



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyně Mgr. Jany Jurečkové a Mgr. Andrey Veselé ve věci

žalobců

a) J. Š., bytem X,
b) L. M., bytem X,

zastoupených

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

proti

žalovanému

Magistrát hlavního města Prahy,
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1,

za účasti

Dans live s.r.o., IČO 28479696,
se sídlem Litoměřické 833/19a, Praha 9,
zastoupená Mgr. Tomášem Krejčí, advokátem se sídlem
Pařížská 204/21, Praha 1 – Josefov,

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

V. M., bytem X,
zastoupená JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

M. Z., bytem X,
zastoupený JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

H. C., bytem X,
zastoupená JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

K. P., bytem X,
zastoupený JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

S. K., bytem X,
zastoupená JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

J. P., bytem X,
zastoupená JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

T. P., bytem X,
zastoupená JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

B. H., bytem X,
zastoupená JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem Vodičkova 704/36, Praha 1,

Ing. E. Š., bytem X,

Š. Č., bytem X,

R. C., bytem X,

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 6. 2025, č. j. MHMP 467492/2025,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

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

Odůvodnění:

I.

Základ sporu

1. Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 13. 11. 2024 rozhodnutí č.j. P12 100693/2024 OVY, spis.zn. OVY/31332/2018/Ve (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“ nebo „povolení pro stavbu“, či „schválení stavebního záměru“), kterým byl schválen stavební záměr pro stavbu hlavní a vedlejší souboru staveb „Bytový dům Okružní ul. Okružní, k.ú. Komořany, Praha, Komořany, Okružní“ na pozemku parc. č. XA, XB, XC, XD, XE v katastrálním území X (dále jen „bytový dům“ nebo „předmětná stavba“) a podle ust. § 8 odst. 6 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a ust. § 9 odst. 5 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, bylo povoleno kácení dřevin a určena náhradní výsadba, dále tímto rozhodnutím byly stanoveny podmínky pro umístění stavby hlavní a vedlejší v souboru staveb, „Bytový dům Okružní“ a stanoveny podmínky pro provedení stavby hlavní a vedlejší v souboru staveb „Bytový dům Okružní“ a rovněž stanoveny povinnosti a podmínky pro užívání předmětné stavby.
2. Žalobci podali proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání, o němž zamítavě rozhodl žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím.
3. Stavební záměr jako takový není Městským soudem v Praze (dále také jen „městský soud“ nebo jen „soud“) řešen poprvé. Rozsudkem ze dne 8. 7. 2024, č. j. 3A 113/2023-99, bylo zrušeno rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 10. 2023, č. j. MHMP 1778721/2023, sp. zn. S-MHMP 800711/2023/STR (dále jen „rozsudek 3A 113/2023“).
4. Městský soud s ohledem na uvedené předně odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 10. 2008, č. j. 2 Afs 80/2008-67, a na něj navazující rozsudek téhož soudu ze dne 20. 5. 2024, čj. 9 As 66/2023-72, řešící závaznost právního názoru podle § 78 odst. 5 s. ř. s. Podle uvedených rozhodnutí tato závaznost dopadá nejen na správní orgán, jehož rozhodnutí bylo soudem zrušeno, ale také na samotný soud, který věc znovu projednává. Závaznost vysloveného právního názoru platí bez ohledu na to, kterému senátu byla věc nově přidělena. Jinými slovy, krajský soud je při opakovaném rozhodování vázán svým dříve vysloveným právním názorem, pokud se nezměnily okolnosti případu. To platí i pro nyní řešenou věc.

II.

Obsah žaloby, doplnění žaloby, vyjádření žalovaného, vyjádření OZNŘ

Žaloba, doplnění žaloby

A) Námitka nedodržení odstupové vzdálenosti od pozemku parc. č. XF

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

5. Žalobci předně namítají, že v projednávané věci není dodržen minimální odstup předmětné stavby od pozemku parc. č. XF v k. ú. X, na němž se nacházejí garáže při ulici XA. Tvrdí, že u rohu budovy není zachována požadovaná minimální vzdálenost 3 metry od hranice uvedeného pozemku.
6. Vytýkají, že žalovaný tuto námitku v napadeném rozhodnutí odmítl s poukazem na to, že pozemek parc. č. XF nesousedí přímo s pozemky stavby, neboť je od nich oddělen pozemkem parc. č. XG, který je podle územně analytických podkladů veřejným prostranstvím, a proto se podle § 29 odst. 1 Pražských stavebních předpisů odstupové vzdálenosti na této hranici neposuzují. Žalobci nicméně uvádějí, že nerozporovali odstup od pozemku XG, nýbrž právě od pozemku XF, který veřejným prostranstvím není.
7. Žalobci dále namítají, že pozemek parc. č. XF je třeba považovat za sousední zastavěný pozemek ve smyslu § 29 odst. 1 PSP, neboť je zjevně zastavěn garážemi a svou polohou je ve vztahu ke stavbě významný, i když jej od stavby odděluje úzký pás pozemku XG. Dovolávají se judikatury, zejména nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 96/2000, podle níž pojem „sousední“ nelze vykládat výlučně formálně jako pozemek mající společnou hranici, ale i materiálně s ohledem na reálné dopady stavby, a připomínají i starší judikaturu prvorepublikového Nejvyššího správního soudu, která vykládala pojem „soused“ obdobně široce.
8. Žalobci tvrdí, že takový výklad je třeba použít také při aplikaci Pražských stavebních předpisů, neboť jinak by bylo možné obcházet odstupová pravidla pouhým oddělením úzkého pruhu pozemku prohlášeného za veřejné prostranství.
9. Současně žalobci nesouhlasí s tím, že žalovaný označil jejich námitku za nepřípustnou z důvodu, že nejsou vlastníky pozemku XF. Tvrdí, že dotčení nepředstavuje zásah do práv vlastníka pozemku XF, nýbrž zásah do jejich vlastních práv, neboť v důsledku nedodržení odstupů byla povolena větší a objemnější stavba, než by bylo možno umístit při dodržení odstupových vzdáleností. Zdůrazňují, že velikost stavby má přímý vliv na zastínění, požárně nebezpečný prostor, míru zásahu do soukromí, jakož i na intenzitu dopravy a nároky na veřejnou infrastrukturu. Uvádějí rovněž, že stavba umístěná v takto malé vzdálenosti může negativně působit i na užívání veřejného prostranství, které využívají oni sami.
10. K podpoře svých tvrzení žalobci odkazují i na části napadeného rozhodnutí, v nichž žalovaný uvádí, že institut odstupů slouží k ochraně proti nadměrnému zahuštění výstavby, a dovozují, že tato funkce odstupových pravidel byla v jejich případě porušena.

B) Nesoulad záměru s územní studií Komořany a neodůvodněné odchýlení od jejich regulativů

11. Žalobci dále namítají, že povolený stavební záměr není v souladu s územní studií Komořany ze dne 3. 9. 2019, která byla vložena do evidence územně plánovací činnosti. Podle textové části územní studie je pro oblasti označené jako vilová zástavba stanoven doplňkový prostorový regulativ, podle něhož maximální zastavěná plocha nadzemních částí hlavní stavby činí 200 m², a je možné ji přiměřeně navýšit pouze v odůvodněných případech a za předpokladu, že je to v souladu s charakterem okolní zástavby.
12. Žalobci uvádějí, že napadená stavba má 4 nadzemní podlaží, výšku nejméně 10,3 metru, jedná se o bytový dům, a její zastavěná plocha činí 335 m², čímž podle žalobců porušuje stanovený limit zastavěné plochy pro vilovou zástavbu.

Ba) Stavební čára, vilová zástavba, výšková hladina, zastavěná plocha stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

13. Napadené rozhodnutí se podle žalobců vyjadřuje k jednotlivým parametrům (stavební čára, výšková hladina, vila, zastavěná plocha), avšak žalobci tvrdí, že všechny tyto závěry jsou věcně nesprávné či nedostatečně odůvodněné, a proto je rozporují v samostatných žalobních bodech.

Bb) Nesprávné vymezení lokality

14. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že stavební úřad posuzoval stabilizované území, které zahrnuje ulice XC, XB, XA, XD a účelovou komunikaci X, přičemž toto vymezení odvodil z výkresu č. 4 územního plánu. Domy, jejichž parametry byly použity k porovnání, jsou podle žalovaného součástí této vymezené lokality se stabilizovanou zástavbou.
15. Žalobci namítají, že napadené rozhodnutí vůbec nezdůvodňuje, proč bylo použito takto široké vymezení lokality, ačkoliv územní studie členila území do více samostatných stavebních bloků (např. B05 a B06) s odlišnými regulativy týkajícími se funkčního využití, výšky, intenzity zástavby, vilového charakteru a dalších parametrů. Podle žalobců žalovaný nijak nezdůvodnil, proč pro posouzení souladu s územní studií ignoroval členění území, které samotná územní studie obsahovala.

Bc) Odůvodnění souladu s PSP a neodůvodněné odchýlení od územní studie

16. Žalobci uvádějí, že odchýlení od územní studie je možné pouze s řádným odůvodněním, což podle nich plyne i z rozsudku 3 A 113/2023.
17. Prvostupňové rozhodnutí podle nich na str. 92 uvádí, že územní studie sloužila pouze k vytvoření základní prostorové koncepce pro rozvoj území a nové lokality, a že dané území je stabilizovaným územím, které nebylo podle územní studie určeno k rozvoji, a tudíž podle této argumentace neměly být parametry územní studie pro dané území závazné či určující.
18. Žalobci tvrdí, že takový výklad je zcela v rozporu s obsahem územní studie, která se výstavbě ve stabilizovaném území výslovně věnuje a stanoví pro ni regulativy (výškové limity, stavební čáry, charakter zástavby) využitelné při rozhodování v území. Odkazují zejména na kapitolu 1.3 – Stabilizované části a centrum Komořan a na kapitolu 2.2 – Požadavky na zástavbu, kde územní studie výslovně uvádí, že pro celé území, tedy včetně ploch stabilizovaných, stanovuje základní prostorové parametry.
19. Naproti tomu žalovaný tvrdil, že záměr byl projednán ještě před účinností územní studie a že odchýlení od regulativů je možné, jsou-li splněny Pražské stavební předpisy, přičemž parametry územní studie „mohou, nikoliv musí“ být využity.
20. Žalobci namítají, že tento přístup zcela vyprázdňuje účel územní studie, neboť ponechává veškeré posouzení pouze na PSP a rezignuje na jakékoli hodnocení souladu stavby se smyslem, účelem nebo cíli územní studie.

Bd) Nesprávné posouzení „dostavby proluky“

21. Prvostupňové rozhodnutí argumentovalo, že jde o zástavbu nárožní proluky, která má rozšířit lokální veřejné prostranství a respektuje stavební čáru ulic XC, a že vzhledem k tomu, že nejde o novou obytnou lokalitu, nemůže dojít k narušení charakteru vilové zástavby.
22. Žalobci tvrdí, že tento závěr odhlíží od podmínek, které územní studie pro dostavbu proluk výslovně stanoví, a podle nichž lze proluku zastavět pouze za splnění konkrétních kritérií (měřítko zástavby, charakter lokality, výškové limity apod.). Podle žalobců územní studie s

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

dostavbami proluk počítá, ale nevylučuje je automaticky, ani je nepovažuje za „automaticky souladné“ jen proto, že jde o proluku.

23. Žalobci namítají, že žalovaný na tyto námitky nereagoval věcně, když odkázal na posouzení souladu s územním plánem dotčeným orgánem a uvedl, že stavební úřad postupoval podle závazného stanoviska, avšak nezabýval se vůbec tím, zda byly splněny podmínky územní studie pro dostavbu proluky.
24. Podle žalobců tak napadené rozhodnutí nedostatečně odůvodňuje odchýlení od územní studie a nevypovídá jejich odvolací námitky řádným způsobem.

C) Nedodržení stavební čáry a nesprávné posouzení prvků před stavební čarou

Ca) Ustoupení vs. překročení stavební čáry

25. Žalobci dále namítají, že povolovaná stavba nedodržuje stavební čáru stanovenou územní studií Komořany. Odkazují na text územní studie, která na str. 31 uvádí, že zástavba může být ustoupena od stavební čáry až o 3 metry, pokud je to potřebné pro přesnější popis vztahu stavby k uliční čáře. Žalobci tvrdí, že tato formulace umožňuje pouze ustoupení stavby dále od uličního prostranství, nikoliv naopak přiblížení stavby k uličnímu prostoru či překročení stavební čáry směrem k ulici. Upozorňují, že takový výklad odpovídá i definici stavební čáry v § 21 PSP.
26. Podle žalobců však povolovaná stavba stavební čáru překračuje, a to zejména v jejím jihozápadním rohu. V odvolání namítali, že z projektové dokumentace není okótována nejkratší vzdálenost mezi stavbou a uličním prostorem ani zakreslena stavební čára stanovená územní studií, a že ze vzájemného porovnání územní studie a půdorysu stavby překročení čáry vyplývá.
27. Nesouhlasí proto se závěrem napadeného rozhodnutí, podle něhož záměr stavební čáru nepřekračuje a pouze od ní neustupuje více než o 3 metry. Žalobci vytýkají, že napadené rozhodnutí nereaguje na jejich tvrzení o překročení stavební čáry a nezjišťuje, zda byla stavební čára dodržena ve smyslu nepřekročení, a zabývá se pouze otázkou, zda stavba není od stavební čáry odsunuta více než o 3 m.

Cb) Prvky umístěné před stavební čarou

28. Žalobci dále namítají, že napadené rozhodnutí nedostatečně odůvodňuje přípustnost některých částí stavby umístěných v prostoru mezi uliční a stavební čarou, který je upraven v § 23 a § 24 PSP.
29. Prvostupňové rozhodnutí uvedlo, že v této ploše jsou umístěny části stavby, které jsou s PSP v souladu, konkrétně části suterénu, technická infrastruktura, balkony nepřesahující 1,5 m, vstup a vjezd do garáže, přičemž vjezd i schodiště jsou podle něj součástí suterénu.
30. Žalobci v odvolání namítali, že nelze bez dalšího považovat vjezd do garáže a schodiště za součást suterénu, a že napadené rozhodnutí nepřezkoumává, zda jsou tyto prvky v uvedené ploše umístěny v souladu s § 23 a § 24 PSP. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí neobsahuje žádné věcné vypořádání této odvolací námitky.

D) Nedodržení regulativu územní studie týkajícího se maximální zastavěné plochy stavby

31. Žalobci dále namítají, že povolená stavba významně překračuje regulativ maximální zastavěné plochy stanovený územní studií Komořany. Odkazují na kapitolu 2.2 – Požadavky na zástavbu, podle níž územní studie stanoví základní prostorové regulativy pro celé území,

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

tedy včetně ploch stabilizovaných, a která zároveň uvádí, že pro ochranu charakteru vilových čtvrtí Komořan je stanoven doplňkový regulativ, podle něhož maximální zastavěná plocha nadzemních částí hlavní stavby činí 200 m², s možností jejího přiměřeného navýšení pouze v odůvodněných případech a pouze tehdy, je-li to v souladu s charakterem okolní zástavby.

32. Žalobci uvádějí, že povolovaná stavba má zastavěnou plochu 335 m², tedy o 135 m² více než stanovuje regulativ. Podle žalobců se jedná o zásadní překročení limitu, které nebylo přiměřeně odůvodněno ani stavebním úřadem, ani odvolacím orgánem.
33. Žalobci rozporují závěr napadeného rozhodnutí, podle něhož má stavba „nepravidelný půdorys kopírující nároží“ a její výměra odpovídá „výměře okolních nárožních budov“ a „nijak výrazně nevybočuje z charakteru zástavby“. Uvádějí, že žádná z odvolacím orgánem uváděných nárožních staveb ve vilové zástavbě nepřekračuje regulativ 200 m². Přikládají příklady okolních nárožních domů:
- XC XF, parc. č. XN — 161 m²,
XC XG, parc. č. XP — 189 m²,
XC XH, parc. č. XO — 134 m²,
- a uvádějí, že v celé oblasti označené v územní studii jako vilová zástavba je pouze jediný dům s větší zastavěnou plochou (203 m² na parc. č. XM), tedy stále pouze mírně překračující regulativ.
34. Podle žalobců napadené rozhodnutí nesprávně tvrdí, že záměr odpovídá charakteru okolní zástavby, a zcela pomíjí početní a skutková data svědčící o tom, že veškerá okolní nárožní zástavba má výrazně menší zastavěnou plochu než nově povolovaná stavba. Žalobci rovněž zdůrazňují, že samotná územní studie výslovně uvádí, že tento regulativ je stanoven za účelem ochrany charakteru vilových čtvrtí Komořan, a napadené rozhodnutí se podle nich nevypořádalo se smyslem a účelem tohoto regulativu ani s povinností odůvodnit odchylku tam, kde nastala.
35. Podle žalobců tak napadené rozhodnutí dostatečně neodůvodňuje odchýlení od maximální zastavěné plochy stanovené územní studií a nesprávně dovozuje soulad stavby s charakterem okolní zástavby.

E) Nesoulad záměru s regulativy územní studie pro vilovou zástavbu

36. Žalobci dále namítají, že povolený stavební záměr neodpovídá charakteru vilové zástavby, jak je definována v územní studii Komořany. Odkazují na text územní studie, podle něhož je vilová zástavba charakterizována jako individuální bydlení tvořené samostatnými rodinnými domy a dvojdomy, včetně jejich zahrad a dvorů, přičemž na základě tohoto charakteru jsou stanoveny regulativy, zejména stavební čáry, výškové hladiny a prostupnost stavebních bloků.

Ea) Prvostupňové rozhodnutí – konstatování nesouladu, ale přesto přípustnost odchýlení

37. Prvostupňové rozhodnutí samo uvádí, že záměr nenaplní parametry vilové zástavby, neboť se nejedná o samostatný rodinný dům ani dvojdom, ale o bytový dům. Odchýlení však považuje za přípustné s ohledem na situování záměru v nároží bloku a s odkazem na to, že i na ostatních nárožích pozemků parc. č. XI, XN a XO jsou podle stavebního úřadu stavby „obdobného typu“.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

38. Žalobci s tím nesouhlasí a tvrdí, že ani jeden z uvedených domů nemá parametry povolované stavby, ať již jde o tvar, počet podlaží, podkroví, zastavěnou plochu, či celkové měřítko stavby.

Eb) Argumentace napadeného rozhodnutí a její rozpor s realitou

39. Žalobci rozporují závěry žalovaného, který odchýlení od vilového charakteru odůvodňuje zejména:
- využitím staveb dle katastru nemovitostí – podle žalobců údaj ve způsobu využití neodpovídá faktickému stavu a není závazný pro posouzení souladu s územní studií,
 - tvrzením o obdobné výšce stavby – podle žalobců srovnatelnou výšku má pouze krátký úsek fasády jediného domu na parc. č. XN,
 - tvrzením, že disproporční velikost stavby lze relativizovat jejím „nepravidelným půdorysem“ – žalobci uvádějí, že nepravidelné půdorysy nejsou pro vilovou zástavbu typické,
 - odkazem na soulad s Pražskými stavebními předpisy – žalobci uvádějí, že jde o samostatné žalobní body a že PSP nemohou nahradit regulativy územní studie,
 - argumentem, že stavba je umístěna „na okraji lokality“ v návaznosti na uvažovanou výškovou hladinu III – žalobci proti tomu uvádějí, že stavba je organickou součástí stavebního bloku vilové zástavby a bude působit zejména na něj; její parametry zcela přesahují limity dané pro tento stavební blok a netvoří žádný plynulý přechod mezi vilovou a intenzivnější zástavbou.

Ec) Nesprávné a nedostatečné odůvodnění odchýlení od územní studie

40. Žalobci tvrdí, že závěry napadeného rozhodnutí jsou nepřesvědčivé a nesrozumitelné. Zdůrazňují, že domy, na které žalovaný odkazuje, mají dva nadzemní podlaží a podkroví, výrazně menší zastavěnou plochu, odlišný charakter a měřítko než povolovaná stavba.
41. Podle žalobců napadené rozhodnutí neodůvodňuje, proč je odchylka od vilového charakteru přípustná, a nedokládá, že by byla v souladu s cíli a smyslem územní studie.

Ed) Argumentace žalovaného ohledně doby zpracování záměru

42. Napadené rozhodnutí uvádí, že záměr byl připraven před vydáním územní studie, která původně sloužila jako podklad pro změnu územního plánu, a že proto lze odchylky akceptovat, pokud je stavba v souladu s PSP.
43. Žalobci uvádějí, že tato argumentace vede k popření závaznosti územní studie, neboť umožňuje realizaci jakékoli stavby splňující PSP, zcela bez ohledu na regulativy územní studie, která má chránit charakter vilové čtvrti.

F) Nesoulad záměru s územní studií ve výškových parametrech, nesprávné určení výškové hladiny, regulované výšky a vady výkresů výškových vztahů

44. Žalobci dále namítají, že povolený záměr nesplňuje výškové regulativy stanovené územní studií Komořany a že napadené rozhodnutí nesprávně a nedostatečně posoudilo otázku

výšky stavby, výškové hladiny a regulované výšky, jakož i správnost projektové dokumentace, která podle žalobců obsahuje chyby vždy ve prospěch stavebníka.

Fa) Nesprávné určení souladu s územní studií z hlediska výšky stavby

45. Prvostupňové rozhodnutí dovozovalo přípustnost výšky záměru s argumentem, že vyšší výška je odůvodněna situováním na nároží proluky a vazbou na jiné nárožní stavby v území, zejména stavby na pozemcích parc. č. XN, XP a XO v k. ú. X. Žalobci předkládají srovnávací tabulku, z níž podle nich vyplývá, že žádná z uváděných staveb nedosahuje výšky povolované stavby:

Pozemek	Výška max / obvyklá
parc. č. XH	10,1 m / cca 9 m
parc. č. XI	9,8 m / cca 9 m
parc. č. XO	9,2 m / cca 8 m
Umísťovaná stavba	10,1 m po celém obvodu fasády

56. Žalobci zdůrazňují, že na rozdíl od stávajících domů, jejichž nejvyšší bod je pouze v krátkém úseku fasády, má povolovaná stavba výšku 10,1 m po celém svém obvodu, což podle nich výškově zcela neodpovídá charakteru vilové zástavby.
57. Žalobci rovněž namítají, že žalovaný odůvodnil přijetí této odchylky tím, že záměr byl zpracován před dokončením územní studie, a odkázal na možnost posouzení výšky podle Pražských stavebních předpisů. Podle žalobců žalovaný opomíjí pasáž územní studie, která výslovně uvádí, že v blocích s bytovými domy má být navrhována nižší výšková hladina, aby nebylo možné novými stavbami dosáhnout či překročit výšku těch stávajících objektů, které nekorespondují s nízkopodlažním charakterem okolí.
58. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí bez dalšího odůvodňuje výšku stavby existencí vyšších objektů v území, ačkoli územní studie výslovně vylučuje odvozování výšky z nejvyšších staveb v okolí.

Fb) Nesprávné a nedostatečně odůvodněné určení výškové hladiny podle PSP

59. Žalobci dále namítají, že napadené rozhodnutí nesprávně určilo výškovou hladinu ve smyslu § 26 PSP. Podle územní studie se má výšková hladina na předmětném pozemku odvíjet od výškové hladiny II (0–9 m). Povolovaná stavba má však výšku nejméně 10,1 m, a podle žalobců bude vzhledem k umístění vstupu do 1. PP nad úroveň terénu působit ještě vyšší.
60. Žalobci upozorňují, že závazné stanovisko MMR ze dne 11. 3. 2021 stanoví, že výškovou hladinu má posuzovat stavební úřad, nikoli stavebník. Napadené rozhodnutí však podle nich neurčuje výškovou hladinu jednoznačně, přebírá určení výškové hladiny od stavebníka, uvádí rozporné informace (odkaz na hladinu VII, následně IV, poté konstatování, že záměr odpovídá hladině III) a dále nevysvětluje, proč vychází z heterogenní stávající zástavby, namísto z jednotné výškové hladiny uvedené v územní studii.
61. Žalobci také namítají, že prvostupňové rozhodnutí dovozovalo výškovou hladinu III z ÚAP na základě několika málo staveb, zatímco převládající zástavba v území má nižší výšky. Podle žalobců ÚAP uvádí vyšší hodnoty pouze u malých úseků fasád, zatímco většina objektů výšku 9 m nepřesahuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

62. Odkazují rovněž na rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 14 A 41/2022, který podle nich potvrzuje, že nelze dovozovat výškovou hladinu vyšší, než odpovídá převládající výšce staveb.

Fc) Nesprávné určení regulované výšky stavby

63. Žalobci dále rozporují způsob, jakým žalovaný určil regulovanou výšku stavby ve smyslu § 27 PSP (měřenou od nejnižšího bodu přilehlého terénu po hlavní římsu).
64. Napadené rozhodnutí uvedlo, že pouze v místě vjezdu je upravený terén nižší, ale že toto místo není přilehlé, protože se zde nachází strop 1. PP řešený jako zelená střecha; obdobně má být nenáležitý i vstup do 1. PP z východní strany, neboť jde o rozšířenou část podzemního podlaží.
65. Žalobci s tím nesouhlasí a uvádějí, že účelem určení regulované výšky je vnímání stavby z úrovně parteru, přičemž i vstup a vjezd se z této úrovně jeví jako součást fasády. Podle žalobců je tak vjezd i vstup přilehlým terénem, a výška stavby by měla být určena od těchto bodů, což by výsledek zvýšilo.

Fd) Vady výkresů výškových vztahů

66. Žalobci dále namítají věcné chyby v projektové dokumentaci, zejména ve výkresech výškových vztahů, které podle nich systematicky nadhodnocují výšku stávajících staveb a tím zmenšují rozdíl mezi existující zástavbou a povolovanou stavbou. Tvrdí, že stávající výška sousedních domů je v dokumentaci „navýšena“, zatímco nová stavba působí drobněji.
67. Upozorňují také na chybnou regulovanou výšku sousedního dvojdomu č. p. č. XE, kde projekt uvádí rozdílné výšky obou polovin domu (0,8 m), což má být v rozporu se skutečným stavem.
68. Napadené rozhodnutí sice uznává, že výkres „výškové vztahy“ obsahuje chyby, ale uvádí, že tyto chyby nejsou podstatné a nemají vliv na zákonnost rozhodnutí, neboť rozhodné jsou výšky uvedené v ÚAP. Podle žalobců však napadené rozhodnutí nijak nevypořádává jejich konkrétní výhrady k výšce sousedních staveb ani jejich vliv na celkové posouzení výšky záměru.

G) Nesoulad záměru s územní studií – pochybení při přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování

69. Žalobci dále namítají, že napadené rozhodnutí nesprávně posoudilo otázku souladu záměru s územní studií Komořany, neboť se opřelo o závazné stanovisko orgánu územního plánování, aniž by jeho obsah přezkoumalo, a aniž by vypořádalo odvolací námitky směřující proti tomuto stanovisku.
70. Podle žalobců byl postup žalovaného v rozporu s požadavky stavebního zákona na přezkum závazných stanovisek, přičemž žalovaný stanovení souladu se studií zcela přenechal dotčenému orgánu, přestože žalobci podrobně rozporovali faktické i právní závěry závazného stanoviska.

Ga) Nepřezkoumání závazného stanoviska a nevypořádání odvolacích námitek

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

71. Žalobci uvádějí, že prvostupňové rozhodnutí se otázkou souladu s územní studií nevěnovalo, pouze odkázalo na závazné stanovisko orgánu územního plánování a na pravidla přezkumu závazných stanovisek. Žalobci proto v odvolání závazné stanovisko obsáhle napadli a požadovali, aby bylo předloženo žalovanému k přezkumu.
72. Podle žalobců však žalovaný závazné stanovisko k přezkumu nepředložil, nevypořádal odvolací námitky k závaznému stanovisku a omezil se na konstatování, že „mu nepřisluší posuzovat věcnou správnost závazného stanoviska“ a že je stanovisko „úplné, srozumitelné a určité“.
73. Žalobci namítají, že takový přístup je v rozporu s právní úpravou, která umožňuje správnímu orgánu vyššího stupně přezkoumat závazné stanovisko, pokud je jeho obsah napaden v odvolání.

Gb) Nesprávné závěry závazného stanoviska MMR ohledně výšky stavby a charakteru zástavby

74. Žalobci podrobně rozporují závazné stanovisko MMR ze dne 11. 3. 2021, které podle nich vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu a obsahuje řadu nepřesných či nepravdivých tvrzení.
75. Závazné stanovisko tvrdí zejména že stavba „nevyčnívá z výškového profilu“ okolní zástavby, podstatné není absolutní číslo výšky, ale srovnatelnost počtu podlaží, stavba „odpovídá urbanistickému charakteru lokality“ a bude „uzavírat stavební blok“ a v lokalitě nejsou pouze domy se dvěma nadzemními podlažími.
76. Podle žalobců však závazné stanovisko:
- argumentuje stavbami mimo oblast regulovanou územní studií, např. domy v ulici XB nebo XD,
 - uvádí stavby s 2 NP, a vydává je za stavby s více NP,
 - zcela opomíjí skutečnost, že u některých staveb je nejvyšší výška dosažena pouze na krátkém úseku fasády,
 - mylně tvrdí, že okolní stavby mají charakter bytových domů vhodných pro odvozování parametrů.
77. Žalobci dále uvádějí, že stavba s výškou 10,1 m po celém obvodu je nesrovnatelná s uvedenými příklady, které mají běžně 2 NP a podkroví, a celkově působí podstatně menším měřítkem.

Gc) Nesprávné závěry závazného stanoviska ohledně výškové hladiny a zastavěné plochy

78. Žalobci vytýkají závaznému stanovisku, že nerespektuje výškovou hladinu II stanovenou územní studií, nesprávně tvrdí, že výšku lze odvozovat z nejvyšších staveb v území, ačkoli územní studie výslovně uvádí opak, nesprávně ztotožňuje charakterovou regulaci („vilová zástavba“) pouze s regulací prostorovou, nikoli funkční, neprovádí žádné skutečné posouzení přiměřenosti navýšení zastavěné plochy, ačkoli tvrdí opak.
79. Žalobci uvádějí, že závazné stanovisko nedokládá ani nevyhodnocuje údajné „přiměřené navýšení“ zastavěné plochy, a nevysvětluje, v čem má být plánovaná stavba „v souladu s charakterem okolní zástavby“.

Gd) Nesprávné závěry závazného stanoviska o charakteru území a regulativu „vilové zástavby“

80. Žalobci rozporují tvrzení závazného stanoviska s tím, že regulativ „charakteru vilové zástavby“ se na posuzované pozemky nevztahuje, není odůvodněno, proč byl tento regulativ stanoven právě zde, „omezení zastavitelnosti“ na 200 m² je neproporcionální, je možná budoucí demolice a výstavba vyšších bytových domů v okolí, a proto nelze očekávat trvalý vilový charakter.
81. Žalobci uvádějí, že územní studie jednoznačně stanoví plochu vilové zástavby, a tato plocha zahrnuje i předmětné pozemky, a že závazné stanovisko nahrazuje posouzení souladu se studií posouzením podle územního plánu, což je metodicky i věcně nesprávné.

Ge) Závěr žalobců k závaznému stanovisku

82. Žalobci shrnují, že závazné stanovisko MMR:
- vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu,
 - nesprávně interpretuje obsah územní studie,
 - nevypovídá regulativy týkající se vilové zástavby, výškové hladiny, zastavěné plochy, výškových limitů ani charakteru okolní zástavby,
 - argumentuje stavbami, které nespadají do regulovaného území vilové zástavby,
 - nahrazuje posouzení souladu s územní studií pouhým posouzením souladu se „stabilizovaným územím“ podle územního plánu.
83. Podle žalobců napadené rozhodnutí převzalo závěry závazného stanoviska bez vlastního přezkumu, a tím nedostatečně odůvodnilo odchylky od územní studie.

H) Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu

84. Žalobci dále namítají, že povolená stavba není v souladu s regulativy pro stabilizované území podle územního plánu hlavního města Prahy. Uvádějí, že podle přílohy č. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území Prahy členěno na zastavitelné a nezastavitelné plochy, přičemž zastavitelné území je dále rozděleno na rozvojové, stabilizované, transformační a nerozvojové.
85. Podle bodu 7a odst. 3 oddílu 7 této přílohy platí, že ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch u ploch OB, OV, SV a SMJ, přičemž je přípustné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury, a nikoli rozsáhlá stavební činnost. Přípustné řešení se podle žalobců určuje v souladu s charakterem území, a to s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a hodnotám výškových hladin uvedeným v Územně analytických podkladech (ÚAP).
86. Dále žalobci odkazují na oddíl 15 bod 45 přílohy, podle něž je stabilizované území definováno jako území tvořené stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj.
87. Podle žalobců z definice stabilizovaného území vyplývá, že nová výstavba může být umístěna pouze tehdy, pokud nepřekračuje limity dané charakterem této struktury, zejména v parametrech výškové hladiny, hmoty, počtu podlaží, zastavěné plochy, intenzity zástavby a urbanistického měřítka.

Ha) Rozpor s urbanistickou strukturou podle ÚAP

88. Žalobci uvádějí, že popis stávající urbanistické struktury pro jednotlivé lokality lze nalézt v ÚAP hl. m. Prahy 2016, zejména ve výkresu „Struktura zástavby“, který pro každou lokalitu

vymezuje typ struktury a současně uvádí i výškovou hladinu. Pokud projektovaná zástavba neodpovídá typu struktury nebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, jedná se podle žalobců o rozpor s územním plánem.

89. Žalobci tvrdí, že v odvolání detailně popsali rozpor se všemi relevantními regulativy, včetně výškových hodnot, typologie zástavby, měřítko a intenzity využití území. Na tyto závěry ve své žalobě odkazují.

Hb) Nesprávné vymezení lokality a selektivní práce se stávající zástavbou v závazném stanovisku MMR

90. Žalobci dále uvádějí, že závazné stanovisko MMR ze dne 11. 3. 2021, o něž se napadené rozhodnutí opírá, posuzuje charakter lokality pouze na základě cca 14 staveb, ačkoli se v území nachází několik desítek objektů, z nichž většina je menší a odpovídá charakteru stabilizované vilové zástavby.
91. Žalobci uvádějí přehled parametrů staveb, na které závazné stanovisko odkazuje, a tvrdí, že naprostá většina z nich se nenachází ve stejné lokalitě vymezené územní studií, nespádají do regulace vilové zástavby a mají odlišnou podlažnost, výšku nebo rozsah, a nelze je proto považovat za relevantní vzor.
92. Zvláště uvádějí, že:
- panelové domy (např. č. p. XW v ulici XB) nejsou součástí vilové zástavby,
 - bytové domy uváděné závazným stanoviskem (např. č.p. XB) se nenacházejí v regulované oblasti B05/B06 územní studie,
 - některé domy citované jako „vícepodlažní“ ve skutečnosti mají 2 NP + podkroví,
 - jediný dům, který je intenzivnější než navrhovaná stavba, je panelový dům na vnějším okraji lokality, který nelze považovat za regulativní referenční bod.

93. Podle žalobců tedy závazné stanovisko vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu.

Hc) Chybná metodika odvozování přípustnosti stavby – vytvoření nové dominanty

94. Žalobci uvádějí, že závazné stanovisko i napadené rozhodnutí chybně vyvozují přípustnost stavby z toho, že v lokalitě se již nacházejí stavby s většími parametry (HPP, výška, zastavěná plocha).
95. Podle žalobců je tato argumentace v rozporu s definicí stabilizovaného území, jakož i v rozporu s judikaturou Městského soudu v Praze (rozsudek sp. zn. 3 A 31/2022), podle níž ve stabilizovaném území není přípustné vytvářet nové dominanty, v rozporu s rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 10 A 131/2021–142, který konstatuje, že nelze srovnávat záměr s ojedinělými excesy a v rozporu s rozsudkem Krajského soudu v Brně č. j. 62 A 161/2018, podle něhož nelze připustit zásadní odchýlení od charakteru nízkopodlažní rodinné zástavby.
96. Žalobci zdůrazňují, že závazné stanovisko se snaží zdůvodnit přípustnost stavby na základě existence jednoho či dvou objektů, které samotné vybočují z charakteru území, a tím „relativizuje“ celý regulativ stabilizovaného území.

Hd) Chybný závěr závazného stanoviska o možnosti přiměřeného navýšení parametrů stavby

97. Závazné stanovisko dále tvrdí, že navrhovaná stavba nevybočuje z hlediska procentuální zastavěnosti pozemků či HPP a že navýšení parametrů je možné považovat za „přiměřené“.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

98. Podle žalobců však závazné stanovisko nepředkládá žádné údaje, které by takový závěr podporovaly, vychází ze srovnání se stavbami, které do regulované lokality nespádají a nehodnotí přiměřenost ani soulad s charakterem území ve smyslu stabilizované struktury.
99. Podle žalobců tak závazné stanovisko nevypořádává podstatu regulace stabilizovaného území a fakticky umožňuje „jakoukoli“ zástavbu splňující obecné technické předpisy, což je v rozporu s funkčním a prostorovým vymezením územního plánu.

He) Vadné vypořádání odvolání žalovaným

100. Žalobci rovněž namítají, že ačkoli v odvolání významně rozšířili argumentaci ohledně parametrů staveb uvedených v závazném stanovisku, žalovaný jejich odvolání nevypořádal, pouze odkázal na dřívější závěry žalovaného nebo na závazné stanovisko MMR, aniž by jej sám přezkoumal.
101. Podle žalobců tak napadené rozhodnutí:
- vychází z nepřezkoumaného závazného stanoviska,
 - nevypořádává nové skutečnosti uvedené v odvolání,
 - a nevyhovuje požadavkům na úplné a srozumitelné odůvodnění.

I) Nesoulad záměru s Pražskými stavebními předpisy

102. Žalobci dále namítají, že povolený záměr není v souladu s § 20 Pražských stavebních předpisů, podle něhož musí být při umísťování stavby přihlédnuto ke charakteru území, zejména:
- k vztahu zástavby k veřejným prostranstvím,
 - k půdorysným rozměrům okolních staveb,
 - k jejich výšce,
 - a k celkovému měřítku a charakteru urbanistické struktury.

Ia) Nesprávné vymezení posuzované lokality

103. Žalobci odkazují na své samostatné žalobní body, v nichž namítají, že stavební úřad nesprávně vymezil lokalitu, z níž odvozoval měřítko a výškové parametry stavby. Tvrdí, že vymezení území nebylo řádně zdůvodněno a že stavební úřad nevycházel z relevantní části vilové zástavby, ale z několika málo staveb, které jsou ve skutečnosti výjimkami a charakter lokality nevystihují.

Ib) Převzetí argumentace MMR bez vlastního posouzení

104. Žalobci dále uvádějí, že prvostupňové rozhodnutí téměř doslovně převzalo argumentaci ze závazného stanoviska MMR týkající se výškového posouzení stavby. V odvolání namítali, že posouzení souladu s PSP má provést sám stavební úřad, nikoli bez dalšího přebírat stanovisko jiného orgánu.
105. Napadené rozhodnutí se k tomu vyjádřilo tak, že podobnost textu je dána tím, že „posuzoval shodné objekty“. Žalobci tvrdí, že tím žalovaný neodpověděl na jejich námitku, že stavební úřad měl provést samostatné posouzení podle PSP, nikoli přejímat argumentaci dotčeného orgánu.

Ic) Nesprávné závěry o půdorysných a výškových parametrech stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

106. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí nesprávně tvrdí, že hmotové řešení záměru „se nevymyká stavbám v lokalitě“ a že jde o „hmotu situovanou v nároží“. Podle žalobců:

- žádná z okolních nárožních staveb nemá půdorys ve tvaru L,
- žádná z okolních nárožních staveb nekopíruje nároží,
- okolní stavby nejsou složitě členěné,
- žádná nemá délku obvodu jako plánovaná stavba.

107. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí tvrdí, že „žádná obvodová stěna není delší než 15 m“, zatímco z projektové dokumentace vyplývá, že stavba má přes 30 m (mezi vytyčovacími body 1 a 5).

Id) Neunesené tvrzení o „plynulém přechodu“ mezi vilovou a intenzivnější zástavbou

108. Napadené rozhodnutí uvádí, že stavba vytváří „plynulý přechod“ k navazující části lokality v režimu transformačních ploch. Žalobci namítají, že stavba je umístěna uvnitř vilové zástavby, její parametry nepřekračuje jen mírně, ale zásadně a současně nepůsobí jako přechod mezi rozdílnými částmi území, ale sama představuje intenzivní zástavbu, v rozporu s okolím.

Ie) Nesprávné závěry o půdorysných rozměrech stavby

109. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí tvrdí, že půdorysné rozměry stavby „odpovídají rozměrům domů č.p. XX, XY, XZ, XD“, avšak tyto domy jsou menší, jejich výšky jsou nižší, mají jednodušší půdorys, nemají žádnou obvodovou stěnu délky přes 15 m, natož 30 m a nejsou složitě členěné.

110. Podle žalobců napadené rozhodnutí pracuje s parametry, které neodpovídají skutečnosti.

If) Nesprávné posouzení výškových poměrů podle § 20 PSP

111. Žalobci uvádějí, že v území je pouze jedna vyšší a rozsáhlejší stavba – panelový dům č.p. XW – a ten je navíc vzdálený a nemá charakter vilové zástavby.

112. Z ostatních domů pouze některé mírně přesahují výšku nebo rozsah plánované stavby, ale žádný z nich nemá její celkovou výšku po obvodu, počet podlaží, půdorysnou velikost, zastavěnou plochu a hmotu.

113. Podle žalobců tak stavba neodpovídá výškovému charakteru lokality.

Ig) Selektivní práce se srovnávacími stavbami

114. Žalobci dále tvrdí, že napadené rozhodnutí i závazné stanovisko MMR pracují pouze s několika málo domy, které tvoří malou menšinu zástavby v lokalitě. Podle žalobců:

- většina staveb v dotčené lokalitě je nižší a menší,
- napadené rozhodnutí většinu těchto staveb nezmiňuje, přebírá pouze parametry jediné větší stavby (panelového domu) a na jeho základě dovozuje přípustnost výrazně intenzivnější zástavby.

115. Žalobci uvádějí, že takový postup je v rozporu s judikaturou (např. Městského soudu v Praze sp. zn. 3 A 31/2022; 10 A 131/2021–142), podle níž: ve stabilizovaném území nelze vytvářet nové dominanty, nelze odvozovat charakter území od ojedinělé extrémní stavby, je třeba hodnotit převažující charakter lokality, nikoli její excesy.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

J) Podlažnost stavby jako znak nesouladu s charakterem území

116. Žalobci dále namítají, že povolovaná stavba výrazně překračuje podlažnost odpovídající vilové zástavbě v ulici XC a jejím blízkém okolí. Podle žalobců se v této části Komořan nenachází žádný dům o čtyřech nadzemních podlažích, neboť jde o území tvořené rodinnými domy a viladomy s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím se sedlovou střechou.
117. Napadené rozhodnutí k tomu uvádí, že údaj o podlažnosti není pro posouzení záměru podstatný a že regulativ počtu podlaží nelze použít, neboť není stanoveno, jaká má být výška podlaží, ani územní plán tento údaj nestanoví.
118. Žalobci namítají, že tento přístup je nesprávný, neboť stavba je umísťována do stabilizovaného území regulovaného územní studií, územním plánem a Pražskými stavebními předpisy, přičemž všechny tyto předpisy pracují s neurčitými právními pojmy, jako jsou:
- „v souladu s charakterem území“,
 - „přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře“,
 - „vztah zástavby k veřejným prostranstvím“,
 - „půdorysné rozměry okolních staveb a jejich výška“.
119. Podle žalobců je v rámci těchto kritérií nezbytné zahrnout i posouzení podlažnosti, protože jde o parametr, který zásadním způsobem formuje celkový hmotový charakter stavby, její výšku a měřítko, dopady na okolí a začlenění stavby do existujícího stavebního bloku.
120. Žalobci zdůrazňují, že tento parametr je v projednávané věci zásadně překročen, a odkazují přitom na rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 62 A 161/2018, podle něhož již samotné navýšení počtu nadzemních podlaží může znamenat nepřípustné narušení charakteru stabilizované zástavby.
121. Žalobci tak namítají, že napadené rozhodnutí se parametrem podlažnosti vůbec nezabývalo, přestože jde o klíčový znak charakteru území. Podle nich je nepřijatelné, že žalovaný odmítá podlažnost jako irelevantní, čímž vyřazuje jeden z nejzásadnějších prostorových regulativů používaných při popisu a ochraně vilové zástavby.

K) Nepřiměřená zastavěnost pozemku a intenzita využití území

122. Žalobci dále namítají, že povolený záměr představuje nepřiměřeně intenzivní využití pozemku, což podle nich odporuje urbanistickému charakteru lokality, územnímu plánu, územní studii i dalším koncepčním dokumentům. V odvolání žalobci uvedli, že zastavěnost pozemku činí 36 %, zatímco v lokalitě je obvyklá zastavěnost pouze 18–22 %. Tvrdí, že tato intenzita využití pozemku je excesivní, narušuje stávající urbanistickou strukturu území a neodpovídá parametrům vilové zástavby.
123. Žalobci požadovali přepočítání a porovnání intenzity využití pozemků, a to jak v absolutních hodnotách (zastavěná plocha), tak v relativních hodnotách (poměr zastavěné a nezastavěné části pozemku, HPP), a označili za rozhodné následující okruhy rozporů:
124. Rozpor s územním plánem, neboť stabilizované území nepřipouští rozsáhlou nebo intenzivní stavební činnost a má zachovávat stávající urbanistické měřítko;

125. Rozpor s Politikou architektury a stavební kultury ČR, která zdůrazňuje proporcionalitu, udržitelnost a respekt ke stávající urbanistické struktuře;
126. Rozpor se závazným stanoviskem MMR, které podle nich vycházelo z nesprávných údajů — především tím, že pro srovnání počítalo parametry více domů dohromady, porovnávalo stabilizované území s rozvojovým a neprokazovalo údajné nedodržení regulativu 200 m² pro vilovou zástavbu.
127. Žalobci uvádějí, že vše uvedené podrobně rozvedli ve svém odvolání, včetně výpočtů zastavěnosti jednotlivých okolních staveb.
128. Podle žalobců však napadené rozhodnutí jejich argumentaci nevypořádalo, neboť reagovalo pouze odkazem na předchozí odvolací rozhodnutí žalovaného v jiné věci, soustředilo se jen na otázku dodržení odstupů od hranic pozemků, konstatovalo, že záměr „nenaplňuje kritéria pro rozsáhlou stavební činnost“, aniž by provedlo jakékoliv porovnání intenzity využití pozemků a nevypořádalo ani jeden z konkrétních argumentačních bodů žalobců týkajících se zastavěnosti, procentuálního využití pozemků či urbanistického charakteru území.
129. Žalobci tak uzavírají, že napadené rozhodnutí se jejich námitkou nezabývalo věcně, neprovedlo přepočty ani srovnání zastavěnosti, a neposoudilo, zda je intenzita využití pozemku v souladu s urbanistickou strukturou stabilizované vilové zástavby v Komořanech.

L) Chybějící odůvodnění a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí

130. Žalobci rovněž namítají, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, neboť podané odvolání nevypořádává věcně, ale v řadě případů pouze cituje předchozí odvolací rozhodnutí, které se týkalo jiné verze projektu a jiného odvolání. Žalobci uvádějí, že jejich aktuální odvolání obsahovalo zásadně odlišnou argumentaci, avšak napadené rozhodnutí na tuto argumentaci nereagovalo, případně ji opomíjí, což se týká zejména odvolacích námitek:

- č. 10 — zastavěnost pozemku,
- č. 12 — dopravní obslužnost,
- č. 13 — dopravní napojení,
- č. 14 — osvětlení a oslunění,
- č. 15 — vlivy výstavby,
- č. 17 — ohrožení stability sousedních staveb,
- č. 18 — zásah do pohody bydlení,
- č. 19 — ochranné pásmo plynovodu.

131. Podle žalobců napadené rozhodnutí nereflektuje, že text jejich odvolání byl oproti předchozímu řízení významně změněn a rozšířen, a reaguje na něj způsobem, který je „mimoběžný“. Podle nich tak žalovaný ve skutečnosti vypořádává předchozí odvolání, nikoli odvolání v nyní projednávané věci.

La) Námitka k dopravní obslužnosti

132. Žalobci uvádějí, že v bodě týkajícím se dopravní obslužnosti napadené rozhodnutí pouze rekapituluje závěry prvostupňového rozhodnutí, které tvrdí, že doprava nebude zvýšena, protože v těsném sousedství je plocha s garážemi o obdobné kapacitě.
133. Žalobci namítají, že:

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

- toto tvrzení je nelogické, neboť přítomnost dalšího zdroje dopravy v podobě garáží nezmenšuje, ale naopak zvyšuje celkovou dopravní zátěž,
- garáže a obytný dům mají zcela odlišnou frekvenci jízd,
- některé uváděné bytové domy (např. č.p. XW) nemají žádnou dopravní vazbu přes ulici XC nebo místní úzké ulice, a nelze jimi argumentovat.

134. Podle žalobců napadené rozhodnutí jejich námitky zcela ignoruje.

Lb) Námitka k aktualizaci závazných stanovisek

135. Žalobci dále uvádějí, že v odvolacím bodu č. 11 poukazovali na zastaralá nebo neaktuální závazná stanoviska, přičemž prvostupňové rozhodnutí samo podrobně popsalo, která stanoviska byla v řízení aktualizována.

136. Napadené rozhodnutí však podle žalobců uvádí, že závazná stanoviska „není potřeba aktualizovat“, protože projektová dokumentace „nebyla změněna“, ačkoliv některá stanoviska aktualizována byla. Podle žalobců tím napadené rozhodnutí jejich odvolací námitku vůbec nevypořádalo.

Lc) Námitka k zastavěnosti pozemku

137. Žalobci připomínají, že v odvolání uplatnili rozsáhlou argumentaci týkající se nepřiměřené zastavěnosti, včetně rozporů s územním plánem, s Politikou architektury a stavební kultury ČR, a se závazným stanoviskem MMR.

138. Podle žalobců se napadené rozhodnutí omezilo na pouhé převzetí textu z předchozího odvolacího rozhodnutí žalovaného ve věci vedené pod jinou spisovou značkou, které argumentovalo pouze dodržením odstupů a nenaplněním kritéria „rozsáhlé stavební činnosti“, aniž by jakkoli reagovalo na jejich aktuální odvolací argumentaci.

Ld) Námitka k dopravnímu napojení, osvětlení, vlivům výstavby a dalším bodům

139. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí obdobně:

- zcela opomíjí argumentaci k rozdílu mezi obecným a zvláštním užíváním veřejné komunikace (odvolací bod č. 13),
- nereaguje na argumentaci o neprokázaném splnění podmínek osvětlení a oslunění (bod č. 14),
- nevypořádává námitky o nedostatečném posouzení vlivů výstavby (bod č. 15),
- neřeší tvrzené ohrožení stability sousedních staveb (bod č. 17),
- nereaguje na námitky o zásahu do pohody bydlení (bod č. 18),
- a nevypořádává ani výhrady k ochrannému pásmu plynovodu (bod č. 19).

140. Podle žalobců je ve všech těchto případech odvolací námitka zaměněna za námitku z předchozího řízení, anebo je zcela ignorována.

Le) Vnitřní rozpornost napadeného rozhodnutí

141. Žalobci dále namítají, že napadené rozhodnutí je vnitřně rozporné, neboť na jedné straně tvrdí, že výšku stavby posuzuje stavební úřad podle PSP, na druhé straně však odkazuje na závazná stanoviska MMR, která výšku dříve posuzovala a současně cituje rozsáhlé pasáže neaktuálních rozhodnutí a stanovisek.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

142. Podle žalobců tak napadené rozhodnutí postrádá srozumitelnost, neboť není zřejmé, z jakých podkladů a jakou metodikou žalovaný skutečně vycházel.

Lf) Shrnutí žalobců k nepřezkoumatelnosti

143. Žalobci uzavírají, že napadené rozhodnutí:

- nereflektuje podané odvolání,
- vypořádává námitky mimoběžně,
- vychází z neaktuálních či nesouvisejících podkladů,
- a v řadě částí je zcela bez odůvodnění.

144. Podle žalobců četnost těchto pochybení významně ztěžuje možnost smysluplně napadnout závěry napadeného rozhodnutí, a vede k závěru o jeho nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů i nesrozumitelnost.

M) Nedostatečné odůvodnění ve věci dopravního napojení

145. Žalobci dále namítají, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné v části týkající se dopravního napojení záměru na veřejnou účelovou komunikaci. Podle žalobců nebylo řádně vypořádáno stanovisko vlastníka komunikace, ani důvody, proč se žalovaný s jeho nesouhlasem neztotožnil.

Ma) Nesouhlasné stanovisko vlastníka komunikace

146. Podle žalobců je v projednávané věci nepochybné, že podle § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona (příp. § 86 odst. 2 písm. c) ve znění účinném do 31. 12. 2023) je pro připojení stavby na veřejnou účelovou komunikaci třeba stanovisko vlastníka veřejné dopravní infrastruktury.

147. Městská část Praha 12 jako vlastník komunikace XC ve svém stanovisku výslovně vyslovila nesouhlas s připojením pozemku stavebníka, a to z důvodu, že:

- připojení by komunikaci nadměrně zatížilo dopravou,
- kapacita a technický stav komunikace tomu neodpovídají,
- jedná se o vedlejší, dnes minimálně využívanou účelovou komunikaci, na kterou by záměr přivedl násobně vyšší intenzitu dopravy.

148. Žalobci uvádějí, že záměr počítá s 19 parkovacími místy, což představuje potenciálně stovky jízd denně, a že nárůst dopravy bude řádově vyšší než současný stav.

149. Podle žalobců proto závěr vlastníka komunikace představuje zásadní skutečnost, kterou měl žalovaný řádně vypořádat.

Mb) Napadené rozhodnutí pouze rekapituluje skutkový a právní stav

150. Žalobci namítají, že napadené rozhodnutí pouze konstatuje, že bylo vydáno nesouhlasné stanovisko vlastníka, obsáhle rekapituluje, že podle zákona postačuje stanovisko a nikoli „souhlas“, avšak neuvádí jediný důvod, proč se správní orgán od tohoto nesouhlasného stanoviska odchýlil.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

151. Podle žalobců napadené rozhodnutí postrádá jakoukoliv úvahu, proč je navzdory negativnímu stanovisku připojení stavby přípustné, jaké úvahy byly vzaty v potaz, a zda byly zohledněny konkrétní argumenty vlastníka komunikace týkající se dopravního zatížení, profilu ulice a kapacitních omezení.

Mc) Chybějící úvaha o dopadu na intenzitu dopravy

152. Žalobci rovněž uvádějí, že napadené rozhodnutí nereaguje na jejich námitku, podle níž nelze argumentovat tím, že v sousedství existuje plocha garáží s obdobným počtem parkovacích míst, a že tedy nová stavba nezvýší intenzitu dopravy.

153. Žalobci k tomu uváděli, že provoz z garáží a provoz z obytného domu mají odlišnou frekvenci a charakter, dva intenzivní zdroje dopravy nelze považovat za argument, že zvýšení dopravy nebude významné, v daných ulicích se žádné jiné stavby generující obdobnou dopravní zátěž nenacházejí.

154. Napadené rozhodnutí však podle žalobců tyto konkrétní argumenty zcela ignoruje, a nehodnotí ani vliv nárůstu dopravy na bezpečnost, prostupnost, hluk a další dopady na okolní nemovitosti.

N) Neprokázání dodržení požadavků na osvětlení a proslunění sousední stavby

155. Žalobci dále namítají, že stavební záměr nesplňuje požadavky na denní osvětlení a proslunění sousední stavby č. p. č. XE v k. ú. X, a že napadené rozhodnutí k této námitce vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu.

156. Žalobci uvádějí, že jejich dům č. p. č. XE se nachází východně od povolené stavby, přičemž hlavní obytné místnosti v přízemí a 1. NP mají okna orientovaná na západ, tj. směrem k umísťované stavbě. Vzhledem k výšce nové stavby podle žalobců hrozí:

- že nebude splněn požadavek proslunění podle § 45 PSP,
- že dojde ke snížení proslunění obytných místností oproti dosavadnímu stavu,
- a tím dojde ke zhoršení kvality bydlení vlastníků sousední nemovitosti.

157. Napadené rozhodnutí k této námitce odkazuje na dokumentaci ve spise, zejména na: „Studii denního osvětlení, bytový dům Okružní, Praha 12“, vypracovanou společností Dalea s.r.o., autor M. S., dne 16. 10. 2019.

158. Z této studie podle napadeného rozhodnutí vyplynulo, že v dotčené části domu č. p. č. XE nejsou okna obytných místností, ale pouze „okna do chodeb“. Na tomto závěru napadené rozhodnutí staví celé své vypořádání námítky.

159. Žalobci však tvrdí, že tento závěr je nesprávný, neboť dotčená okna nepatří chodbám, ale kuchyním, které jsou bezprostředně propojené s hlavní obytnou místností, jedná se tedy o okna obytných místností ve smyslu § 45 PSP.

160. Studie denního osvětlení proto vychází z chybného skutkového předpokladu, což napadené rozhodnutí převzalo bez kritického posouzení.

161. Podle žalobců tak napadené rozhodnutí vychází z nesprávného skutkového stavu, neboť akceptuje závěr, že byty v domě č. p. č. XE nejsou osvětlením a prosluněním dotčeny. Napadené rozhodnutí v části hodnotící „pohodu bydlení“ téměř doslovně přebírá části dřívějšího vypořádání této námítky z předchozího řízení a tedy vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

O) Nedostatečné posouzení vlivů výstavby – hluková zátěž

162. Žalobci dále namítají, že povolená stavba byla posouzena na základě neúplné a věcně nesprávné hlukové studie, která nehodnotí všechny významné hlučné technologie, pracuje s nesprávnými vstupními údaji a obsahuje rozpory, přičemž napadené rozhodnutí jejich námitky nevypořádalo.

Oa) Neposouzení nejhluchnějších stavebních technologií

163. Žalobci uvádějí, že v odvolání namítali, že projektová dokumentace ani akustická studie neposuzuje použití nejhluchnějších technologií, zejména technologií pro kotvení zápor.

164. Prvostupňové rozhodnutí sice uznalo, že ve doplňující dokumentaci (11/19 dopl. 08/22) došlo ke změně v technologii zajištění stavební jámy (nově beranění, vrtané piloty), avšak podle žalobců na podstatu námítky již dále nereaguje, zejména:

- nehodnotí, zda technologie beranění či vrtání pilotů bude v akustické studii řádně zohledněna,
- ani neprovádí vlastní posouzení hlukové zátěže z těchto technologií.
- Žalobci tvrdí, že současná dokumentace nezahrnuje všechny relevantní hlučné stavební činnosti.

Ob) Chybné údaje a rozpory v doplněné hlukové studii

165. Žalobci dále namítají, že doplněná akustická studie (AKS):

- nově posuzuje kontrolní bod u stěny sousedního domu č.p. č. XE (KB 1, KB 1S),
- tvrdí, že hluková zátěž na západní i jižní fasádě je shodná (65 dB), což je na samé hranici limitu, což je podle žalobců věcně nesprávné, zejména vzhledem k odlišné orientaci fasád a srovnatelným místům na domě Okružní XD (KB 2, KB 2S), kde je výsledná hluková zátěž rozdílná.

166. Žalobci zdůrazňují, že doplněná AKS vykazuje neodůvodněné rozdíly mezi jednotlivými fázemi výstavby u různých kontrolních bodů, nezdůvodněnou shodu výsledků u nejbližší sousední stavby, chybějící vysvětlení toho, proč se nejvyšší emisní hodnoty objevují právě u domu žalobce a zůstávají konstantní.

Oc) Nedostatečné vypořádání námítky v napadeném rozhodnutí

167. Napadené rozhodnutí k této námitce odkazuje na stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy (HSHMP), které uvádí, že „úkolem HSHMP není podrobné zkoumání použitých technologií“. Žalobci však namítají, že taková argumentace obchází podstatu námítky, napadené rozhodnutí se zabývá pouze vysvětlením shodných hodnot v AKS odkazem na „jeden výpočtový sektor“, tato odpověď nereflektuje rozpory mezi jednotlivými kontrolními body, a neodůvodňuje, proč má být shoda naměřených hodnot u nejbližší nemovitosti považována za správnou.

168. Podle žalobců je uvedené odůvodnění věcně nesprávné, neboť vznik odlišných hodnot v různých fázích u jiných bodů nelze vysvětlit tvrzením o jednom výpočtovém sektoru.

Od) Nedostatečnost hlukové studie jako podkladu rozhodnutí

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

169. Žalobci uvádějí, že předložená akustická studie **není** dostatečným podkladem pro posouzení záměru, neboť:

- trpí věcnými chybami,
- vychází z neúplných údajů,
- nereflextuje nejhluchnější technologie,
- nezohledňuje reálné akustické poměry v lokalitě,
- a nezaručuje, že hlukové limity budou dodrženy.

170. Napadené rozhodnutí podle žalobců bagatelizuje riziko překročení limitů konstatováním, že případné měření lze provést in situ, avšak žalobci uvádějí, že podle vyjádření KHS provádí hygienické orgány v praxi tato měření zcela výjimečně (v roce 2023 pouze 3 měření na celém území Prahy). Podle žalobců tedy nelze považovat možnost následného měření za dostatečnou ochranu jejich práv.

Oe) Nevypořádání námitky k pracovní době a pohody bydlení

171. Žalobci rovněž uvádějí, že opakovaně požadovali omezení stavebních prací ve dnech pracovního volna, avšak napadené rozhodnutí na tuto námitku pouze odkázalo na prvostupňové rozhodnutí, s tím, že práce budou probíhat „v denní době“ a že jde o běžné zatížení při stavební činnosti.

172. Podle žalobců však stavební úřad opomněl posoudit:

- charakter lokality jako klidné rezidenční čtvrti,
- individuální dopady na sousední vlastníky,
- podmínky pro případné omezení nejhluchnějších prací,
- vztah k ochraně pohody bydlení podle judikatury i správních předpisů.

Of) Nedostatečná ochrana práv sousedů

173. Žalobci uzavírají, že napadené rozhodnutí, závazné stanovisko HSHMP a vyjádření Ministerstva zdravotnictví vycházejí z nesprávně zjištěného skutkového stavu, podceňují dopady hluku na okolní rezidenty, a nezohledňují povinnost stavebního úřadu chránit zájmy sousedních vlastníků podle § 76 odst. 2 stavebního zákona a dalších předpisů včetně Listiny základních práv a svobod a občanského zákoníku.

174. Žalobci uvádějí, že stavba je situována uprostřed rezidenční zástavby rodinných domů, kde se hlukové limity a zvláště víkendová hluková zátěž posuzují přísněji, a že k omezení hlukových prací nebyla stanovena žádná podmínka.

P) Ohrožení stability sousedních staveb

175. Žalobci dále namítají, že povolený záměr může ohrozit stabilitu sousedních nemovitostí, zejména domu č. p. č. XE a pozemku parc. č. XT v katastrálním území X. Uvádějí, že projekt počítá s rozsáhlými zemními pracemi, včetně: výkopu pro první podzemní podlaží v hloubce -2,95 m, zajištění stavební jámy až do hloubky 8 m, provádění hlubokých základů v bezprostřední blízkosti sousedních pozemků, provádění stavebních prací v podmínkách podloží tvořeného navážkou, hlinitým pískem a zvětralou břidlicí, tedy geologicky méně stabilních vrstev.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

176. Podle žalobců tyto práce mohou způsobit: sesuvy půdy, poklesy terénu, statické narušení sousedních staveb, nebo přímé poškození jejich nemovitostí.
177. Žalobci z těchto důvodů požadovali, aby byla před zahájením výstavby provedena pasportizace sousedních staveb, která by umožnila doložit případné škody vzniklé stavební činností. Odvolací orgán řešil námitku odkazem na předchozí řízení
178. Podle žalobců odvolací orgán tuto námitku nevypořádal, ale pouze odkázal na dřívější rozhodnutí žalovaného (č. j. MHMP 1711527/2024), které obsahovalo shodné tvrzení. Toto dřívější odůvodnění uvádělo zejména:
- že předložený inženýrsko-geologický průzkum (RNDr. J. K., Mgr. J. K.) obsahuje potřebné údaje pro statické posouzení,
 - že byly provedeny dva jádrové vrty, dvě penetrační sondy a jedna zarážená sonda,
 - že bylo navrženo zajištění stavební jámy pomocí berlínské stěny tvořené velkoprofilovými záporami do hloubky 8 m,
 - že statické posouzení „vyhovuje“ a „není důvod se domnívat, že dojde k ohrožení okolních objektů“.
179. Podle žalobců však napadené rozhodnutí na jejich aktuální argumentaci vůbec nereaguje, ani ji neporovnává s novější projektovou dokumentací či skutečným stavem území.

Pa) Odmítnutí požadavku na pasportizaci

180. Žalobci namítají, že žalovaný pouze zopakoval závěr, že stavební úřad nemá pravomoc pasportizaci nařídit. Pasport slouží jen pro soukromoprávní nároky vlastníků v případě škody, projektant není povinen navrhnout opatření k ochraně sousedních staveb před poškozením, způsob provedení je „v kompetenci provádějící organizace“.
181. Žalobci namítají, že toto odůvodnění zcela pomíjí jejich odvolací argumentaci a neodpovídá na otázku, zda stavba reálně ohrožuje stabilitu jejich nemovitostí, ani zda měla být stanovena opatření ke snížení rizik.

Pb) Opuštění povinnosti chránit zájmy sousedů

182. Žalobci uvádějí, že napadené rozhodnutí i odkazované dřívější rozhodnutí zcela odhlíží od povinností stavebního úřadu stanovených v § 76 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož je stavební úřad povinen dbát na ochranu práv a oprávněných zájmů sousedních vlastníků a předcházet škodám a hrozcím rizikům.
183. Podle žalobců je zcela nesprávné tvrdit, že ochrana sousedních staveb je výlučně záležitostí soukromoprávních nároků, bez povinnosti stavebního úřadu posoudit rizika provádění stavby a případně určit podmínky, které těmto rizikům předejdou.
184. Žalobci uvádějí, že považují za „absurdní“, aby stavební úřad i projektant odmítali přijmout odpovědnost za ochranu sousedních staveb a konstatovali, že bude na sousedech, aby se poškození domáhali až ex post.

Q) Neposouzení zásahu do pohody bydlení

185. Žalobci dále namítají, že povolený záměr povede k narušení pohody bydlení ve smyslu ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (zejména rozsudek NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, publ. pod č. 2776/2013 Sb. NSS, a rozsudek NSS ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123). Podle žalobců napadené rozhodnutí hodnotí pouze dílčí složky pohody

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

bydlení, vychází z nesprávných skutkových předpokladů a nesplňuje požadavek NSS na komplexní posouzení všech relevantních faktorů.

186. Podle žalobců se správní orgány spokojily s konstatováním, že nejsou překročeny některé technické limity, avšak ponechaly bez povšimnutí řadu dalších vlivů významných pro pohodu bydlení.

Qa) Narušení soukromí a přímý vizuální zásah do obytných místností

187. Žalobci uvádějí, že stavba má čtyři nadzemní podlaží, přičemž čtvrté NP je ustupující a obsahuje terasy orientované na východ, tedy směrem k jejich domu č. p. č. XE. Podle žalobců:

- terasy jsou situovány výše než všechna okna i střešní okna jejich domu,
- osoby na terasách tak budou mít přímý výhled do obytných místností žalobců, včetně ložnic,
- světlo, hluk a další emise z užívání teras budou přímo dopadat na sousední objekt.

188. Podle žalobců tyto skutečnosti představují značný zásah do **soukromí**, což je podle judikatury NSS jeden z klíčových prvků pohody bydlení.

Qb) Zhoršení osvětlení, oslunění a výhledu

189. Žalobci dále uvádějí, že výška stavby povede k významnému poklesu proslunění jejich obytných místností, stavba způsobí snížení přirozeného osvětlení, jejich dům zcela ztratí výhled na západ, zahrada bude zastíněna, a tím dojde k omezení jejího běžného užívání a k poklesu její hodnoty.

190. Žalobci uvádějí, že se jedná o zásadní změnu životních podmínek, která má dopad na kvalitu bydlení v jejich nemovitosti.

Qc) Zahuštění zástavby, nárůst počtu obyvatel a dopravní zátěž

191. Podle žalobců povede záměr k výraznému zahuštění lokality, nárůstu počtu obyvatel, a zvýšené dopravní zátěži, zejména v úzkých přilehlých ulicích. Žalobci tvrdí, že jde o klidnou vilovou lokalitu, jejíž charakter bude novou stavbou narušen.

Qd) Dopady samotné výstavby (hluk, emise, prach)

192. Žalobci rovněž namítají, že výstavba bude mít sama o sobě zásadní negativní vliv na pohodu bydlení, a to zejména zvýšeným hlukem po dobu výstavby, zvýšeným imisním pozadím a prachem, rizikem zhoršení respiračního zdraví při špatných rozptylových podmínkách. Podle žalobců stavební úřad tyto vlivy nedostatečně posoudil.

Qe) Nedostatečné posouzení pohody bydlení v napadeném rozhodnutí

193. Napadené rozhodnutí podle žalobců rozebírá jednotlivé složky pohody bydlení odděleně, přičemž u některých uvádí, že „neexistují normové hodnoty“ u jiných uvádí, že normové hodnoty byly splněny a následně uzavírá, že „pohoda bydlení nebude narušena nad míru přiměřenou poměrům“.

194. Žalobci uvádějí, že jde o nesprávný přístup, protože splnění technických norem neznamená automaticky zachování pohody bydlení, napadené rozhodnutí ignoruje závěry NSS, podle nichž není překročení technických limitů podmínkou zásahu do pohody bydlení, závěr o

„obvyklosti“ stavby je v rozporu s jejich ostatními žalobními body, podle nichž se v lokalitě nenachází žádná obdobně vysoká a rozsáhlá stavba.

Qf) Reference na předchozí odvolací řízení

195. Napadené rozhodnutí podle žalobců z velké části odkazuje na předchozí rozhodnutí žalovaného z roku 2021, ve kterém byla podobná námitka řešena. Žalobci namítají, že jejich současná námitka byla podstatně rozšířena, žalovaný ji však vypořádal převážně odkazem na dřívější závěry, a nereagoval na novou argumentaci týkající se prostoru, výšky, výhledu, odstupů či dopadů na jejich nemovitost.

Vyjádření žalovaného

196. Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě uvádí, že územní studie Komořany (dále také jen jako „územní studie“ nebo jen „ÚS“) byla pořízena až po podání posuzované žádosti, přičemž jejím hlavním cílem bylo řešit rozvojovou část území, nikoli podrobně regulovat stabilizovanou část Komořan. Územní studie není územně plánovací dokumentací, nýbrž pouze územně plánovacím podkladem, který nemá povahu závazného podkladu pro rozhodování v území. Při posouzení záměru je proto nezbytné vycházet současně z územního plánu a z Pražských stavebních předpisů (PSP), nikoli jen z územní studie.
197. Žalovaný dále uvádí, že územní studie stanovuje výškové hladiny jednotlivých bloků, nicméně podle § 26 PSP se ve stabilizovaném území výškové hladiny odvozují buď z územní studie, nebo (u hladin I–VII) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v ÚAP. Protože v době podání žádosti ÚS ještě neexistovala, stavebník vycházel z údajů Územně analytických podkladů, což PSP připouští.
198. Žalovaný považuje postup stavebního úřadu za správný: záměr byl posouzen ve výškové hladině III, která byla podle dokumentace stavebníka zvolena s ohledem na výšku nejblíže objektů v ulici XC. Regulovaná výška 10,1 m odpovídá limitům § 25 odst. 2 PSP pro hladinu III. Podle žalovaného je předmětný záměr s PSP ve vztahu k výškové regulaci v souladu.
199. Žalovaný doplňuje, že v jižní části Komořan se nachází heterogenní zástavba: na severovýchodě lokální centrum s výškovými domy (hladina VII), na jihozápadě areálová zástavba (hladiny IV až VI), střední část zástavby v ulici XC odpovídá výškové hladině IV.
200. Ve světle této struktury je podle žalovaného výšková hladina III přijatelná.
201. Ve vztahu ke stavební čáře žalovaný uvádí, že územní studie připouští ustoupení od stavební čáry až o 3 m, což posuzovaný záměr splňuje. Ustoupení podle něj přispívá k vytvoření veřejného prostranství, což odpovídá části 02.3 ÚS – Požadavky na veřejná prostranství.
202. Podle žalovaného navíc není jednoznačné, kde přesně stávající stavební čára v ulici XC probíhá, protože uliční zástavba je nepravidelná. Stavební úřad na str. 27 napadeného rozhodnutí vyhodnotil, že se jedná o volnou stavební čáru, jejíž průběh lze odvodit od domu č.p. č. XA, umístěného cca 3,6 m od komunikace. Při srovnání s tímto údajem záměr umístěný ve vzdálenosti max. 6,3 m od vozovky (podle koordinační situace C.3) požadavkům územní studie vyhovuje.
203. Žalovaný se dále v celém rozsahu ztotožňuje s obsáhlým odůvodněním stavebního úřadu uvedeným v napadeném rozhodnutí a považuje jeho závěry za správné. Podle žalovaného je záměr v souladu s územním plánem, v souladu s PSP, výškově a hmotově přiměřený urbanistickému kontextu, situován v části území, která je z hlediska výškových hladin

heterogenní, a využívá možností, které územní studie nezakazuje, neboť tato nebyla pořízována jako závazný regulační podklad.

204. K námitce týkající se maximální zastavěné plochy žalovaný pouze odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí, které podle něj dostatečně a správně posoudilo, že překročení regulativu územní studie je přípustné, splňuje-li záměr požadavky PSP a urbanistického kontextu.
205. Žalovaný uvádí, že podle územní studie má být v posuzované části Komořan zachován „charakter individuálního bydlení – samostatné rodinné domy a dvojdomy včetně zahrad a dvorů“, jak vyplývá z hlavního výkresu a textu ÚS pro blok B05_01_a, označený jako vilová zástavba.
206. Žalovaný zdůrazňuje, že stavební úřad na str. 93 svého rozhodnutí výslovně konstatoval, že posuzovaný záměr vilové zástavbě neodpovídá, avšak odůvodnil, proč považuje odchylku za přípustnou. Stavební úřad podle něj správně vyhodnotil, že záměr je umístěn v nárožní poloze, v úseku mezi bloky B05_01_a a B05_02 se již nyní nacházejí tři nárožní objekty na pozemcích parc. č. XI, XN a XO, které podle žalovaného mají obdobný charakter jako umísťovaný záměr, lze proto přiměřeně vycházet z existující zástavby v daném nárožním úseku.
207. Žalovaný dále uvádí, že projekt byl připravován před vydáním územní studie, která původně sloužila jako podklad pro změnu územního plánu, a nikoli jako závazný regulační dokument. Odchylku proto lze podle něj považovat za přijatelnou, pokud je stavba v souladu s PSP, což má být v tomto případě splněno.
208. K námitkám týkajícím se dopravního napojení žalovaný odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 34/2020-44 ze dne 31. 1. 2022. Z něj vyvozuje, že nesouhlasné stanovisko vlastníka veřejné dopravní infrastruktury nebrání vydání povolení, pokud je jinak prokázáno, že stavba bude dopravně obslužitelná.
209. Žalovaný dále zdůrazňuje, že stavební zákon vyžaduje stanovisko vlastníka komunikace, nikoli jeho souhlas; zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu je podle § 16 odst. 2 ZPK posuzováno Policií ČR jako dotčeným orgánem. Stavebník doložil jak stanovisko vlastníka komunikace, tak závazné stanovisko Policie ČR, které bylo souhlasné, přičemž jeho podmínky (stanovené v č.j. KRPA-139195-5/ČJ-2022-0000DŽ) byly převzaty do podmínek pro provedení stavby (podmínka č. 9 napadeného rozhodnutí).
210. Policie ČR rovněž dne 27. 9. 2022 vydala další souhlasné stanovisko (č.j. KRPA-139195-7/ČJ-2022-0000DŽ) bez podmínek.
211. Žalovaný ve zbytku odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a navrhl, aby žaloba byla zamítnuta.

Vyjádření OZNŘ – stavebníka

212. Stavebník, jako osoba zúčastněná na řízení považuje námitku žalobců týkající se nedodržení odstupových vzdáleností za irelevantní, neboť žádný z žalobců není vlastníkem pozemku parc. č. XF ani pozemku parc. č. XG v k. ú. X. Zásah do jejich práv proto není možný.
213. Stavebník souhlasí se závěrem správních orgánů, že námitka byla shodně vypořádána již v předchozím odvolacím řízení a byla shledána nedůvodnou.

214. Podle projektové dokumentace činí odstup stavby od pozemku parc. č. XF 3 m. Odstup menší než 3 m se týká pouze pozemku parc. č. XG, který je veřejným prostranstvím, a proto se na něj požadavek odstupu nevztahuje. Mobilní oplocení bezpečnostního charakteru nelze s vlastní stavbou zaměňovat.
215. Argumentace žalobců, že jsou dotčeni „velikostí stavby“, se odstupových vzdáleností rovněž netýká; proporce stavby byly posouzeny v rámci stavebního řízení a žalobci proti nim v odvolání konkrétní námitky nevznesli. Za lichý označuje stavebník i argument o údajné horší využitelnosti veřejného prostranství, neboť stavba do něj nijak nezasahuje.
216. Stavebník uvádí, že územní studie z 3. 9. 2019 je územně plánovacím podkladem, nikoli územně plánovací dokumentací. Z toho vyplývá, že nemá závaznou povahu pro rozhodování v jednotlivých správních řízeních.
217. Závěr o nezávaznosti územních studií je podle zúčastněné osoby ustálen v judikatuře NSS (rozsudek NSS č. j. 7 As 191/2014-26 (12. 3. 2015): územní studie je „neformální odborný podklad, správní orgán jí není vázán“; rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2009-86 (20. 1. 2010); ve vztahu k umisťování staveb je relevantní pouze schválená územně plánovací dokumentace, nikoli územní studie.
218. Stavebník zdůrazňuje, že žalobci chybně interpretují charakter a závaznost územní studie a požadují její aplikaci v rozporu s výkladem NSS. Podle stavebníka představuje požadavek žalobců fakticky retroaktivní aplikaci územní studie, jelikož územní studie vznikla až po vypracování stavebního záměru, nelze požadovat, aby pozdější územní studie měnila posouzení záměru podaného dříve, dotčené orgány shodně potvrdily, že záměr byl posouzen podle platné územně plánovací dokumentace, zejména změny Z 2832/00.
219. Podle stavebníka je nepřípustné, aby požadavky územní studie měly přednost před územním plánem.
220. Stavebník uvádí, že jak stavební úřad, tak žalovaný dostatečně vysvětlili, proč je odchýlení od územní studie přípustné. Tento závěr se opírá o konkrétní hodnocení charakteru lokality, srovnání se stávající okolní zástavbou, posouzení podle Pražských stavebních předpisů a územního plánu.
221. Stavebník dále zdůrazňuje, že žalovaný poukázal také na rozpor některých parametrů územní studie se skutečným stavem území. S ohledem na zásadu materiální pravdy proto podle stavebníka nelze jejím požadavkům přiznat rozhodující význam.
222. Osoba zúčastněná na řízení zdůrazňuje, že žalobci neúplně a účelově interpretují závěry žalovaného ohledně územní studie Komořany. Žalovaný nikde nekonstatoval, že „jakákoliv stavba v souladu s PSP“ je automaticky přípustná i při nesouladu s územní studií. Podstatou závěrů žalovaného je, že:
- územní studie byla zpracována až po podání stavebního záměru,
 - má povahu nezávazného územně plánovacího podkladu, nikoliv regulativu,
 - její závěry mohou být v rozhodování využity, nikoliv musí být závazně aplikovány,
 - případné odchýlení je přípustné, pokud je záměr souladný s PSP, a pokud stavební úřad provede vlastní posouzení charakteru zástavby.
223. Stavebník zdůrazňuje, že Úřad městské části Praha 12 takové porovnání provedl, a žalovaný se s jeho úvahami ztotožnil.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

224. Současně zúčastněná osoba poukazuje na to, že ÚS vznikla až po vypracování stavebního záměru. Požadavek žalobců, aby záměr byl posuzován podle pozdější územní studie, proto představuje nepřípustnou retroaktivitu. K závaznosti územních studií připomíná konstantní judikaturu NSS (např. 7 As 191/2014-26; 1 Ao 2/2009-86), podle níž jde o nezávazný odborný podklad, nikoli normativní regulaci.
225. Zúčastněná osoba nesouhlasí s tvrzením žalobců, že správní orgány připustily „jakoukoliv výstavbu do proluky“. Podle stavebníka je tato námitka vytržením z kontextu.
226. Stavebník uvádí, že jde o jedinou nárožní stavbu doplňující stávající uliční frontu, územní proluka není „novou obytnou lokalitou“, stavba je umístěna na výměrově rozsáhlejší pozemku, její tvar odráží konfiguraci nároží a terénní poměry. Bylo provedeno posouzení její výšky, hmoty, půdorysu, zasazení do zástavby a urbanistických vztahů.
227. Podle stavebníka z podkladů vyplývá, že stavba odpovídá charakteru nárožní zástavby v posuzovaném prostoru.
228. Stavebník namítá, že žalobci pracují s manipulativním obrazovým materiálem, neboť fotografie připojená k žalobě na str. 17 nezobrazuje dům č.p. č. XE, ale jiný objekt (dvojdům XC XAA a XAB). Na fotografii je navíc viditelný panelový dům, který podle stavebníka jednoznačně vyvrací tezi žalobců, že plánovaná stavba je „rozměrově anomální“.
229. Stavebník dodává, že ze západní strany je rovněž patrný svažitý terén, který způsobuje, že nová stavba nebude převyšovat střechy rodinných domů žalobců v podobě jimi tvrzené.
230. Stavebník uvádí, že žalobci nesprávně vykládají pojem stabilizovaného území, když jej zaměňují za „neměnitelné území“, v němž údajně nelze umísťovat žádné nové stavby. Výklad žalobců je podle zúčastněné osoby úzký a selektivní, neboť hodnotí pouze několik rodinných domů v ulici XC, ale ignoruje širší okolí, které zahrnuje panelovou zástavbu, areálové objekty, skladové a garážové stavby, různé typy bytových domů.
231. Podle stavebníka není urbanistická struktura determinována výlučně rodinnými vilami; naopak jde o heterogenní území, kde nelze aplikovat jednostranný výklad žalobců.
232. Stavebník proto odkazuje na rozsudek NSS č. j. 3 As 247/2022-62, podle něhož je třeba hodnotit urbanistickou strukturu v širším kontextu, nikoli pouze v rámci nejbližšího sousedství.
233. Stavebník uvádí, že na základě odborné studie bylo ověřeno, že stavba doplňuje a uzavírá uliční blok, vytváří přechod mezi různými typy zástavby, chrání obytnou strukturu před průmyslovými objekty v bezprostředním sousedství, reaguje na terénní spád, svou výškou a objemem nevyčnívá z výškového profilu lokality.
234. Stavebník rovněž uvádí, že tvrzení žalobců o pouze „dvoupodlažní vilové zástavbě“ v lokalitě je nepravdivé, protože v širším okolí se nachází i domy se 3 NP, s vyšší nadstavbou, nebo velké panelové domy v ulici XB.
235. Zúčastněná osoba uvádí, že žalobci pracují s nereálným nebo přepjatým požadavkem na „maximální 20% zastavěnost“, který neodpovídá současným parametrům staveb v lokalitě. Upozorňuje například, že pozemek žalobkyně a) má zastavěnost cca 31 % podle údajů KN. Podle stavebníka je třeba hodnotit celkové objemy, rozvolnění hmoty, nezastavěnou část pozemku, která v tomto případě činí cca 595 m², kontext celého bloku, nikoli jednotlivé procento izolované.

236. Podle stavebníka byly všechny tyto parametry řádně posouzeny jak stavebním úřadem, tak žalovaným, s konkrétním srovnáním okolních staveb.
237. Osoba zúčastněná na řízení dále uvádí, že žalobní body se soustředí na technické parametry stavby (rozměry, výška, podlažnost, zastavěnost) a na její soulad s Pražskými stavebními předpisy. Zúčastněná osoba setrvává na svých předchozích vyjádřeních a odmítá tvrzení žalobců, podle něhož se v daném území nachází pouze jediná vyšší a rozsáhlejší stavba.
238. Stavebník zdůrazňuje, že žalobci selektivně pracují s urbanistickým kontextem a opomíjejí skutečnost, že v širším území se nachází řada větších staveb, což potvrzuje i závazné stanovisko MMR ze dne 11. 3. 2021, č.j. MMR-20991/2021-81. V tomto stanovisku je výslovně konstatováno, že záměr neodporuje regulativu dotváření stávající urbanistické struktury, nejde o stavební činnost nepřiměřenou charakteru území, umístění stavby do stabilizované plochy OB je tedy přípustné.
239. Na podporu uvedeného stavebník poukazuje na panelové domy v ulici XB, vzdálené necelých 200 metrů, a dále na komplex panelových domů v ulicích XD, XE či XF, které rovněž tvoří součást širší urbanistické struktury Komořan. Území proto nelze považovat za homogenní vilovou zástavbu, nýbrž za heterogenní soubor staveb různých měřítek, jak ostatně uvádí i MMR.
240. Argumentace žalobců vycházející pouze z několika rodinných domů v ulici XC je podle zúčastněné osoby neúplná a neodpovídá požadavku posuzovat stavby v kontextu širšího území, jak to ostatně vyžaduje i judikatura Nejvyššího správního soudu.
241. Zúčastněná osoba má za to, že žalovaný se námitkami žalobců zabýval podrobně a přezkoumatelným způsobem. Skutečnost, že žalovaný v některých bodech odkázal na předchozí rozhodnutí, považuje stavebník za zcela legitimní, neboť od předchozího řízení nedošlo ke změně skutkového stavu, parametry stavby zůstaly identické, žalovaný se stejnou otázkou již jednou důkladně zabýval, a opětovné posouzení téže argumentace logicky vede ke stejným závěrům.
242. V této souvislosti stavebník poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 3. 2017, č.j. 29 Af 96/2013-234, podle něhož volba metody odůvodnění (včetně odkazu na předchozí rozhodnutí) není sama o sobě vadou, rozsah odůvodnění závisí na okolnostech věci, správní orgán není povinen poskytnout podrobnou odpověď na každý jednotlivý argument, pokud jsou závěry dostatečné a opírají se o obsah spisu. Stavebník proto nesouhlasí s tvrzením žalobců o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí.
243. K námitce žalobců týkající se dopravní obslužnosti zúčastněná osoba uvádí, že se jedná o nepodložené domněnky odporující obecnému užívání pozemních komunikací podle § 19 zákona č. 13/1997 Sb.
244. Stavebník poukazuje na souhlasné stanovisko Krajského ředitelství Policie ČR ze dne 18. 7. 2022, č.j. KRPA-139195-7/ČJ-2022-0000DŽ, které potvrdilo, že dopravní napojení je bezpečné a vyhovující.
245. Podle zúčastněné osoby jde o stanovisko dotčeného orgánu s vyšší odbornou autoritou, než jakou mají subjektivní výhrady žalobců.
246. Pokud žalobci argumentují nesouhlasným stanoviskem MČ Praha 12 z roku 2020, stavebník uvádí, že podle aktuální právní úpravy se již nevyžaduje souhlas, nýbrž stanovisko, které

není závazné a správní orgán se od něj může odchýlit s řádným odůvodněním. Žalovaný se s touto otázkou vypořádal v souladu s judikaturou, na kterou odkázal.

247. K námitce nedodržení požadavků na osvětlení zúčastněná osoba uvádí, že Studie denního osvětlení ze dne 16. 10. 2019 (M. S.) prokazuje, že Stavba sousední objekty výrazně neovlivní. Doplnuje, že z fotodokumentace založené ve spise je patrné, že případné ovlivnění osvětlení je zanedbatelné.
248. K námitce nadměrné hlukové zátěže zúčastněná osoba uvádí, že žalobci nepředložili žádný odborný podklad, který by zpochybnil závěry aktualizované hlukové studie ani závěry dotčených orgánů ochrany veřejného zdraví. Tvrdí-li žalobci, že použití nízkofrekvenčního beranidla povede k překročení limitů, jde podle stavebníka o nepodloženou spekulaci.
249. Stavebník zdůrazňuje, že použité stavební technologie byly posouzeny v závazných stanoviscích Hygienické stanice hl. m. Prahy i Ministerstva zdravotnictví, porušení hlukových limitů nelze předjímat, dokud stavba neprobíhá, případné překročení limitů by bylo řešitelné postupy v rámci kompetencí hygienického orgánu.
250. K námitce možného ohrožení stability sousedních staveb stavebník uvádí, že jde o nepodloženou obavu žalobců. Před zahájením řízení byl proveden inženýrsko-geologický průzkum, obsahující: jádrové vrty, penetrační sondy, zaráženou sondu, návrh zajištění stavební jámy pomocí berlínské stěny s ocelovými záporami do hloubky 8 m.
251. Statické posouzení podle stavebníka potvrdilo, že neexistuje důvod předpokládat jakékoliv ohrožení sousedních staveb. Zúčastněná osoba zdůrazňuje, že byla přijata preventivní opatření a námitky žalobců nejsou opřeny o žádný důkazní prostředek.
252. K námitce narušení pohody bydlení stavebník uvádí, že žalobci předkládají subjektivní a nepodložená tvrzení, která nejsou způsobilá prokázat kvalifikovaný zásah do pohody bydlení. Stavebník souhlasí s posouzením obsaženým v prvostupňovém i napadeném rozhodnutí. Zdůrazňuje, že tato rozhodnutí byla podpořena relevantní judikaturou NSS, zejména rozsudkem NSS č. j. 2 As 44/2005-116, podle něhož požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat; určité zatížení je nutné v přiměřené míře snést.
253. Zúčastněná osoba uvádí, že každá výstavba vyvolává hluk, prach či pohyb techniky, rozhodné je kritérium přiměřenosti, žalobci netvrdí ani nedokládají konkrétní mimořádné dopady, které by překračovaly obvyklou míru v daném území. Podle stavebníka tedy nelze tvrdit, že dojde k zásahu do pohody bydlení nad míru přiměřenou poměrům.
254. Při ústním jednání konaném dne 11. 2. 2026 setrvali účastníci na svých stanoviscích.
255. Pokud jde o žalobce, k ústnímu jednání se nedostavila zástupkyně žalobců, ačkoli jí bylo řádně a včas doručeno předvolání k jednání (č.l. 128), právní zástupkyně byla poučena, že předvolání současně platí i pro jí zastupované účastníky. Předvolání bylo do datové schránky zástupkyně doručeno dne 27. 12. 2025.
256. K ústnímu jednání se dostavil žalobce b) L. M., který omluvil neúčast žalobkyně a) paní J. Š. s tím, že jejím prostřednictvím se o konání jednání dozvěděl. Důvod neúčasti právní zástupkyně mu nebyl znám. Jelikož advokátka JUDr. H. zastupovala i část osob zúčastněných na řízení (a jako taková byla i samostatně vyrozuměna o konání jednání – viz č.l. 131) soud ještě aktuálně před začátkem jednání ověřil, že ze strany zástupkyně nebyla zaslána žádná omluva. Z uvedených důvodů jednal městský soud v nepřítomnosti zástupkyně žalobců a OZNR (V. M., M. Z., H. C., K. P., S. K., J. P., T. P., B. H.).

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

257. Žalobce odkázal na žalobní argumentaci a doplnil ji v první řadě popisem historie vzniku lokality Kolonka v Komořanech, zejména pokud jde o výstavbu domů pro zaměstnance modřanských strojíren. Popsal charakter lokality jako místa, kde převažuje bydlení v rodinných domech nejvýše o dvou patrech. Zdůraznil, že stavební záměr se vymyká dosavadní zástavbě jak co do počtu podlaží, tak co do rozměrů a zastavěnosti. Připustit by bylo možno stavbu nanejvýše o třech podlažích. Dále zdůraznil nezbytnost pasportizace sousedních domů. Namítl, že rozsah stavebních prací, které jsou povoleny i ve dnech pracovního klidu a volna až do 21.00 hod., zásadně ztíží pohodu bydlení všech dosavadních obyvatel.
258. Žalovaný odkázal na odůvodnění rozhodnutí s tím, že v novém řízení byly plně respektovány závěry plynoucí z rozsudku 3A 113/2023. Zdůraznil povahu územní studie jako podkladového dokumentu.
259. Osoba zúčastněná na řízení – stavebník setrval na tom, že napadené rozhodnutí je v souladu se zákonem i stavebními předpisy a řádně odůvodněno. Pokud jde o pasportizaci – její provedení bylo nabídnuto vlastníkům sousedních domů včetně žalobkyně paní Š., ta ji však odmítla. Ačkoli dům žalobce se stavbou přímo nesousedí, je stavebník ochoten zajistit pasportizaci i v jeho případě.

III.

Posouzení žaloby

260. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.
261. V projednávané věci bylo řízení zahájeno ještě před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon. Podle § 330 odst. 1 tohoto zákona se taková řízení dokončí podle dosavadních právních předpisů, tedy podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stejně tak § 330 odst. 9 stanoví, že v řízeních o opravných prostředcích se postupuje podle dosavadní právní úpravy.
262. Z tohoto důvodu soud přezkoumává zákonnost napadeného rozhodnutí podle zákona č. 183/2006 Sb., dále jen „stavební zákon“
263. Jak již soud shora uvedl, stavební záměr jako takový není městským soudem řešen poprvé. Rozsudkem ze dne 8. 7. 2024, č. j. 3A 113/2023-99, bylo zrušeno rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 10. 2023, č. j. MHMP 1778721/2023, sp. zn. S-MHMP 800711/2023/STR. Soud odmítl námitku nedodržení odstupových vzdáleností od hranice pozemku jako nepřípustnou, neboť žalobci nebyli vlastníky dotčeného pozemku a nemohli uplatňovat námitky hájící práva třetích osob. Námitku nedostatečného posouzení hlukové zátěže soud shledal nedůvodnou; existovala platná a opakovaně potvrzená závazná stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy, z nichž vyplývalo, že při dodržení předepsaných opatření lze hygienické limity splnit, a žalobci nepředložili žádné odborné podklady, které by tato stanoviska zpochybňovaly.

264. Za důvodnou však soud označil námitku rozporu záměru s územní studií Komořany. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že územní studii nelze pro rozhodování v území použít, ačkoliv závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj výslovně stanovilo, že v této lokalitě je nutné ke studii přihlížet jako k územně plánovacímu podkladu. Napadené rozhodnutí tak bylo vnitřně rozporné: žalovaný cituje závazné stanovisko MMR, které mu ukládá studii zohlednit, avšak současně uvádí, že studii nezohlední vůbec. Soud proto rozhodnutí zrušil pro nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti. Otázku souladu záměru se stabilizovaným územím nemohl soud věcně posoudit, protože její hodnocení podmiňovalo předchozí řádné vypořádání vztahu k územní studii, které v napadeném rozhodnutí chybělo.
265. V nyní projednávané věci osmý senát městského soudu doplnil dokazování Územní studií Komořany dostupné na <https://www.praha12.cz/uzemni-studie-komorany/os-1566>, s jejímž obsahem se podrobně seznámil
266. Městský soud dále s ohledem na uvedené doplnil podklady pro rozhodnutí vyžádáním Závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování – Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 11. 3. 2021, č. j. MMR-20991/2021-81 (dále jen „závazné stanovisko“ nebo „stanovisko MMR“), které rovněž provedl jako důkaz.
267. Jiné vady, k nimž by byl povinen přihlídnout z moci úřední, soud neshledal a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
268. **Ad A) Námitka nedodržení odstupové vzdálenosti od pozemku parc. č. XF**
269. Podle nařízení 10/2016 hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) dále jen „pražské stavební předpisy“ nebo jen „PSP“) platí:
270. § 28 Odstupy od okolních budov
- (1) Stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 k tomuto nařízení pro okna obytných místností stávajících okolních budov.
- (2) Požadavek na odstup se neuplatní, pokud by znemožnil splnění podmínek prostorové regulace stanovené územním nebo regulačním plánem nebo znemožnil ve stabilizovaném území zástavbu v souladu se stavební čarou; v takovém případě lze stavět do hloubky zastavění a výšky odpovídající okolní zástavbě.
271. § 29 Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku
- (1) Odstup od hranice pozemku a pravidla pro umístování staveb při hranici pozemku se uplatní výhradně při umístování staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění. Na hranici s veřejným prostranstvím a vodními plochami se tyto neuplatní.
- (2) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m. Požadavek se neuplatní:
- a) tam, kde z vedení stavební čáry nebo z územního či regulačního plánu vyplývá povinnost umístit stavbu s nižším odstupem než 3 m nebo na hranici pozemku;
- b) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace;

c) mezi pozemky v rámci společně řešeného celku,

d) pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 2,5 m, nebo

e) pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m a ke všem sousedním pozemkům 15 m; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umísťované i stávající.

(3) Minimální odstup od hranice pozemku může překročit střecha maximálně o 0,5 m, dodatečné zateplení budovy maximálně o 0,3 m a podzemní část stavby až k hranici pozemku.

(4) Je-li stavba umístěna na hranici pozemku, nesmí být ve stěně umísťované stavby orientované k sousednímu pozemku žádné stavební otvory a musí být zabráněno stékání vody a pádu sněhu na sousední pozemek.

(5) Tam, kde mezi sebou stavby tvoří volný prostor, musí být tento přístupný k provedení údržby.

(6) Odstupy staveb musí dále splňovat požadavky jiných právních předpisů¹⁴).

272. Podstata námitek žalobců spočívá v tvrzení, že stavba nerespektuje minimální odstup 3 m od hranice pozemku parc. č. XF v k. ú. X, který je zastavěn řadovými garážemi, a že tento pozemek je nutno považovat za „sousední zastavěný pozemek“ ve smyslu § 29 odst. 1 Pražských stavebních předpisů. Tuto argumentaci soud nepřijímá.

273. Ze spisové dokumentace, jakož i z odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí, jednoznačně vyplývá, že pozemek parc. č. XF nemá společnou hranici s pozemkem, na němž je předmětná stavba umísťována. Mezi nimi se nachází pozemek parc. č. XG, jenž je podle územně analytických podkladů kvalifikován jako veřejné prostranství. Podle § 29 odst. 1 PSP se odstupové vzdálenosti neuplatní na hranicích stavebního pozemku s veřejným prostranstvím. Pokud mezi stavbou a pozemkem žalobci namítaným leží veřejné prostranství, nelze pozemek parc. č. XF považovat za sousední pozemek z hlediska odstupových vzdáleností.

274. Žalobci poukazují na judikaturu Ústavního soudu a historické judikatury Nejvyššího správního soudu, která vykládá pojem souseda liberálněji. Tyto závěry jsou však nepřenositelné na výklad § 29 PSP, který pojem „sousední“ používá v jednoznačně územně-technickém významu při regulaci umísťování staveb. Pražské stavební předpisy pracují s jasnou systémovou vazbou mezi sousedními zastavěnými pozemky, pozemky určenými k zastavění a veřejnými prostranstvími, na něž se pravidla odstupů neuplatní (§ 29 odst. 1 věta první).

275. Výklad, podle něhož by bylo možno za „sousední“ považovat i pozemky oddělené veřejným prostranstvím, je v přímém rozporu s textem i účelem normy, která vylučuje aplikaci odstupových pravidel právě na hranicích veřejných prostranství. Argumentace žalobců by vedla k nepřipustnému rozšíření normativního obsahu ustanovení a ke znefunkčnění systematické struktury pravidel odstupů.

276. Žalovaný dospěl k závěru, že námitka není způsobilá přivodit zásah do práv žalobců, neboť se netýká jejich vlastního pozemku. Soud se s tímto závěrem ztotožňuje.

277. Přestože žalobci jsou vlastníky pozemků v lokalitě, jejich tvrzení o dotčení na právech vyplývajícím z objemu stavby nemůže zvrátit závěr, že § 29 PSP chrání konkrétní vztah dvou přímo sousedících pozemků, nikoli prostorové vztahy obecně. Dotčení světelnými poměry, pohledem, pocitem soukromí či intenzitou dopravy může být relevantní při

posouzení jiných parametrů záměru (např. hmoty a měřítka stavby, vlivů na sousední pozemky podle § 28 PSP), nikoli však ve vztahu k tvrzenému nedodržení odstupové vzdálenosti od pozemku, který není sousední.

278. Žalobci opírají námitku o hypotézu, že nedodržení odstupu umožnilo povolit větší objem stavby. Toto tvrzení je čistě spekulativní a nesměruje proti konkrétní části rozhodnutí, ale proti obecné míře intenzity využití území. Jak přitom vyplývá z napadeného rozhodnutí, posouzení souladu stavby s požadavky na regulaci hmoty a využití území bylo provedeno samostatně, zejména podle § 28 PSP.

279. Soud nepřisvědčuje ani tvrzení, že by snad oddělení veřejného prostranství umožnilo stavebníkovi „obejít“ pravidla odstupů. Pravidla § 29 PSP konstruují objektivní kategorizaci hranic stavebního pozemku, přičemž veřejné prostranství má svůj specifický právní režim. Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. XG je veřejným prostranstvím na základě územně analytických podkladů, nelze – bez ohledu na to, kdo jej vlastní – presumovat jeho účelové vyčlenění či účelovou manipulaci.

280. Jelikož mezi pozemkem stavebníka a pozemkem garáží parc. č. XF neleží hranice dvou sousedních zastavěných pozemků, nelze na danou situaci aplikovat odstupové vzdálenosti podle § 29 odst. 1 PSP. Žalobní námitka vychází z nesprávného výkladu právní úpravy, nedefinuje existenci skutečného zásahu do veřejných subjektivních práv žalobců a je proto nedůvodná.

Ad B) Nesoulad záměru s územní studií Komořany a neodůvodněné odchýlení od jejich regulativů

Ba) Stavební čára, vilová zástavba, výšková hladina, zastavěná plocha stavby

281. Žalobci namítají, že stavební úřad a žalovaný nedefinovali stavební čáru správně, resp. že nesprávně vyhodnotili, zda povolovaná stavba stavební čáru nepřekračuje. Územní studie Komořany však ve svém textu (str. 31) připouští možnost ustoupení objektů od stavební čáry až o 3 metry, přičemž stanoví pouze požadavek rovnoběžnosti či zdůvodněné odchylky. Z textu územní studie nevyplývá nic o zákazu umístění stavby blíže k uličnímu prostranství, ani nelze tvrzení žalobců dovodit z definice stavební čáry dle § 21 PSP, který se vztahuje na regulativy územního plánu, nikoliv na nezávazný územně plánovací podklad ve smyslu § 25 stavebního zákona.

282. Podle § 21 PSP *Způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou.*

(2) Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

(3) Podle těchto parametrů se v území uplatní převážně stavební čára: a) uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, 1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a 2. která musí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná; b) otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, 1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a 2. která nesmí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná, anebo c) volná, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, 1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a 2. která může být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

283. Z napadeného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad vyšel z analýzy okóтовané koordinace záměru a existující uliční čáry v ulici XC, přičemž dospěl k závěru, že záměr není umístěn blíže než 3m od stavební čáry podle územní studie. Žalovaný tento závěr převzal a doplnil o úvahu, že ustoupení stavby vytváří předprostor směrem k veřejnému prostranství, což odpovídá koncepci ÚS (část 02.3). Skutečnost, že projektová dokumentace neobsahuje explicitní grafické vyznačení stavební čáry, nebyla způsobilá zpochybnit výsledek, neboť vzdálenosti byly rekonstruovány na základě údajů obsažených v rozhodnutí (např. srovnání se stavbou č.p. č. XA) a žalobci sami uvedli údaje potvrzující její přibližný průběh.
284. Soud má proto za to, že žalovaný se otázkou dodržení stavební čáry zabýval dostatečně, jeho závěry jsou přezkoumatelné a skutkově podložené. Námitka, že stavební čára byla překročena, nebyla prokázána.
285. Co se týče prvků před stavební čarou, pak žalobci tvrdí, že stavební úřad i žalovaný nedostatečně odůvodnili, proč je vjezd do garáže a schodiště možné považovat za součást suterénu, a tudíž za přípustné umístění mezi uliční a stavební čarou. Soud tento argument nepřijímá.
286. Z napadeného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad posoudil umístění těchto prvků jako přípustné s odkazem na § 23 a § 24 PSP, které umožňují umístění suterénu, technické infrastruktury a balkonů v tomto prostoru. Stavební úřad výslovně konstatoval, že vjezd do garáže i schodiště jsou součástí suterénu. Žalovaný na tuto úvahu navázal a odkázal na předchozí vypořádání námítky č. 130 a na závazné stanovisko MMR, které potvrdilo, že posouzení souladu těchto prvků s PSP je věcí stavebního úřadu.
287. Námitka žalobců směřuje primárně proti technické klasifikaci prvků stavby, nikoliv proti právnímu posouzení jejich přípustnosti. Soud neshledal, že by závěr správních orgánů o jejich zařazení do suterénu byl nelogický či v rozporu s projektovou dokumentací. Jelikož PSP regulují umístění těchto prvků nikoliv podle jejich názvu, ale podle jejich funkčního a konstrukčního zařazení, soud nemá důvod závěry správních orgánů zpochybňovat.
288. Dále žalobci nesouhlasí se závěrem žalovaného, že regulativ „charakteru vilové zástavby“ se v daném případě neuplatní. Závěr žalovaného je však podložen závazným stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování (MMR), kterým je stavební úřad vázán (§ 149 odst. 1 správního řádu).
289. MMR ve svém stanovisku detailně odůvodnilo, proč regulativ vilové zástavby není v předmětné části lokality přiměřený, zejména s ohledem na:
- heterogenní strukturu zástavby dle UAP,
 - existenci bytových domů při východní i západní hraně obdobných parametrů jako posuzovaný záměr,
 - nárožní polohu záměru a jeho orientaci převážně k bezejmenné komunikaci,
 - skutečnost, že územní studie sama umožňuje umístění obdobně velkých objektů v přilehlých blocích B05_01_b a dalších.
290. Soud konstatuje, že závěry MMR jsou logické, konzistentní a reflektují skutečný stav území, nikoliv abstraktní teoretickou představu o vilovém charakteru, který již není dominantním prvkem zástavby v dané části lokality.

291. Co se týče výškové hladiny, žalobci rozporují odchýlení se od Územní studie vyššími stavbami.
292. Soud předně konstatuje, že územní studie představuje nezávazný územně plánovací podklad (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 6. 2025, č. j. 22 As 11/2025–72, nebo 12. 3. 2015, č. j. 7 As 191/2014-26), nikoli nástroj územního plánování. Jejím účelem je poskytovat odborné vodítko zejména pro území rozvojová, nikoliv stanovovat závazné parametry pro stavby v stabilizovaném území, do něhož záměr nepochybně spadá. Správní orgány proto nepochybily, pokud z územní studie nevycházely jako z dokumentu určujícího závaznou výškovou regulaci.
293. Žalobci tvrdí, že územní studie brání tomu, aby byla výška nové stavby odvozována od nejvyšších existujících objektů. Takový závěr však z územní studie neplyne. Text, o který žalobci opírají svou argumentaci („*V blocích s vyššími bytovými domy...*“), se týká rozvojových bloků, nikoli stabilizované části území, kde je předmětný záměr situován a kde – jak územní studie výslovně uvádí – „*nepředpokládá rozsáhlejší transformace ani novou výstavbu kromě doplňování proluk*“. Výslovně přitom stanoví, že limity „*mohou být využity při rozhodování v území*“, nikoli že musí být bezvýjimečně aplikovány.
294. K tomu přistupuje skutečnost, že posuzovaná žádost byla podána před pořízením územní studie. Stavebník tak při návrhu záměru logicky vycházel z výškových údajů územně analytických podkladů (UAP), které jsou závazným referenčním zdrojem pro posouzení výškové hladiny v případech, kdy neexistuje závazná výšková regulace územního plánu (§ 26 PSP). Tuto úvahu potvrdilo i Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku, jímž jsou správní orgány vázány.
295. Soud proto uzavírá, že postup žalovaného, který výškovou hladinu neposuzoval primárně podle územní studie, nýbrž podle PSP a UAP, byl zcela v souladu s právní úpravou.
296. K argumentaci odvození výškové hladiny podle § 26 PSP městský soud uvádí:
297. Předně § 25 a § 26 PSP upravují výškovou regulaci a umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci.
298. Podle § 25 odst. 1 a 2 PSP
299. *Výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží.*
300. *Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov a stanovují se takto:*
- a) hladina I 0 m – 6 m,*
 - b) hladina II 0 m – 9 m,*
 - c) hladina III 0 m – 12 m,*
 - d) hladina IV 9 m – 16 m,*
 - e) hladina V 12 m – 21 m,*
 - f) hladina VI 16 m – 26 m,*
 - g) hladina VII 21 m – 40 m,*
 - h) hladina VIII nad 40 m;*

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

301. Předmětné území je jednoznačně územím stabilizovaným. Žalovaný se proto oprávněně zabýval oběma alternativami, přičemž z odůvodnění je patrné, že výpočet výškové hladiny odvodil z charakteru okolní zástavby, který je podle UAP heterogenní a zahrnuje podlažnost odpovídající hladinám III až VII v bezprostředním i širším okolí. Záměr situovaný v jižní části lokality Komořan byl správně posuzován v kontextu existujících staveb při ulici XC, z nichž některé dosahují hladiny III a další (včetně objektů v blízké návaznosti) i vyšších hladin.
302. Námitka, že výškou odpovídající hladině III disponují jen „krátké úseky fasád“, není důvodná. PSP nestanoví, že výšková hladina má být odvozena z převažující výšky objektu nebo jeho nejdelší fasády; posuzuje se celkové působení stavby v území. To odpovídá i relevantní judikatuře, která zdůrazňuje urbanistické působení zástavby, nikoli matematickou převahu určité výšky. Záměr s regulovanou výškou 10,1 m se plně vejde do rozmezí definovaného pro hladinu III (§ 25 odst. 2 PSP).
303. Judikturní závěry shrnul Nejvyšší správní soud například v rozsudku z 16. 7. 2024, č. j. 10 As 332/2023–122. Zdůraznil v něm potřebu zohlednění urbanistické struktury v rámci dotčeného území, tj. širšího okolí záměru, nikoli jen nejbližšího okolí (jakkoli to je samozřejmě podstatné – záměr se mu nemůže vymykat, i kdyby konvenoval vzdálenější výstavbě). Podstatné je, že záměr musí být srovnáván s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se nachází. V případě, kdy je zástavba v lokalitě různorodá, nelze hovořit o nenarušitelné jednotnosti (zejména, když je umístován na okraji lokality).
304. Správní orgány jsou dle citovaného rozsudku jednak povinny posoudit, zda stavební záměr lze považovat za zachování, dotvoření, či rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Tyto pojmy, jakož i pojem rozsáhlá stavební činnost jsou neurčitými právními pojmy. Musí proto být správními orgány vyloženy a vyhodnoceny, a to vždy s ohledem na konkrétní skutkovou podstatu případu; takové posouzení je plně přezkoumatelné správním soudem. Pojem *rozsáhlé stavební činnosti* (k tomu viz dále) se pak posuzuje s ohledem na velikost, hmotu či urbanistický ráz záměru; směřuje především k regulaci rozsáhlých stavebních záměrů, jako například komplexu budov či obchodního centra (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu z 1. 11. 2023, č. j. 5 As 275/2022–56).
305. Argument žalobců, že prvostupňový a odvolací orgán určily výškovou hladinu odlišně, není přesný. Oba orgány dospěly ke shodnému závěru, že záměr výškově odpovídá hladině III. Skutečnost, že k tomuto závěru dospěly zčásti jinou argumentační cestou, nezpůsobuje nepřezkoumatelnost ani nezákonnost rozhodnutí, jestliže výsledek je shodný a odůvodnění odvolacího orgánu je samo o sobě úplné.
306. Regulovaná výška je podle § 27 odst. 1 PSP definována jako svislá vzdálenost od nejnižšího bodu přilehlého terénu k úrovni hlavní římsy. Správní orgány posoudily regulovanou výšku záměru jako 10,1 m.
307. Žalobci tvrdí, že za přilehlý terén měly být považovány i části snížené úpravy terénu v místě vjezdu do suterénu. Tato argumentace není přiléhavá. Místo vjezdu není v dotčeném úseku přilehlé k obvodové stěně, neboť je odděleno předsazeným stropem nad 1.PP řešeným jako

zelená střecha. Totéž platí pro vstup do 1.PP na východní straně, jenž je součástí rozšířené části podzemního podlaží. Správní orgány se tak při určení regulované výšky opřely o objektivně nejnižší terén přiléhající přímo k fasádě, jak PSP vyžadují.

- 308.Soud nepřisvědčuje ani názoru žalobců, že určení regulované výšky má vycházet ze subjektivního „*působení stavby*“ při pohledu z parteru. Regulovaná výška je právně definovaný technický parametr, nikoli estetické kritérium. Správní orgány použily zákonnou definici, nikoli pocitové hledisko.
- 309.Správní orgány připustily dílčí nepřesnosti v některých výkresech (např. u znázornění výškových vztahů sousedního objektu č.p. č. XE). Odvolací orgán však správně dovodil, že tyto nepřesnosti nemají vliv na zákonnost rozhodnutí, neboť výšková hladina byla odvozena z údajů UAP, nikoli z výkresů předložených stavebníkem.
- 310.Judikatura připouští, že nepřesnosti v grafických podkladech nemohou vést ke zrušení rozhodnutí, pokud nejsou způsobilé ovlivnit zákonnost výsledného posouzení, výšková regulace byla určena na základě jiných, objektivních podkladů, odvolací orgán nesrovnalosti identifikoval a vypořádal. Tyto podmínky jsou v nyní posuzované věci splněny.
- 311.Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14. 5. 2024, č. j. 14A 41/2022-209, na nějž žalobci odkazují řeší výškové hladiny v území u staveb zcela odlišných rozměrů. Navrhovaný záměr zde měl 39,9 metru, jednalo se konkrétně o bytový komplex v lokalitě sídliště Stodůlky, kde záměr předpokládal výstavbu 6 věží s nejméně 6 a nejvíce 13 podlažími. Závěry, k nimž městský soud dospěl v uvedeném rozsudku, dopadají na zcela rozdílné stavební, či v širším smyslu urbanistické podmínky.
- 312.Správní orgány odvodily výškovou hladinu záměru v souladu s § 25 až 27 PSP, s ohledem na charakter stabilizovaného území i výškové údaje dle UAP, a postupovaly korektně i při určení regulované výšky. Nezávazné regulativy územní studie nemohly stanovit závazný limit pro posouzení výškové hladiny. Dílčí nepřesnosti v grafických podkladech neměly vliv na zákonnost rozhodnutí.
- 313.Soud proto uzavírá, že žalobní námitka týkající se výškové hladiny je nedůvodná.
- Bb) Nesprávné vymezení lokality*
- 314.Soud neshledal námitku žalobců, dle níž se žalovaný neodůvodněně odchýlil od regulativů Územní studie Komořany a svévolně vymezil lokalitu, jako důvodnou.
- 315.Jak soud již shora uvedl, územní studie představuje nezávazný územně plánovací podklad (§ 30 stavebního zákona), který slouží jako odborný podklad pro pořizování změn územně plánovací dokumentace, nikoliv jako přímo závazný regulační nástroj určující limity využití území. Výklad požadavků územní studie proto nemůže nahrazovat závazné regulativy územního plánu ani determinovat vymezení lokality rozhodné pro posouzení souladu záměru se stávající urbanistickou strukturou území. Správní orgány proto nepochybily, pokud při vymezení lokality vycházely primárně z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, nikoliv z dílčích bloků územní studie (B05 a B06), která nemá regulační povahu.
- 316.Žalovaný ve svém rozhodnutí přiléhavě vyložil, z jakých podkladů a úvah při stanovení lokality vycházel. Opřel se zejména o výkres č. 4 Územního plánu, z něhož dovodil, že předmětné území tvoří stabilizovanou obytnou plochu (označení OB bez koeficientu), do níž spadá ulice XC a navazující uliční síť (XB, XA, XD a účelová komunikace X). Tento postup odpovídá judikатурním závěrům, podle nichž je rozhodující skutečný urbanistický a

funkční charakter okolní zástavby, nikoliv administrativní členění územní studie na bloky, které mohou mít odlišnou míru podrobnosti a účel.

317. Žalovaný dále podrobně zhodnotil urbanistickou heterogenitu lokality, vyplývající z územně analytických podkladů, které lokalitu č. 149 (Komořany) výslovně charakterizují jako území s heterogenní strukturou zástavby a s typickou podlažností 2, maximální však až 11. Soud přisvědčuje, že takto popsany charakter území je pro posouzení souladu záměru relevantní více než členění územní studie do dvou bloků, neboť správní orgán je povinen hodnotit aktuální skutečný stav území a jeho reálné urbanistické vazby.
318. Z napadeného rozhodnutí je rovněž patrné, že žalovaný nevymezil lokalitu svévolně, nýbrž po podrobném rozboru jednotlivých částí širšího území. Přílehlavě rozlišil severozápadní část lokality, kde se nachází předmětná stavba, a dále její dělení na část severní a jižní podle vedení vlečky. Popsal rozdílné urbanistické znaky jednotlivých úseků lokality, včetně existence výškových objektů v severovýchodní části, areálové zástavby podél tratě a nízkopodlažní uliční zástavby v centrální části. Právě tato rozdílnost urbanistických struktur, doložená územně analytickými podklady, potvrzuje, že nelze přisvědčit tvrzení žalobců o jednoznačné a regulované uniformitě lokality vyplývající z územní studie.
319. Konečně soud konstatuje, že žalovaný přihlédl též k dokumentaci předložené stavebníkem, v níž byla navržena výšková hladina III (cca 10 m), korespondující s parametry staveb v nejbližším okolí záměru při ulici XC. Tento postup odpovídá požadavku na individualizované posouzení okolní zástavby, které je v právu územního plánování rozhodující.
320. Soud proto neshledal žádnou pochybení v tom, jak žalovaný vymezil rozhodné území. Postupoval na základě závazných podkladů (ÚPn, UAP), zohlednil skutečný urbanistický charakter území a vypořádal se s odlišnostmi jednotlivých částí lokality racionálním a přezkoumatelným způsobem. Námitka, že žalovaný nereflektoval členění územní studie na bloky B05 a B06, nemůže obstát, neboť územní studie není závazným dokumentem a její vnitřní členění nemůže správními orgány bránit v posouzení skutečných urbanistických souvislostí.

Bc) odůvodnění souladu s PSP a neodůvodněné odchýlení od územní studie

321. Žalobci namítají, že stavební úřad neodůvodnil odchýlení od územní studie a rezignoval na její regulační funkci, když posoudil záměr primárně podle pražských stavebních předpisů. Tvrdí, že ÚS se výslovně věnuje i stabilizovanému území a stanoví pro něj regulativy využitelné při rozhodování v území (odkazují zejména na kap. 1.3 a 2.2 ÚS), proto nelze bez řádného zdůvodnění parametry ÚS pominout. Žalovaný naopak uvádí, že (i) předmětný záměr byl projednáván ještě před účinností ÚS, (ii) ÚS je územně plánovacím podkladem ve smyslu § 25 stavebního zákona, jehož regulativy mohou, nikoli musí být využity, a (iii) rozhodné je především splnění požadavků PSP, přičemž případná odchylka od parametrů ÚS je přípustná, je-li řádně odůvodněna charakterem zástavby a kontextem území.
322. Žalobci akcentují pasáže ÚS, které se věnují stabilizovaným plochám a uvádějí pro ně limity (výškové regulace, stavební čáry) „využitelné“ při rozhodování. Z dikce ÚS však neplyne, že by šlo o bezvýjimečně závazné regulativy; samotné znění („mohou být využity“) vyjadřuje jejich metodický charakter. V projednávané věci stavební úřad z ÚS vycházel, identifikoval dotčený blok B05_01 (resp. jeho část) jako území stabilizované bez navržené transformace a přihlédl k základním parametrům uváděným v grafice i textu ÚS (otevřená stavební čára,

vilová zástavba, výšková hladina II, odkaz na orientační hrubou podlažní plochu). Zároveň však správně podrobil záměr primárnímu testu souladu s PSP a charakterem okolní zástavby, neboť právě tyto rámce jsou pro připsání záměru rozhodující.

323. Z odůvodnění prvostupňového rozhodnutí (zejména str. 91 - 92) a z navazujících úvah odvolacího orgánu plyne, že stavební úřad identifikoval charakter území jako heterogenní (UAP), s převahou uličního uspořádání, tj. samostatné stavby řazené podél veřejného prostranství, uliční čáru zpravidla vymezuje oplocení; porovnal půdorysnou stopu záměru s průběhem uliční čáry a vyhodnotil, že záměr na ni navazuje; posoudil výškovou hladinu ve vztahu k okolní zástavbě a regulační logice ÚS (výšková hladina II), přičemž neshledal exces vůči kontextu území;
324. Stavební úřad rovněž zhodnotil architektonický výraz (jednoduché fasády, plochá střecha, terasy) a doložil, že není cizorodý ve vztahu k ulici XC (srovnatelné prvky v konkrétních domech).
325. Tento postup odpovídá rozdělení rolí mezi dotčeným orgánem a stavebním úřadem: zatímco dotčený orgán (MMR) v závazném stanovisku připustil možnost odchýlení v odůvodněných případech a sám akcentoval, že parametry navázané na PSP (stavební čára, výška) přísluší posoudit stavebnímu úřadu, stavební úřad toto posouzení skutečně provedl a výslovně konfrontoval záměr s PSP i s parametrickými východisky ÚS.
326. Nelze přisvědčit tvrzení, že přístup správních orgánů „vyprazdňuje“ účel ÚS tím, že rozhodnutí stojí primárně na PSP. ÚS v systému stavebního práva plní prověřovací a upřesňující roli; není však nadřazena zákonu, PSP ani územnímu plánu. Správní orgány v projednávané věci ÚS nezanedbaly: citovaly její relevantní části, vymezily stav území (stabilizované, bez transformace), přihlédly k navrhované morfologii a parametrům, a teprve poté — v návaznosti na PSP — vyhodnotily proporcionalitu a kontextuální přiměřenost odchylky. Takový postup účel ÚS nenarušuje, nýbrž jej respektuje v jeho skutečné normativní funkci.

Bd) nesprávné posouzení dostavby „proluky“

327. Žalobci namítají, že správní orgány nesprávně posoudily předmětný záměr jako dostavbu „nárožní proluky“ a nedostatečně ověřily splnění kritérií, která podle jejich názoru ÚS pro dostavbu proluk stanoví. Podle žalobců ÚS sice možnost doplnění proluk připouští, avšak jen za splnění konkrétních kvalitativních požadavků (měřítko zástavby, charakter lokality, výškové limity apod.). Žalovaný podle nich na tuto námitku nereagoval věcně, pouze odkázal na závazné stanovisko orgánu územního plánování a zdůraznil soulad záměru s PSP.
328. Soud má za to, že tato námitka je nedůvodná, a to ze dvou samostatných důvodů: (i) námitka je v podstatné části obecná, neboť žalobci nevymezují, která konkrétní kritéria ÚS měla být porušena a jakým způsobem, a (ii) žalobci užívají pojem „proluka“ v odlišném významu, než jak je tento pojem používán stavebním zákonem i správními předpisy, což vede jejich argumentaci k nesprávné právní premise.
329. Stavební zákon pojem „proluka“ upravuje výslovně v § 58 odst. 2 písm. b), a to pro účely vymezení zastavěného území. Prolukou se zde rozumí nezastavěný stavební pozemek v rámci jinak zastavěného území, tj. plocha přerušující souvislou zástavbu. Metodický pokyn MMR k vymezení zastavěného území výslovně zdůrazňuje, že účelem práce s tímto pojmem je ochrana nezastavěného území před neodůvodněnou přeměnou a podpora hospodárného využívání zastavěného území.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

330. PSP upravují pojem proluka v § 2 odst. 4 písm. r) tak, že prolukou se rozumí chybějící část zástavby, a to blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených;

331. Je tedy nutné rozlišovat mezi:

- prolukou dle stavebního zákona (§ 58 odst. 2),
- prolukou jako urbanistickým pojmem, jak jej používá ÚS (doplnění mezery v uliční frontě, doplnění blokové struktury apod.).

332. Žalobci tuto distinkci ve své argumentaci nereflektují. To vede k mylnému předpokladu, že u jakékoli dostavby „proluky“ má stavební úřad povinnost hodnotit splnění zvláštních podmínek, které však právní řád v této podobě nezná.

333. Žalobci odkazují na vybrané části ÚS, avšak neuvádějí, jaké konkrétní parametry (měřítkové, výškové, kompoziční) měly být porušeny. Jejich námitka tak zpravidla zůstává v úrovni obecného nesouhlasu s tím, že záměr byl jako dostavba proluky posouzen kladně.

334. Správní orgány se přitom otázkou měřítka, výškové hladiny, charakteru zástavby i uliční čáry zabývaly podrobně — jak z hlediska ÚS, tak z hlediska PSP. Stavební úřad identifikoval dotčené území jako stabilizovanou část Komořan, vycházel z heterogenní struktury zástavby, a vyhodnotil, že záměr respektuje uliční čáru ulice XC, hmotově ani výškově nevybočuje z okolní zástavby, členění objektu (ustupující podlaží, půdorysná členitost) přispívá k omezení objemového účinku stavby a tedy architektonické řešení je kompatibilní se zástavbou v ulici XC.

335. Žalobní námitka stojí na nesprávné premise ohledně právního významu pojmu „proluka“ a zůstává zčásti v obecné rovině. Správní orgány věnovaly posouzení dostavby náležité úvahy, zohlednily relevantní části ÚS, a správně dovodily, že záměr je přijatelný z hlediska PSP i charakteru stabilizovaného území.

336. Z uvedených důvodů soud uzavírá, že žalobní námitka B) je nedůvodná.

Ad C) Nedodržení stavební čáry a nesprávné posouzení prvků před stavební čarou

337. Námitky obsažené v této části žalobní argumentace již byly částečně vypořádány v odůvodnění rozsudku pod písm. B)

Ca) Ustoupení vs. překročení stavební čáry

338. Žalobci namítají, že povolovaná stavba překračuje stavební čáru vymezenou ÚS, a že ustanovení ÚS umožňuje pouze ustoupení stavby směrem dál od uličního prostranství, nikoliv její přiblížení k ulici či její umístění před stavební čarou. Dále tvrdí, že projektová dokumentace neobsahuje zakreslení stavební čáry stanovené ÚS a že stavební úřad ani žalovaný nezjistili, zda byla stavební čára skutečně dodržena.

339. Soud nejprve konstatuje, že žalovaný na tuto námitku reagoval. V napadeném rozhodnutí odkázal na odůvodnění stavebního úřadu, které na str. 92 podrobně hodnotí jak druh stavební čáry vymezené ÚS (otevřená / volná), tak i umístění stavby ve vztahu k této čáře. Odvolací orgán dále sám doplnil výklad k § 21 PSP, k povaze otevřené stavební čáry a k možnosti ustoupení zástavby až o 3 m podle ÚS.

340. Žalovaný tedy nevycházel pouze z konstatování stavebního úřadu, ale převzal jeho věcné závěry, rozvedl jejich právní rámec a vysvětlil, proč považuje umístění stavby za souladné s ÚS i PSP. Reakce žalovaného tak není nepřezkoumatelná.
341. Podle § 24 odst. 1 písm. f) PSP *Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, stavební čáru mohou překročit podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční;*
342. Podle Územní studie stavební čára popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě. ÚS rozlišuje stavební čáru uzavřenou/otevřenou/volnou s tím, že „*stavební čáry byly doplněny o úseky s možností kombinace uzavřené a otevřené stavební čáry tak, aby byla umožněna větší flexibilita zástavby a možnost kombinace více typologií v rámci bloku. V rámci takto označené hrany je možné libovolně kombinovat úseky s uzavřenou a otevřenou stavební čarou, respektive kombinovat parametry obou typů stavebních čar*“.
343. Soud neshledal námitku důvodnou. Z projektové dokumentace i z odůvodnění stavebního úřadu vyplývá, že uliční čára i stavební čára jsou ve výkresové části dokumentace řádně zakresleny, přičemž nově navržený veřejný chodník rozšiřuje uliční prostranství a dotváří uliční čáru, která vymezuje hranici mezi veřejným prostranstvím a blokem. Jižní část navržené stavby tuto uliční čáru nepřesahuje; stavba je situována za linií vymezeného chodníku a její nejbližší bod se nachází ve větší vzdálenosti od okraje komunikace než nejbližší existující objekt v ulici XC. Ze spisu (výkres C.3) plyne, že stavba je umístěna přibližně 6,3 m od okraje komunikace, tedy dále, než činí odstup domu č.p. č. XA, z něhož byla v rozhodnutí stavebního úřadu dovozena stávající uliční čára (cca 3,6 m). Povolovaná stavba se tedy dle názoru městského soudu směrem k veřejnému prostranství nepřibližuje, nýbrž je naopak umístěna hlouběji na pozemku stavebníka.
344. Územní studie na str. 31 připouští možnost ustoupení zástavby od stavební čáry až o 3 metry (s cílem umožnit flexibilnější zástavbu), avšak tato úprava se týká pouze odchylky směrem do pozemku, nikoliv stanovení minimálního odstupu směrem ke komunikaci. ÚS nijak neupravuje ani neomezuje možnost umístit stavbu dále od ulice; reguluje pouze, jak smějí být stavby od stavební čáry ustupovány, nikoliv jak blízko smějí být k této čáře situovány. Žalobci přitom směřují dvě odlišné regulace: ustoupení zástavby od stavební čáry (směrem od veřejného prostranství) a její umístění v bližším či vzdálenějším odstupu vůči komunikaci. Z projektové dokumentace ani z ÚS nevyplývá, že by stavební čára byla překročena; záměr se nachází za stavební i uliční čarou a požadavkům ÚS i § 21 PSP odpovídá.
345. Současně platí, že navržený veřejný chodník o šířce 1,50 m je navržen a umístěn v souladu s požadavky PSP, dotváří charakter uličního prostranství a umožňuje uložení technické infrastruktury v prostoru určeném právě k tomuto účelu. Uliční prostranství tedy není stavbou dotčeno nepřipustně; naopak je jím kultivováno a prostorově vymezeno.
346. Z těchto důvodů soud uzavírá, že stavební čára vymezená ÚS ani uliční čára nebyly záměrem překročeny a tvrzení žalobců nemá oporu v dokumentaci ani v podkladech správního rozhodnutí. Žalobní námitka je proto nedůvodná.

Cb) Prvky umístěné před stavební čarou

347. Žalobci tvrdí, že napadené rozhodnutí nedostatečně odůvodňuje přípustnost umístění některých částí stavby v prostoru mezi uliční a stavební čarou podle § 23 a § 24 PSP. Podle jejich názoru vjezd do garáže a schodiště nelze považovat za součást „osazení“ stavby ani za přípustné prvky ve veřejném prostranství a správní orgány se nezabývaly tím, zda tyto prvky

splňují podmínky stanovené příslušnými ustanoveními PSP. Tato námitka však nemá oporu ve spise ani v právní úpravě.

348. Ze správního spisu předně vyplývá, že mezi pozemkem stavebníka a pozemkem parc. č. XF v k. ú. X, o jehož ochranu žalobci usilují, se nenachází společná hranice. Mezi těmito pozemky leží pozemek parc. č. XG, který je podle územně analytických podkladů (výkres A003a, sekce 200 – město) veřejným prostranstvím. Pozemek parc. č. XF je ve vlastnictví třetí osoby, a jak vyplývá z katastru nemovitostí, žádný z žalobců není jeho vlastníkem. Odvolací orgán proto správně zdůraznil, že práva žalobců nemohou být umístěním stavby do prostoru u veřejného prostranství nijak dotčena, což odpovídá i § 29 odst. 1 PSP, podle něhož se odstupové vzdálenosti vůči veřejnému prostranství neposuzují. Tento právní závěr potvrdil rovněž Městský soud v Praze v rozsudku č.j. 3 A 113/2023-99.
349. Z odůvodnění prvostupňového rozhodnutí dále jasně plyne, že stavební úřad posoudil soulad záměru s § 22 odst. 1 písm. a), § 23 i § 24 PSP, přičemž vycházel ze zjištění, že v daném území je již založeno uliční prostranství utvořené stávajícím chodníkem u komunikace XC. Na základě toho určil uliční čáru, od níž se pak odvozuje poloha stavební čáry i přípustnost umístění jednotlivých stavebních prvků mezi těmito liniemi. Nově navržený veřejný chodník rozšiřuje uliční prostranství a dotváří uliční čáru v souladu s koncepcí ÚS i PSP.
350. V prostoru mezi uliční a stavební čarou je umístěna podzemní část stavby (zejména garáž), která stavební čáru přesahuje, avšak nepřekračuje uliční čáru, a tudíž nezasahuje do veřejného prostranství způsobem, který by byl podle § 23 nebo § 24 PSP nepřípustný. Další prvky umístěné v tomto prostoru — zejména vjezd do garáže, připojení na technickou infrastrukturu a balkony — odpovídají povoleným typům stavebních a provozních částí, které PSP výslovně připouštějí jako součást stavby nebo jejího napojení na veřejnou infrastrukturu. Tyto prvky nepřekračují uliční čáru a jsou v prostoru veřejného prostranství přípustné podle § 24 PSP.
351. Soud proto uzavírá, že umístění jednotlivých částí stavby mezi uliční a stavební čáru je zcela v souladu s § 22 až § 24 PSP a že správní orgány tuto otázku posoudily správně. Odvolací orgán se přitom neodchýlil od povinnosti reagovat na odvolací námitky – odkázal na správné odůvodnění stavebního úřadu a doplnil právní argumentaci, která odpovídá závěrům následně potvrzeným soudem v řízení 3 A 113/2023.
352. Žalobní námitka označená písm. C) je s ohledem na uvedené proto nedůvodná.

Ad D) Nedodržení regulativu územní studie týkajícího se maximální zastavěné plochy stavby

353. Soud předně konstatuje, že Pražské stavební předpisy ani Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPn) nestanoví v posuzované lokalitě závazný procentní limit zastavěnosti pozemku. Ochrana proti nepřiměřenému zahuštění zástavby je v PSP koncepčně řešena především prostřednictvím odstupových a vzájemných vzdáleností staveb a vztahu k hranicím pozemku a veřejným prostranstvím (srov. § 28 a § 29 PSP), jakož i respektováním charakteru území (§ 20 PSP). V nyní projednávané věci byly tyto požadavky správními orgány posouzeny a shledány splněnými; napadené rozhodnutí přitom rekapituluje konkrétní okótované vzdálenosti stavby od hranic dotčených pozemků i od staveb v okolí a konstatuje, že minimální odstupy jsou dodrženy.
354. Územní studie, jak již soud konstatoval, je územně plánovacím podkladem, nikoliv závazným nástrojem územního plánování; její regulativ „vilového charakteru“ nebyl v dané

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

části území nadřízeným orgánem územního plánování (MMR) vyhodnocen jako proporcionální a nebyl aplikován. MMR přitom výslovně uvedlo, že i při hypotetické aplikaci tohoto regulativu by bylo možné (v odůvodněných případech) přiměřené navýšení zastavěné plochy, je-li v souladu s charakterem okolní zástavby; současně doložilo, že posuzovaný záměr z hlediska rozsahu hmoty a procentuální zastavěnosti z okolní zástavby nevybočuje. Závazným stanoviskem MMR byly správní orgány vázány (§ 149 správního řádu).

355. Žalobci dovozují exces z deklarované hodnoty cca 36 % zastavěnosti oproti „obvyklým“ 18–22 %. Tento závěr však neopírají o závazný právní limit, nýbrž o vlastní statistickou představu „obvyklosti“. PSP žádnou kvantitativní horní mez zastavěnosti v této lokalitě nestanoví; posouzení přiměřenosti využití pozemku je proto věcí urbanistického hodnocení ve vazbě na odstupy, výškovou regulaci a charakter okolí. Napadené rozhodnutí v souladu s tím vychází z konkrétních okótovaných vztahů (podrobně pak stavební úřad na str. 21, 22 a 23 prvostupňového rozhodnutí – viz dále), jakož i z kontextu heterogenní struktury zástavby dle UAP. Soud tak neshledal, že by samotná hodnota 36 % — bez existence závazného limitu a při současném splnění odstupových pravidel — zakládala rozpor s PSP či nepřiměřenou intenzitu využití.

Ad E) Nesoulad záměru s regulativy územní studie pro vilovou zástavbu

Ea) Prvostupňové rozhodnutí – konstatování nesouladu

356. Ze správního spisu vyplývá, že stavební úřad na základě územně analytických podkladů hlavního města Prahy z roku 2016 ověřil skutečný charakter území, a to včetně typologie stávající zástavby. Z těchto podkladů je patrné, že dané území není homogenní vilovou čtvrtí, ale tvoří jej kombinace staveb individuálního bydlení a více bytových domů různého stáří, měřítka i architektonického řešení. Stavební úřad konkrétně identifikoval několik bytových domů v bezprostředním okolí — např. objekty č.p. XAC (p.č. XJ), č.p. XC (p.č. XK), č.p. XD (p.č. XL), č.p. XAD (p.č. XM), dále stavební celek tvořený domy č.p. XAE a XAF (p.č. XU a XV) a bytové domy č.p. XX (p.č. XI), č.p. XZ (p.č. XH), č.p. XB (p.č. XQ) či č.p. XW (p.č. XR a XS). Tyto stavby se nacházejí přímo v řešené lokalitě nebo na jejím okraji a svou hmotou i výškou významně spoluvytvářejí urbanistický kontext ulice XC a okolí.
357. Stavební úřad z toho správně dovodil, že v území se nevyskytují výhradně rodinné domy, ale naopak je zde soubor bytových domů, jejichž výškové a objemové parametry jsou různorodé. Z toho následně vyplývá, že předmětný záměr není sám o sobě cizorodým prvkem, nýbrž se organicky začleňuje do existující heterogenní struktury zástavby. Závěr stavebního úřadu o tom, že půdorysný rozměr stavby je „mírně větší“ než v některých částech plochy obvyklý, neznamená, že je s charakterem území nesouladný — stavební úřad totiž současně konstatuje existenci stavby garáže o ještě větším půdorysném rozsahu i to, že v dané lokalitě se již nacházejí objekty obdobné měřítkem i hmotovým řešením.
358. Soud má za to, že stavební úřad provedl posouzení charakteru zástavby, na něž odkazuje § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona i PSP, zcela v souladu s právní úpravou i judikaturou. Závěr, že povolovaná stavba nevybočuje z měřítka, výšky ani celkového urbanistického vyznění daného území, je opřen o konkrétní zjištění o existující zástavbě, nikoliv o pouhé obecné tvrzení. Zároveň platí, že území dle UAP není charakterizováno jednotným architektonickým stylem ani jednotným typem zastřešení; záměr proto nelze považovat za narušující stávající urbanistické hodnoty.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

359. Skutečnost, že stavba nenaplnuje ideální představu vilové zástavby, kterou v některých částech území reflektuje ÚS, sama o sobě nečiní záměr nepřipustným. ÚS není závazným regulativem ve smyslu opatření obecné povahy a z jejího textu samotného plyne, že v lokalitě Komořan dochází k promísení typologie staveb. Správní orgány proto postupovaly správně, když zkoumaly zejména požadavky PSP a urbanistický kontext území jako celku.

Eb) Rozpor napadeného rozhodnutí s realitou

360. Soud považuje tuto žalobní námitku za nedůvodnou. Žalobci především namítají, že žalovaný nesprávně odůvodnil odchýlení od charakteru vilové zástavby tím, že vycházel z údajů o způsobu využití staveb evidovaných v katastru nemovitostí, které podle nich neodpovídají faktickému stavu. Toto tvrzení však žalobci nijak nekonkretizují – neuvádějí, u kterých staveb, v jakém směru a jakým způsobem má být údaj z katastru v rozporu s faktickým využitím stavby, a už vůbec netvrdí, jaký „faktický stav“ má být rozhodný. Námitka je proto v této části zcela obecná a postrádá skutkový obsah, který by umožnil soudní přezkum.

361. Nadto je třeba zdůraznit, že jak stavební úřad, tak žalovaný se neopírali pouze o údaje z katastru nemovitostí, ale především o územně analytické podklady HMP, v nichž je charakter a typologie staveb v okolí zachycena v úrovni urbanistické struktury, nikoli jen v právní evidenci. Právě UAP – nikoli katastrální zápis – jsou určeny k tomu, aby objektivně zachytily skutečnou podobu zástavby, její měřítko, hmotu, typologii a kompoziční vztahy. Žalobci proti těmto zjištěním nevznášejí žádné věcné výhrady.

362. Stavební úřad i odvolací orgán vycházely ze souboru bytových domů při ulici XC (viz výše: č.p. XD, XC, XAC, XAD, XAE a XAF), které se nacházejí při západní hranici stabilizované plochy OB a které společně vytvářejí zástavbu vyššího měřítka, než mají objekty individuálního bydlení v jejím vnitřku. Závěr o tom, že předmětný záměr výškově ani hmotově nevybočuje z kontextu této části území, tak má oporu v celé řadě srovnatelných staveb, nikoliv v jediném objektu.

363. Žalobci dále namítají, že nepravidelný půdorys nemůže relativizovat nepřiměřenou velikost stavby, neboť nepravidelné půdorysy nejsou pro novou zástavbu typické. Tato námitka rovněž neobstojí. Nepravidelný půdorys byl správními orgány hodnocen nikoli jako znak typičnosti, ale jako architektonicko-urbanistický prostředek, který zmírňuje hmotový účinek stavby, což je v souladu s požadavkem PSP na posuzování měřítka a hmotového členění staveb v kontextu. ÚS ani PSP nepředepisují pravidelnost půdorysů; naopak umožňují diferencované řešení, odpovídá-li charakteru okolí a respektuje-li regulativy.

364. Pokud žalobci namítají, že soulad s PSP nemůže nahradit regulativy ÚS, pak přehlíží, že ÚS není závazným opatřením obecné povahy, ale územně plánovacím podkladem poskytujícím odborné vodítko. To ve svém závazném stanovisku výslovně potvrzuje i MMR, které připouští odůvodněnou odchylku od ÚS, a to právě na základě posouzení dle PSP a charakteru stabilizované plochy OB. Závazné stanovisko MMR jednoznačně uzavírá, že záměr je přípustný, neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury a nejde o nepřiměřenou stavební činnost v rámci stabilizovaného území.

365. Zcela nepřiléhavá je i námitka, že stavba netvoří přechod mezi vilovou částí vnitřního bloku a intenzivnější zástavbou. Jak však konstatuje žalovaný i MMR, umístění stavby na západním okraji lokality je naopak významné: právě zde se stabilizovaná plocha OB setkává se zástavbou bytových domů, které určují měřítko této části Komořan, a zároveň sousedí s

územím přecházejícím do výškové hladiny III. ÚS sama uvádí, že právě na severu, západě a jihozápadě stabilizované plochy OB dochází k navázání na vyšší hladinu. Předmětný záměr tak není umístěn „uvnitř“ vilového bloku, ale na jeho okraj, kde se měřítko zástavby přirozeně mění.

366. Soud uzavírá, že žalobci ani v jednom bodě nepředkládají relevantní protiargument ke zjištění správních orgánů ani závazného stanoviska MMR. Správní orgány provedly posouzení v souladu se stavebním zákonem, PSP i ÚS a jejich závěry mají jasnou oporu ve spisu.

Ec) nedostatečné odůvodnění odchýlení od územní studie

367. Žalovaný se k otázce územní studie v napadeném rozhodnutí vyjádřil podrobně. Již v úvodní části odůvodnění shrnul okolnosti, za nichž byla územní studie pořizena, a následně se v několika pasážích vrátil k tomu, jakým způsobem se posuzovaný záměr od jejího řešení liší. Vysvětlil, že obsah územní studie nelze považovat za závazný regulativ, a soustředil se na posouzení, zda záměr respektuje urbanistickou koncepci vyjádřenou v platném územním plánu a regulativy dané PSP. Žalovaný rovněž popsal, proč se odchylky od územní studie nepovažují za podstatné a proč nebrání realizaci záměru.

368. Soud proto uzavírá, že napadené rozhodnutí obsahuje dostatečné odůvodnění vztahu posuzovaného záměru k územní studii a jasně vymezuje, proč nebylo nezbytné se jejím řešením řídit. Žalobní námitka, podle níž je odůvodnění v tomto ohledu nedostatečné, důvodná není.

Ed) doba zpracování záměru

369. Žalobci dále namítají, že argumentace žalovaného, podle níž byl stavební záměr připravován ještě před vydáním územní studie, vede fakticky k popření závaznosti tohoto územně plánovacího podkladu. Podle jejich názoru takové tvrzení umožňuje realizaci jakékoliv stavby, která splňuje regulativy PSP, aniž by bylo přihlédnuto k řešení územní studie, jež má podle žalobců chránit charakter vilové čtvrti. Žalobci mají za to, že takový přístup činí územní studii bezobsažnou a vyprázdnuje její účel.

370. Soud konstatuje, že touto žalobní námitkou se již zabýval v předchozí části odůvodnění a že rovněž žalovaný ji vypořádal jako nedůvodnou. Soud s tímto hodnocením souhlasí. Otázkou povahy a závaznosti územní studie se soud opakovaně zabýval již v předchozích bodech odůvodnění tohoto rozsudku. Územní studie není závazným regulativem územního plánování, nýbrž územně plánovacím podkladem. Z její povahy tedy vyplývá, že stavební záměr nelze posuzovat tak, jako by byl touto studií bezprostředně regulován. Závaznost řešení územní studie plyne pouze tehdy, pokud je její závaznost určena vydanou územně plánovací dokumentací, což v projednávaném případě nenastalo.

371. Soud již výše rovněž konstatoval, že posouzení souladu stavebního záměru s PSP bylo předmětem rozsáhlého odůvodnění stavebního úřadu a že žalovaný tento soulad řádně zdůvodnil. Pokud jde o otázku zachování charakteru vilové čtvrti, soud připomíná, že stavební úřad i žalovaný se zabývali urbanistickým kontextem dotčeného území a vypořádali se s tím, že v území se nacházejí nejen rodinné domy a vily, ale také bytové domy a stavby většího měřítka. Tuto skutečnost soud již opakovaně potvrdil jako relevantní pro posouzení toho, zda stavební záměr může být v dané lokalitě umístěn, aniž by narušil její charakter.

372. Za této situace soud nevidí v napadeném rozhodnutí pochybení. Skutečnost, že stavební záměr byl připravován před vydáním územní studie, nevede k popření závaznosti územní

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

studie – tím spíše, že tato studie závazný charakter nemá. Správní orgány dále nepostupovaly svévolně, když při posouzení stavebního záměru vycházely primárně z regulativů územního plánu a PSP a zohlednily rovněž faktický urbanistický vývoj území.

373. Žalobní námitka ad E je proto jako celek nedůvodná.

Ad F) Nesoulad záměru s územní studií ve výškových parametrech

Fa) Nesprávné určení souladu s územní studií z hlediska výšky stavby

374. Soud předně podotýká, že žalovaný se otázkou výškové hladiny a jejího souladu s relevantními předpisy zabýval poměrně podrobně. Žalobní námitky vztahující se k překročení výškové hladiny byly již vypořádány rovněž pod bodem B) odůvodnění rozsudku. Žalovaný v napadeném rozhodnutí odkázal na úvahy stavebního úřadu na str. 93, kde tento orgán zdůvodnil překročení výškové hladiny II podle územní studie o 1 m. Stavební úřad zde uvedl, že tato odchylka vyplývá ze situování objektu na nároží v prolukové zástavbě a z jeho vazby na ostatní nárožní objekty, jejichž výška je vyšší než výška zástavby rodinných domů. Zároveň byly identifikovány konkrétní stavby v bezprostředním okolí, zejména na pozemcích parc. č. XH, XP a XO v k. ú. X, jejichž výška rovněž přesahuje základní hladinu rodinné zástavby.

375. Odvolací orgán poté doplnil, že územní studie byla zpracována až po podání posuzované žádosti a jejím hlavním zaměřením byla rozvojová část Komořan. Nejedná se o studii, jejíž pořízení bylo uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, a nejde tedy o nástroj územního plánování, nýbrž o územně plánovací podklad podle § 25 stavebního zákona. Její závaznost pro konkrétní správní řízení je proto omezená a stavební úřad byl povinen přihlížet také k územnímu plánu a PSP.

Fb) určení výškové hladiny podle PSP

376. Podle § 26 PSP § 26 *Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech,

b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí

377. Podle § 26 PSP se výškové hladiny staveb odvozují buď z územní studie, nebo — v případě hladin I až VII — z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v ÚAP. V době podání žádosti územní studie neexistovala, a stavebník tak při návrhu záměru zcela oprávněně vycházel z výškových hodnot obsažených v ÚAP. Pokud PSP takový postup připouští, nelze stavebnímu úřadu ani žalovanému vytýkat, že výškovou hladinu III považovali za akceptovatelnou.

378. Žalovaný rovněž srozumitelně zdůvodnil, proč je výšková hladina III pro předmětnou stavbu urbanisticky přijatelná. Jak vyplývá z jeho odůvodnění, posuzovaný záměr je umístěn v jižní části Komořan, kde se nachází pestrá, výškově nehomogenní zástavba. Na severovýchodě této lokality se nachází lokální centrum s výškovými domy ve výškové hladině VII (29,5 m). Na jihozápadě podél ulice XG a podél železniční trati se nacházejí objekty areálového a průmyslového typu ve výškových hladinách IV až VI. Střední část

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

uliční zástavby pak odpovídá výškové hladině IV. Stavebník zvolil výškovou hladinu III s ohledem na objekty v nejbližším okolí při ulici XC a navrhl výšku 10,1 m, která splňuje požadavky § 25 odst. 2 PSP pro tuto hladinu.

379. Soud neshledal, že by žalovaný jakkoliv pochybil v závěru, že navržená výška stavby je v souladu s PSP. Výhrada žalobců, že územní studie zakazuje odvozovat výšku z nejvyšších objektů v území, není způsobilá zpochybnit zákonnost napadeného rozhodnutí, neboť územní studie nemá závazný charakter a byla pořízena až po podání žádosti. Správní orgány proto nesměly rezignovat na povinnost posoudit záměr především podle PSP a územního plánu.

380. Za této situace soud uzavírá, že výškové posouzení stavebního záměru bylo provedeno v souladu s právními předpisy a relevantními podklady a že úvahy žalovaného nejsou nepřezkoumatelné ani věcně nesprávné.

Fc) nesprávné určení regulované výšky stavby

381. Podle § 27 odst. 1 PSP *Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.*

382. Žalobci dále namítají, že správní orgány nesprávně určily regulovanou výšku stavby podle § 27 odst. 1 PSP. Tvrdí, že nejnižší bod přilehlého terénu měl být stanoven v místě vjezdu či v místě vstupu do 1. PP, neboť i tyto body mají podle jejich názoru působit na vnímání výšky stavby při pohledu z úrovně terénu.

383. Soud předně odkazuje na výklad podaný žalovaným, který je správný a byl již shora v rámci vypořádání předchozích námitek podrobně rozebrán. Podle § 27 odst. 1 PSP se regulovaná výška měří od nejnižšího bodu přilehlého terénu, přičemž přilehlým terénem není jakýkoliv snížený bod v okolí stavby, ale pouze terén bezprostředně přiléhající k obvodové stěně.

384. Z napadeného rozhodnutí i z projektové dokumentace vyplývá, že:

- výšková úroveň hlavní římsy činí 223,0 m n. m.,
- přilehlý terén v úrovni $\pm 0,00$ je 212,9 m n. m.,
- snížené úrovně 210,1 m n. m. (vjezd) a 209,95 m n. m. (vstup do 1. PP) nejsou přilehlým terénem, neboť v těchto místech není obvodová stěna — jde o části, kde je strop 1. PP předsazen nebo kde o rozšířenou část podzemního podlaží.

385. Regulovaná výška stavby $223 - 212,9 = 10,1$ m tak byla stanovena v souladu s § 27 odst. 1 PSP. Tato výška odpovídá výškovým hladinám III i IV a je v souladu s PSP. Soud již výše uvedl, že posouzení výšky záměru odráží skutečný charakter terénu a konstrukční řešení stavby a že žalovaný se výškovou regulací zabýval přezkoumatelným způsobem.

386. Námitka žalobců nezpochybňuje žádný konkrétní technický či právní závěr správních orgánů, ale vychází z nesprávného výkladu pojmu přilehlý terén. Úvaha, že i nepřilehlá snížená místa mají být zohledněna proto, že „působí při pohledu z úrovně terénu“, nemá oporu v textu § 27 odst. 1 PSP a soud ji nemůže přijmout. Za této situace soud uzavírá, že určení regulované výšky stavby je zákonné a přezkoumatelné.

Fd) Vady výkresů

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

387. Žalobci namítají věcné chyby ve výkresech výškových vztahů a tvrdí, že výšky stávajících objektů jsou v projektové dokumentaci nadhodnoceny, čímž se podle nich uměle snižuje rozdíl mezi povolovanou stavbou a existující zástavbou. Poukazují zejména na údajnou chybu u regulované výšky sousedního dvojdomu č. p. č. XE.
388. Žalovaný k tomu uvedl (a soud se s jeho závěry ztotožňuje), že určující jsou regulované výšky staveb uvedené v ÚAP, nikoli hodnoty převzaté projektantem. Výšky uvedené projektantem sice nejsou vždy přesné, avšak ve všech dotčených případech se pohybují v rámci téže výškové hladiny III, stanovené rozpětím 0–12 m podle PSP. To platí jak pro stavbu na pozemku parc. č. XH, tak pro objekt č. p. č. XE, jehož regulovaná výška podle ÚAP činí 9,6 m.
389. Odvolací orgán výslovně připustil nesoulad ve výkresu „výškové vztahy“, avšak současně správně konstatoval, že tato nepřesnost nemá vliv na zákonnost a správnost napadeného rozhodnutí. Rozhodující není přesné grafické vyjádření projektanta, nýbrž to, zda je stavební záměr v souladu s pražskými stavebními předpisy, zejména s požadavky na výškovou regulaci podle § 25 až 27 PSP.
390. Soud ze správního spisu ověřil, že stavební úřad se podrobně zabýval výškovým zasazením stavby do území; vycházel z výšek objektů v bloku vymezeném ulicemi XC, XB a XA a vyhodnotil, že navržená výšková hladina III odpovídá charakteru okolní zástavby. Výška římsy stavby nevybočuje z parametrů stanovených PSP.
391. Za této situace soud neshledává, že by případné dílčí nesrovnalosti projektové dokumentace byly způsobilé zpochybnit zákonnost závěrů správních orgánů. Rozhodující je, že samotný stavební záměr vyhovuje požadavkům PSP, což bylo prokázáno.
392. Městský soud uzavírá, že žalobní námitka pod bodem F není jako celek důvodná.

Ad G) Pochybení při přezkumu závazného stanoviska.

393. Žalobci tvrdí, že prvostupňové rozhodnutí neodůvodnilo odchýlení od územní studie (ÚS) a pouze odkázalo na přezkum závazných stanovisek dle stavebního zákona. V odvolání proto rozporovali závazné stanovisko orgánu územního plánování (MMR) a požadovali jeho přezkum; žalovaný podle nich stanovisko k přezkumu nepředložil a nesprávně uvedl, že mu nepřísluší hodnotit jeho věcnou správnost. Dále namítají, že závazné stanovisko MMR nesprávně vymezilo posuzovanou lokalitu, zaměňovalo kritéria souladu s ÚS za hodnocení „stabilizovaného území“, přebíralo srovnávací příklady mimo plochu „vilové zástavby“, některé parametry (výška, podlažnost, KPP, zastavěná plocha, typ zastřešení) hodnotilo na základě neúplných či nepřesných skutkových zjištění a mylně dovodilo, že regulativ „charakteru vilové zástavby“ má jen prostorový (nikoli i funkční) rozměr.
394. Žalobci dále namítají, že MMR bez adekvátní opory připustilo odklon od výškové regulace a od limitu max. 200 m² zastavěné plochy, ačkoli ÚS dle nich vyžaduje nižší výškovou hladinu a striktní respekt k vilovému charakteru. Podle žalobců závazné stanovisko nahradilo posouzení souladu s ÚS úvahami o heterogenním charakteru širšího území a o přípustnosti umístění ve stabilizované ploše OB, aniž by se přesvědčivě vyrovnalo s konkrétními regulativy ÚS a s dopady záměru (např. „působení“ 1. PP jako dalšího nadzemního podlaží při pohledu ze západu). Z těchto důvodů považují závazné stanovisko za věcně nesprávné a závěr o jeho nepřezkoumávání za nezákonný.
395. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí včetně závazného stanoviska MMR ze dne 11. 3. 2021 a neshledal pochybení, které by mohlo mít vliv na zákonnost výsledku. V odvolacím

řízení bylo k dispozici závazné stanovisko orgánu územního plánování, které reagovalo na podstatné námitky odvolatelů; žalovaný z něj legitimně vycházel. Nelze proto přisvědčit tvrzení, že závazné stanovisko nebylo přezkoumáno či že by se žalovaný omezil na nepřipustné „neposuzování věcné správnosti“ – naopak, obsahové doplnění a racionální urbanistické zdůvodnění vztahu záměru k okolí bylo v odvolacím stupni předloženo a tvoří součást podkladů rozhodnutí.

396. Závazné stanovisko správně vychází z povahy ÚS jako územně plánovacího podkladu, nikoli závazného regulativu; posuzuje tedy záměr primárně prizmatem souladu s územním plánem a PSP, přičemž ÚS využívá jako podpůrné vodítko. Přitom přesvědčivě vysvětluje, proč je přiměřené pracovat s heterogenním charakterem stabilizované plochy OB a bezprostředního urbanistického kontextu (nárožní proluka, vazby na okolní zástavbu, odstupňování hmoty, ustupující poslední podlaží, výšková hladina v rozmezí dle PSP). Skutečnost, že některé srovnávací stavby leží mimo striktně vymezenou plochu „vilové zástavby“, neznehodnocuje závěr o heterogenitě a o přiměřeném zasazení záměru do stávající urbanistické struktury, protože posouzení vychází z reálných urbanistických vazeb stabilizovaného území, nikoli z izolovaného výřezu bez kontextu.
397. Námitky směřující k výšce, podlažnosti, zastavěné ploše či typu střech nevyvracejí klíčové závěry správních orgánů: záměr byl výškově posouzen v souladu s PSP (viz též již výše uvedené části odůvodnění k výškové regulaci), hmota je urbanisticky odůvodněná (nárožní poloha, proluka, návaznost na vyšší okolní objekty), poslední podlaží je ustupující a záměr nevybočuje z parametrů stabilizované plochy OB. Závazné stanovisko dále pregnantně uvádí, že i při aplikaci regulativu „charakteru vilové zástavby“ by bylo možné přiměřené navýšení zastavěné plochy, je-li v souladu s charakterem okolí; žalobci neprokázali opak ani nepředložili takové skutkové korektivy, které by vyústily v nezákonnost závěrů správních orgánů.
398. Soud proto uzavírá, že závazné stanovisko bylo dostatečné, srozumitelné a věcně přiléhavé, a žalovaný je mohl převzít jako rozhodný podklad. Záměr neodporuje dotváření stávající urbanistické struktury, nejedná se o rozsáhlou stavební činnost v dané lokalitě a umístění do stabilizované plochy OB je přípustné. Žalobní námitka je nedůvodná.

Ad H) Nerespektování stabilizovaného území dle územního plánu

399. Žalobci dále namítají, že posuzovaný záměr není v souladu s regulativy pro stabilizované území podle Územního plánu hl. m. Prahy. Odkazují na oddíl 7 bod 7 a odst. 3 přílohy č. 1 ÚP a zdůrazňují, že v plochách OB, OV, SV a SMJ není stanovena míra využití území, přičemž je přípustné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury, nikoliv rozsáhlá stavební činnost. Žalobci rovněž poukazují na oddíl 15 bod 45 přílohy ÚP, podle něhož územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj v těchto územích. V rámci této námítky dále vedou obsáhlou polemiku se závěry závazného stanoviska MMR ze dne 11. 3. 2021 a dovozují, že toto stanovisko nemůže být podkladem pro závěr o souladu se stabilizovaným územím.
400. Pokud jde o tuto polemiku žalobců se závazným stanoviskem MMR, soud odkazuje na závěry uvedené výše pod bodem G) tohoto rozsudku, kde byl vztah závazného stanoviska k ÚS a jeho přezkum soudem již detailně posouzen. Soud zde vyslovil, že závazné stanovisko bylo přezkoumatelné, věcně přiléhavé a že jeho závěry mohly být správnými orgány legitimně převzaty. Z těchto důvodů se soud nad rámec již uvedeného k polemice žalobců s tímto závazným stanoviskem dále nevyjadřuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

401. Podle přílohy č. 1 ÚP SÚ HMP, oddíl 7 bod 7 a) odst. 3, platí, že:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP.“

402. Podle oddílu 15 bod 45 jsou plochy OB, OV, SV a SMJ vždy stabilizované.

403. Soud konstatuje, že záměr se nachází v plochách OB, tedy v režimu stabilizovaného území, jehož cílem je dotváření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Závěr o souladu záměru s tímto regulativem musí být založen na komplexním vyhodnocení charakteru území, jeho výškových hladin, typu zástavby a urbanistických vazeb.

404. Jak již bylo podrobně uvedeno při vypořádání předchozích námitek, zejména k výškové regulaci a k závaznému stanovisku orgánu územního plánování, posuzovaný záměr odpovídá stávající urbanistické struktuře stabilizované plochy:

- výškové parametry stavby jsou v souladu s PSP i ÚAP,
- hmota stavby přirozeně navazuje na okolní nárožní a objemnější objekty,
- stavba je situována v lokalitě, která je heterogenní, nikoli homogenní vilovou zástavbou,
- záměr přispívá k dotvoření stavebního bloku, včetně uzavření proluky,
- nejedná se o stavební činnost, která by byla nepřiměřená charakteru stabilizované plochy.

405. Soud také zohlednil závěry závazného stanoviska MMR ze dne 11. 3. 2021, které velmi podrobně posoudilo vztah záměru k urbanistické struktuře stabilizované plochy OB. Soud se s těmito závěry ztotožňuje. Stanovisko správně dovozuje, že záměr nevybočuje z charakteru okolní zástavby, nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost v rámci stabilizovaného území a je v souladu s požadavkem na dotváření a kultivaci území.

406. Z uvedených důvodů soud neshledává, že by umístění stavby odporovalo regulativům stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP. Skutečnost, že žalobci preferují přísnější výklad regulativu „dotvoření“ ve smyslu zachování převážně vilového charakteru, nemůže vést k závěru o nezákonnosti napadeného rozhodnutí; správní orgány použily výklad odpovídající povaze a heterogenitě dané části Komořan.

407. K namítané judikatuře soud ve vztahu k rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. 2. 2023, č. j. 3A 113/2023- 145, uvádí, že tento rozsudek se zabýval podmínkou pro provedení stavby a vymezil obecné požadavky na dotváření stabilizovaného území. Soud zde konstatoval, že dotváření stabilizované plochy by mělo spočívat v umístění stavby, jejíž parametry odpovídají charakteru okolí, a že taková stavba by se neměla stát novou dominantou území. Zároveň zdůraznil potřebu hodnotit záměr v širším urbanistickém kontextu a věnovat zvýšenou pozornost situacím, kdy se nová stavba podstatně odlišuje od stávající zástavby.

408. Soud konstatuje, že tyto obecné zásady byly v nyní projednávané věci respektovány: výškové určení záměru, jeho hmotové řešení i urbanistické zasazení byly správními orgány posuzovány právě ve vztahu k širší urbanistické struktuře jižní části Komořan, nikoliv

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

izolovaně, a soud výše dospěl k závěru, že se nejedná o stavbu, která by představovala nepřiměřenou dominantu území nebo která by narušila jeho stabilizovaný charakter.

409. Dále žalobci odkazují na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 8. 2024, č. j. 10 A 131/2021–305, v němž se soud zabýval vymezením charakteru území a dovodil, že odlišný charakter jednotlivých částí stabilizovaného území může vést k rozdílné přípustnosti záměrů v různých segmentech téže stabilizované plochy. Nelze tedy mechanicky přenášet přípustnost určitého typu zástavby z části území s hustší zástavbou do části, která má charakter řidší zástavby.
410. Tyto závěry soud bezesbýtku respektuje. V projednávané věci však správní orgány právě specifické charakteristiky dotčené části Komořan — heterogenní zástavbu, existenci bytových domů v bezprostředním sousedství i rozdílné výškové hladiny — vzaly v úvahu. Posuzovaný záměr byl hodnocen ve vztahu k té části stabilizované plochy OB, do níž je situován, a na jejíž charakter odpovídajícím způsobem navazuje. Soud tak neshledal, že by správní orgány nesprávně zobecnily charakter celé lokality či přenesly parametry z odlišných částí stabilizované plochy tam, kde to není namístě. Naopak jejich posouzení odpovídá principům formulovaným v citované judikatuře.
411. Konečně odkazovaný rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 6. 2. 2020, č. j. 62 A 161/2018–97, se týkal dodatečného povolení změny stavby a zabýval se odlišnými právními otázkami. Jeho závěry nejsou na nyní projednávanou věc aplikovatelné a nejsou způsobilé zpochýbnit zákonnost zde posuzovaného rozhodnutí.
412. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá několik ustálených principů významných pro posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o nepřípustnou „rozsáhlou stavební činnost“ a zda záměr respektuje podmínky dotváření stabilizovaného území. Především lze uvést rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014–69, podle něhož jsou při posouzení rozsahu stavební činnosti rozhodující rysy, jako je velikost, hmota, urbanistický ráz či celkový dopad na charakter lokality. Samotná skutečnost, že nová stavba má odlišné výškové či hmotové parametry než stavby stávající, není sama o sobě určující pro závěr o „rozsáhlé stavební činnosti“. Tento závěr je nutno vždy činit ve vztahu k širšímu urbanistickému okolí, jak vyložil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022–68, který zdůrazňuje potřebu záměr srovnat s reálným urbanistickým kontextem konkrétní části území.
413. Dále je ustáleno, že neurčité právní pojmy jako „stabilizované území“, jeho „charakter“, „dotváření urbanistické struktury“ či „rozsáhlá stavební činnost“ musejí být naplňovány na základě posouzení charakteru referenčního území, jak judikoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022–174, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 10. 11. 2022, č. j. 10 A 131/2021–142 (*Rezidence na Konvářce*). Rozhodné je zejména to, jaká část území tvoří s posuzovaným záměrem jeden urbanistický celek, jaké stavby je třeba zahrnout do srovnání a jaké parametry jsou pro tuto část území typické (zejm. viz body 65, 66, 67 rozsudku). K výkladu pojmu „rozsáhlá stavební činnost“ Nejvyšší správní soud opakovaně uvádí (např. rozsudek ze dne 1. 11. 2023, č. j. 5 As 275/2022–56), že tento pojem směřuje k regulaci rozsáhlých komplexů budov či staveb, které svou povahou mohou zásadně změnit urbanistický ráz lokality, nikoli standardních staveb rodinných či bytových domů, které nevyžadují mimořádné zásahy do území.

Ad I) Nesoulad záměru s PSP

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

414. Žalobci namítají, že záměr svou výškou a půdorysným rozsahem výrazně převyšuje většinu staveb v území, a dovozují, že napadené rozhodnutí zohlednilo pouze několik málo objektů, zatímco nezohlednilo desítky dalších, které jsou podle nich menší. Tvrdí rovněž, že jedinou skutečně vyšší a rozsáhlejší stavbou v širším okolí je panelový dům č. p. XW, zatímco ostatní stavby mají v jednotlivých parametrech pouze dílčí přesahy. Podle žalobců proto správní orgány posoudily charakter lokality nesprávně a selektivně.
415. Soud této námitce nepřisvědčil. Je tomu naopak: spíše žalobci ve své argumentaci selektivně vybírají pouze menší stavby, zatímco pomíjejí skutečný charakter dané části Komořan, tak jak jej popsal orgán územního plánování ve svém závazném stanovisku. Z něj – i z odůvodnění rozhodnutí obou správních orgánů – vyplývá, že dotčené území je heterogenní, tvořené kombinací rodinných domů, menších bytových domů a několika objektů většího objemu situovaných při východní a západní hranici stabilizované plochy OB. Závěry správních orgánů tak nevycházejí z jednotlivostí, ale z posouzení širší urbanistické struktury, v níž se záměr nachází a do níž přirozeným způsobem zapadá.
416. Soud připomíná, že soulad záměru s PSP byl v tomto řízení opakovaně potvrzen a že také orgán územního plánování ve svém stanovisku výslovně uzavřel, že „záměr neodporuje regulativu dotváření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost, resp. stavební činnost, která by byla nepřiměřená v rámci dané urbanistické struktury, proto je jeho umístění do stabilizované plochy OB přípustné.“ S těmito závěry se soud ztotožňuje. Půdorysné ani objemové parametry stavby tak nejsou takového charakteru, aby vybočovaly z měřítka dané části území, nebo aby záměr bylo možno považovat za nepřipustně rozsáhlý.

Ad J) Podlažnost stavby

417. Žalobci namítají, že napadené rozhodnutí nesprávně pominulo parametr podlažnosti, a dovozují, že jde o klíčový znak charakteru území, který měl být při posouzení záměru zohledněn. Tvrdí, že závěr žalovaného, podle něhož údaj o počtu podlaží není pro posouzení záměru podstatný, je nesprávný, neboť vede k opomenutí významné složky urbanistického měřítka dané lokality.
418. Při ústním jednání žalobce b) opakovaně uvedl, že přípustné by bylo, pokud by navrhovaný záměr měl pouze 3 podlaží.
419. Soud této námitce nepřisvědčil. Jak správně uvedl žalovaný, pražské stavební předpisy (PSP) neupravují regulativ minimálního či maximálního počtu podlaží, a to přesto, že § 25 odst. 1 PSP výslovně připouští dva možné způsoby stanovení výškových hladin: buď v metrech, nebo počtem podlaží. V odstavci 2 téhož ustanovení jsou však uvedeny pouze minimální a maximální výšky budov v metrech, zatímco žádný údaj o počtu podlaží zde zastoupen není. Z toho jednoznačně plyne, že pro území hl. m. Prahy je závazným regulativem výšková hladina v metrech, nikoliv podlažnost.
420. Soud se ztotožňuje rovněž s vysvětlením žalovaného ohledně Územně analytických podkladů (ÚAP). Ty sice obsahují orientační kategorizaci staveb podle počtu nadzemních podlaží, avšak ÚAP jsou pouze informačním podkladem a nejsou územně plánovací dokumentací ani závazným regulativem. Navíc k uvedeným kategoriím podlažnosti není přiřazena žádná závazná výšková hladina, a není ani právní možnost přepočítávat počet podlaží na výšku, protože žádný právní předpis nestanoví závaznou výšku jednotlivého

podlaží. Nelze tedy z podlažnosti uvedené v ÚAP odvozovat závěry o souladu či nesouladu stavebního záměru s výškovou regulací.

421. Vzhledem k tomu, že PSP ani územní plán regulativ podlažnosti nepoužívají, nebyl správný orgán povinen ani oprávněn tento údaj při posouzení záměru aplikovat. Posouzení výšky stavby bylo provedeno výhradně podle závazného kritéria výškové hladiny, což soud výše opakovaně shledal jako zákonné a přezkoumatelné.
422. Soud proto uzavírá, že neaplikování podlažnosti jako regulativu odpovídá právní úpravě i ustálené rozhodovací praxi, a vyhodnocení tohoto parametru se nemohlo projevit v zákonnosti rozhodnutí.
423. Žalobci odkazovaný rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 6. 2. 2020, č. j. 62 A 161/2018 – 97, není přílehlý, neboť se týká situace, kdy žalobce (stavebník) zcela v rozporu se stavebním zákonem, resp. stavebním povolením, přistoupil k realizaci nepovolené stavby, přezkoumávaným rozhodnutím nebyla dodatečně povolena změna stavby objektu spočívající v nástavbě 3. a 4. NP (podkroví) a ve stavebních úpravách objektu, budovaných za účelem změny užívání, a to na bytový dům o 11 bytových jednotkách, prováděných v rozporu se stavebním povolením.

Ad K) Nepřiměřená zastavěnost pozemku a intenzita využití území

424. Žalobci namítají, že obvyklá zastavěnost pozemků v lokalitě činí přibližně 18–22 %, zatímco posuzovaný záměr dosahuje zastavěnosti cca 36 %, což má být podle jejich názoru v rozporu s územním plánem, politikou architektury a stavební kultury ČR i se závazným stanoviskem MMR, které podle nich vycházelo z nesprávných údajů. Žalobci zároveň vytýkají, že napadené rozhodnutí se s jejich odvolací argumentací v této části dostatečně nevypořádalo.
425. Soud této námitce nepřisvědčil. Jak správně uvedl žalovaný, PSP ani územní plán nestanoví regulativ maximální zastavěnosti pozemku v plochách OB, a nelze tedy z procentuální zastavěnosti samé dovozovat rozpor s územním plánem. Posouzení intenzity využití území proto musí být provedeno pouze ve vztahu k charakteru dotčené části stabilizované plochy, nikoli izolovaným aritmetickým přepočtem. Žalovaný se odvolacím námitkám žalobců věnoval a zcela legitimně odkázal na závěry závazného stanoviska MMR ze dne 11. 3. 2021, které je pro něj závazné (§ 149 odst. 2 správního řádu) a s jehož závěry se ztotožnil. Tento postup je zcela přípustný.
426. Závazné stanovisko MMR obsahuje podrobné kvantitativní srovnání zastavěnosti pozemků jednotlivých staveb v lokalitě. Z něj vyplývá, že zastavěnost cca 36 % je zcela standardní v kontextu dotčené části Komořan:
- rodinný dům č. p. XAG: cca 27,8 %,
 - bytové domy č. p. XZ a XAH: cca 27,6 %,
 - bytový dům č. p. XAE: cca 31,2 %,
 - bytový dům č. p. XAD: cca 44,8 %,
 - bytový dům č. p. XB: cca 94,2 %.
427. Soud tedy neshledal, že by procentuální zastavěnost posuzovaného záměru byla excesivní nebo neobvyklá; naopak, jak plyne ze závazného stanoviska i z dalších podkladů, rozsah zastavěné plochy se v lokalitě pohybuje v obdobných či i výrazně vyšších hodnotách. Na tomto základě MMR správně uzavřelo, že posuzovaný záměr nelze hodnotit jako „rozsáhlou stavební činnost“, ani jako stavební činnost vybočující z charakteru dané urbanistické struktury. S tímto závěrem se soud plně ztotožňuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

428. Soud dále konstatuje, že opakované žalobní tvrzení o „obvyklé zastavěnosti 18–22 %“ je nepodložené a není v souladu se skutečnými údaji ze správního spisu. Žalobci v této části vycházejí selektivně jen z některých menších staveb v lokalitě, zatímco pomíjejí stavby, které odpovídají skutečné heterogenní povaze stabilizované plochy OB, tak jak byla popsána orgánem územního plánování.
429. Z všeho výše uvedeného, včetně již rozsáhle vyloženého posouzení charakteru stabilizovaného území, výškové hladiny, půdorysných parametrů i standardu zástavby v této části Komořan, soud uzavírá, že záměr není excesivní, nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost a je přiměřený poměrům v lokalitě.

L) Chybějící odůvodnění a nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí

430. V obecné rovině městský soud konstatuje, že správní soudy v minulosti opakovaně judikovaly, že zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů (či pro nesrozumitelnost) skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat. Institut nepřezkoumatelnosti nelze libovolně rozšiřovat a správní orgán nemá povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017–38). Rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů zejména tehdy, jestliže se správní orgán nevypořádá se všemi odvolacími námitkami (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008–71), smyslem soudního přezkumu však není stále dokola podrobně opakovat to, co již bylo vyřčeno. Řízení před správním orgánem I. stupně a řízení odvolací (o rozkladu) tvoří jeden celek (viz např. usnesení rozšířeného senátu ze dne 12. 10. 2004, č. j. 5 Afs 16/2003 - 56 a rozsudky ze dne 28. 12. 2007, č. j. 4 As 48/2007 - 80, či ze dne 26. 2. 2010, č. j. 4 Ads 123/2009 - 99). Z konstantní judikatury NSS vyplývá, že „[j]e-li rozhodnutí žalovaného správního orgánu řádně odůvodněno, je z něho zřejmé, proč žalovaný nepovažoval právní argumentaci účastníka řízení za důvodnou a proč jeho odvolací námitky považoval za liché, mylné nebo vyvrácené, shodují-li se žalobní námitky s námitkami odvolacími a nedochází-li krajský soud k jiným závěrům, je přípustné, aby si krajský soud správné závěry se souhlasnou poznámkou osvojil“ (srov. rozsudky ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005 - 130, č. 1350/2007 Sb. NSS, ze dne 20. 7. 2016, č. j. 3 As 46/2014 - 28, či ze dne 25. 10. 2016, č. j. 7 As 175/2016 - 32). Obdobné pak platí i pro rozhodnutí správního orgánu druhého stupně, jako ve věci nyní řešené.
431. V rozsudku ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017–38, Nejvyšší správní soud shrnuje, že: „nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006–74, publ. pod č. 1566/2008 Sb. NSS). Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán, resp. soud podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se (toliko) dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán či soud na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012–45, či ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As

337/2016-64). *Přehlédnout pak nelze ani fakt, že správní orgány a soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí; takový postup shledal ústavně konformním i Ústavní soud (srov. náleze ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, a rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2015, čj. 9 As 221/2014-43)*“

La) námitka k dopravní obslužnosti

432. Žalobci namítají, že žalovaný pouze převzal závěry prvostupňového rozhodnutí, aniž by reagoval na jejich odvolací námitky, a že posouzení dopravní obslužnosti je nelogické a nereflexuje předpokládané zvýšení dopravní zátěže v ulici XC a v navazujících komunikacích. Tvrdí, že bude zhoršena průjezdnost úzkých místních komunikací a že záměr negativně ovlivní dopravní poměry v lokalitě.
433. Soud této námitce nepřisvědčil. Žalovaný mohl zcela legitimně odkázat na své předchozí rozhodnutí, v němž se obdobnou námitkou již zabýval, a dále se ztotožnit se závěry prvostupňového správního orgánu. Takový postup je zcela přípustný, pokud odvolací správní orgán vyjádří, že na dřívější závěry odkazuje a činí si je za vlastní, což se v projednávané věci stalo.
434. Správní orgány přezkoumatelným způsobem vyložily, že dopravní obslužnost ve smyslu § 31 až § 34 PSP zůstává zachována, neboť záměr je řádně napojen na veřejně přístupnou účelovou komunikaci, má zajištěn odpovídající počet parkovacích stání na vlastním pozemku a nepředstavuje zásah, který by mohl omezit průjezdnost ulice XC jako místní komunikace III. třídy. Poukaz žalobců na zvýšený průjezd způsobený vjezdy a výjezdy uživatelů 19 parkovacích stání nemůže obstát — místní komunikace je veřejně přístupná, a její užívání v souladu s předpisy nelze jednotlivým uživatelům omezit.
435. Soud dále zdůrazňuje, že posouzení dopravních aspektů stavebního záměru proběhlo rovněž z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu, které přezkoumává příslušný specializovaný správní orgán. Ze spisu vyplývá, že Krajské ředitelství Policie hl. m. Prahy vydalo dne 18. 7. 2022 stanovisko, č. j. KRPA-139195-7/ČJ-2022-0000DŽ, v němž nemělo k předmětnému záměru žádné námitky. Orgán odpovědný za oblast veřejné bezpečnosti tedy shledal, že navržené napojení stavby a předpokládaný dopravní provoz nejsou způsobitelné ohrozit bezpečnost ani plynulost provozu na dotčených komunikacích.
436. Soud uzavírá, že žalovaný se otázkou dopravní obslužnosti zabýval v potřebném rozsahu, přičemž jeho závěry jsou přezkoumatelné a věcně správné. Záměr má dostatečné napojení na dopravní infrastrukturu a nemůže mít nepříznivý vliv na dopravní obslužnost lokality.

Lb) aktualizace závazných stanovisek

437. Žalobci namítají, že závazná stanoviska použitá v řízení měla být znovu vyžádána a aktualizována, protože podle jejich názoru nejsou platná či aktuální. Tvrdí, že žalovaný měl opatřit nová stanoviska nejen k souladu s územním plánem, ale i k požární bezpečnosti stavby.
438. Soud této námitce nepřisvědčil. Jak správně uvedl žalovaný, otázka aktuálnosti závazných stanovisek byla již řešena v předchozím odvolacím řízení a byla podrobně posouzena. Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP UZR) bylo v minulosti předáno

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

MMR k přezkumu, přičemž MMR jej rozhodnutím z roku 2019 změnilo pouze v části identifikace dotčených pozemků a ve zbytku potvrdilo. Současně při tomto přezkumu již MMR posuzovalo záměr ve vztahu ke změně ÚP Z 2832, takže žalovaný zcela oprávněně vycházel z toho, že stanovisko je aktuální a nepodléhá další aktualizaci.

439. Totéž platí i pro závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, které bylo na žádost žalovaného ověřeno v souvislosti s drobnými úpravami projektové dokumentace. HZS výslovně potvrdil, že původní stanovisko zůstává v platnosti, a stavebník doložil doplnění požárně bezpečnostního řešení. Navíc se následně změnila právní úprava (§ 31 zákona o požární ochraně a vyhláška č. 460/2021 Sb.), podle níž již stavba této kategorie závazné stanovisko HZS vůbec nevyžaduje.

440. Soud se plně ztotožňuje i s právním názorem žalovaného, který odkázal na rozsudek NSS č. j. 1 As 208/2018-30. Z něj vyplývá, že opakované vyžadování stanoviska tam, kde se dokumentace nezměnila v relevantních parametrech, by bylo přepjatým formalismem a v rozporu se zásadou procesní ekonomie. V projednávané věci se dokumentace záměru v částech, k nimž se stanoviska vztahují, nezměnila, a proto nebyl dán žádný důvod k opětovnému vyžádání.

441. Soud tedy uzavírá, že závazná stanoviska byla platná, aktuální a přezkoumatelná, a žalovaný postupoval zcela správně, když z nich vycházel.

Lc) Námitka zastavěnosti pozemku

442. Věcně již byla námitka vypořádána pod bodem K). Soud neshledal, že by rozhodnutí žalovaného bylo v uvedeném ohledu nepřezkoumatelné. Jak již konstatoval, při nezměněném skutkovém stavu je přípustné, aby správní orgán odkázal na předchozí rozhodnutí.

Ld Námitka nedostatečného odůvodnění námitek k dopravnímu napojení, osvětlení, vlivům výstavby a dalším bodům

443. S žalobní námitkou se soud vypořádá v další části rozsudku.

Le) vnitřní rozpornost napadeného rozhodnutí

444. Soud neshledal, že by napadené rozhodnutí trpělo vnitřní rozporností či že by bylo jako celek nepřezkoumatelné. Rozhodnutí žalovaného je po obsahové stránce konzistentní, všechny jeho části na sebe logicky navazují a z odůvodnění je zřejmé, z jakých skutkových podkladů a právních úvah žalovaný vycházel. Skutečnost, že žalobci se závěry žalovaného věcně nesouhlasí, nemůže sama o sobě založit nepřezkoumatelnost rozhodnutí.

445. Soud dále konstatuje, že žalovaný nebyl povinen reagovat na každé jednotlivé opakované či spleťté tvrzení žalobců, a nijak se tím nezkrátil rozsah jeho přezkumu. Je zcela přípustné, aby správní orgán odkázal na své předchozí rozhodnutí, případně na rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, pokud se s jejich závěry ztotožňuje. Stejně tak je přípustné, aby žalovaný převzal a přivlastnil si závěry závazného stanoviska dotčeného orgánu — zvláště tam, kde je toto stanovisko pro správní orgán závazné (§ 149 odst. 2 správního řádu) a kde bylo samostatně přezkoumáno nadřízeným orgánem.

446. Po přezkoumání napadeného rozhodnutí soud neshledal žádné logické rozpory, ani místa, která by byla vnitřně nejasná či si odporovala. Odůvodnění je strukturované, srozumitelné a reaguje na podstatné otázky, které je správní orgán povinen řešit.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

447. Žalobní námitka ad L) je proto jako celek nedůvodná.

Ad M) Dopravní obslužnost

448. Žalobci namítají, že zvýšení dopravního provozu v ulici XC v důsledku realizace záměru povede k podstatnému zhoršení průjezdnosti a tím i k zásahu do jejich pohody bydlení. Podle jejich názoru je stavební úřad povinen posoudit, zda je intenzita dopravy na této komunikaci ještě únosná, a zda provoz zůstane bezpečný a plynulý. Dále tvrdí, že počet navržených parkovacích stání je nedostatečný, což povede k dalšímu zatížení veřejných prostranství.

449. Soud tuto námitku neshledal důvodnou.

450. Napadené rozhodnutí správně vychází z toho, že záměr má na vlastním pozemku navrženo 19 parkovacích stání, tedy více než činí počet bytových jednotek (16). Požadavky na tzv. „dopravu v klidu“ byly posouzeny jako splněné a žádný z dotčených orgánů neidentifikoval potřebu dopravního opatření v okolí stavby. Pouhý nesouhlas žalobců s navrženým počtem parkovacích míst nepostačuje k závěru, že je dokumentace v rozporu s právními předpisy (kapacita parkování je řešena v § 32 PSP); stavební úřad není oprávněn stanovovat vyšší počet parkovacích stání nad rámec závazných technických požadavků.

451. K námitce možnosti zhoršení průjezdnosti ulice XC soud konstatuje, že se jedná o veřejně přístupnou místní komunikaci III. třídy, která je určena k obecnému užívání. Zákon ani judikatura nepřipouští, aby byl okruh uživatelů veřejné komunikace regulován v závislosti na kapacitních poměrech nebo přání obyvatel okolí. Zvýšení intenzity dopravy, které je přirozeným důsledkem povolení jakékoli nové stavby, nepředstavuje samo o sobě právně relevantní újmu. Stavební úřad není oprávněn zakázat užívání veřejné komunikace osobám, které splňují podmínky obecného užívání, ani omezovat přístup ke stavbě z důvodu subjektivně vnímané dopravní zátěže.

452. Zároveň nelze přehlédnout, že odborné dotčené orgány – Silniční správní úřad i Policie České republiky – vydaly k projektu souhlasná závazná stanoviska. Silniční správní úřad výslovně konstatoval, že připojení stavby na pozemní komunikaci i řešení dopravy v klidu odpovídá příslušným technickým předpisům a že musí být zachována plynulost dopravní obsluhy, zejména pro vozidla IZS a svozu odpadu. Policie ČR na základě místního šetření a přezkumu projektové dokumentace potvrdila dostatečné rozhledové poměry i soulad návrhu s požadavky na bezpečnost a plynulost provozu. Ani jeden z těchto dotčených orgánů neshledal, že by záměr měl negativní dopad na bezpečnost či plynulost provozu, přičemž závazné stanovisko těchto orgánů je správní orgán povinen respektovat.

453. Soud uzavírá, že žalobci nepředložili žádné konkrétní skutečnosti ani odborné podklady, které by oprávněně zpochybňovaly závěry dotčených orgánů nebo prokazovaly, že by intenzita dopravy byla v důsledku záměru natolik zvýšená, že by odporovala požadavkům bezpečného a plynulého provozu podle § 94o stavebního zákona. Jejich tvrzení o „podstatném zvýšení dopravní zátěže“ zůstalo pouze v rovině subjektivní obavy, která nemůže založit nezákonnost napadeného rozhodnutí.

Ad N) Nedostatečné odůvodnění dopravního napojení

454. Žalobci namítají, že napadené rozhodnutí se nedostatečně vypořádalo s nesouhlasným stanoviskem vlastníka veřejné dopravní infrastruktury, tedy Městské části Praha 12, který vyjádřil nesouhlas s napojením stavby na veřejně přístupnou účelovou komunikaci z důvodu

údajné nadměrné dopravní zátěže. Podle žalobců měl žalovaný vysvětlit, proč se tímto nesouhlasem neřídil, a absence takového vysvětlení činí rozhodnutí nepřezkoumatelným.

455. Soud tuto námitku neshledal důvodnou.

456. Povinnost předložit stanovisko vlastníka veřejné dopravní infrastruktury podle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona (resp. § 94l odst. 2 písm. c) v režimu společného povolení) neznamená, že by bylo pro povolení záměru nezbytné, aby toto stanovisko bylo souhlasné. Judikatura opakovaně zdůrazňuje, že se jedná o stanovisko, nikoliv souhlas, a jeho obsah není pro stavební úřad závazný (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 11. 2020, č. j. 7 As 52/2020-20 (bod 26); rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 1. 2022, č. j. 54 A 34/2020-44). Stavební úřad je povinen se stanoviskem zabývat, není jím však determinován a jeho závěry může překonat, pokud má k dispozici jiné spolehlivé odborné podklady, na jejichž základě vyhodnotí, že napojení stavby na komunikaci splňuje požadavky bezpečného a plynulého provozu.

457. V daném případě bylo pro posouzení dopravního napojení rozhodující, že stavba je připojena na veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Podle ustálené judikatury (např. NSS č. j. 7 As 188/2019-18; NS; nálezný ÚS sp. zn. II. ÚS 268/06) může veřejnost takovou komunikaci užívat obvyklým způsobem a bez souhlasu vlastníka. Vlastník komunikace nemá právní možnost užívání účelové komunikace pro přístup k sousednímu pozemku zakázat ani omezit, a jeho negativní stanovisko proto samo o sobě nemůže být překážkou povolení stavby.

458. Podstatným odborným podkladem pro posouzení bezpečnosti dopravního připojení je závazné stanovisko Policie České republiky – odboru služby dopravní policie, které je podle § 16 odst. 2 písm. b) zákona o pozemních komunikacích dotčeným orgánem ve věci zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na veřejně přístupné účelové komunikaci. Policie ve stanovisku ze dne 18. 7. 2022 (doplněném dne 27. 9. 2022) po místním šetření a přezkumu projektové dokumentace výslovně konstatovala, že připojení stavby splňuje obecné požadavky na bezpečnost a plynulost provozu, rozhledové poměry jsou dostatečné a nepovažuje napojení za problematické. Dotčený orgán stanovisko uzavřel souhlasně, bez podmínek omezujících možnost připojení.

459. Souhlasné stanovisko vydal i Silniční správní úřad, který potvrdil, že návrh respektuje technické požadavky pro dopravu v klidu i požadavky na zajištění průjezdu vozidel IZS a svozu odpadu. Ani tento dotčený orgán neuvedl žádné skutečnosti, které by napojení vylučovaly či předjímaly dopravní rizika.

460. Za situace, kdy příslušné odborné orgány státní správy – na rozdíl od vlastníka komunikace – jednoznačně potvrdily, že dopravní napojení splňuje zákonné požadavky, nebylo povinností žalovaného závěry vlastníka komunikace přejímat. Povinností správního orgánu je přezkoumat, zda je připojení bezpečné a technicky možné, nikoli vyhovět samosprávnému nesouhlasu založenému primárně na obavách z nárůstu dopravy. Napadené rozhodnutí přitom přehledně vysvětluje, že vyjádření vlastníka účelové komunikace nemá povahu závazného stanoviska a nemůže samo o sobě bránit povolení stavby, což je zcela v souladu s výše citovanou judikaturou.

461. Městský soud neshledal, že by žalovaný pochybil nebo se od stanoviska vlastníka komunikace odchýlil bezdůvodně. Odborné podklady, zejména závazné stanovisko Policie

ČR, poskytují dostatečný základ pro závěr o splnění požadavků na bezpečný a plynulý provoz na pozemní komunikaci. Proto soud hodnotí námitku jako nedůvodnou.

Ad O) osvětlení a proslunění sousední stavby – domu žalobců

462. Žalobci namítají, že umístění stavby západně od jejich domu povede ke snížení proslunění bytů v domě č. p. č. XE a tím ke zhoršení kvality bydlení. Tvrdí, že napadené rozhodnutí vychází z nesprávné premisy, podle níž okna na západní fasádě předmětného domu jsou okny neobytných prostor, ačkoliv podle žalobců jde o okna kuchyní propojených s obytnými místnostmi.

463. Soud tuto námitku neshledal důvodnou.

464. Ze správního spisu, zejména ze Studie denního osvětlení ze dne 16. 10. 2019, kterou zpracoval M. S., vyplývá, že v západní fasádě domu č. p. č. XE nejsou situována okna obytných místností, ale pouze malá okna vedoucí do chodeb. Tento závěr je podpořen i fotodokumentací ve spisu, kterou soud ověřil, že okna na západní straně domu jsou rozměrově malá a svou polohou i charakterem zjevně neodpovídají oknům hlavních obytných místností.

465. Při ústním jednání soud vyzval žalobce b) aby uvedl, kam tato okna vedou, žalobce však s jistotou nemohl odpovědět, když uvedl, že jde zřejmě o okna do kuchyně propojené s obývacím. Jelikož žalobce b) nemohl na dotaz soudu odpovědět s jistotou, soud nevzal za prokázané, že jde skutečně o okna vedoucí do obytné místnosti ve smyslu dále uvedené normy ČSN.

466. Odvolací orgán správně připomněl, že původní požadavky § 45 PSP na proslunění byly od 8. 11. 2018 zrušeny a že požadavky na proslunění jsou dnes upraveny normou ČSN EN 17037, přičemž tato norma vyžaduje pro splnění proslunění rodinného domu proslunění alespoň jedné obytné místnosti po dobu 90 minut v rozhodném období. Obytné místnosti v domě žalobkyně a) mají hlavní okna orientovaná na jih, o rozměrech 1800 × 1400 mm, tedy okna, která požadovanou míru proslunění zajišťují. Naproti tomu okna na západní straně mají rozměry 700 × 1000 mm a nesplňují minimální skladební rozměr 900 mm, požadovaný již předchozí normou ČSN 73 4301 pro to, aby se podílela na proslunění obytné místnosti. Zastínění těchto oken tedy nemá vliv na zajištění normového proslunění domu žalobkyně.

467. Žalobci nepředložili žádný důkaz, který by jejich tvrzení o charakteru sporných oken podporoval. Nepředložili žádnou projektovou dokumentaci, fotodokumentaci či jiné relevantní podklady, které by vyvracely odborné závěry studie M. S. ani zjištění stavebního úřadu. Jejich tvrzení zůstalo v rovině obecné polemiky bez faktické opory.

468. Za této situace neměl žalovaný povinnost pořizovat novou studii ani provádět další dokazování, neboť ve spise existuje odborný dokument, který otázku denního osvětlení posuzuje, a jehož závěry nebyly způsobitelným způsobem zpochybněny.

469. Soud se proto plně ztotožňuje se závěry žalovaného, že nedojde k takovému snížení proslunění či osvětlení, které by překračovalo míru přiměřenou poměrům nebo zakládalo porušení práv žalobců.

Ad P) Vliv výstavby – hluková zátěž

470. Žalobci namítají, že projektová dokumentace ani akustická studie nezohledňují použití nejhluknějších technologií, zejména při zajištění stavební jámy, a že aktualizovaná akustická

studie vykazuje nesrovnalosti ve stanovení hlukové zátěže v jednotlivých kontrolních bodech. Tvrdí rovněž, že závěry hlukové studie jsou nevěrohodné a nepředstavují dostatečný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu.

471. Při ústním jednání žalobce b) zejména nesouhlasil s rozsahem povolených stavebních prací – celý týden až do 21.00 hod.

472. Soud tuto námitku neshledal důvodnou.

473. Z obsahu správního spisu plyne, že otázka hluku byla posouzena příslušným dotčeným orgánem ochrany veřejného zdraví, tj. Hygienickou stanicí hl. m. Prahy (HSHMP), která dne 16. 6. 2023 pod č. j. HSHMP 26288/2023/Her potvrdila platnost a závěry předchozího závazného stanoviska ze dne 24. 7. 2018. HSHMP přitom výslovně uvedla, že aktualizovaná akustická studie z března 2022 zohlednila změnu technologie zajištění stavební jámy (vrtané piloty) a že i při této technologii lze při dodržení navržených opatření předpokládat splnění hygienických limitů pro hluk ze stavební činnosti. Navržená opatření byla začleněna do zásad organizace výstavby.

474. HSHMP se vypořádala rovněž s námitkou týkající se odlišných hodnot v jednotlivých kontrolních bodech. Uvedla, že akustická studie byla zpracována výpočtovým programem, jehož výsledky mohou být zatíženy určitou výpočtovou chybou a že shodné hodnoty u nejbližšího objektu mohou být způsobeny tím, že celé staveniště tvoří jeden výpočtový sektor. Zároveň zdůraznila, že hlukové studie obecně slouží k identifikaci rizik, nikoliv jako absolutně přesná prediktivní měření, a že jejich závěry je v případě potřeby možné ověřit měřeními *in situ* v průběhu stavby.

475. Hygienická stanice tak jasně konstatovala, že změny v projektové dokumentaci nepředstavují z hlediska ochrany veřejného zdraví takové nové skutečnosti, které by vedly ke změně či zpochybnění závazného stanoviska. Tato odborná autorita je zákonem povolána posoudit otázky hlukové zátěže (§ 77 zákona č. 258/2000 Sb.) a stavební úřad ani soud nejsou oprávněny její odborné závěry nahrazovat vlastní úvahou.

476. Námitky žalobců ohledně údajné nepřesnosti či nevěrohodnosti akustické studie nepředstavují relevantní odborné zpochybnění závěrů dotčeného orgánu. Žalobci nepředložili žádný znalecký posudek ani odborný podklad, který by závěry HSHMP vyvracel. Samotná skutečnost, že HSHMP nezkoumá konkrétní technologie v technických detailech, není pochybením; dotčený orgán správně vychází z projektové dokumentace předložené žadatelem a posuzuje výsledek z hlediska dodržení hygienických limitů, nikoliv z hlediska technologického postupu.

477. Obava žalobců, že měření *in situ* v praxi neprobíhají dostatečně často, je obecného charakteru a nemá konkrétní vztah k tomuto řízení; nejde o okolnost způsobitou zpochybnit zákonnost napadeného rozhodnutí. Stavební právo vychází z presumpce, že závazná stanoviska dotčených orgánů jsou vydávána v souladu s právními předpisy a stavebník je povinen dodržovat v nich uvedená opatření. Pouhé spekulace o možném budoucím porušení těchto povinností nejsou důvodem k odepření povolení stavby.

478. Za dané situace soud uzavírá, že žalovaný se námitkou hluku zabýval v mezích svých kompetencí, opřel se o závazné stanovisko příslušného dotčeného orgánu a jeho závěry jsou dostatečně odůvodněné. Žalobci neprokázali, že by hluková studie byla věcně nesprávná či že by závazné stanovisko HSHMP bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Námitka je proto nedůvodná.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

Pa) Nedostatečnost hlukové studie jako podkladu rozhodnutí

479. Žalobci namítají, že podkladová akustická studie není způsobilým podkladem rozhodnutí, neboť nepracuje se všemi hluknými technologiemi, vykazuje věcné nesrovnalosti a její závěry nejsou přesvědčivým podkladem pro posouzení hlukové zátěže. Podle žalobců se žalovaný jejich výhradami dostatečně nezabýval.
480. Jak soud již uvedl výše, ze správního spisu vyplývá, že žalovaný se touto námitkou zabýval v rozsahu odpovídajícím své pravomoci a odkázal na závěry Hygienické stanice hl. m. Prahy, která je ze zákona příslušným dotčeným orgánem k posouzení hluku ze stavební činnosti. Hygienická stanice v aktualizovaném stanovisku ze dne 16. 6. 2023 výslovně potvrdila, že aktualizovaná akustická studie byla zpracována v dostatečném rozsahu, zohledňuje změnu technologie zajištění stavební jámy (vrtané piloty) a při dodržení navržených opatření lze předpokládat splnění hygienických limitů ve všech fázích výstavby. Hygienická stanice dále vysvětlila, že shodné hodnoty v některých kontrolních bodech mohou vyplývat z toho, že staveniště tvoří jeden výpočtový sektor, a že hlukové studie obecně slouží k identifikaci kritických míst, nikoli jako absolutně přesné prediktivní výpočty, přičemž jejich závěry lze v průběhu stavby ověřit měřeními *in situ*.
481. Žalovaný z těchto odborných závěrů vycházel a reagoval na jednotlivé námitky žalobců věcně a přiměřeně, přičemž správně konstatoval, že posouzení vhodnosti použitých technologií ani přesná metodika výpočtů nepřísluší stavebnímu úřadu, ale odbornému dotčenému orgánu. Žalobci nepředložili žádný odborný podklad či znalecké zpochybnění, které by závěry Hygienické stanice vyvracelo nebo zakládalo pochybnosti o kvalitě akustické studie. Pouhé nesouhlasné tvrzení o možné nepřesnosti studie nepředstavuje způsobilý důvod ke zpochybnění závazného stanoviska dotčeného orgánu ani k závěru, že by si žalovaný neopatřil dostatečné podklady.
482. Za této situace soud uzavírá, že žalovaný se námitkou nedostatečnosti akustické studie zabýval dostatečně a logicky, přičemž správně vycházel z odborného posouzení příslušného dotčeného orgánu.

Pb) Námitky k pracovní době a pohodě bydlení

483. Žalobci požadují, aby byly stavební práce o víkendech a ve dnech pracovního klidu omezeny, resp. zcela zastaveny, neboť podle nich dochází k zásahu do pohody bydlení. Dále uvádějí, že napadené rozhodnutí se s jejich požadavky dostatečně nevypořádalo.
484. Soud tuto námitku neshledal důvodnou.
485. Z obsahu správního spisu vyplývá, a soud již shora uvedl, že otázka hluku ze stavební činnosti byla komplexně posouzena Hygienickou stanicí hl. m. Prahy, která je podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. příslušným dotčeným orgánem k ochraně veřejného zdraví před hlukem. Hygienická stanice ve svých vyjádřeních opakovaně potvrdila platnost závazného stanoviska z roku 2018 (č. j. HSHMP 38033/2018) i po změně technologie provádění stavební jámy, a to jak sdělením ze dne 3. 6. 2022 (č. j. HSHMP 24141/2022/Her), tak sdělením ze dne 16. 6. 2023 (č. j. HSHMP 26288/2023/Her). Hygienická stanice výslovně uvedla, že aktualizovaná akustická studie po zapracování změny technologie prokazuje možnost dodržení hygienického limitu 65 dB pro celou 14hodinovou pracovní dobu (7–21 hod.), a že navržená opatření byla řádně zapracována do zásad organizace výstavby.
486. Hygienická stanice současně konstatovala, že stanovení omezení pracovní doby by bylo nadbytečné, neboť pro posouzení vlivu na zdraví je rozhodující dodržení hygienických

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

limitů, nikoli to, zda práce probíhají ve všední den, či o víkendu. Splnění limitů lze v případě potřeby ověřit měřením *in situ*. Tato odborná stanoviska byla již dříve přezkoumána Ministerstvem zdravotnictví, které je potvrdilo sdělením ze dne 13. 6. 2019 (č. j. MZDR 22465/2019-4/OVZ).

487. Žalobci neprokázali, že by v jejich případě hygienický limit hluku nebyl možné dodržet, nebo že by hrozila nepřiměřená míra imisí. Jejich námitky ohledně požadavku zákazu víkendových prací jsou založeny pouze na subjektivní obavě z možného budoucího porušení povinností stavebníka. Jak však výstižně konstatoval i Městský soud v Praze v rozsudku č. j. 3 A 113/2023-99 (bod 30), nelze předjímat, že stavebník překročí hlukové limity ještě před zahájením stavebních prací; případné porušení povinností lze řešit měřením a kontrolní činnostmi příslušných orgánů v průběhu stavby.
488. Hluk je navíc přirozenou a dočasnou součástí každé stavební činnosti. Podstatné je, zda dosáhne nepřiměřené intenzity, která by byla způsobila zasáhnout do práv sousedů; takový stav však nelze presumovat předem, není-li podepřen relevantními odbornými podklady.
489. Za této situace soud konstatuje, že žalovaný se námitkou žalobců zabýval v mezích své pravomoci a odkázal na závazná odborná stanoviska dotčeného orgánu, která prokazují možnost dodržení hygienických limitů. Žádné porušení ochrany pohody bydlení ani veřejného zdraví nebylo prokázáno. Námitka je proto nedůvodná.
490. Soud nad rámec uvedeného dodává, že nenáleží do jeho pravomoci hodnotit, která z potenciálních variant organizace stavebních prací by byla pro okolní obyvatele méně zatěžující. Nelze totiž předjímat, zda by byl pro sousedy přijatelnější model delší denní pracovní doby včetně víkendů, který by vedl k rychlejšímu dokončení stavby, anebo naopak model omezení prací o víkendech a zkrácení pracovní doby, jenž by však nevyhnutelně znamenal prodloužení celkové doby trvání stavby a tím i doby, po kterou bude stavební činnost v místě probíhat. Takové úvahy představují otázky čistě organizačního a provozního charakteru, které právní předpisy nesvěřují soudu, ale příslušným stavebním orgánům při zachování hygienických limitů. Úkolem soudu je toliko posoudit zákonnost napadeného rozhodnutí, nikoli nahrazovat správní uvážení volbou jedné z možných variant organizace stavby

Ad Q) Stabilita sousedních staveb

491. Žalobci namítají, že rozsáhlé zemní práce a hluboké základy stavby mohou negativně ovlivnit stabilitu sousedního pozemku i domu č. p. č. XE v k. ú. X, a požadují provedení pasportizace okolních objektů. Tvrdí také, že napadené rozhodnutí nedostatečně chrání jejich vlastnická práva a povinnost stavebního úřadu chránit sousedy podle § 76 odst. 2 stavebního zákona.
492. Soud tuto námitku neshledal důvodnou.
493. Projektová dokumentace byla doplněna o Inženýrsko-geologický průzkum zpracovaný RNDr. J. K. a Mgr. J. K., který zahrnoval dva jádrové vrty, dvě penetrační a jednu zaráženou sondu. Na základě tohoto průzkumu bylo navrženo zajištění stavební jámy berlínskou stěnou tvořenou velkoprofilovými záporami do hloubky 8 m. Součástí dokumentace je i statické posouzení, uzavírající, že navržené řešení vyhovuje a při jeho provedení není důvodné očekávat ohrožení sousedních staveb.
494. Tato konstrukce byla navržena právě s ohledem na charakter podloží i blízkost sousedních budov a jejím účelem je zajistit stabilitu výkopu a eliminovat rizika sesuvů terénu. Žalobci

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

svá tvrzení o možném ohrožení stability nepodložili žádným relevantním odborným podkladem, znaleckým zjištěním ani jiným důkazem; jejich námitka tak zůstala v rovině obecných a ničím nedoložených obav. Nevysvětlili ani konkrétní mechanismus, jímž by mělo dojít k ohrožení stability domu, ani neprokázali, že by navržené zabezpečení stavební jámy bylo nedostatečné či odborně vadné.

495. K požadavku na nařízení pasportizace soud uvádí, že stavební zákon neopravňuje stavební úřad takové opatření ukládat. Pasport slouží primárně vlastníkům staveb pro případné uplatnění náhrad škody, nikoli jako podmínka povolení stavby. Z hlediska veřejného práva postačí, že projektová dokumentace obsahuje technické řešení odpovídající místním podmínkám a chránící okolní stavby. Soud navíc ověřil, že v rámci dokumentace je uvedeno, že před zahájením stavby bude pasport okolních objektů proveden, což poskytuje sousedům dodatečnou ochranu pro případ pozdějšího uplatnění nároků.
496. Nad rámec uvedeného pak soud konstatuje, že stavebník vyjádřil ochotu pasportizaci staveb zajistit.
497. Argumentace žalobců, že stavební úřad údajně zcela rezignoval na ochranu sousedních staveb, neodpovídá skutečnosti. Problematika stability byla opakovaně řešena v odvolacím řízení, dokumentace byla doplněna podle výtek odvolacího orgánu a bezpečnostní opatření byla navržena na základě odborného geologického průzkumu i statického posouzení. Projektant stanovil zásady organizace výstavby, zatímco konkrétní provedení stavebních prací a odpovědnost za škody upravují příslušná ustanovení stavebního zákona (§ 152, § 160) a občanského zákoníku.
498. Za této situace soud uzavírá, že žalovaný se námitkou zabýval řádně, opřel se o odborné podklady a žalobci neprokázali existenci reálného rizika ohrožení stability sousední stavby. Námitka je proto nedůvodná.

Ad R) Zásah do pohody bydlení

499. K poslední žalobní námitce městský soud nejprve uvádí, že judikatura správních soudů dlouhodobě vychází z toho, že pojem pohoda bydlení představuje souhrnné označení pro celkovou kvalitu prostředí, v němž osoba bydlí. Nejde pouze o mechanické splnění technických norem nebo limitů, ale o komplexní posouzení dopadů stavebního záměru na každodenní život osob v okolí, a to včetně vlivů, které mají převážně subjektivní vnímání, pokud dosáhnou objektivně nepřiměřené míry.
500. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (č. 2776/2013 Sb. NSS), zdůraznil, že mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení patří mimo jiné podstatné zmenšení odstupových vzdáleností mezi stavbami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu a zejména míra oslunění a denního osvětlení obytných místností. Na pohodu bydlení má rovněž vliv narušení soukromí, například v důsledku přímého nahlížení do oken nebo nadměrného „obtěžujícího sousedství“. Tyto vlivy je nutno posuzovat v jejich celku a ve vztahu ke konkrétním místním podmínkám.
501. Zároveň judikatura konstatuje, že pohoda bydlení není totožná s pouhým dodržením technických norem či hygienických limitů. Splnění stanovených limitů ještě neznamená, že nemůže dojít k zásahu do pohody bydlení, pokud je intenzita ostatních negativních vlivů zjevně nepřiměřená. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, pokud účastník řízení poukazuje na konkrétní okolnosti, které mohou znamenat zásah do pohody bydlení, je správní orgán povinen se těmito tvrzeními zabývat,

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

a to i tehdy, když závazná stanoviska dotčených orgánů potvrzují splnění technických požadavků.

502. Při hodnocení možné újmy na pohodě bydlení musí správní orgán vždy vycházet z charakteru dané lokality, její dosavadní míry zatížení, hustoty zástavby či citlivosti prostředí. V exponovaných či architektonicky či urbanisticky hodnotných územích je nezbytné volit šetrnější řešení, zatímco v běžné městské zástavbě se předpokládá určitá míra změn a rozvoje území.
503. Zásah do pohody bydlení tak představují jen ty dopady, které svou intenzitou přesahují míru odpovídající poměrům lokality a které mají reálný a doložený potenciál významně zhoršit podmínky bydlení sousedů. Naopak běžné, předvídatelné a přechodné vlivy spojené s realizací nebo existencí stavby nejsou bez dalšího způsobitelné založit porušení tohoto veřejného subjektivního práva. (Viz např. rozsudek NSS ze dne 29. 7. 2015, čj. 1 As 62/2015-32).
504. Obecně je nutné vycházet z předpokladu, že při posuzování možného narušení pohody bydlení odrážejí obecné požadavky na výstavbu a stanovené limity zatížení požadavky na zachování pohody bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem, nelze bez dalšího úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena (rozsudky NSS z 22. 11. 2007, č. j. 9 As 5/2007-76, z 25. 2. 2021, č. j. 1 As 91/2020 – 30, nebo rozsudek zdejšího soudu z 29. 9. 2022, č. j. 18 A 49/2022 – 175). Podle rozsudku NSS z 18. 6. 2021, č. j. 5 As 145/2020-36, nelze přehlížet ani judikaturu civilních soudů, ze které vyplývá, že pokud by měla být imise nepřekračující veřejným právem stanovené limity shledána nepřiměřenou místním poměrům, měl by pro to být dán zvláštní důvod (rozsudek Nejvyššího soudu z 25. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3859/2017). V takovém případě je nutné, aby účastníci řízení svá tvrzení řádně specifikovali a též doložili (rozsudek NSS ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014-36). To žalobci podle soudu náležitě nečinili a nečiní, setrvávají v zásadě jen v rovině blíže nespecifikovaných obav a pouze obecně zpochybňují rozsah, v jakém byly možné hrozící imise posuzovány.

Ad Ra) Vizualní zásah

505. Žalobci namítají, že výška stavby a zejména ustupující čtvrté nadzemní podlaží s venkovní plochou orientovanou k jejich domu umožní osobám užívajícím stavbu nahlížet do oken jejich obytných místností, a tím zásadně naruší jejich soukromí a pohodu bydlení.
506. Ze stavební dokumentace založené ve správním spise vyplývá, že z východní strany stavby nejsou navržena okna obytných místností, a tedy není umožněn přímý pohled do zahrady či na pozemek žalobců. Ustupující podlaží ve 4. NP je vybaveno venkovní plochou, která není určena jako terasa, což je patrné i z projektové dokumentace i z odůvodnění napadeného rozhodnutí; tato plocha je konstrukčně a zábradlím upravena tak, aby neumožňovala užívání k rekreačním či pobytovým účelům a minimalizovala možnost výhledu do bezprostředního okolí.
507. Případné pohledy z balkonů ve 2. a 3. NP jsou možné pouze na fasádu domu žalobců, nikoliv přímo do jeho obytných místností či soukromých zahradních prostor. Tento výhled je navíc vzájemný, což vyplývá ze situování stávající zástavby v lokalitě XC; nejde tedy o jednostranný či mimořádně intenzivní zásah.
508. Podle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku je chráněna jen taková imise (včetně vizuálního obtěžování), která přesahuje míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezuje

obvyklé užívání sousedního pozemku. Judikatura NSS k tzv. imateriálním imisím (např. rozsudky č. j. 6 As 174/2018-32, 8 As 20/2011-131 či 7 As 354/2021-27) ustáleně dovozuje, že v intravilánu obce je určitá míra vizuálního kontaktu mezi sousedními nemovitostmi zcela obvyklá a sama o sobě nepředstavuje zásah do soukromí chráněný veřejným právem. Ochrana je poskytována pouze tehdy, jde-li o mimořádné, intenzivní a soustavné narušování soukromí, typicky v případech, kdy je stavba projektována či upravena primárně za účelem nahlížení do sousední nemovitosti nebo kdy stavební úpravy umožní výhled do dosud uzavřených prostor bez legitimního důvodu.

509. Nic z toho v projednávané věci nenastalo. Stavební úřad ani žalovaný neshledali, že by projektovaná výška stavby či umístění balkonů vedly k zásahu, který by přesahoval běžné poměry městské obytné zástavby. Žalobci rovněž neprokázali, že by okna jejich domu byla v přímé výškové či směrové ose výhledu z balkonů nebo že by uspořádání stavby umožňovalo zvláště intenzivní či permanentní nahlížení do oken jejich obytných místností. Jejich tvrzení se pohybuje v obecné rovině a není podloženo žádným technickým podkladem ani fotodokumentací.

510. Soud doplňuje, že jak uvádí ustálená judikatura (např. 7 As 172/2017-29, 4 As 62/2017-37), je primárně na osobě, která chce chránit své soukromí, aby užila běžných technických prostředků (žaluzie, rolety, záclony, pergoly apod.), přičemž vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo, aby okolní pozemky zůstaly navždy neužité či nezastavěné pouze z důvodu zachování dosavadní míry soukromí (rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). Stavební právo žádné takové oprávnění neposkytuje (viz rozsudek NSS ze dne 25. 4. 2019, č.j. 5 As 166/2018-67)

511. Za daných okolností soud neshledal, že by stavební záměr umožňoval takovou míru pohledových imisí, která by přesahovala míru přiměřenou místním poměrům nebo podstatně omezovala obvyklé užívání domu žalobců. Námitka je proto nedůvodná.

Ad Rb) Zhoršení oslunění, osvětlení a výhledu

512. Otázka oslunění a denního osvětlení byla posouzena na základě Studie denního osvětlení založené ve správním spise. Studie potvrzuje, že v západní fasádě domu žalobců (konkrétně žalobkyně a) paní Š.) nejsou situována okna obytných místností, nýbrž okna chodeb či menších prostor, která nesplňují minimální skladební rozměry podle příslušných technických norem a nepodílejí se tak na proslunění obytných místností (viz bod 464 a 465 tohoto rozsudku). Obytné místnosti domu žalobců jsou osluněny zejména okny orientovanými na jih, jejichž parametry i orientace zajišťují splnění požadavků normy ČSN EN 17037. Zastínění západní fasády tedy nemůže vést ke ztrátě normového proslunění domu.

513. Žalobci nenabídli žádný odborný podklad, který by studii denního osvětlení zpochybňoval nebo dokládal, že by zastínění jejich domu mělo nepřiměřenou intenzitu. Námitka tak zůstala v rovině obecného tvrzení.

514. Zhoršení výhledu samo o sobě není stavebním právem chráněno. Judikatura správních soudů (viz rozsudky NSS ze dne 27. 11. 2019, č.j. 9 As 55/2018-39, či ze dne 16. 5. 2017, č.j. 8 As 218/2016-61) ustáleně dovozuje, že úbytek výhledu nebo oblohové složky může být relevantní pouze tehdy, dosahuje-li takové intenzity, že se vymyká míře přiměřené místním poměrům. V dané lokalitě, tvořené městskou obytnou zástavbou, je běžné, že nové stavby

mohou částečně měnit stávající výhledové poměry sousedů. Žalobci neuvedli žádnou specifickou okolnost, která by činila jejich situaci mimořádnou.

Ad Rc) Zahuštění zástavby, nárůst počtu obyvatel, dopravní zátěž

515. Žalobci namítají, že schválením stavby dojde k navýšení počtu obyvatel a dopravní zátěže v lokalitě, což má podle nich představovat zásah do pohody bydlení a vést ke snížení hodnoty sousedních pozemků. Soud však tuto námitku neshledal důvodnou.
516. Pohoda bydlení je podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (viz výše uváděná rozhodnutí) komplexním pojmem, jehož smyslem je zabránit pouze takovým negativním vlivům stavebního záměru, které přesahují míru přiměřenou místním poměrům a mohou mít kvalifikovaný dopad na každodenní život dotčených sousedů. NSS výslovně uvedl (např. rozsudek č. j. 2 As 44/2005-116), že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat“ a že každá stavba přináší určitou míru zatížení okolí, kterou je spravedlivé požadovat po vlastnících sousedních nemovitostí, pokud jde o zatížení přiměřené poměrům.
517. Zahuštění zástavby, navýšení počtu obyvatel či běžné zvýšení dopravního provozu jsou přirozenými důsledky rozvoje městských území. Tyto okolnosti samy o sobě nezakládají zásah do pohody bydlení, nejsou-li doprovázeny konkrétními skutečnostmi dokládajícími mimořádný dopad na sousední nemovitosti. Žalobci však takové konkrétní a odborně doložené skutečnosti neuvedli. Jejich tvrzení zůstalo v obecné rovině a nebylo podloženo žádným odborným posudkem ani technickým podkladem.
518. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí přitom na stranách 116–126 podrobně posoudil všechny jednotlivé složky pohody bydlení, včetně dopadů na osvětlení, oslunění, zastínění zahrady, hluk ze stavební činnosti i budoucího provozu stavby, světelné imise a výhledové poměry. Každý dílčí aspekt posoudil nejen z hlediska technických požadavků, ale i z hlediska intenzity zásahu s ohledem na charakter lokality a na průměrné poměry v dané městské zástavbě. Žalovaný se s těmito závěry ztotožnil a soud neshledal, že by byly nepřezkoumatelné nebo vycházely z nesprávných skutkových předpokladů.
519. Zejména otázka zastínění zahrady byla posouzena v souladu s platnými technickými normami (§ 45 PSP již neplatí) i s principem míry přiměřené poměrům. Vzhledem k výškovému uspořádání okolní zástavby a odstupovým vzdálenostem stavba nepředstavuje nepřiměřené zatížení, které by v daném prostředí bylo mimořádné. Je běžnou vlastností každé stavby, že vrhá stín a mění výhledové poměry v okolí; pouze mimořádně intenzivní zásah může být hodnocen jako nepřijatelný. O takovou situaci se zde nejedná.
520. Pokles tržní hodnoty sousedních nemovitostí není právně relevantní námitkou. Správní soudnictví ani stavební právo neposkytují ochranu proti hypotetickým ekonomickým dopadům, které nejsou veřejnoprávně chráněným hodnotám podřaditelné. Ochrana se poskytuje výhradně proti zásahům do práv, nikoli proti možným změnám tržního prostředí.
521. Soud tak uzavírá, že žalobci neprokázali žádný konkrétní kvalifikovaný zásah do pohody bydlení, který by překračoval míru přiměřenou poměrům. Stavební úřad hodnotil jednotlivé aspekty pohody bydlení i jejich vzájemné souvislosti dostatečně a přezkoumatelným způsobem. Námitka je proto nedůvodná.

Ad Rd) Dopady výstavby

522. Námitka žalobců týkající se obecných dopadů výstavby je nedůvodná. Veškeré jednotlivé okruhy tvrzených zásahů — tj. vlivy na oslunění a osvětlení, zastínění, pohledové imise, hluk

ze stavební činnosti, světelné imise, vizuální kontakt, dopravní zátěž i vliv na soukromí — již byly v předchozích částech rozhodnutí podrobně posouzeny samostatně, a to jak z hlediska veřejnoprávních požadavků stavebního práva, tak z hlediska civilněprávního testu imisí podle § 1013 občanského zákoníku a podle judikatury správních soudů k ochraně pohody bydlení.

523. Z provedeného posouzení vyplývá, že žádný z tvrzených dopadů nepřesahuje míru přiměřenou místním poměrům, a tedy nenaplnuje hranici nepřipustného zásahu ani podle stavebního zákona, ani podle soukromoprávních kritérií. Nejde o excesivní či mimořádné zatížení okolí, nýbrž o běžné a předvídatelné vlivy, které doprovázejí umístění stavby odpovídající charakteru dané městské lokality.

524. Soud proto uzavírá, že tato námitka nepřináší žádné nové skutečnosti, jež by nebyly již vypořádány u jednotlivých složek pohody bydlení. Námitka je tudíž nedůvodná.

Ad Re) Nedostatečné odůvodnění

525. Žalobci namítají, že napadené rozhodnutí nedostatečně reagovalo na jejich rozšířené námitky týkající se pohody bydlení, a že stavební úřad pouze odkázal na jednotlivé dílčí úvahy a na závěr konstatoval, že pohoda bydlení narušena nebude. Podle žalobců se rozhodnutí neopírá o komplexní a individualizované posouzení jejich konkrétních výhrad.

526. Soud tuto námitku neshledal důvodnou.

527. Napadené rozhodnutí je plně přezkoumatelné. Stavební úřad jednotlivé složky tvořící kvalitu prostředí — denní osvětlení, proslunění, zastínění, hluk, světelné imise, dopravní zátěž, výhledové poměry a pohledové imise — podrobně vyložil na stranách 116 až 126 prvoinstančního rozhodnutí. Zabýval se přitom nejen existencí či neexistencí normových hodnot, ale také intenzitou možného zásahu a jeho přiměřeností místním poměrům. Žalovaný tyto úvahy přezkoumal a akceptoval, přičemž jeho odkaz na předchozí rozhodnutí je plně přípustný; správní orgán totiž může na vlastní dřívější argumentaci odkázat tehdy, je-li použitelná a přezkoumatelná.

528. Ačkoliv žalobci tvrdí, že své námitky „rozšířili“, ve skutečnosti jejich doplnění nepřineslo žádné nové skutkové okolnosti, které by se odlišovaly od již dříve vypořádaných tvrzení. Podstata jejich argumentace zůstala shodná: obava z možného zastínění, zhoršení soukromí, dopravní zátěže a obecného poklesu kvality bydlení. Každá z těchto složek však byla stavebním úřadem i žalovaným konkrétně a individuálně posouzena, a soud výše vysvětlil, proč jednotlivé námitky nemohou obstát ani podle veřejnoprávních požadavků stavebního práva, ani podle civilněprávního testu imisí.

529. Nelze přisvědčit ani tvrzení žalobců, že stavební úřad pouze konstatoval splnění technických limitů. Jak již bylo vysvětleno, stavební úřad zkoumal jednotlivé dílčí vlivy také z hlediska jejich intenzity, návaznosti na charakter lokality a míry přiměřené poměrům — tedy v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu k pojmu pohody bydlení. Závěr, že záměr nepředstavuje kvalifikovaný zásah do práv žalobců, je proto řádně odůvodněný a logicky navazuje na provedené úvahy.

530. Pokud se žalobci dovolávají závěrů plynoucích z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, tento primárně řeší účastenství ve stavebním řízení. I v tomto rozsudku nicméně Nejvyšší správní soud konstatoval, že výhled z oken určité nemovitosti nemůže být v průběhu času absolutně neměnný. Skutkově řešená věc dopadá

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

na zcela odlišný případ – povolení stavební úpravy sousedního domu na hotel na Starém Městě. Pro nyní řešenou věc jde tedy o rozhodnutí zcela nepřiléhavé.

531. Napadené rozhodnutí tedy splňuje požadavky na přezkoumatelnost a žalovaný se s námitkami žalobců vypořádal způsobem, který odpovídá jejich obsahu i rozsahu. Námitka je proto nedůvodná.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

532. Soud po posouzení věci dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí netrpí vadami namítanými žalobci a že správní orgány obou stupňů se s posuzovaným stavebním záměrem vypořádaly v souladu s příslušnou právní úpravou. Žalobci stavěli své námitky především na závaznosti a regulativní funkci územní studie Komořany, která však jako územně plánovací podklad nemůže nahrazovat územní plán ani Pražské stavební předpisy. Správní orgány správně vycházely z PSP a z údajů Územně analytických podkladů, neboť územní studie v době podání žádosti neexistovala a později vydaná studie nebyla pořizována jako závazný dokument určující výškové či hmotové limity zástavby ve stabilizovaném území. Posouzení výškové hladiny, stavební čáry i možné odchylky od charakteru okolní zástavby bylo řádně odůvodněno a odpovídá jak § 25 a § 26 PSP, tak skutečné urbanistické struktuře lokality. Soud současně neshledal důvodnými ani námitky týkající se dopravního napojení stavby. Správní orgány vyžádaly všechna stanoviska vyžadovaná stavebním zákonem, přičemž ze závazných stanovisek Policie České republiky jednoznačně plyne, že záměr splňuje požadavky bezpečnosti a plynulosti provozu.
533. Pokud jde o námitky směřující proti možné újmě na pohodě bydlení soud uzavírá, že pojem pohody bydlení představuje podle ustálené judikatury správních soudů komplexní hodnocení kvality prostředí, v němž obyvatel žije; nejde jen o mechanické splnění technických norem, ale o souhrnné posouzení dopadů stavebního záměru na každodenní život osob v okolí, a to včetně vlivů subjektivně vnímaných, pokud by dosahovaly objektivně nepřiměřené intenzity. Soud však takovou mimořádnou intenzitu v projednávané věci neshledal. Správní orgány hodnotily jednotlivé dílčí složky — oslunění, denní osvětlení, zastínění, výhledové poměry, pohledové imise, dopravní zátěž i hluk a světelné vlivy — nejen z hlediska splnění technických požadavků, ale rovněž z hlediska jejich přiměřenosti místním poměrům. Z provedeného posouzení vyplývá, že žádný z tvrzených dopadů nepřesahuje míru odpovídající charakteru okolní městské zástavby. Žalobci navíc nepředložili žádný odborný podklad, který by prokazoval zásah mimo rámec obvyklého zatížení, a jejich tvrzení zůstala převážně v obecné rovině.
534. Soud současně konstatuje, že v městské obytné zástavbě je běžné, že nové stavby mohou částečně měnit výhledové poměry, zvýšit míru vizuálního kontaktu či dopravní zátěže, aniž by to samo o sobě představovalo zásah do pohody bydlení chráněný veřejným právem. Ochrana se poskytuje až tehdy, jde-li o zásah mimořádný, intenzivní a nepřiměřený místním poměrům. Taková situace zde nenastala: záměr nenarušuje oslunění obytných místností žalobců, neumožňuje mimořádně intenzivní nahlížení do jejich soukromých prostor, nemění charakter zástavby způsobem odporujícím urbanistickému kontextu a nepřináší dopravní či jiné imise překračující běžné poměry lokality. Námitky týkající se pohody bydlení jsou proto nedůvodné.

535. Soud dále připomíná, že život v intravilánu hlavního města nevyhnutelně zahrnuje určitou míru stavebního rozvoje, obnovy a proměny okolní zástavby. Při povolování nové stavby dochází v zásadě ke střetu dvou navzájem legitimních vlastnických práv: na jedné straně stojí právo vlastníka pozemku realizovat v mezích právního řádu svůj stavební záměr, na straně druhé právo vlastníků stávajících nemovitostí nebýt nadměrně rušeni či zatěžováni. Úkolem správních orgánů ani soudu není apriorně upřednostňovat jednu z těchto stran, ale vyvažovat je prostřednictvím kritérií proporcionality, jak je vymezuje stavební právo, judikatura i jednotlivé technické a urbanistické normy. Tam, kde stavební záměr splňuje všechny zákonné požadavky, respektuje limity územního plánování a nezpůsobuje imise mimořádné intenzity, nelze jeho realizaci považovat za zásah do práv sousedů, byť může objektivně změnit některé vnější podmínky bydlení.
536. V této souvislosti nelze odhlédnout ani od širšího společenského rámce. Hlavní město Praha i další velká sídla v České republice dlouhodobě čelí akutnímu nedostatku bytů, který se promítá nejen do cen bydlení, ale i do sociální a demografické situace, zejména pokud jde o možnosti mladých lidí zakládat rodiny a zůstat ve městě. Stavební právo samozřejmě neposuzuje stavební záměry podle jejich „potřebnosti“, nicméně územní plánování a stavební politika státu předpokládají rozumnou míru nové výstavby v již urbanizovaném území. Je-li stavební záměr v souladu s územním plánem, splňuje technické požadavky a nezasahuje nepřiměřeně do práv okolních vlastníků, nelze jeho realizaci bránit jen z důvodu, že představuje další zátěž urbanizovaného prostoru; právě naopak, udržitelný rozvoj města vyžaduje, aby v intravilánu vznikaly nové byty, které přispívají k řešení bytové situace a k stabilitě městské komunity.
537. S ohledem na vše shora uvedené dospěl soud k závěru, že rozhodnutí žalovaného, kterým bylo odvolání žalobce zamítnuto, bylo vydáno v souladu se zákonem a shora uvedené žalobní námitky uplatněné žalobcem nejsou důvodné. Soudu tedy nezbylo, než žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítnout.
538. Výrok o nákladech řízení má oporu v § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, 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. Žalobce v řízení úspěšný nebyl, proto mu právo na náhradu nákladů řízení nepřisluší. Žalovanému, který měl v řízení plný úspěch, však žádné náklady spojené s tímto řízením nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, proto soud rozhodl, že se žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřiznává.

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.

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 nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

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 11. únor 2026

JUDr. Slavomír Novák v.r.
předseda senátu