobný bytový dům, tím méně stavba menších rozměrů, která bude tvořit jakýsi mezistupeň mezi převažující zástavbou drobnějších rodinných domů a rozměry doposud excesivním bytovým domem č. p. XB. Soud je toho názoru, že v tomto směru bude stavební záměr v pravém smyslu dotvářet urbanistickou strukturu dané lokality, jak již konstatovaly správní orgány.
75. Rovněž námitka žalobce ad a), že se přezkumné stanovisko nezabývalo vztahem stavebního záměru s domem v jeho vlastnictví, není důvodná. Při posuzování souladu navrhované

stavby s charakterem zástavby je brána v úvahu spíše komplexně zástavba jak širšího, tak bezprostředního okolí, přičemž se zjišťuje, zda se v daném území nachází stavby srovnatelných parametrů, ale zcela jistě není nutné porovnávat záměr se všemi jednotlivými sousedními stavbami, pokud tyto nejsou pro hodnocení akceptovatelnosti záměru relevantní.

76. Závěrem k právě řešené žalobní námitce soud shrnuje, že citované úvahy správních orgánů neshledává nikterak excesivní, a není proto důvod, proč by je měl zpochybnit, jakkoli žalobci s učiněnými závěry věcně nesouhlasí. Posouzení souladu záměru s charakterem území (zástavby) je věcí správního uvážení a závěr o souladu stavby s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby si musí stavební úřad udělat sám (srov. rozsudky NSS ze dne 5. 6. 2014, č. j. 9 As 95/2012 131, odst. [36], ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014 36, odst. [36], nebo ze dne 13. 2. 2018, č. j. 7 As 92/2017 43, odst. [27]). V případě přezkumu správního rozhodnutí, v jehož rámci správní orgán rozhoduje na základě svého správního uvážení, pak platí, že úkolem správního soudu je posoudit, zda nedošlo k vybočení z mezí hledisek stanovených zákonem, příp. ke zneužití správního uvážení. Správní soud není oprávněn správní uvážení nahradit uvážením vlastním (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 12. 2003, č. j. 5 A 139/2002 46 či ze dne 23. 11. 2022, č. j. 9 As 259/2020-23).
77. Žalobci ad b) až g) dále namítali, že stavební záměr je umístěn v území se zvýšenou ochranou zeleně. Protože v odvolacím řízení takováto námitka výslovně vznesena nebyla, žalovaný se k této otázce v odůvodnění napadeného rozhodnutí vyjádřil především prostřednictvím citace přezkumného stanoviska MMR, v němž bylo mj. uvedeno:
78. *„Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP (územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy – pozn. soudu) je záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně, přičemž se dle ÚP SÚ HMP jedná o informativní prvek (pozn.: informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné). ...*

ÚP SÚ HMP pouze vymezuje území se zvýšenou ochranou zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. Zahrnutí řešené plochy do území se zvýšenou ochranou zeleně neznámá, že by v této ploše nebyla umožněna nová výstavba, ale pouze to, že se má při umísťování záměru zohlednit ochrana stávající zeleně, zejména kvalitních a perspektivních dřevin.

K posouzení problematiky ochrany zeleně se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje orgán ochrany přírody a krajiny, neboť orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby tuto problematiku takto komplexně hodnotil, např. aby hodnotil, zda je navrženo kácení hodnotné dřeviny, zda je navržena tomu odpovídající náhradní výsadba nebo zda nemůže mít záměr nepřiměřený negativní vliv na okolní zeleň, a toto posouzení je tedy plně v kompetenci orgánu ochrany přírody a krajiny.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž na pozemcích záměru bude i po realizaci záměru zachován určitý podíl zeleně, proto záměr dle názoru ministerstva jako orgánu územního plánování neodporuje území se zvýšenou ochrannou zeleně.

Záměr je dále v rozsahu svého umístění do plochy LR navržen v celoměstském systému zeleně. Vzhledem k tomu, že se jedná o napojení na veřejnou infrastrukturu v ulici XA, nelze dospět k závěru, že by funkčnost celoměstského systému zeleně byla záměrem narušena, ani že by záměrem

došlo v rámci ploch zahrnutých do celoměstského systému zeleně k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě, proto je záměr i z tohoto hlediska přípustný.

79. K otázce ochrany zeleně se vyjádřil také Úřad městské části Praha 6, odbor dopravy a životního prostředí (dále též „Úřad MČ P6 ODŽP“), pod bodem 3 souhrnného stanoviska ze dne 13. 10. 2020, č. j. MCP6 013580/2020, které bylo podkladem prvostupňového rozhodnutí, a to takto: „V současné době se na pozemku č. parc. XB nachází neobydlený rodinný dům, který je v dezolátním stavu a bude odstraněn. Přílehlá zahrada (pozemek č. XC), která je zanedbaná, je v současnosti tvořena ovocnými a okrasnými dřevinami. Vzhledem k tomu, že navrhovaný objekt bude zasahovat i na tento pozemek, bude v kolizi s některými dřevinami. V dubnu r. 2019 byl společností JENA, Ing. J. Š., IČ: 16471636, Bolívarova 2092/21, 169 00 Praha 6, na dotčených pozemcích proveden dendrologický průzkum a byly navrženy sádkové úpravy, jejichž řešení vychází z návrhu plánovaného domu s cílem jeho zasazení do zeleně. Z důvodu plánovaných stavebních úprav bylo v původní dokumentaci vypracované v 04/2019 navrženo k odstranění celkem 23 položek dřevinných vegetačních prvků, z toho 9 stromů a 14 keřů. Dle platné legislativy, tj. podle ZOPK a v souladu s prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu, tj. vyhláškou č. 189/2013 Sb., v platném znění, povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les vyžadovali pouze 2 ks stromů (*Picea pungens*) a 51 m² zapojených porostů. Dne 08.06.2020 došlo k pokácení 1 smrku pichlavého s obvodem kmene 107 cm, a to z důvodů bezpečnostních. Dendrologickým průzkumem provedeným v květnu r. 2020 bylo zjištěno, že dřevina vykazuje četné defekty a je v havarijním stavu. Po opakovaných silných deštích se zdravotní stav stromu natolik zhoršil, že hrozil pád na sousední pozemek. Po nově provedeném dendrologickém průzkumu v září r. 2020 bylo nutné přistoupit dne 16.09.2020 k dalšímu havarijnímu kácení 1 smrku pichlavého s obvodem kmene 112 cm, který byl téměř suchý a vykloněný nad komunikaci. Aktualizovaný průzkum 8.3 „Dendrologický průzkum a návrh sádkových úprav“ z 09/2020 je součástí nově předložené projektové dokumentace pro vydání společného povolení.

Na pozemky nebyl Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy předepsán index míry využití území a není zde tedy předepsán nezbytný podíl zeleně na pozemcích.

Návrh sádkových úprav vychází ze stavebně architektonického řešení. Kolem plánovaného bytového domu vznikne pás zeleně, který bude od komunikací oddělen stříhaným živým plotem z habrů obecných. Část pozemků bude sloužit jako předzahrádky, kde budou kostru zeleně tvořit vícekmenné solitérní keře, jako jsou muchovník, javor mandžuský, hloh Lavallův, kalina nebo okrasná jablona. Zbývající plochy budou zatravněny a ztvárnění zábrádek bude ponecháno na majitelích bytů. V místech hůře přístupných nebo svažitých bude trávník nahrazen pokryvnými keři, jako jsou zimolezy kloboukaté. V ulici XA bude před domem vysázena dvojice bílé kvetoucích stromů – muchovníků Lamarckových. Záměrem investora je zasazení navrhovaného domu do zeleně a vytvoření jasně čitelného konceptu.“

80. Právě citované vyjádření dále upozorňuje na povinnost chránit při stavební činnosti zachovávané dřeviny, minimalizovat negativní vlivy stavby a zdůrazňuje nutnost opatření jejichž výčet je zde uveden. V závěru se uvádí, že „Po skončení všech stavebních prací požadujeme zajistit odbornou prohlídku stavu stromů a případně stanovit nápravná opatření. V případě poškození dřevin je možno uložit zodpovědnému subjektu sankci až do výše 1.000.000 Kč.“
81. Z hlediska ochrany přírody a krajiny se dále ke stavebnímu záměru vyjádřil Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, který pod bodem 5 souhrnného stanoviska ze dne 6. 4. 2020, č. j. MHMP 497554/2020, uvedl, že „záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem. Záměr se nedotýká zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace,

Shodu s prvopisem potvrzuje M. H., DiS.

jejich ochranných pásem, významných krajinných prvků, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, památných stromů, územního systému ekologické stability (ÚSES), ani ochrany krajinného rázu. Záměr je navržen do vysoce urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 7 As 23/2014-57 ze dne 11.6. 2014). Vzhledem k absenci krajiny nejsou dány předpoklady pro postup dle § 12 odst. 2 zákona.

Dále OCP MHMP vyhodnotil záměr z hlediska možnosti jeho vlivu na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odst. 1 ve spojení s § 77a odst. 4 písm. n) zákona v tom smyslu, že hodnocený záměr nemůže mít významný vliv, a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast v územní působnosti OCP MHMP. OCP MHMP jako dotčený orgán ochrany přírody uplatňuje stanovisko k předloženému záměru v tom smyslu, že u něj vylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti OCP MHMP.

Do působnosti OCP MHMP náleží evropsky významné lokality CZO110142 - Blatov a Xaverovský háj, CZ0213779 -Břežanské údolí, CZ0110049 -Havránka a Salabka, CZ0110040 - Chuchelské háje, CZO 110154 -Kaňon Vltavy u Sedlce, CZO 113002 -Milíčovský les, CZO 113001 -Obora Hvězda, CZO 110050 -Prokopské údolí, CZO 113773 -Praha -Petrín. Ptačí oblasti nejsou na území hlavního města Prahy vymezeny.

Do vzdálenosti 0,5 km od navrženého záměru se nenachází žádná evropsky významná lokalita v působnosti OCP MHMP. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený záměr se nachází zcela mimo území evropsky významných lokalit a záměr může mít pouze lokální vliv dotýkající se vlastního území záměru a jeho nejbližšího okolí. Návrh záměru tedy nemůže mít vliv na chemismus půdy, obsah živin či vláhové poměry či způsob hospodaření na území evropsky významných lokalit. Záměr neovlivní porosty dřevin na území evropsky významných lokalit, jejich druhové složení bude zachováno.“.

82. V první řadě soud konstatuje, že otázka ochrany zeleně (resp. souladu stavebního záměru umístěného do území se zvýšenou ochranou zeleně s územním plánem) nebyla v řízení opomenuta, správní orgány posoudily stavební záměr i s ohledem na jeho vliv na území se zvýšenou ochranou zeleně. V přezkumném stanovisku MMR bylo výslovně odůvodněno, proč záměr neodporuje území se zvýšenou ochranou zeleně. Z vyjádření Úřadu MČP6 ODŽP pak vyplývá, že na pozemku stavebního záměru proběhlo kácení dvou stromů, a to z bezpečnostních důvodů. Úbytek zeleně, který má nastat v důsledku realizace stavebního záměru, bude dle dendrologického průzkumu, jenž je součástí projektové dokumentace, kompenzován sadovými úpravami. Redukce dřevin má tedy být toliko dočasná a neovlivní území se zvýšenou ochranou zeleně a fungování systému.
83. Všichni žalobci dále brojí proti narušení pohody bydlení, zejména v důsledku zásahu do soukromí. Žalovaný se s tímto okruhem odvolacích námitek vyčerpávajícím způsobem vypořádal na stranách 43 až 49 napadeného rozhodnutí, na něž soud v podrobnostech odkazuje, neboť se s žalovaným ztotožňuje, že realizací stavebního záměru nedojde k tvrzenému úbytku soukromí v míře nepřiměřené poměrům dané lokality. Jak je zřejmé ze spisového materiálu, v ulici XA je hustá zástavba, a tak již současné uspořádání této lokality nezaručuje obyvatelům zdejších domů soukromí v nijak zvláště vysoké míře. Navrhovaná stavba má nahradit stavbu jinou, byť menších rozměrů. Stavební záměr je nižší než dům č. p. XB, v němž se nachází bytové jednotky ve vlastnictví žalobců ad b) až g) a je umístován od tohoto domu v patřičném odstupu – na pozemku, který je od domu č. p. XB oddělen

Shodu s prvopisem potvrzuje M. H., DiS.

obousměrnou komunikací. Jediným prvkem, který lze v tomto ohledu pokládat za významný, jsou navrhované terasy a francouzská okna bytových jednotek stavebního záměru. Většina z nich je však orientována jiným směrem než k sousedním stavbám. Ze spisového materiálu dále vyplývá, že balkony a terasy jsou u okolních domů poměrně hojně vyskytujícím se prvkem. Jak je uvedeno v napadeném rozhodnutí, rovněž žalobce ad a) má ke svému domu přistavěnu terasu, která pohledy směřuje na pozemek sousedního domu (dle slov stavebníka dokonce těsně přiléhá k hranici pozemku). Taktéž na bytovém domu č. p. XB jsou umístěny četné balkony a terasy a jakkoli nejsou orientovány primárně tak, aby umožňovaly pohled do okolních domů, nelze pominout, že k pohledovým „imisím“ může docházet v rámci samotného bytového domu, tj. od obyvatel jednotlivých bytových jednotek vůči jiným. Soud uzavírá, že i když může být umístění teras na navrhované stavbě vlastníky sousedních nemovitostí pocíťováno jako jisté snížení komfortu bydlení, nemá potenciál zasáhnout do jejich soukromí nad míru přiměřenou místním poměrům (k tomu srov. např. rozsudek NSS ze dne 10. 12. 2020, č. j. 4 As 216/2020-30 a další judikaturu, kterou žalovaný citoval v napadeném rozhodnutí).

84. Pro úplnost soud dodává, že se ztotožnil s právním názorem žalovaného, že vyhláška č. 501/2006 se v případě stavebního záměru zpracovaného podle PSP nepoužije. Zdejší soud ve své rozhodovací praxi již opakovaně vyslovil, že ust. § 194 písm. e) stavebního zákona svěřilo do kompetence hlavního města Prahy, aby stanovilo požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze nařízením vydaným v přenesené působnosti. Tím byla územní platnost obecných požadavků na výstavbu, jež vydává MMR právním předpisem podle ust. § 194 písm. a) stavebního zákona, pro území hlavního města Prahy vyloučena. Nejvyšší správní soud závěr o územním omezení vyhlášky č. 501/2006 potvrdil v rozsudku ze dne 19. 12. 2017, č. j. 8 As 69/2017-62. Žalobci ad b) až g) ve své argumentaci pomíjí, že jak vyhláška č. 501/2006, tak nařízení PSP vydané hlavním městem Prahou na základě zákonného zmocnění v přenesené působnosti jsou podzákonné právní předpisy, tedy stejné úrovně, a jejich vztah byl určen přímo zákonodárcem ve stavebním zákonu. Delegované právní předpisy územních samosprávných celků nemají nižší právní sílu než delegované právní předpisy vydávané jinými správními úřady s celostátní působností, taková hierarchie nevyplývá z čl. 79 odst. 3 Ústavy. Námitka, že žalovaný byl povinen zkoumat soulad stavebního záměru s požadavky vyhlášky č. 501/2006, avšak nezákonně tak neučinil, proto není důvodná.
85. Žalobci ad b) až g) dále namítají, že stavební záměr nesplňuje požadavky § 45 PSP na zachování osvětlení sousedních nemovitostí, zejména domu č. p. XB, v němž se nachází jejich bytové jednotky.
86. Soud ověřil, že součástí správního spisu je Studie zastínění zpracovaná na objednávku stavebníka společností DEKPROJEKT s.r.o. v prosinci roku 2019 a její doplněk ze dne 29. 2. 2024. Pokud jde o vliv stavebního záměru na dům č. p. XB, závěr této studie je takový, že obytné místnosti bytu č. 1 v 1. PP s okny směřovanými k stavebnímu záměru nejsou dostatečně osluněné ani ve stávajícím stavu a tento byt musí být prosluněn jinými okny, na které nemá stavební záměr vliv. Bytová jednotka č. 2 v 1.NP je dostatečně osluněná, což nevyhnutelně platí i pro všechny další byty ve vyšších podlažích. U vybraných kritických bytů je ve všech posuzovaných oknech splněna minimální hodnota činitele denní osvětlenosti roviny zasklení. Míra stínění okolních objektů vlivem stavebního záměru je dle studie zastínění vyhovující a splňuje požadavky PSP.

87. Žalobkyně ad c) předložila v rámci řízení vedeném stavebním úřadem Studii denního osvětlení, kterou na objednávku Společenství vlastníků jednotek XB zpracovali Ing. L. P., Ph.D., a Ing. O. P.. Závěr této studie zní, že z hlediska úrovně denního osvětlení stavební záměr zhorší úroveň domu č. p. XB pod mez přípustnou dle ČSN 73/0580-1, a to konkrétně u bodu 2 – 1. NP ze stávající hodnoty $D_w = 35 \%$ na $D_w = 31 \%$, u bodu 3 – 1. NP ze stávajících $D_w = 36 \%$ na $D_w = 31 \%$, u bodu 4 – 1. NP ze stávajících $D_w = 37 \%$ na $D_w = 30 \%$, u bodu 5 – 1. NP ze stávajících $D_w = 38 \%$ na $D_w = 29 \%$ a u bodu 6 – 1. NP ze stávajících $D_w = 17 \%$ na $D_w = 16 \%$. Nelze přehlédnout, že studie počítala jako s normou přípustnou mezi s hodnotou $D_w = 32 \%$, což je požadavek hodnoty činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna z vnější strany pro kategorii 2 – běžné prostory s trvalým pobytem lidí. U kategorie 3 – prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst je požadavek hodnoty činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna z vnější strany stanoven na $D_w = 29 \%$. Jak sama studie uvádí, se zařazením dané lokality do kategorie 3 musí udělit souhlas oprávněná instituce, což se také stalo, jak je zřejmé z Vyjádření ve věci posouzení činitele denní osvětlenosti Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 1. 2. 2024, č. j. MHMP 170995/2024, které je součástí správního spisu. Z uvedeného je zřejmé, že výsledky studie předložené ve správním řízení žalobkyní ad c) je třeba hodnotit tak, že hodnota činitele denní osvětlenosti pod normou přípustnou mezi byla naměřena pouze u bodu 6 – 1. NP, kde však dochází k zanedbatelnému zhoršení hodnoty nacházející se v již stávajícím stavu pod 29% . Jedná však o okno nikoli domu č. p. XB, ale okno umístěné oproti stavebnímu záměru v kolmé fasádě objektu č. p. XG, za nímž se nenachází obytná místnost, neboť tato stavba není stavbou pro bydlení. Na základě těchto skutečností soud souhlasí s žalovaným, že výsledky studie předložené žalobkyní ad c) neopodstatňují závěr o tom, že stavební záměr nesplňuje požadavky § 45 PSP na zachování osvětlení sousedního domu č. p. XB. V podrobnostech soud odkazuje na str. 17 a 18 a 79 až 81 napadeného rozhodnutí, kde se žalovaný s předmětnou otázkou podrobně vypořádal a soud se s tímto odůvodněním ztotožňuje.

88. Žalobci ad b) až g) dále brojí proti umístění nádob na odpady u stavebního záměru.

89. Žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí uvedl: „*Stavba splňuje požadavky ustanovení § 51 odst. 1 PSP, jež stanoví: „Stavby musí být vybaveny místností pro ukládání odpadu, která kapacitně odpovídá požadovanému účelu stavby, nebo musí být vybaveny místem pro umístění odpadních nádob situovaným na stavebním pozemku. Místnosti pro odpad musí být odvětrány.“*

Místo na umístění odpadních nádob je navrženo na pozemku stavby při komunikaci XC. Umístění stanoviště na nádoby pro sběr odpadu zcela odpovídá způsobu, jakým jsou tato místa běžně umisťována v uliční městské zástavbě, ve vzdálenosti cca 10 m od sousedního objektu, který se nachází přes ulici.

Argumentace ustanovením § 43 odst. 1 písm. g) PSP, je nepřipadná. Toto ustanovení stanoví: „Stavba musí být navržena, prováděna, užívána a případně odstraňována tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem: nevhodného nakládání s odpady.“ Z dikce tohoto ustanovení je zjevné, že „odpadem“ ve smyslu tohoto ustanovení, je odpad vzniklý při provádění nebo odstraňování stavby (např. azbest) a nevhodné nakládání s ním, nikoli komunální odpad vzniklý z běžného chodu domácností. Otázka požadavků na ukládání komunálního odpadu a jejich stanoviště je řešena v ustanovení § 51 PSP, které v odst. 1 a 2 sjednocuje požadavky pro všechny druhy staveb.“

Shodu s prvopisem potvrzuje M. H., DiS.

90. Soud pokládá citované odůvodnění za dostatečnou a přiléhavou odpověď na námitku žalobců a ztotožňuje se s právním výkladem ust. § 43 odst. 1 písm. g) PSP, který žalovaný přdestřel. Umístění popelnic na pozemku stavebního záměru se nejeví jakkoli nestandardním v městské zástavbě, nelze tedy dojít k závěru o nepřiměřeném narušení pohody bydlení. Pokud jde o namítané ohrožení zdravých životních podmínek, žalobci neuvádí, jak konkrétně by je měl navržený prostor pro popelnice ohrožovat.
91. Žalobci ad b) až g) dále namítají, že stavební dokumentace je nesprávná a nezachycuje skutečný stav věci.
92. Žalobci zpochybňují vizualizace, které jsou součástí stavební dokumentace. Svou námitku, že navrhovaná stavba je znázorněna menší, než jak vyplývá z výkresové dokumentace, dokládají znázorněním osy stávající římsy domu č. p. XB, osy balkonové atiky nového objektu a osy stávající římsy domu č. p. XK do vizualizací „C“ a „D“. Žalobci upozorňují, že zakreslili osu v úrovni atiky 3. NP (nikoli posledního 4. NP), která měla odpovídat, ale na vizualizaci C neodpovídá. Pro soud není žalobci provedené srovnání srozumitelné, neboť ve vizualizaci „D“ vedli osu balkonové atiky po hraně 3. NP, avšak ve vizualizaci „C“ již osu atiky vedli po hraně 4. NP ustoupeného od stavební čáry, nadto tuto osu nesprávně prostorově nezakončili, jak správně oponoval žalovaný ve vyjádření k žalobě. Námitka proto soud nemohla vést k závěru o nesprávnosti vizualizací, jež jsou součástí stavební dokumentace. Nadto podle č. 8 bod D.1.1 písm. b) vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, je třeba, aby součástí stavební dokumentace byly výkresy pohledů dokumentujících začlenění stavby do stávající zástavby. Tyto výkresy, jak soud ověřil, jsou součástí spisového materiálu a proti jejich nesprávnosti žalobci ani ničeho nenamítají. Proto i v případě, že by těmito výkresům vizualizace navrhované stavby plně neodpovídaly (což však nebylo doloženo), neopodstatňovala by taková vada zrušení předmětného společného územního a stavebního povolení, neboť vizualizace nebyly podkladem, na jehož základě stavební úřad o stavebníkově žádosti rozhodoval.
93. Pokud jde o další dílčí námitku nesprávnosti stavební dokumentace spočívající v tom, že dle technické zprávy stavebního záměru tvořil severní průčelí historické části domu č. p. XB před rekonstrukcí domu slepý štít, soudu není jasné, jak by tato skutečnost mohla mít vliv na posouzení stavebního záměru. Pro mimoběžnost se smyslem a účelem soudního přezkumu napadeného správního rozhodnutí, se soud touto námitkou blíže nezabýval.
94. V *sedmém žalobním bodu* žalobci namítají, že nebyly dostatečně řešeny negativní vlivy realizace stavby, zejména z hlediska hlučnosti, prašnosti a vibrací.
95. Konkrétně žalobci namítají rozpor stavebního záměru s § 39 odst. 1 písm. d) a § 43 odst. 1 PSP a požadavkem uvedeným v příloze č. 8 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb. Důvodnost námitky žalobci dovozují z Akustické studie – Posouzení hluku z dopravy, stavební činnosti, stacionárních zdrojů a zvukové izolace vybraných skladeb“, z 11/ 2019 – 1/2020 (Ing. J. P., Dekprojekt s.r.o.), kterou předložili ve správním řízení a která konstatuje překročení hluku ze stavební činnosti. Žalobci požadují, aby soud přezkoumal závazná stanoviska orgánů ochrany veřejného zdraví (závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 5. 3. 2020, č. j. HSHMP 8779/2020, a závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ze dne 24. 8. 2022, č. j. MZDR 20244/2022-4/OVZ – dále jen „*přezkumné stanovisko MZ*“), která dle názoru žalobců nijak nevyvrací námitku týkající se hluku z výstavby.

96. Přezkumné stanovisko MZ se otázkou hluku ze stavební činnosti a příslušnými námitkami žalobců uplatněnými v odvolacím řízení zabývalo. Ministerstvo vycházelo z údajů uvedených v Akustické studii a v Souhrnné technické zprávě, které jsou součástí dokumentace stavebního záměru. Rekapitulovalo zde uvedené hodnoty, navržená opatření a závěry a konstatovalo, že při výstavbě nebude při použití hlučných mechanismů (cca 73 dB) překročena hladina akustického tlaku $LA_{10m} = 78$ dB a že opatření navržená k zamezení nepříznivých vlivů ze stavební činnosti jsou účinná. V návaznosti na odvolací námitky ministerstvo uvedlo, že žalobci argumentují pouze hlukem, který dosahuje rypadlo/nakladač, avšak pomíjí souvislost s dobou trvání provozu zdroje hluku, která bude při realizaci stavby omezena.
97. Soud přezkumné stanovisko MZ přezkoumal a shledal, že ministerstvo mělo pro své rozhodování relevantní podklady, své úvahy uvedlo srozumitelně a dostatečně podrobně a vypořádalo odvolací námitky, které směřovaly proti obsahu závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 5. 3. 2020, č. j. HSHMP 8779/2020. Není proto důvod napadené rozhodnutí rušit pro vady přezkumného stanoviska MZ.
98. Žalobní námitky jsou v podstatě totožné s těmi, které již vypořádalo ministerstvo zdravotnictví a žalovaný. Soudu tak nezbývá než de facto zopakovat již řečené. Žalobci namítají, že akustická studie konstatuje překročení hluku ze stavební činnosti. Údaje, o které žalobci toto tvrzení opírají, zřejmě vychází z tabulky č. 20 v Akustické studii, v níž je u několika měřených kontrolních bodů překročen hygienických limit hluku. Žalobci nicméně setrvale ignorují opatření navržená v textu pod touto tabulkou: „Provoz nejhluchnější mechanizace (rypadlo/nakladač) je nutné omezit na max. 3,5 hod v rámci jednoho pracovního dne přičemž každý den může být v provozu pouze jedno ze zařízení. Vypočtené hodnoty hluku ze stavební činnosti při omezení provozu rypadla/nakladače na 3,5 hodiny jsou uvedeny v následující tabulce.“. V tabulce č. 21 je pak u všech kontrolních bodů konstatováno dodržení hygienického limitu hluku. V Souhrnné technické zprávě stavebního záměru je uvedeno, že „stavební práce budou optimalizovány tak, aby nedocházelo ke kumulaci hlukových vlivů (souběžný provoz stavebních mechanismů.“, dále že „Zhotovitel je povinen respektovat opatření uvedená touto dokumentací a přílohou této dokumentace - akustická studie“ a „stavebník se zavazuje, že zhotovitel stavby bude dodržovat hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“.
99. Soud tedy neshledal rozpor stavebního záměru s § 39 odst. 1 písm. d) a § 43 odst. 1 PSP s požadavkem uvedeným v příloze č. 8 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb, námitka není důvodná.
100. Poslední námitkou žalobci ad b) až g) upozorňují na to, že prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad schválil stavbu také na pozemku parc. č. XF, k. ú. X, ačkoli na tomto pozemku nebylo umístění a povolení stavby oznámeno a projednáno.
101. Žalobcům lze přisvědčit, že v žádosti o vydání územního rozhodnutí, v oznámení o zahájení řízení a v oznámení o pokračování řízení nebyl uveden pozemek parc. č. XF v k. ú. X (komunikace XH), na němž je umístěna část stavby, a to část stavebního objektu SO-02C KOMUNIKACE - VEŘEJNÉ. Soud nicméně ověřil, že tento pozemek nebyl opomenut v přílohách k žádosti stavebníka, neboť byl uveden v Průvodní a souhrnné technické zprávě [viz str. 4 bod A.1.1., str. 21 bod B.1.m) m)], zakreslen v situačních výkresech C.2 KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES a C.3 KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES a ve výkresech složky D.1.1 OBJEKTY POZEMNÍCH KOM UNIKACÍ, které tvořily

nedílnou součást žádosti. Pozemek parc. č. XF byl rovněž uveden jako pozemek stavby v souhlasném stanovisku vlastníka pozemku hlavního města Prahy ze dne 23. 7. 2020, č. j. MHMP 1148352/2020, ve stanovisku správce komunikace na tomto pozemku TSK a.s. ze dne 28. 4. 2020, č. j. TSK/00953/20/1109/Ve, i v závazném stanovisku Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 13. 12. 2019, č. j. MHMP 2444238/2019. Ve shodě s žalovaným tak soud dospěl k závěru, že pozemek parc. č. XF v k. ú. X byl od samého počátku součástí předmětu správního řízení. Namítaná vada správního řízení neměla vliv na zákonnost ani správnost prvostupňového rozhodnutí, a proto nemůže být důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí.

VI. Závěr a náklady řízení

102. Při přezkumu napadeného rozhodnutí soud shledal, že žalovaný napadeným rozhodnutím přezkoumal zákonnost prvostupňového rozhodnutí, odstranil jeho dílčí nedostatky a vypořádal se s odvolacími námitkami. Pro své rozhodnutí měl potřebné podklady, zejména si vyžádal přezkoumání závazných stanovisek dotčených orgánů jim nadřízenými orgány, které taktéž nenalezly překážky k umístění a povolení stavebního záměru. Úvahy v přezkumných stanoviscích soud pokládá za srozumitelné, podložené a dostatečně podrobně a logicky soudržně vyjádřené. Taktéž napadené rozhodnutí žalovaného bylo řádně a přezkoumatelně odůvodněno. Soud neshledal, že by stavební záměr v namítaných aspektech odporoval požadavkům zákona či podzákonných právních předpisů, proto nepřistoupil ke zrušení napadeného rozhodnutí. Žalobci ve své žalobě ve značné míře zopakovali námitky, které uplatnili již ve správním řízení. Soud tyto námitky odpovídajícím způsobem vypořádal, namnoze s odkazem na kvalitní odůvodnění napadeného rozhodnutí, a jejich důvodnost neshledal.
103. S ohledem na shora uvedené soud došel k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
104. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle kterého má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobci ve věci úspěšní nebyli, proto nemají právo na náhradu nákladů řízení (výrok III. tohoto rozsudku). Ve věci měl plný úspěch žalovaný, jemuž však v řízení žádné náklady nad rámec jeho běžných činností nevznikly, soud proto IV. výrokem rozhodl, že se mu náhrada nákladů řízení nepřiznává.
105. Osobám zúčastněným na řízení soud žádnou povinnost v řízení neuložil a neshledal ani důvody hodné zvláštního zřetele, pro které by jim mohl přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Proto v souladu s ust. § 60 odst. 5 s. ř. s. (které se na řízení zahájené přede dnem nabytí účinnosti novely – zákona č. 314/2025 Sb. použije ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona) soud V. výrokem rozhodl, že osoby zúčastněné na řízení nemají právo na 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 M. H., DiS.

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 nejbližze 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 10. březen 2026

JUDr. Ludmila Sandnerová v. r.

předsedkyně senátu