



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyň JUDr. Petry Kamínkové a Mgr. Hany Janotové ve věci

žalobců: a) M. H.
 b) K. Š.
 c) M. B.
 d) J. F.
 e) H. H.

zastoupeni advokátem Mgr. Viktorem Hunalem
sídlem Sokolovská 47/73, 186 00 Praha 8

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

za účasti: J. V.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 9. 2025, č. j.: MHMP 694839/2025, sp. zn.: S-MHMP 1009388/2024/STR

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Zúčastněná osoba nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění

Stručné vymezení věci

[1] Žalobci napadli shora uvedené správní rozhodnutí, kterým bylo zamítnuto jako nedůvodné jejich odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12, odbor výstavby (dále také jen obecně „*stavební úřad*“, přičemž toto obecné označení soud dále používá i obecně pro žalovaného, pokud rozlišení jednotlivých vykonavatelů veřejné správy není na úkor srozumitelnosti textu), ze dne 1. 2. 2024, sp. zn. OVY/53363/2022/Ve, a toto rozhodnutí bylo potvrzeno (dále také jen „*prvostupňové správní rozhodnutí*“). Žádost o vydání rozhodnutí podal stavebník, který je v tomto soudním řízení zúčastněnou osobou. Žalobci jsou bezprostřední sousedé stavebního záměru.

[2] Ve správním (stavebním) řízení byl schválen stavební záměr pro stavbu „Rodinný dům“ při ulici X, katastrální území X, spolu s vestavěnou garáží, s přemístěním rozvaděče elektro, s přípojkou splaškové kanalizace ze stávající šachty, s domovním rozvodem vody, s likvidací dešťových vod, a se zařízením staveniště, to vše na pozemcích parc. č. XA a XB, katastrální území X. Dále byly stanoveny konkrétní podmínky pro umístění stavby, pro provedení stavby, a pro užívání stavby. Rozhodováno bylo podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „*stavební zákon*“), a byl schválen stavební záměr ve společném povolení podle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona.

Žalobní body

[3] Žalobci napadli rozhodnutí v celém rozsahu a domáhali se jeho zrušení a vrácení žalovanému k dalšímu řízení, včetně zrušení prvostupňového správního rozhodnutí. V žalobě uplatnili tyto žalobní body, jejichž obsah kopíruje jejich stanovisko a procesní úkony uplatňované ve správním řízení.

[4] Žalobci namítají v prvním žalobním bodu rozpor záměru s obecnými požadavky na umísťování staveb podle ust. § 20 odst. 1 nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (Pražské stavební předpisy, dále také jen tradiční zkratka „*PSP*“ nebo „*Pražské stavební předpisy*“). Obecně tvrdí, že záměr

nezapadá do urbanistické struktury v okolí bezprostředním a navazujícím, což dále rozvíjejí v další části žaloby.

[5] V druhém žalobním bodě zpochybňují zastavěnou plochu, která je 1,6x až 3x větší než zastavěná plocha na sousedních pozemcích žalobců; v ulici X a stavebním bloku je průměrná zastavěná plocha 20%, podobně i v okolním širším území, záměr tak bude největším objektem v celém území. Záměr je umístěn na pozemcích s celkovou výměrou 619 m², záměr má plochu 304,4 m², což znamená zastavěnou plochu 49,2 %, což je 3,25x větší zastavěná plocha, než kterou uvádí žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí jako průměrnou v daném území (kterou uvádí 15 %). Podle názoru žalobců na tom nic nemění zjištění, že záměr je v souladu s územním plánem, nesouhlasí s odkazem žalovaného na vybrané objekty, které mají největší zastavěnou plochu (str. 14 – 15 napadeného rozhodnutí), a provádějí procentuální výpočet zastavěné plochy z plochy pozemku. Tím se dostávají na hodnoty zastavěnosti 18,4 % až 45,3 %. Tím namítají, že závěr žalovaného o obdobnosti zastavěné plochy s objekty v území se již nacházejícími, je nesprávný. Uvádějí, že zastavěná plocha objekty, které uvádí žalovaný, je v rozmezí od cca 15 % do cca 35 % a pouze jeden objekt má zastavěnost cca 45 %. Namítají, že není patrné, jak žalovaný u výpočtu zastavěnosti u tohoto objektu (na parc. č. XC) dospěl. Z údajů z katastru nemovitostí má tento objekt podle výpočtu žalobců zastavěnost cca 18 %. U objektu na pozemku parc. č. XC a XD, kde žalovaný uvádí zastavěnost 45,3 %, žalobci namítají, že tento objekt nelze porovnávat se záměrem, neboť tento objekt je umístěn při okraji území, nedisponuje čtyřmi nadzemními podlažími pohledem z ulice a objemem není obdobný záměru, což dokumentují fotodokumentací tohoto objektu:



[6] Namítají tedy, že zastavěná plocha záměru je mnohem větší než zastavěná plocha objektů v okolí, přičemž jednotlivé zastavěné plochy je nutné posuzovat ve vztahu k pozemkům, které funkčně s pozemkem souvisejí. Namítají vnitřní rozpornost závěru

žalovaného v tom smyslu, že uvádí průměrnou zastavěnost 15 % v území, přičemž zastavěnost záměru je asi 50 %.

[7] Konkrétně u zastavěnosti pozemku přikládají tuto mapu:



[8] Ve třetím žalobním bodě napadají vymezení stavební čáry. Poukazují na své podané odvolání a na vypořádání odvolacích námitek žalovaným, s nímž nesouhlasí. Ohledně závěru týkající se volné stavební čáry namítají, že žalovaný nezohlednil skutečnost, že objekt na pozemku parc. č. XE stavební čáru nepřekračuje, nesouhlasí s tím, že by tuto čáru tvořily garáže. Podle jejich názoru by se nové objekty měly přizpůsobovat stávající zástavbě, což záměr nečiní, neboť svou hlavní fasádou (jižní) předstupuje hlavní fasády na sousedních pozemcích a hlavní hmota objektu se posouvá o několik metrů blíže k uličnímu prostranství. Hlavní uliční fasády sousedních objektů na severní straně ulice X jsou odstoupeny minimálně 5,5 m, záměr má být umístěn 3,3 metru od komunikace, čímž linii porušuje. Domnívají se, že stavební čára je tak otevřenou, nikoliv volnou. K tomu přiložili fotografii:



[9] Stavební čára byla vyznačena na obrázku žalobci.

[10] Ve čtvrtém žalobním bodě žalobci napadají výšku záměru. Opakují to, co uváděli v odvolání, na něž přímo odkazují a je kopírují. Vzhledem k tomu, že správní žaloba směřuje proti odvolacímu správnímu rozhodnutí, není účelné tuto zkopírovanou argumentaci uvádět do konstatační části odůvodnění rozsudku. Žalobci velmi obecně uvádějí, že žalovaný se s jejich námitkami nevypořádal, ale neuvádějí, v čem konkrétně. Konkrétněji uvádějí, že v projektové dokumentaci je výška 9,7 metru počítaná „po římsu“ nepřesná, když podle jejich názoru je správná výška 10,39 metru. Dále znovu kopírují části svého odvolání. Konkrétněji k výšce uvádějí, že tu je nutné poměřovat k místu, kde dochází k průniku vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky.

[11] Dále uvádějí, že u určení výškové hladiny III. nesouhlasí se zařazením objektu na pozemcích parc. č. XF a XG, kdy podle jejich názoru měl žalovaný vyjít z průměrné výšky obvodové linie střechy, kdy by spadala do hladiny II, u objektu na parc. č. XH namítají totéž, u objektu na pozemku parc. č. XC totéž, u objektu na parc. č. XI a XJ totéž. Toto konkrétně namítají u posouzení žalovaného v odůvodnění napadeného rozhodnutí (tedy, že k této odvolací námitce žalovaný nepřihlédl). Uvádějí, že záměr nelze posuzovat dvěma výškovými hladinami (II. a III.), ale jednou, že jej nelze porovnávat u objektu, u nichž je vycházeno z maximální výšky linie střech a nikoliv průměrné, že žalovaný k tomu sice přihlédl, ale formálně. Uvádějí, že nezohlednil skutečné výšky, a vyšel z maximálních výšek nepatrných částí střech. Namítají dále, že porovnávané objekty se nacházejí ve značné vzdálenosti od záměru, argumentace opakují ohledně výšky záměru. K porovnávaným objektům dále uvádějí, že přesah přes 9 metrů je pouze nepatrný u částí střech, údaje v ÚAP označují jako nepřesné a orientační. Uvádějí, že z asi 113 objektů jsou pouze 4, které podle „nepřesných“ výšek v ÚAP v nepatrné části linie střechy zasahují do výškové hladiny III.

[12] V pátém žalobním bodě (podlažnost záměru) žalobci uvádějí, že žalovaným uváděné srovnávané objekty mají menší zastavěnou plochu nebo se nacházejí na okraji posuzovaného území, podle názoru žalobců je nutné porovnávat objekty v ulici X.

[13] V šestém žalobním bodě žalobci napadají vymezení rozhodného území. Znovu odkazují na své odvolání, namítají, že nesouhlasí s odkazem žalovaného na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023, čj. 3 As 247/2022-62, a ze dne 29. 11. 2023, čj. 4 As 282/2022-174, kdy byl předmětem vymezení území pro účely souladu s územním plánem, ne však vymezení území pro účely posouzení záměru s charakterem území podle § 20 odst. 1 PSP. Namítají, že nevyšší vypovídající hodnotu má nejbližší zástavba, tedy bezprostřední okolí (žalobci uvádějí pohled z ulice X). Argumentace žalobců se pak v tomto směru dost opakuje a odkazuje na již dříve namítané nedostatky.

[14] V sedmém žalobním bodě žalobci namítají nedostatečně dodržanou pohodu bydlení, znovu odkázali na podané odvolání a obecně uvádějí, že podle jejich názoru tato argumentace nebyla vypořádána; citují z odvolání a odůvodnění napadeného rozhodnutí (tuto část žaloby soud nebude do odůvodnění přebírat, neboť není spornou). Namítli, že žalovaný se s jejich námitkami vypořádal pouze odkazem na projektovou dokumentaci a stanoviska příslušných orgánů, ačkoliv podle judikatury nelze narušení pohody bydlení posoudit na základě projektové dokumentace či stanovisek dotčených orgánů (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, sp. zn. 2 As 44/2005). Dále nesouhlasí s tím, že narušení pohody bydlení je přechodné po dobu výstavby, ale o budoucí účinky záměru, který podle jejich názoru žalovaný nedostatečně ověřil, znovu opakují skutečnosti již dříve uvedené (tvrzené převýšení dosavadní zástavby, objem stavby, ztrátu výhledu z okolních domů, úbytek oblohové složky). Ohledně omezení výhledu odkazují na náhled do mapy, kdy z rodinného domu na pozemku p.č. XK dojde ke ztrátě výhledu jihovýchodním směrem, z rodinného domu na pozemku p.č. XL dojde ke ztrátě výhledu jihozápadním směrem, u rodinného domu na pozemku p.č. XM se jedná, jak žalobci uvedli o ztrátu výhledu ze zahrady, tj. jihovýchodním směrem, u rodinného domu na pozemku p.č. XN dojde ke ztrátě výhledu severovýchodním směrem, a u rodinného domu na pozemku p.č. XO dojde ke ztrátě výhledu severním směrem. Podle jejich názoru nemuseli uvádět procento ztráty výhledu, ale ta je patrná již z tohoto vyjádření. Znovu namítají, že záměr bude o cca 6 metrů vyšší, než byl objekt, který zde stál. Obecně namítají, že se žalovaný nevypořádal se všemi jejich argumenty.

[15] Dále namítli zastínění okolních pozemků a staveb, namítají, že se s ní žalovaný nevypořádal, dále namítají, že autor studie nesprávně uvedl výšku objektu, a že se žalovaný touto námitkou nevypořádal, neboť i on vychází z nesprávně určené výšky. Tvrdí, že výška objektu je 14,85 metru, nikoliv 11,2 metru, jak uvádějí autoři studie. Dále kopírují část svého odvolání týkající se námitek proti studii oslunění, a namítají, že žalovaný se touto částí námitek vypořádal pouze paušálně. Konkrétně namítají, že se studie zabývá jen několika vybranými pozemky, přičemž ovlivněny budou i další pozemky (parc. č. XP, XN, XQ, XO, XR, XS), opětovně tvrdí, že byla vzata v úvahu nesprávná výška objektu, a že v předchozím řízení stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění studie, což stavebník neučinil. Tvrdí, že realizací záměru dojde k narušení přirozeného oslunění, a že tato okolnost nebyla zhodnocena ve vztahu k míře přiměřené poměrům.

[16] Žalobci dále tvrdí, že dojde ke ztrátě soukromí, poukazují na své námítky ve stavebním řízení, že dojde k záměru domu o několik metrů vyššího než sousedící rodinné domy, čímž bude umožněn přímý výhled z oken do ložnic a zahrad žalobců, k tomu připojují nákres:



[17] Dále žalobci namítají zhoršení zvukových a světelných poměrů během výstavby záměru a po jeho realizaci, poukazují na své odvolání, stejně jako zhoršení kvality prostředí a životních podmínek (uvádějí, že stavba bude mít tíživý psychologický dopad na žalobce v podobě pocitu sevření).

[18] V další části tohoto žalobního bodu namítají absenci posouzení vlivu záměru na okolní mikroklima a odtokové poměry a absenci hydrogeologického posudku. Citují ze svého odvolání, uvádějí, že podle jejich názoru se stavební úřad v odůvodnění nedostatečně s takovými námitkami vypořádal. Nesouhlasí s vypořádáním této části odvolání žalovaným, a poměrně obecně uvádějí, že znalecké posouzení ve spise chybí, tento názor opírají o to, že se na sousedních pozemcích nacházejí studny. Tento znalecký posudek navrhuje.

[19] V osmém žalobním bodě namítají vady projektové dokumentace. Citují ze svého odvolání a posouzení věci stavebním úřadem a žalovaným. Namítají, že žalovaný se nevypořádal s námitkou, že statické prověření je nepřezkoumatelné, že bylo pořízeno pro jiný stavební záměr, proto jej nelze použít, neboť každá stavba má jiné parametry, za nesprávný mají výpočet užité plochy, to podle jejich názoru neučinil ani stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí. Za nedostatečné mají vypořádání námítky ze stavebního řízení týkající se umístění opěrných stěn S1 a S2, uvádějí, že není zřejmý přesný rozsah stavby záměru, včetně opěrných zdí. Namítají, že mají pochybnosti o identitě projektové dokumentace (absence označení všech částí projektové dokumentace příslušným „paré“), že se jí žalovaný řádně nezabýval a pouze odkázal na hodnocení stavebního úřadu. Dále nesouhlasí s posouzením toho, že absentuje pohled z uličního prostranství.

[20] V devátém žalobním bodě namítají, že ve stavebním povolení absentovalo platné vyjádření PPD jako správce sítí a bez tohoto podkladu nebylo možné stavební povolení vydat, a žalovaný měl stavební povolení zrušit.

Vyjádření žalovaného a odůvodnění správních aktů

[21] Žalovaný s podanou žalobou nesouhlasil a navrhoval ji zamítnout jako nedůvodnou, poukázal na to, že obsahově žalobní argumentaci vypořádal v odůvodnění napadeného rozhodnutí.

[22] K druhému žalobnímu bodu (zastavěná plocha) dodal, že zohlednit je nutné širší územní souvislosti, nikoliv pouze parametry v jednom stavebním bloku, jak to činí žalobci. V odůvodnění napadeného rozhodnutí je uvedeno, že stavební úřad lokalitu vymezil ulicemi U Jizby, Odbočná, Hornocholupická a Nad Potůčkem. Charakterem území se zabýval i projektant v části E projektové dokumentace. Objekt je umístěn na jedné z prostředních parcel na severní straně svažité ulice X, svažující se severo-jihním směrem od ulic Hornocholupická k ulicím Ploštilova a Pod letištěm. Stavba nezasahuje do veřejného prostranství, její umístění směrem k ulici X, tj. k nejbližšímu veřejnému prostranství, bude obdobné jako u stávajících staveb v posuzovaném území. Záměr je v území, které je součástí lokality č. 396 „Na Beránku“. Tato zastavěná obytná lokalita je charakteristická zástavbou struktury zahradního města s typicky 2 nadzemními podlažími, ale zároveň s maximální podlažností 4 nadzemními podlaží. Konkrétní umístění záměru bylo provedeno s hodnocením následujícího území:



[23] Popis tohoto území je následující: číslo lokality: 396, název lokality: Na Beránku, typ struktury: zahradní město, převládající využití: obytná, zastavěnost: zastavěná, procento zastavěné plochy: 15,124762, index využití: 0,23726, typická podlažnost (nejvíce zastoupená dle zastavěné plochy): 2, minimální podlažnost: 1, maximální podlažnost: 4.

[24] Žalovaný v odůvodnění rozhodnutí odkázal rovněž na souhlasné stanovisko orgánu územního rozvoje, které bylo v odvolacím řízení potvrzeno, neboť záměr je v souladu s regulativy územního plánu.

[25] K výpočtu půdorysných záměrů se žalovaný ztotožnil se stavebním úřadem a odkázal na část odůvodnění prvostupňového správního rozhodnutí: „Z hlediska půdorysných rozměrů stavební záměr neodporuje stávající zástavbě, neboť navržené rozměry stavby jsou 14,2 m x 15,6 m, přičemž nadzemní podlaží mají rozměr 14,20 m 12,65 m. Stávající, přímo sousedící, objekty mají rozměry (odměřeno z KN): nadzemní část přímo sousedící stavby na pozemku parc.č. XM vk.ú. X má rozměry cca 12,3 m x cca 8,6 m (s předsazenou částí garáží je pak tento rozměr stavby cca 14,3 m), nadzemní část přímo sousedící stavby na pozemku parc.č. XE v k.ú. X má rozměry cca 13 m x cca 9 m, -stavba protilehlá jižním směrem na pozemku parc.č. XT v k.ú. X má rozměry cca 11 m x cca 12,4 m, -stavba protilehlá jižním směrem na pozemku parc.č. XO vk.ú. X má rozměry cca 11,8 m x cca 11 m, část stavby jižním směrem má rozměr až cca 15,7 m. Z výše uvedeného posouzení přímo sousedících staveb vyplývá, že záměr se svými rozměry opravdu výrazně od stávajících staveb neodchyluje. Stavební úřad posoudil zároveň půdorysné rozměry stavby obdobné výšky jako navržený záměr, a to v rámci bloku vymezeného ulicemi U Jizby, Odbočná, Hornocholupická a Nad Potůčkem, a to stavby na pozemku parc.č. XF a XG v k.ú. X, jejíž rozměry jsou 13,4 m x 11,5 m až 17,5 m. Jak vyplývá z výše uvedeného posouzení, záměr se svými rozměry nijak neodchyluje od půdorysných rozměrů stávajících staveb a zároveň je nutné uvést, že pražské stavební předpisy vyžadují dle § 20 odst. 1 posoudit soulad s charakterem území zejména ve vztahu k půdorysným rozměrům a výšce, ale nevyžadují přímo kopírovat rozměry stávajících staveb. Je nutné také vnímat uspořádání hmoty záměru, když hmota 1. podzemního podlaží je situována blíže stavební čáře, ale hmota 1. a 2. nadzemního podlaží je pak směrem severním

(tedy od uliční čára) ustoupena o 2,95 m. Toto řešení je v daném místě obvyklé, a to např. u sousedních objektů“.

[26] Výpočty a přehledy půdorysů okolních staveb jsou součástí B souhrnné technické zprávy, a to konkrétně zhodnocením okolních objektů z hlediska výšek římsy do ulice, do zahrady, počtu NP dle ÚAP, počtu NP dle pochozího průzkumu, umístění, plochy parcely, a typu objektu.

[27] Dále je v odůvodnění uvedeno, že navrhované parametry záměru uvedl projektant v B. Souhrnné technické zprávě, na str. 38, v části B.2.1 písm. g), kdy uvádí zastavěnou plochu domu včetně čelní verandy 215,1 m², dále plochu stávající kůlny rovnu 65 m², přístřešku 4,5 m² (obě budou po realizaci odstraněny), opěrné stěny S1 + S2 rovny 19,8 m², tedy v součtu je celková zastavěná plocha záměru 304,4 m².

[28] Pro srovnání žalovaný uvedl, že ve stejné lokalitě č. 396 „Na Beránku“ je situován např. objekt na pozemku parc.č. XT v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 2 + střešní 15/63 podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 160 m²; objekt na pozemku parc.č. XU v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 2 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 150 m²; objekt na pozemku parc.č. XV v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 2 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 240 m²; objekt na pozemku parc.č. XW v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 2 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 250 m²; objekt na pozemku parc.č. XF a XG v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 a zastavěnou plochou objektu cca 150 m²; objekt na pozemku parc.č. XH v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 130 m²; objekt na pozemku parc.č. XC v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží a zastavěnou plochou cca 300 m²; objekt na pozemku parc.č. XX v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem 2 a zastavěnou plochou cca 215 m²; objekt na pozemku parc.č. XY v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 a zastavěnou plochou objektu cca 220 m²; objekt na pozemku parc.č. XZ v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 210 m²; nebo objekt (dvojdům) na pozemcích parc.č. XI a XJ v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu (včetně garáží na pozemcích parc.č. XXA a XXB v k.ú. X) cca 340 m² (pozn.: obě poloviny dvojdomu z urbanistického hlediska výškově a objemově spolupůsobí).

[29] Velikost zastavěné plochy byla stanovena podle ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona, nejsou tak v ní obsaženy zpevněné plochy, betonové podezdívky, kamenné schody, kamenná studna atd. Připomíná, že pro území nebyl stanoven koeficient zastavěnosti ploch, proto nelze po stavebníkovi požadovat, aby nějaký koeficient dodržoval. K rozsahu stavební činnosti ve smyslu územní plánovací dokumentace je uvedeno, že tato problematika se odvozuje od objemového působení staveb, tj. od kombinace podlažnosti a zastavěné plochy objektu, což vytváří obdobnou představu o objemovém (hmotovém) působení stavby jako hrubá podlažní plocha (HPP), nikoliv od procentuální zastavěnosti pozemku či rozsahu zpevněných ploch.

[30] Ke třetímu žalobnímu bodu (stavební čára) žalovaný ve vyjádření dodal, že záměr se nachází ve stabilizovaném území v ploše OB – čistě obytné bez stanoveného kódu

míry využití plochy, při odvozování stavební čáry se přihlíží k převažujícímu charakteru zástavby, pokud jí nelze určit, jde o čáru volnou. Stavební úřad a žalovaný vycházel z objektů okolních staveb v ulici X (severní a jižní), zjistil, že vzdálenost od komunikace je nesourodá i vzhledem k odlišné koncepci jednotlivých staveb, kdy u některých jsou znatelně vyčleněny části s různou funkcí a objemově hlavní hmoty jsou rovněž rozčleněny v jednotlivých podlažích.

[31] V odůvodnění napadeného rozhodnutí je ke stavební čáře uvedeno, že porovnání bylo provedeno s těmito objekty na pozemcích: parc. č. XXC (zastavěný stavbou č.p. X), parc. č. XM, (zastavěný stavbou č.p. X), parc. č. XE (zastavěný stavbou č.p. X), parc. č. XXD (zastavěný stavbou č.p. X), nacházející se na severní straně ulice X; a dále se stavbami nacházejícími se na jižní straně této ulice, tedy na parcelách: parc. č. XT (zastavěný stavbou č.p. X), parc. č. XO (zastavěný stavbou č.p. X), parc. č. XN (zastavěný stavbou č.p. X), parc. č. XXE (zastavěný stavbou č.p. X), parc. č. XXF (zastavěný stavbou č.p. X). V daném případě je uliční prostranství ulice X tvořeno uliční čarou, která kopíruje parcelní hranice pozemků, a je definována již vybudovaným oplocením na hranici těchto pozemků a přilehlé komunikace. V dotčeném území je již vytvořeno uliční prostranství ulice X, které tvoří pozemky a stavby místních komunikací a je vymezeno v ÚAP. Zastavěné nebo zastavitelné pozemky jsou vymezeny zpravidla uličním oplocením. Uliční čára bude pro dotčený pozemek tvořena uličním oplocením na hranici pozemku přilehlé komunikace. V blízkosti s uliční čarou je u záměru navržena hmota podzemního podlaží se vstupem a vjezdem do garáže, která se pohledově uplatní pouze z ulice a odpovídá výšce okolních garáží situovaných přímo na uliční čáře (např. objekty na pozemcích parc. XXF, XXE, XM).

[32] Ke čtvrtému žalobnímu bodu (výška) žalovaný odkázal na odůvodnění rozhodnutí. V něm je mj. uvedeno, že objekt stavby rodinného domu má 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží (jenž je částečně odkryté z jižní strany do uličního profilu) a neobytné střešní podlaží se šikmou střechou. Maximální výška římsy záměru je max. + 6,55 m a výška hřebene valbové střechy je max. +11,7 m (vztaženo k úrovni podlahy 1. nadzemního podlaží na kótě $\pm 0,00$ m = max. 250,360 m n.m. ve výškovém systému Balt p.v.). V uličním průčelí je od silnice relativní výška římsy + 9,7 m (měřeno od uličního upraveného terénu na kótě + 247,210 m n.m. po hranici římsy). Ze strany zahrady je relativní výška římsy od upraveného terénu rovna + 6,7 m. Navržený záměr má tak regulovanou výšku budovy dle § 27 odst. 1 PSP, tedy výšku římsy, vztaženou k úrovni přilehlého terénu ulice X rovnu 9,7 m a směrem do zahrady rovnu 6,7 m. Maximální výška římsy v úrovni 2. NP v jižní straně objektu bude max + 9,70 m, což odpovídá výškové hladině III (§ 25 odst. 2 písm. c) PSP), tedy 0 m – 12 m.

[33] Dále je v odůvodnění uvedeno, že ve stejné lokalitě č. 396 „Na Beránku“ dle ÚAP je i s využitím 3D modelu Prahy situován např. objekt na pozemku parc.č. XXD v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 6,5 m; objekt na pozemku parc.č. XXC v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 8,1 m; objekt na pozemku parc.č. XXG v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 8,6 m; objekt na pozemcích parc.č. XF a XG v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií

střech 10,2 m; objekt na pozemku parc.č. XXH v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 7,6 m; objekt na pozemku parc.č. XT v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 2 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 7,8 m; objekt na pozemku parc.č. XXI v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 8,0 m; objekt na pozemku parc.č. XXJ v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 7,1 m; objekt na pozemku parc.č. XXX v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 8,1 m; objekt na pozemku parc.č. XH v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,5 m; objekt na pozemku parc.č. XC v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,2 m; objekt na pozemku parc.č. XZ v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 7,6 m; nebo objekt (dvojdům) na pozemcích parc.č. XI a XJ v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,3 m. Dotčená lokalita je tvořena převážně rodinnými domy s výškovým uspořádáním zástavby spadající do hladiny II (tj. 0-9 m), nicméně v dotčené části se rovněž nachází stavby spadající do výškové hladiny III (tj. 0-12 m). Z daného výčtu je patrné, že výšková hladina předmětné lokality se proměňuje převážně v rozmezí do 12 m výšky budov, a tedy ji lze zařadit do hladiny III 0 m – 12 m ve smyslu ustanovení § 25 odst. 2 písm. c) PSP. Navržený objekt nižší výškovou hladinu II převyšuje v uličním průčelí v jižním pohledu o 0,7 m a v severním pohledu ze zahrady je jeho relativní výška 6,7 m. Nelze tak předpokládat, že by navržená stavba měla vytvářet novou výškovou dominantu. Odvolací správní orgán tak považuje za významné, že stávající hodnoty blízkého okolí dotčeného pozemku jsou utvářené zástavbou staveb obdobného charakteru. Nejde o ojedinělou stavbu, ani o stavbu v nedotčeném území, navržená stavba využívá prostorové možnosti dotčeného pozemku. Charakterem bude stavba odpovídat parametrům staveb nacházejících se v širším okolí dotčeného pozemku. V dotčené lokalitě tak převládá zástavba různorodá, zástavba s rozdílným zastřešením (šikmé střechy s využitým podkrovím i domy s plochou střechou). Lze potvrdit, že stavba je v souladu s výškovou regulací daného území. Výškové řešení záměru a podlažnost je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká parametrům stávajících staveb. Z hlediska střešní krajiny se v daném území nacházejí stavby s plochými i šikmými střechami.

[34] K výšce záměru je uvedeno, že z projektu je patrné, že nad římsou je vystavěna hmota šikmé střechy ve sklonu odpovídajícímu 45° a výšce 5,15 m, což odpovídá celkové výšce hřebene valbové střechy na kótě max. +11,7 m (vztaženo k úrovni podlahy 1. nadzemního podlaží). Tedy celková výška domu po hřeben střechy je 14,85 m od (měřeno od uličního upraveného terénu na kótě + 247,210 m n.m.). Ze strany zahrady je výška po hřeben od upraveného terénu 11,85 m. Ve výkrese D1.1.b.6 - Řez B-B' je zjevná nesprávnost, kdy je zde uvedena kóta celkové výšky domu 11800 mm na místo 14850 mm. Avšak z kontextu tohoto výkresu i ostatních v dokumentaci je přesný rozměr stavby zřejmý, a tuto chybu lze považovat za písařskou. Je tedy prokázán soulad s ust. § 27 odst. 2 písm. a) PSP, že hmota střechy může být vystavěna nad „maximální regulovanou výškou“, tedy maximální výškou uvedenou ve výškové hladině. Z výše uvedeného je zřejmé, že

umístění stavby odpovídá charakteru území v souladu s ust. § 20 odst. 1 PSP a je v souladu s ustanoveními § 25, § 26 a § 27 PSP. Z projektové dokumentace je patrné, zejména z výkresů řezů D.1.1.b.5 Řez A-A' a D.1.1.b.6 Řez B-B, že podlaží na výškové úrovni podlahy – 3,050 m, označené 1.S, je podlaží podzemní.

[35] U pátého žalobního bodu žalovaný odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí. V něm je mj. odkázáno na názor orgánu územního plánování: „*záměr je dle závazné regulace ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území. Předmětný záměr je dále navržen ve stabilizovaném území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP 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 Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP). Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území.*“ K tomu žalovaný dodal, že ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, při umisťování stavebních záměrů do stabilizované plochy se neprokazuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy KPP a zeleně KZ.

[36] U šestého žalobního bodu (rozhodné území) žalovaný ve vyjádření doplnil, že k záměru bylo vydáno souhlasné stanovisko orgánu územního plánování, které bylo v rámci odvolacího řízení přezkoumáno nadřízeným správním orgánem. V odůvodnění je odkázáno na toto stanovisko: „*...ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy). Hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení; přípustným využitím jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury; podmíněně přípustným využitím jsou mj. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím). Předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním využitím plochy OB. Technická infrastruktura a zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) jsou v souladu s přípustným využitím plochy OB.*“.

[37] K sedmému žalobnímu bodu (narušení pohody bydlení) žalovaný ve vyjádření mj. dodal, že požadavek znaleckého posudku nebyl důvodný, v odůvodnění žalovaný zejména odkázal na vypořádání této problematiky v prvostupňovém správním rozhodnutí, a dodal, že právo na výhled žádný právní předpis neupravuje. Vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavení existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.), což však není případ předmětného záměru. Ostatní aspekty byly posouzeny v předchozích částech odůvodnění.

[38] Ohledně zastínění poukázal žalovaný na to, že studie musí být součástí projektové dokumentace, což v daném případě byla, požadavky na povinné oslunění byly zrušeny. Na studii odkázal, citoval z ní: „*Studie zhodnotila stav poměrů oslunění nejvíce dotčených pozemků realizací záměru, tedy pozemků zahrad parc. č. XXL, XXM, XXN, XXO a XXP k.ú. X, se závěrem, že i po realizaci záměru budou pozemky vyhovovat požadavkům na oslunění daných normou ČSN 73 4301 (Obytné budovy) v článku 4.3.5 „venkovní pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel mají minimální dobu oslunění 3h na minimálně 50 % jejich plochy a minimální oslunění oken je 1,5 hod.“. Žalobci namítli nepřekoumatelnost studie, aniž by konkrétně uvedli, v čem tuto nepřekoumatelnost spatřují.*

[39] K dalším argumentům žalovaný odkázal na charakter řízení, i na to, že stavba je v souladu se všemi vyjádřeními a příslušnou dokumentací.

[40] Stavební úřad v prvostupňovém správním rozhodnutí k této části námitek uvedl, že při posuzování záměru s ohledem na pohodu bydlení a okolní zástavbu, je také nutné brát v úvahu „míru přiměřenou místním poměrům“. Ačkoliv tato míra není definována, jedná se o běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Jaké imise jsou přiměřené místním poměrům, se určuje podle objektivně zjištěných místních zvyklostí odpovídajících dané lokalitě, případně lokalitě obdobné. Intenzita a frekvence imisí se tedy vždy poměruje s tím, co je v daném místě považováno za běžné. Protože předmětný záměr je v souladu s požadavky právních předpisů, nedojde realizací navrženého projektu k zásahu do práv, resp. omezování vlastnického práva vlastníků okolních nemovitostí nad míru přiměřenou poměrům v daném místě, a to zejména s ohledem na situování navrženého projektu v hustě obydlené zástavbě hlavního města Prahy, kde je nutno imise pohledem posuzovat mnohem benevolentněji. Navržení stavby pro bydlení s 1 bytovou jednotkou v tomto konkrétním případě nepředstavuje ono mimořádné obtěžování, jež by převyšovalo přípustnou míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě. Navržený záměr tedy respektuje požadavek uvedený v § 76 odst. 2 stavebního zákona a je navržen tak, že je maximálně šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb. Kvalita prostředí, ani pohoda bydlení nemůže být záměrem narušena.

[41] Dále je v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí uvedeno, že z předložených podkladů nevyplývá, že by stavba byla realizována za účelem nahlížení na sousední nemovitosti či v území, které by bylo dosud uzavřeno. Na místě navržené stavby se již stavba vyskytovala a z návrhu je zřejmé, že hlavní okenní otvory jsou umístěny jižním směrem do ulice a severním směrem do zahrady, nikoliv k sousedním nemovitostem. K oslunění stavební úřad cituje z předložené studie, podle které: „*i po realizaci projektované stavby „Rodinný dům, parc.č. XA, k.ú. X“ bude oslunění sousedních obytných objektů vyhovovat normě ČSN 73 4301 a ČSN EN 17 037. Objekt parc.č. XM nemá na východní fasádě (směrem k projektované stavbě) žádné okenní otvory a objekt parc.č. XE má převážnou část okenních otvorů do obytných místností na jižní fasádě, která nebude projektovanou stavbou z hlediska oslunění ovlivněna, zastínění zahrad parc.č. XXQ, XXM, XXN, XXO a XXP, vše v k.ú. X, lze konstatovat, že tyto zahrady budou i po realizaci projektované stavby „Rodinný dům, parc.č. XA, k.ú. X“ osluněny pro datum 1. března dle ČSN 73 4301, vzhledem k tomu, že výsledky posouzení oslunění a zastínění okolních objektů a pozemků vycházejí příznivě, je zřejmé, že hodnoty činitele denní osvětlenosti D_w stávajících*

posuzovaných objektů budou při stavbě dle projektu „Rodinný dům, parc.č. XA, k.ú. X“ vyhovující dle ČSN 73 0580 – 1 a ČSN 73 0580-2, vzhledem k vhodné dispozici projektovaného objektu a umístění okenních otvorů obytných místností do jižní fasády je zřejmé, že projektovaný objekt dle projektu „Rodinný dům, parc.č. XA, k.ú. X“ bude osluněn a vyhovovat normě ČSN 73 4301 a ČSN EN 17 037.“.

[42] Dále stavební úřad posoudil zastínění zahrad, a to tak, že z hlediska zastínění okolních zahrad - k tomu stavební úřad uvádí, že míra stínění pozemku se obvykle neposuzuje, protože na ní neexistují závazné limity. Posuzuje se však, zda nemůže dojít k omezení, které neodpovídá míře obvyklé v lokalitě. Pro úplnost lze doplnit, že v roce 2019 byla do českých technických norem zavedena nová evropská norma ČSN EN 17037 Denní osvětlení budov, která byla v červnu 2022 nahrazena normou ČSN EN 170037 – AJ 2022 (73 05582). Platí, že pro všechny prostory, které mohou být po delší dobu pravidelně užívány lidmi, s výjimkou případů, kdy je použití denního světla vyloučeno. Nová norma definuje parametry hodnocení denního osvětlení, obsahuje principy pro výpočet a ověřování těchto parametrů, ale neobsahuje normové hodnoty těchto parametrů. K námitce, týkající se možného stínění stavební úřad dále uvádí, že slunce dopadající na zahradu může být stísněno stavbou. Jedná se o obecně platnou skutečnost, jelikož každá stavba generuje při dopadajícím slunečním svitu stín, proto jsou v normách stanoveny limity, které předmětná stavba splňuje. Pokud je stavba přiměřených parametrů umístěna v odstupových vzdálenostech od okolních budov obdobných, jako jsou umístěny ostatní stavby v lokalitě, což lze v posuzovaném případě potvrdit, není důvodné se domnívat, že dojde k obtěžování nad míru obvyklou daným poměrům. Stavba svým charakterem a objemem nevybočuje z charakteristiky lokality (podrobněji je rozebráno v posouzení stavebního záměru z hlediska souladu s § 20 PSP).

[43] Ohledně ztráty výhledu je v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí uvedeno, že omezení výhledu ze sousedních staveb žádný obecně závazný právní předpis neřeší a právo na výhled není vymahatelné. Dále k tomu stavební úřad uvádí, že předmětný stavební záměr není umístěn přímo před budovu (rodinný dům) účastníka (ů) řízení, vzdálenost mezi nimi činí min. 3 m v nejbližším bodě, což je vzdálenost, která odpovídá právním předpisům, zejména § 29 PSP. Stavební úřad dále dodává, že z hlediska estetičnosti výhledu stavební zákon ani související zákony estetičnosti výhledu neřeší. Jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (*např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015*) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umístěvaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno. Stavební úřad zastává názor, že předmětná stavba svými rozměry nevybočuje podstatně z okolní zástavby. Dále je nutno vzít v úvahu, že se jedná o stavební záměr realizovaný v území, o kterém v daném případě nelze hovořit o rozvolněné zástavbě, či řídce osídleném území. Jedná se o exponované urbanizované prostředí v hl.m. Praze, a v husté zástavbě hlavního města Prahy je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní (viz. např. *Rozsudek NSS ze dne 17.9.2015, čj. 4 As 134/2015*).

[44] K osmému žalobnímu bodu (namítané vady projektové dokumentace) je v odůvodnění mj. uvedeno, že v odvolacím řízení bylo vyžádáno stanovisko nadřízeného orgánu k územnímu plánování podle správního řádu, toto stanovisko je po přezkoumání platné. Odkázal pak na toto stanovisko, z jehož odůvodnění cituje. V odůvodnění prvostupňového rozhodnutí je uvedeno, že z projektové dokumentace je jasný rozsah stavby, včetně opěrných zdí, uvedené hodnoty lze přezkoumat, neboť dokumentace obsahuje nejenom hodnoty plochy, ale rozměry jednotlivých částí. Statický výpočet je ověřitelný a obsahuje všechny požadované údaje, stejně jako další části dokumentace. K výpočtu užitné plochy je v tomto odůvodnění uvedeno, že dokumentace splňuje zákonné náležitosti, a citoval stanovisko orgánu územního plánování: „*Ta je v současné době tvořena převážně samostatně stojícími rodinnými domy různých půdorysných tvarů s nejednotným typem zastřešení. Dle přihlídnutí k ÚAP se jedná o obytnou lokalitu se strukturou zahradního města, s převládajícím počtem podlaží 2 podlaží. Zastavěnost pozemku navrhovaným rodinným domem je cca 35 %. Novostavba rodinného domu se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb i jejich výšce. Navrhovaný objekt svým rozsahem nepřekračuje míru využití území ani hustotu bydlení v dané lokalitě.*“. Ohledně stěn S1 a S2 je odkázáno na projektovou dokumentaci. K zákresu z uličního prostranství je uvedeno, že zákresy do fotografií, na které upozorňuje účastník řízení, nejsou povinnou součástí dokumentace dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. a slouží pro představu existence budoucí stavby. Stejně tak urbanistický rozbor je podklad, který není součástí projektové dokumentace Stavební úřad má k dispozici dokumentaci zpracovanou v souladu s požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb. Kóty jsou patrné z projektové dokumentace, z její výkresové části, pohledů a řezů. Součástí pohledů jsou i pohledy uliční, jak vyžaduje účastník řízení.

[45] K devátému žalobnímu bodu je v odůvodnění uvedeno, že ve vyjádření PPD z 18. 6. 2014, jsou uvedeny podmínky, které stavební úřad zohlednil v napadeném rozhodnutí. Toto stanovisko bylo vydáno pro záměr: Demolice RD v ul. X č.p. X na pozemku parc.č. XA a XB v k.ú. X, X. Jelikož bylo vydáno pro demolici stávajícího RD, nebylo vydáno pro předmětné řízení, tedy řízení, ve kterém se schvaluje stavební záměr novostavby RD.

Posouzení důvodnosti žaloby soudem

[46] Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, jež jeho vydání předcházelo, v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán, vycházejí přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí správního orgánu (ust. § 75 odst. 1, 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „s.ř.s.“), a o důvodnosti podané žaloby uvážil takto.

Obecnější východiska

[47] K podané žalobě soud obecněji uvádí následující. Žádné území nemůže být v čase zakonzervované a neměnné. I v území, které je již zastavěno nějakou zástavbou odrážející minulé zvyklosti při zastavování území, přirozeně v průběhu času vzniknou potřeby k jeho dotvoření či dalšímu rozvoji, které souvisejí se změnou potřeb obyvatel i přirozeným stárnutím staveb a nutností jejich údržby a udržitelného dalšího užívání.

Stavební úřad nemůže bránit ve výstavbě staveb, které z hlediska stavebních předpisů vyhovují. Každá stavba (záměr) přináší v jejím průběhu omezení stávajících uživatelů okolních staveb či území, po jejím dokončení se vždycky charakter území určitým způsobem změní. To však obecně není důvod, proč stavbu (záměr) nepovolit.

[48] Dále je nutné obecně uvést, že záměr je umisťován do území, které je značně architektonicky nejednotné, jedná se o městskou zástavbu struktury zahradního města s typicky 2 nadzemními podlažími, ale i se stavbami se 4 nadzemními podlažími. Zástavba je typicky rodinnými domy, která přechází do lesní krajiny, v severní části se nachází sídlištní zástavba, která se uplatňuje z dálkových pohledů a tvoří tak místní dominantu. Celkově je zástavba nesourodá, struktury zahradního města s rodinnými domy různých výšek, půdorysů a typů střech. Všechny tyto skutečnosti podle názoru soudu vymezují území tak, že záměr je do něho možné umístit, neboť se z této charakteristiky nijak nevymyká. V tomto smyslu je nutné záměr hodnotit i ve vztahu k dalším konkrétnějším žalobním bodům.

[49] Dále je nutné upozornit, že záměr je umisťován na pozemek, který v minulosti stavbou s obdobným účelem zastavěn byl. Je pravda, že záměr je hmotnější a prostorově výraznější než stavba, která na pozemku stála, to však samo o sobě neznamená, že by jej nebylo možné povolit, a stavebníka vázat na to, aby postavil v podstatě obdobu té stavby, která v minulosti na pozemku postavena byla. Stavebník jako vlastník pozemku a následně postavené stavby má právo své vlastnické právo realizovat výstavbou nové stavby, pokud ta vyhovuje veřejnoprávním předpisům. Tak tomu podle názoru soudu v tomto případě je.

[50] Podaná žaloba ve velké míře opakuje odvolací argumentaci účastníků řízení, na níž bylo konkrétně v odůvodnění napadeného rozhodnutí reagováno. To samo o sobě není nijak nelogické, pokud správní úřady účastníkům v jejich názoru či námitce nevyhoví, tak přirozeně další obranou je správní soud. Na druhou stranu by podaná žaloba měla reagovat na odůvodnění napadeného rozhodnutí, kde se již předpokládá, že odvolací správní orgán argumentaci účastníků vypořádá. Samotné přepsání části tohoto odůvodnění a zkopírování částí odvolání takovou žalobní argumentací zpravidla není, neboť nereaguje na důvody uvedené v napadeném rozhodnutí.

[51] Pokud žalobci uvádějí, že odůvodnění rozhodnutí považují za nedostatečné, případně tvrdí, že žalovaný jejich argumentaci nevypořádal, pak je to většinou v těch oblastech, kdy nesouhlasí se závěrem žalovaného a stavebního úřadu. Obecně soud uvádí, že odůvodnění rozhodnutí je standardně zpracováno, reaguje konkrétně na procesní podání účastníků řízení, a soud v něm žádnou nepřezkoumatelnost nevidí.

[52] Dále je nutné obecně uvést, že žalovaný nebo stavební úřad nemusí konkrétně reagovat na každou dílčí argumentaci účastníků řízení, pokud srozumitelně uvede, jak byla daná věc ve svém celém souhrnu posouzena s ohledem na právní úpravu. Je naprosto pochopitelné, že v procesních podáních, která v současné době ve stavebních věcech dosahují mimořádného rozsahu (kdy je běžné, že i u vcelku běžných staveb sousedé napadají veškeré možné myslitelné podklady a závěry), se mohou vyskytnout jednotlivosti, které uniknou pozornosti. To však neznamená, že by tato procesní vada měla vliv na

zákonnost rozhodnutí jako takového. Pokud se žalobcům dostalo odpovědi na jejich konkrétní argumenty, skutečnost, že určitá drobnost (z pohledu stavebního úřadu nepodstatná, pokud nemá ani podle názoru soudu vliv na rozhodovací důvod) zdůvodněna nebyla, není důvod ke zrušení rozhodnutí, neboť jako celek takové rozhodnutí stojí.

[53] Samotná žaloba je pak v některých částech velmi špatně uchopitelná. Žalobci kopírují do žaloby pasáže z odvolání a části odůvodnění správních rozhodnutí, k nimž pak připojují svůj názor a namítají, že záměr neměl být povolen z důvodů, které si ale dosazují do argumentace sami (např. že záměr nevyhovuje z hlediska výšky, objemu či zastavěnosti, to nejprve napadají v první části žaloby, a v dalších částech z tohoto svého názoru vycházejí a konstruují na něm svou argumentaci). Tím pak pochopitelně docházejí k závěrům, s nimiž dále pracují a poukazují na nezákonnost rozhodnutí. Tak ale z logiky věci argumentovat nelze. Soud tak interpretuje některé části žaloby tak, jak se to jeví z jejich obsahu, názvu, umístění v žalobě či odkazu na odůvodnění napadeného rozhodnutí. Tím se odůvodnění do značné míry stále opakuje či odkazuje na předchozí části, což je na úkor srozumitelnosti. Nicméně odůvodnění musí reagovat na podanou žalobu, proto je koncipováno jako reakce na žalobní body.

[54] Poslední obecnější poznámka k rozhodování ve stavebních věcech a soudním přezkumu směřuje k rozsahu přezkumu napadeného rozhodnutí. Ve správním soudnictví se zásadně přezkouvává zákonost napadeného správního aktu. V tomto směru, zejména ve stavebních věcech a ve věcech územního plánování, musí správní justice rozhodovat s jistou mírou zdrženlivosti, aby konkrétní rozhodování nepřešlo na správní soudy ze stavebních úřadů a orgánů samospráv (ve věcech územního plánování). Tím, kdo rozhoduje, je stavební úřad. Tím, kdo stanoví případné limity zastavěnosti území či jeho charakter jsou orgány územního plánování, tedy do značné míry samospráva. Soud tento aspekt při svém rozhodování musí mít vždy na zřeteli, a za důvodné považovat skutečně pouze nezákonnosti napadeného rozhodnutí, nikoliv např. účelnost či správnost a vhodnost zvoleného řešení zástavby území, neboť to je věcí i odpovědností státní správy a samosprávy.

První žalobní bod – obecný nesouhlas s umístěním záměru

[55] Sám první žalobní bod je velmi obecný a soud jej chápe spíše jako úvod do žalobní argumentace. Vzhledem k této obecnosti tak soud rovněž obecně odkazuje na to, že stavba má všechna povolení, která její umístění i provedení povolují.

Velikost zastavěné plochy

[56] V druhém žalobním bodě žalobci napadají závěr o velikosti zastavěné plochy, kterou považují za nepřiměřeně velkou. Je nutné uvést, že z dokumentace i odůvodnění vyplývá, že v místě se bude jednat o největší stavbu, která přesahuje zastavěnost původní stavby. To však samo o sobě ještě neznamená, že takovou stavbu nelze povolit. Pokud jinak stavba splňuje další zákonné požadavky stran zastavěnosti pozemku (a to v tomto případě splňuje), samotná skutečnost, že je větší než ostatní stavby v okolí neznamená, že by nemohla být povolena.

[57] Podle ust. § 20 odst. 1 PSP: „*Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*“.

[58] V tomto konkrétním případě vyšel žalovaný a stavební úřad z toho, že v území není žádná hodnota zastavěné plochy stanovena a záměr nijak nevybočuje z charakteru území. Tento závěr je konkrétně odůvodněn, soud tak na toto konkrétní zdůvodnění odkazuje. Žalobci uvádějí, že žalovaný uváděl průměrnou zastavěnou plochu ve výši 15,125 %, záměr podle výpočtu žalobců má zastavěnou plochu 49,2 %. Tato skutečnost sama o sobě však neznamená, že by záměr (stavbu) nebylo možné povolit. Jak uvedl stavební úřad i žalovaný, v území není stanoven žádný koeficient zastavěnosti, po stavebníkovi tak nelze požadovat, aby takový neexistující koeficient dodržoval. Z hlediska posouzení záměru pak nelze vycházet pouze z procentního vyjádření zastavěnosti pozemku, ale hodnotit i objem celého záměru z hlediska jeho působení v okolí, což jak stavební úřad, tak žalovaný provedl (byl hodnocen půdorysný rozměr ve vztahu ke stavbám ve vymezeném okolí, kdy je naopak zřejmé, že z tohoto srovnání se záměr od ostatních staveb nijak výrazně neodchyluje, byť je patrné, že zastavěná plocha pozemku je vyšší, než u jiných staveb). Pokud na straně 14 odůvodnění napadeného rozhodnutí žalovaný uvádí údaj 304,4 m² jako celkovou zastavěnou plochu, to pak hodnotí na straně 15 s dalšími stavbami v okolí z hlediska tohoto ukazatele, tedy velikosti zastavěné plochy a výšky staveb, nikoliv z hlediska procentuální hodnoty zastavěnosti pozemku (tu do odůvodnění přidávají žalobci v žalobě). Podle názoru soudu je takový postup stavebního úřadu správný – pokud v území neexistuje koeficient zastavěnosti, je nutné záměr hodnotit z hlediska porovnání jeho velikosti s ostatními stavbami v okolí, nikoliv hodnotit jednotlivou procentní výměru zastavěnosti. Záměr tak musí být posouzen s ohledem na své působení v území, to se stalo.

[59] Hmotové posouzení záměru pak podle názoru soudu dostatečně konkrétně vzhledem k charakteru území posoudil stavební úřad v odůvodnění prvostupňového správního rozhodnutí: „*Z hlediska půdorysných rozměrů stavební záměr neodporuje stávající zástavbě, neboť navržené rozměry stavby jsou 14,2 m x 15,6 m, přičemž nadzemní podlaží mají rozměr 14,20 m 12,65 m. Stávající, přímo sousedící, objekty mají rozměry (odměřeno z KN):- nadzemní část přímo sousedící stavby na pozemku parc.č. XM vk.ú. X má rozměry cca 12,3 m x cca 8,6 m (s předsazenou částí garáže je pak tento rozměr stavby cca 14,3 m),- nadzemní část přímo sousedící stavby na pozemku parc.č. XE v k.ú. X má rozměry cca 13 m x cca 9 m, - stavba protilehlá jižním směrem na pozemku parc.č. XT v k.ú. X má rozměry cca 11 m x cca 12,4 m, - stavba protilehlá jižním směrem na pozemku parc.č. XO v k.ú. X má rozměry cca 11,8 m x cca 11 m, část stavby jižním směrem má rozměr až cca 15,7 m. Zvýše uvedeného posouzení přímo sousedících staveb vyplývá, že záměr se svými rozměry opravdu výrazně od stávajících staveb neodchyluje. Stavební úřad posoudil zároveň půdorysné rozměry stavby obdobné výšky jako navržený záměr, a to v rámci bloku vymezeného ulicemi X, Odbočná, Hornocholupická a Nad Potůčkem, a to stavby na pozemku parc.č. XF a XG v k.ú. X, jejíž rozměry jsou 13,4 m x 11,5 m až 17,5 m. Jak vyplývá z výše uvedeného posouzení, záměr se svými rozměry nijak neodchyluje od půdorysných rozměrů stávajících staveb...“.* Proti těmto konkrétním závěrům žalobci v žalobě nic konkrétního nenamítají, počítají zastavěnost pouze procentním vyjádřením, pouze tak ale toto posouzení redukovat nelze, jak bylo shora uvedeno.

[60] Pokud žalobci uvádějí, že žalovaný tvrdí, že průměrná zastavěná plocha v území je 15 % a přitom shledává záměr se zastavěnou plochou asi 50 % za souladný s charakterem území, pak nic takového v odůvodnění uvedeno není. Jak soud shora uvedl, nebylo porovnáváno procento zastavěnosti, které provádějí ve výpočtech sami žalobci, ale velikost záměru a jeho působení v území, jak bylo shora uvedeno.

[61] To je nutné uvést i u procentech zastavěnosti, jejichž výpočet provádějí žalobci v žalobě. Podle názoru soudu tento údaj pro posouzení záměru nemá žádný větší vliv, přičemž nic takového nebylo ve stavebním řízení posuzováno, a ani být nemuselo. Umístění záměru je tak odůvodněno srovnáním v jiných parametrech, a z nich je patrné, že záměr nijak z charakteru území nevybočuje.

[62] Pokud žalobci uvádějí, že zastavěná plocha je mnohem větší než zastavěná plocha objektů v okolí, pak to ještě neznamená, že by takový záměr nemohl být povolen. Ve stavebním řízení bylo konkrétně uvedeno, že nikoliv procentem zastavěnosti, ale objemem a výškou se jedná o stavbu, která nijak z charakteru území nevybočuje. Zjištění, že zastavěná plocha je v území větší než u jiných objektů neznamená, že by záměr nemohl být povolen.

[63] Na druhou stranu je nutné uvést, že zastavěnost pozemku je skutečně na první pohled větší než u sousedních nemovitostí, přičemž z jedné poloviny tento pozemek téměř cele zaplňuje. Taková zastavěnost pozemku u okolních objektů není patrná. Jak bylo shora uvedeno, takový závěr však sám o sobě nemá vliv na posouzení záměru z hlediska PSP, zejména s ohledem na jeho již citované ust. § 20 odst. 1, neboť v této části území není koeficient zastavěnosti nijak určen. Samotná větší zastavěnost tak sama o sobě není důvodem, proč záměr nepovolit z důvodů shora uvedených a konkrétně rozvedených v odůvodnění správních rozhodnutí.

[64] Pokud žalobci namítají, že závěr žalovaného na straně 6 napadeného rozhodnutí je vnitřně rozporný, pak nic takového soud nezjistil. Závěr žalovaného o zvýšení kvality prostředí jako celku nemusí být konkrétněji zdůvodněn, neboť je zjevné, že se jedná o odkaz na shora uvedené komplexní posouzení záměru. Argumentace zastavěností, jak jí provádějí žalobci v žalobě, neplyne z odůvodnění napadeného rozhodnutí, ale z jejich pojetí hodnocení záměru (zastavěnost pozemku), což však samo o sobě důvodem pro rozhodnutí nebylo.

[65] Argumentace žalobců vzhledem k druhému žalobnímu bodu tak soud nemá za důvodnou, když samotný rozhodovací důvod podle názoru soudu důvodně zpochybněn nebyl.

Vymezení stavební čáry

[66] Ve třetím žalobním bodě žalobci nesouhlasí s posouzením stavební čáry.

[67] Podle ust. § 21 odst. 2 PSP: „*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.“.

[68] Podle odst. 3 tohoto ustanovení: „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 souvisle 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 souvisle 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 souvisle a úplně zastavěná.“.

[69] Stavební úřad a žalovaný vyšel z polohy okolních staveb pro ulici X, a dospěl k závěru, že v území jde o stavební čáru volnou (ust. § 21 odst. 3 písm. c) PSP). Žalobci k tomuto závěru uvádějí, že s ním nesouhlasí a tvrdí, že je v rozporu se smyslem ust. § 21 a 22 PSP, ale neuvádějí, v čem by byl tento konkrétní závěr (s odůvodněním shora v konstatační části rozsudku) v rozporu s PSP. Namítají toliko, že tento závěr nelze opřít o umístění objektu na pozemku parc. č. XE a garáže na pozemcích parc. č. XXF, XXE, XM, kdy tyto garáže stavební čáru nedefinují. To ale ke zpochybnění závěru o volné stavební čáře nestačí, žalovaný porovnával více objektů v této ulici a ty zhodnotil. Celkově je závěr o tom, že stavební objekty nejsou od pozemku ustoupeny v jednotné vzdálenosti, odůvodněn ostatními objekty, žalobci ani neuvádějí, v čem by měla nesprávnost tohoto zjištění spočívat. U objektu na parc. č. XE je výslovně uvedeno, že se jedná o výjimku, není dost dobře jasné, jak by takový závěr měl žalovaný zohlednit. Podle názoru soudu bylo dostatečně konkrétně uvedeno, proč se jedná o stavební čáru volnou, soud s takovým hodnocením polohy objektů v této ulici souhlasí. Konkrétně zmiňovaná výjimka u jednoho objektu či garáže na pozemcích, které žalovaným byly posuzovány co do výšky a umístění (jako pohledové hodnocení od těchto garáží), tak tento závěr stěží může zpochybnit. Žalobci v žalobě neuvádějí žádnou konkrétní argumentaci, která by měla zdůvodnit jiný charakter stavební čáry (tedy že se jedná o stavební čáru otevřenou či uzavřenou), jiný závěr pak zcela zjevně z podkladů nevyplývá.

[70] Pokud žalobci v rámci tohoto žalobního bodu namítají, že stavba jižní hlavní fasádou předstupuje hlavní fasády na sousedních pozemcích parc. č. XXC, XM a XXD o 2,2 metru, pak takové zjištění je pro určení stavební čáry nepodstatné, neboť stavební čára je zde volná. Proto takové umístění objektu možné je. Pokud by tato část žalobního bodu měla být míněna tak, že toto umístění je v rozporu s jinými ustanoveními PSP, pak žádná taková argumentace se v žalobě nenachází. Soud tak uvádí, že vzhledem k volné stavební čáře může být záměr umístěn tak, jak se stalo, byť předstupuje sousední nemovitosti. To však není důvod, proč by záměr neměl být s ohledem na stavební čáru povolen. Ohledně argumentace, že stavební čáru otevřenou lze dovodit z jiné části ulice X, lze pouze uvést, že tato část ulice nebyla posuzována s ohledem na umístění záměru ani posuzována být nemohla. V odůvodnění je dostatečně určitě vymezeno, z jakých objektů žalovaný a stavební úřad vycházel, a záměr je umísťován do takto určeného území, kde se jedná o stavební čáru volnou. Podle názoru soudu argumentace žalobců tak nemůže být důvodná, neboť nijak tento závěr konkrétně nezpochybňuje.

Posouzení výšky záměru

[71] Ve čtvrtém žalobním bodě žalobci napadají výšku záměru, konkrétně nesouhlasí s posouzením výškové hladiny III., podle jejich názoru území spadá do výškové hladiny II, tento svůj názor nijak neodůvodňují. Soud tak odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí a prvostupňového rozhodnutí, z něhož tento závěr konkrétně vyplývá, tedy že výšková hladina byla vyhledána z nejmenší a největší výšky budov v lokalitě (dotčená lokalita je tvořena převážně rodinnými domy s výškovým uspořádáním zástavby spadající do hladiny II (tj. 0-9 m), nicméně v dotčené části se rovněž nachází stavby spadající do výškové hladiny III (tj. 0-12 m), výšková hladina předmětné lokality se proměňuje převážně v rozmezí do 12 m výšky budov, a tedy ji lze zařadit do hladiny III 0 m – 12 m ve smyslu ustanovení § 25 odst. 2 písm. c) PSP). Žalobci konkrétně neuvádějí, v čem je tento výpočet nesprávný či nedostatečný. Soud tak na toto posouzení odkazuje (včetně na předchozí výčet již stávajících objektů a jejich umístění, z něž tento závěr vyplývá), aniž by bylo z žaloby patrné, v čem je nesprávný.

[72] Žalobci dále v tomto žalobním bodě kopírují z podaného odvolání a část odůvodnění napadeného rozhodnutí. Tuto část žaloby soud nemá za dostatečně konkrétní žalobní bod, neboť nereaguje na závěr žalovaného a pouze znovu vznáší argumentaci, která byla posouzena a která byla součástí jiného procesního úkonu (odvolání ve správním řízení). Uvádějí, že se žalovaný jejich námitkami nezabýval. To však neodpovídá odůvodnění napadeného rozhodnutí – námitka týkající se 3 objektů na pozemcích parc. č. XF, XG a XC a XH. řešena konkrétně byla. V kopii svého odvolání na tyto tři objekty poukazují a kopírují argumentaci z odvolání, a uvádějí, že porovnání výšek je podle jejich názoru nedostatečné a zavádějící. Žalovaný tuto část odvolací argumentace vypořádal odkazem na stanovisko orgánu územního plánování (ministerstvo pro místní rozvoj ze dne 3. 2. 2025). V něm jsou tyto 3 objekty konkrétně hodnoceny následovně: „...objekt na pozemcích parc.č. XF a XG v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,2 m;...“, druhý objekt: „...objekt na pozemku parc.č. XC v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,2 m;...“, a třetí objekt: „...objekt na pozemku parc.č. XH v k.ú. X s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,5 m;...“. Při tomto zjištění postupovalo ministerstvo podle územně analytických podkladů a 3D modelu. Žalobci v žalobě neuvádějí, proč by takový postup měl být zavádějící nebo nesprávný, pouze znovu opakují svou argumentaci, kterou již vznášeli a na kterou bylo reagováno. Jediné konkrétnější tvrzení je obsaženo v tom, že tyto objekty představují méně než 2 % v území, to však nijak nezpochybňuje uvedení množství objektů dalších, které byly uvedeny a z nichž při posouzení záměru ministerstvo vycházelo. Tvrzení žalobců, že záměr se zjevně vymyká svou výškou, tak není podle názoru soudu nijak konkrétně zdůvodněn, resp. nijak konkrétně nezpochybňuje závěr žalovaného a stavebního úřadu, že tomu tak není. Jak bylo uvedeno již v předchozích žalobních bodech, podle názoru soudu se jedná o výraznou stavbu v dané lokalitě, to však bez dalšího neznamená, že by nemohla být povolena. Pokud v území obdobné objekty umístěny jsou (a z ničeho neplyne opak), je možné takový záměr umístit. Názor žalobců, který uvádějí v žalobě, že povolit lze pouze záměr, který nepřekračuje převažující zástavbu v místě, není nijak zdůvodněn. Soud pak s takovým názorem nesouhlasí, neboť neplyne z žádné právní normy (žalobci v tomto směru žádnou argumentaci v žalobě nenabízejí).

[73] Žalobci uvádějí, že žalovaný se nevypořádal s jejich argumentací uvedenou v odstavci 62 odvolání. Soud nic takového nezjistil – žalovaný vypořádal argumentaci žalobců konkrétním uvedením a odůvodněním, proč je stavební záměr posouzen. Ohledně této argumentace je žalovaným zpracováno odůvodnění na straně 24 napadeného správního rozhodnutí, kde je záměr posouzen jako maximální výška římsy v úrovni 2. NP v jižní straně objektu bude max + 9,70 m, což odpovídá výškové hladině III. Žalobci tak do žaloby přkopírovali část odvolání, která však žalovaným posouzena byla a to způsobem, který žalobci v žalobě považují za správný. Podle názoru soudu se tak nejedná o způsobitý žalobní bod, neboť napadá něco, co v napadeném rozhodnutí obsaženo je.

[74] V další části tohoto žalobního se žalobci vymezují proti stanovení (zjištění) výšky záměru a tvrdí, že žalovaný měl vycházet z průměrné výšky obvodové linie střechy. Takový postup při zjištění výškové hladiny však nemá oporu v zákoně.

[75] Podle ust. § 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 brany střešní krytiny nebo horní brana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.*“.

[76] Při určení výšky se u konkrétní stavby neposuzuje průměrná výška, ale její skutečná výška. Jinak by takové zjišťování nemělo praktický smysl, jímž je určení konkrétních staveb, které nějaké výšky dosahují. Způsob výpočtu této výšky přímo stanoví PSP ve svém ust. § 25, jak i uvedl žalovaný v odůvodnění rozhodnutí. Proto je nutné tento postup dodržet, což žalovaný učinil. Celá část této žalobní argumentace tak nemůže být důvodná již z tohoto důvodu. Poukaz na jiné stavební objekty a z nich plynoucí výpočet průměrné výšky tak nemohou být podkladem pro závěr o stanovení výšky záměru a jeho hodnocení (to se týká žalobci opakovaně vznášenou námitku u objektů na parc. č. XF a XG, XH, XC a XI a XJ). Není tak podstatná, jaká je průměrná výška, ale právě výška maximální, z čehož žalovaný vycházel.

[77] Názor žalobců, že žalovaný se otázkou výšky záměru nezabýval, je tak pouze jejich nesouhlas s právním posouzením zjištěného skutkového stavu, nikoliv námitkou nedostatečnosti odůvodnění či skutkového zjištění. To je nutné uvést k jejich žalobní námitce, že žalovaný nereagoval na jejich porovnání výše záměru jednou směrem do ulice a jednou směrem do zahrady, tato část žalobní námitky je dosti nejasná (záměr byl posouzen tak, že spadá do výškové hladiny III., přičemž bylo konkrétně hodnoceno jeho výškové působení z hlediska možné výškové dominanty z pohledu jižního a severního, tedy od ulice a od zahrady). Dále se pak žalobní argumentace stále opakuje a nesouhlasí s posouzením zjištěných výší střech, to ale neznamená nedůslednost či nedostatečnost odůvodnění, ale nesouhlas žalobců s právním posouzením věci, který je podle názoru soudu v souladu s PSP.

[78] Pokud žalobci uvádějí, že u 4 srovnávaných objektů přesahuje výška pouze nepatrně přes 9 metrů (od 30 cm do 1,5 metru), pak to není pro posouzení důvodné. Jak bylo shora uvedeno, posuzuje se ta výška objektu, která je stanovena podle PSP, tak bylo postupováno. Skutečnost, zda některé objekty výšku přesahují v nějaké míře, není pro

zjištění výšky v okolí nijak podstatná, podstatné je zjištění výšky okolních budov. To zjišťováno a posuzováno bylo podle ust. § 27 odst. 1 PSP, a to je podstatné zjištění pro právní posouzení. Relativizování těchto zjištěných hodnot výšky tak nemůže být podkladem pro náležité zjištění, jaká výška v určitém území skutečně je. Námitka toho, že skutkový stav věci nebyl dostatečně zjištěn, je tak nedůvodná.

Podlažnost záměru

[79] V pátém žalobním bodě žalobci nesouhlasí s posouzením podlažnosti záměru. Tento žalobní bod je pro svou obecnost a zkratkovitost téměř neprojednatelný. Žalobci v žalobě citují z prvostupňového a napadeného správního rozhodnutí, a svou argumentaci omezují pouze na to, že nesouhlasí s tím, že by některé objekty v území měly menší zastavěnou plochu nebo se nacházejí na okraji posuzovaného území. Taková žalobní argumentace je však téměř obsahově vyprázdněná, žalobci neuvádějí jediný skutkový či právní důvod nesouhlasu s posouzením ve stavebním řízení. Za tohoto stavu tak soud pouze odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí, které podlažnost záměru konkrétně hodnotí a vysvětluje odkazem na stanovisko ministerstva pro místní rozvoj (zde jsou konkrétně popsány stavby v okolí, s nimiž záměr není v rozporu).

Vymezení rozhodného území

[80] Šestý žalobní bod napadá vymezení rozhodného území. Tento žalobní bod je v současné době obsažen téměř ve většině žalob proti rozhodnutím vydaným ve stavebním řízení, a vždy se odvíjí od toho, že stavební úřad stanoví nějaké území, které porovnává, a žalobci s takto vymezeným územím nesouhlasí. Proti jejich názoru pak většinou vždycky stojí názor stavebníka, který naopak rozhodné území považuje za dostatečné, nebo poukazuje ještě na jiné vymezení.

[81] Obecněji v tomto směru soud uvádí, že ve věci je to stavební úřad, kdo rozhoduje. Stavební úřad má ze zákona pravomoc posoudit, zda záměr do nějakého území může být umístěn, přičemž musí konkrétně odůvodnit, proč tomu tak je. Pro takové zjištění musí stavební úřad určit rozhodné území, které porovná se záměrem ve smyslu možnosti takovou stavbu umístit. Toto posouzení většinou činí a přezkoumává orgán územního plánování. Rozhodnutí však musí být na stavebním úřadu, a pokud ten přezkoumatelně vysvětlí, že záměr není v rozporu s charakterem území, je to jeho rozhodovací pravomoc. Je pochopitelné, že toto rozhodnutí nemusí být přijato zavržením všemi účastníky řízení. Přezkum rozhodovacího důvodu je pak možný v tom smyslu, aby závěr stavebního úřadu byl dostatečně konkrétní, a tak přezkoumatelný. Samotné rozhodnutí je však na stavebním úřadu.

[82] Podle názoru soudu tento postup byl v obecné rovině v této věci dodržen, žalobci s posouzením vymezení rozhodného území nesouhlasili, v řízení tak bylo vyžádáno vyjádření orgánu územního plánování (tedy ministerstva pro místní rozvoj). Ministerstvo pak ve svém vyjádření konkrétně uvedlo, které území vzalo v úvahu a proč (již zmiňované stanovisko ze dne 3. 2. 2025). Soud tak má za to, že k žádné libovůli při rozhodování nedošlo.

[83] V této věci ministerstvo vyšlo ze zjištění, že záměr je umísťován do území v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné, a konkrétně hodnotí, co záměr obsahuje a že do tohoto území je jeho umístění přípustné. Žalobci v žalobě namítají, že není ve věci aplikovatelný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023, čj. 3 As 247/2022-62, ani rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, čj. 4 As 282/2022, z nich uvádějí části odůvodnění. Tento žalobní bod není příliš jasný co do konkrétní argumentace toho, s čím žalobci nesouhlasí, přičemž žalobci si tento závěr dosazují do svého názoru, který však z rozhodnutí neplyne (např. uvádějí, že záměr je excesivní v území, ale tím se vracejí k dřívější argumentaci ohledně výšky záměru, uvádějí velmi obecně, že postupem hlavní hmoty je dotčen vztah k veřejnému prostranství, což ale nebyl závěr v předchozí části rozhodnutí). Žalobní argumentace je v tomto žalobním bodu nesrozumitelná, nesouhlasí s názvem žalobního bodu, je velmi torzovitá a pocitová. Stejně jako u předchozího žalobního bodu má soud za to, že takové vymezení žalobního bodu je téměř neprojednatelné, a proto obecně odkazuje na předchozí části odůvodnění tohoto rozsudku (k nimž se obsahově tato argumentace upíná).

Námítka týkající se pohody bydlení

[84] V sedmém žalobním bodě žalobci napadají několik závěrů stavebního úřadu, soud je proto vypořádá postupně, jak je uplatňují žalobci v podané žalobě.

[85] Žalobci namítají nedostatečné posouzení zachování pohody bydlení. Zde však pouze kopírují část svého odvolání a odůvodnění napadeného rozhodnutí. Taková argumentace nepředstavuje žalobní bod.

[86] Dále žalobci namítají ztrátu výhledu z okolních rodinných domů. Po zkopírování části svého odvolání a odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádějí, že žalovaný se s jejich námitkou vypořádal odkázáním na projektovou dokumentaci a stanoviska dotčených orgánů, ačkoliv tak měl učinit sám. Tato část žalobní argumentace rovněž není příliš jasná, co vlastně žalobci napadají, neboť konkrétně neuvádějí, v čem je projektová dokumentace či stanoviska dotčených orgánů nedostatečná. Konkrétněji uvádějí, že nejde o přechodný stav po dobu výstavby, ale o budoucí účinky záměru; mají za to, že žalovaný tento aspekt dostatečně neověřil.

[87] Podle názoru soudu nic takového z rozhodnutí neplyne. Pokud při hodnocení záměru vychází stavební úřad z projektové dokumentace a vyjádření jiných dotčených orgánů státní správy, jedná se o běžný postup, jímž se posuzuje mj. i budoucí účinek záměru na okolí. Žalobci podsouvají do tohoto žalobního bodu znovu již posouzenou argumentaci týkající se výšky záměru, objemu záměru a úbytku oblohové složky. Podle názoru soudu tyto skutečnosti posouzeny byly, z odůvodnění nikde neplyne, že by nebyl posouzen účinek záměru i po dokončení výstavby, všechny ostatní aspekty rovněž byly posuzovány.

[88] Pokud žalovaný uváděl, že každou umísťovanou stavbou dochází k určité změně prostředí, a že vlastníci dosavadních staveb nemají žádné obecné právo na určitou neměnnost prostředí, pak soud s takovým konstatováním souhlasí. Jak bylo shora v rozsudku v obecnější části uvedeno, každé území se zcela přirozeně v čase vyvíjí. Každá

nová stavba pochopitelně znamená změnu v dané lokalitě, to ale je přirozená součást vývoje území. Žalobci neustále v žalobě opakují (a tím zdánlivě argumentují proti vydanému rozhodnutí), že stavba nesplňuje parametry pro její umístění a povolení (objemem, výškou, zastavěností, umístěním na pozemku), ale nic takového v konkrétní jednotlivosti zjištěno nebylo a žalobci v této argumentaci pouze uvádějí svůj názor, který však neplyne z celého posouzení záměru.

[89] Žalobci uvádějí, že nesouhlasí s tím, že nespécifikovali, jakým procentem nebo směrem bude omezen jejich výhled, a v žalobě uvádějí směry, ze kterých dojde k omezení jejich výhledu (napadají část odůvodnění na straně 43). Nic tak konkrétního ale v rozhodnutí posuzováno nebylo, žalobci pouze vytrhávají nepodstatnou část argumentace žalovaného. Záměr byl řádně posouzen, v žádném aspektu, který by mohl naplňovat mimořádnou ztrátu pohody bydlení, nic neporušuje. Ohledně výhledu soud, stejně jako žalovaný, upozorňuje na to, že nikdo nemá garantovaný stále též výhled ze své nemovitosti do krajiny. Pokud je stavba součástí zastavěné městské krajiny, k přetváření této krajiny výstavbou nových objektů běžně dochází. Sousedé nemohou bránit vlastníkovu pozemku, aby jej využil pro stavbu, jenom z toho důvodu, že dojde k omezení jejich dosavadního výhledu. To se předpokládá a v městské krajině jde o běžnou součást vývoje území. Žalobci namítaná zmínka o nespécifikování omezení výhledu je uvedena na straně 42, nikoliv 43 odůvodnění napadeného rozhodnutí, a jedná se o stručné vymezení jejich odvolací argumentace, které je dále (právě na straně 43 odůvodnění napadeného rozhodnutí) upřesněno; z něj vyplývá, že ke snížení výhledu umístěním záměru nedojde v nepřiměřené výši. Žalobcům tak nebylo vytýkáno konkrétní neuvedení ztráty výhledu v procentech či směru výhledu, ale vysvětleno, proč umístěním záměru k nepřiměřenému zásahu do jejich práva nedojde. Pokud žalobci uvádějí, že nebylo zvažováno, jaké nevýhody a problémy mohou vyvstat účastníkům řízení, pak taková žalobní argumentace je natolik obecná a zcela mimo zákonný rámec, že se k ní soud nemůže konkrétněji vyjádřit. Nicméně nevýhody a problémy byly zmíněny v obecnější části odůvodnění. Jak bylo shora uvedeno, je pochopitelné, že pokud je do území umisťována nová objemnější a vyšší stavba, má to vliv na výhled. To ale není důvod, proč takovou stavbu (záměr) nepovolit, jak bylo shora uvedeno. Pokud záměr splňuje ostatní aspekty, žalobci nemají právo tomuto záměru bránit pouze z toho důvodu, že se logicky musí změnit jejich výhled z dosavadních staveb.

[90] V další části žalobního bodu žalobci namítají zastínění okolních pozemků a staveb. I tato část žalobního bodu je koncipována stejně, jako předchozí argumentace – nejprve je poukázáno na odvolání žalobců, které je kopírováno, a potom je kopírována část odůvodnění rozhodnutí. Konkrétně uvádějí, že se žalovaný opomenul zabývat tím, že rozhodnutí vychází z nesprávné výšky záměru. K tomu se soud již vyjadřoval shora a na tento závěr odkazuje, o žádné opomenutí se nejedná, ale jde o názor žalobců dosazený do další argumentace. Pokud žalobci napadají, že výška záměru činí 14,58 metru, která je uvedena na straně 26 odůvodnění napadeného rozhodnutí, a studie vychází z výšky 11,2 metru, pak soud vyšel z následujícího zjištění.

[91] Zjištění výšky stavby je nutné pro posouzení možného zastínění reálnou podobou stavby. Ta je podle odůvodnění prvostupňového rozhodnutí regulovanou výšku římsy vztaženou k úrovni přilehlého terénu ulice X 9,7 metru, směrem do zahrady 6,7

metru (strana 13, 33, 37 odůvodnění). V odůvodnění napadeného rozhodnutí tato výška nijak zpochybněna není, je uvedeno, že rodinný dům bude výškově umístěn tak, že úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude na kótě $\pm 0,00$ m = max. 250,360 m n.m. ve výškovém systému Balt p.v.; maximální výška hřebene valbové střechy rodinného domu bude max. +11,7 m vztažená k úrovni podlahy 1. nadzemního podlaží na kótě $\pm 0,00$ m (strana 5 odůvodnění napadeného správního rozhodnutí). Tytéž údaje uvádí i ministerstvo pro místní rozvoj ve svém stanovisku ze dne 3. 2. 2025, na něž žalovaný v odůvodnění odkazuje (strana 18 odůvodnění napadeného rozhodnutí). Podle názoru soudu toto je výška záměru, která byla z hlediska územního plánování a umístění záměru do území posuzována, to podle názoru soudu odpovídá i hodnotám výšky posuzované na straně 24 odůvodnění napadeného rozhodnutí, a to je hodnota, která odpovídá projektové dokumentaci. Hodnota 14,85 metru, kterou namítají žalobci jako výšku stavby, je hodnota celkové výšky domu po hřeben střechy měřeno od uličního upraveného terénu na kótě + 247,210 m. n. m., ze strany zahrady je výška po hřeben od upraveného terénu 11,85 metru (strana 26 odůvodnění napadeného rozhodnutí). Jedná se tak o dva údaje, které nejsou porovnatelné – výška byla hodnocena v souladu s § 27 PSP jako regulovaná výška, výška zmíněná na straně 26 odůvodnění je výška měřená o uličního upraveného terénu na příslušné kótě. Nejedná se tak o hodnoty, které jsou stejné či srovnatelné a musí se lišit.

[92] Z předložené studie je patrné, že posuzovala vliv stavby podle projektu na oslunění sousedních obytných objektů a pozemků a na činitele denní osvětlenosti stávajících sousedních obytných objektů a posouzení projektované stavby z hlediska proslunění. Projekt je označen jako „Rodinný dům, parc. č. XA, k.ú. X“, studie vycházela z podkladu projektové dokumentace z března 2019 (Ing. Jiří Marek). Tutéž projektovou dokumentaci při svém rozhodování vzal v úvahu i stavební úřad (srov. podmínku III. prvostupňového správního rozhodnutí na straně 3). Podle názoru soudu nic nesvědčí tomu, že by v této studii byla posuzována nějaká jinak pojatá stavba – projektová dokumentace v této studii označená odpovídá tomu, co bylo předmětem správního řízení, čemuž svědčí i zákresy stavby pocházející z této projektové dokumentace v této studii (strana 4 – 6 této studie). Závěr této studie je takový, že záměr nebude mít vliv na nepřipustné snížení oslunění sousedních obytných objektů. Je tak možné z tohoto závěru vycházet, přičemž proti konkrétním závěrům z této studie žalobci v žalobě nic neuvádějí.

[93] V další části žalobního bodu žalobci namítají dostatečné nevypořádání svých námitek týkajících se ztráty soukromí, k tomu i do žaloby dodali zákres. Žalovaný ve vyjádření k žalobě se k této části žalobní argumentace nevyjádřil, v odůvodnění napadeného rozhodnutí je k této námitce (byť značně obecně) uvedeno, že „*že v zastavěném území rodinnými domy, při vzniku novostavby, nelze úplně zabránit možnému pohledu na sousední pozemky. Nelze však předpokládat, že umístění záměru, by mohlo podstatně omezit obvyklé užívání sousedních pozemků rodinných domů.*“ (strana 43 odůvodnění napadeného rozhodnutí).

[94] Žalobci svou námitku v žalobě koncipují tak, že záměr převyšuje domy žalobců (sousedů) a bude z něj výhled do obytných místností rodinných domů, čímž dojde k výhledu do ložnic a zahrad sousedů. K tomu žalobci předložili i zákres nemovitosti.

[95] Podle názoru soudu je zjevné, že k omezení soukromí žalobců umístěním záměru dojde, to vyplývá i z odůvodnění napadeného rozhodnutí. Podstatné je posouzení, zda toto omezení bude nepřiměřené nad obvyklou míru v tomto území. Toto posouzení podle názoru soudu žalovaný provedl, a to zmíněním parametrů záměru (velikost a výše záměru - zastavěná plochu 215 m², regulovaná výška 9,7 m a odstupy od hranic sousedních pozemků minimálně 3 m – strana 42 odůvodnění napadeného rozhodnutí), odkázal na to, že v okolí se obdobné stavby nacházejí, a s ohledem na území (čistě obytné – OB), i funkci záměru. I odkazem na předchozí části posouzení souladu záměru s výše stanovenými podmínkami nedospěl k závěru, že by došlo k narušení soukromí nad míru obvyklou poměrům. Posouzení pak podle názoru soudu dostatečně provedl i stavební úřad v prvostupňovém správním rozhodnutí (srov. str. 50 – 51 odůvodnění prvostupňového správního rozhodnutí), kdy tuto námitku stavební úřad vypořádal i s ohledem na konkrétnost jejího vymezení žalobci (stavební úřad poukázal na to, že na místě navržené stavby se již stavba vyskytovala, hlavní okenní otvory jsou umístěny jižním směrem do ulice a severním směrem do zahrady, nikoliv k sousedním nemovitostem).

[96] Soud s takovým posouzením ve věcné rovině souhlasí. Záměrem je umístění rodinný dům do území, kde jsou rodinné domy, není stanovena žádná maximální zastavěnost, jedná se o dům o jednom podzemním a dvou nadzemních podlažích, bude obsahovat 1 bytovou jednotku. V okolí se obdobné domy nacházejí. Byť se jedná o dům, který je evidentně hmotově rozsáhlejší než některé přímo sousedící okolní domy, podle názoru soudu se o nějaké mimořádné umístění neakceptovatelné stavby nejedná. Ačkoliv jeho výstavbou dojde k určité proměně území, samotná možnost umístění oken do této konkrétní stavby imisí pohledem ještě není, neboť ze shora uvedených konkrétních okolností je zřejmé, že tak nedojde nad míru obvyklou místním poměrům. Podle názoru soudu tak lze po zhodnocení všech těchto kritérií dospět k závěru, že toto omezení soukromí sousedů nebude nad míru obvyklou místním poměrům a při splnění všech ostatních podmínek je tolerovatelné. Rovněž má soud za důvodný poukaz žalovaného na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 134/2015, podle něhož „...je třeba vzít v úvahu, že se jedná o zástavbu rodinných domů v hl. Praze a v husté zástavbě hlavního města je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově.“

[97] Pokud žalobci namítají výšku záměru a z toho pramenící možnost narušení soukromí, pak samotná výška záměru nijak možnost nahlížení na sousední pozemky neovlivní, to bylo možné i ze stavby, která na tomto pozemku byla umístěna před tímto záměrem.

[98] Obecněji soud poukazuje v tomto směru na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. dubna 2012, čj. 8 As 20/2011-131, odst. 22, 23, 26: „...Obtěžování pohledem může být v určitých případech považováno za imisi. Imisí však není samotná možnost nahlížení do okna v sousední budově, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by se jednat o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení... V rámci zástavby v intravilánu obce je zpravidla nemožné dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken, na dvory či zahrad sousedních nemovitostí...vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena

každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna.“

[99] Proto tento žalobní bod soud nemá za důvodný, neboť vypořádání námitek žalobců žalovaným i stavebním úřadem odpovídá shora uvedené judikatuře, a bylo dostatečně konkrétní.

[100] V další části tohoto žalobního bodu žalobci namítají zhoršení hlukových a světelných poměrů během výstavby i po jeho realizaci. Tato námitka podle názoru soudu hodnocena na straně 45 – 48 odůvodnění napadeného rozhodnutí dostatečně určitě a konkrétně. Žalobci proti takovému hodnocení nic konkrétního v žalobě nevznášejí, pouze velice obecně namítají, že nebyla dostatečně vypořádána jejich odvolací argumentace. Tak obecný žalobní bod je však neprojednatelný, proto k němu soud nebude zaujímat konkrétnější stanovisko a odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí.

[101] Totéž jako v předchozím odstavci je nutné uvést i u námitky zhoršení kvality prostředí a životních podmínek a práva na příznivé životní prostředí. Tyto námitky jsou natolik obecné, že k nim soud nemůže zaujmout konkrétní stanovisko, a svou formulací nesplňují kvalitu žalobních bodů.

[102] V další části této námitky žalobci namítají absenci řádného posouzení vlivu záměru na okolní mikroklima a odtokové poměry a absenci hydrogeologického posudku. Tato část žalobního bodu je rovněž poměrně obecná, do značné míry kopíruje argumentaci ze stanoviska účastníků řízení před vydáním rozhodnutí, z odvolání a odůvodnění napadeného rozhodnutí. Konkrétněji uvádějí, že ve spise chybí znalecké posouzení pro tento záměr, namítají, že na okolních pozemcích se nacházejí studny. Z odůvodnění správních rozhodnutí je patrné, že v řízení bylo vycházeno z geologického a hydrogeologického posouzení, z něhož nevyplynula nutnost nadstandardních řešení.

[103] Podle názoru soudu žalobci neuvádějí žádnou konkrétní okolnost, která by shora uvedený závěr nějak zpochybňovala. Pro záměr byl zpracován geotechnický záměr a hydrogeologické posouzení, jejich závěry byly zapracovány do projektové dokumentace, k záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko odboru životního prostředí. Okolnost, že se na okolních pozemcích nacházejí studny, podle názoru soudu neodůvodňuje nutnost zpracování znaleckého posudku na záměr. Pokud ve stanovisku odboru životního prostředí ze dne 18. 10. 2021 není proveden přezkum shora uvedených posouzení, žalobci neuvádějí, v čem by toto hydrogeologické posouzení bylo nedostatečné. Toto posouzení, které je součástí správního spisu, konkrétně rozebralo poměry v místě, hodnotilo jak geologické poměry, tak hodnotilo hydrogeologické závěry (propustnost zemin a hornin s ohledem na možnost vsakování srážkových vod, byla posouzena plocha vsakování, a stanoveny parametry pro vsakování). Žalobci v žalobě konkrétně neuvádějí, v čem by tyto závěry měly být v rozporu, kromě poznámky o studnách na okolních pozemcích, které se ale posuzovat pro záměr tohoto rozsahu nemusejí. Podle názoru soudu tak znalecký posudek při souhlasném stanovisku příslušného odboru životního prostředí nebyl nutný, a nelze jeho pořízení požadovat po stavebníkovi či žalovaném.

Tvrzené vady projektové dokumentace

[104] V osmé části žaloby žalobci napadají tvrzené vady projektové dokumentace. Kopírují své námitky ze stavebního řízení a část odůvodnění napadeného rozhodnutí, přičemž uvádějí, že stavební úřad ani žalovaný se nevypořádaly s jejich námitkou, že statické posouzení je nepřezkoumatelné, a že bylo zhotoveno pro jiný stavební záměr. V odůvodnění napadené rozhodnutí je uvedeno, že projektová dokumentace byla posouzena podle přílohy č. 8, Rozsah a obsah dokumentace pro vydání společného povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, stavební dokumentace byla v průběhu řízení několikrát měněna, doplňována a opravována. Žalovaný i stavební úřad vycházely z toho, že tato dokumentace je úplná. Ohledně statického posouzení (které žalobci namítají v žalobě) ve správním řízení namítali, že v části projektové dokumentace D.1.2 písm. c) toto řešení není přehledné, a že část statického posouzení byla vyhotovena pro jiný stavební záměr.

[105] Ve správním spise je založena stavební dokumentace, která v části D 1.2 posuzuje stavebně konstrukční řešení, které učinil autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb. Posouzení je z 23. září 2021, předmětem posouzení byla doplněná stavební dokumentace rodinného domu a opěrných zdí z hlediska statiky, se závěrem, že předložený projektová dokumentace je z hlediska statiky vyhovující pro získání stavebního povolení. Posuzována byla projektová dokumentace z března 2019.

[106] Soudu tento žalobní bod není zcela jasný. Ze shora uvedeného posouzení stavebně konstrukčního řešení je evidentní, že příslušnou oprávněnou osobou statika posouzena byla, a zjevně byla posuzována stavební dokumentace použití pro vydání správního rozhodnutí (z března 2019). Nic jiného z této zprávy nevyplývá. Pokud žalobci namítají, že posuzována byla jiná stavba, měli uvést, z čeho tento jejich názor pramení. Obsah správního spisu (tedy posouzení) tomuto jejich názoru nesvědčí.

[107] Dále žalobci namítají výpočet užité plochy, resp. namítají, že se stavební úřad a žalovaný nevyjádřily k jejich nesouhlasu s tímto výpočtem, přičemž tento výpočet považují za podstatný pro posouzení souladu záměru s charakterem území. Podle názoru tato skutečnost posouzena byla, což bylo vypořádáno v předchozích částech rozhodnutí. Soud tak pouze znovu poukazuje na to, že záměr je umisťován do stabilizovaného území, kde ale není uvedena míra využití ploch. Rozsah záměru posouzen byl, to soud dostatečně přezkoumal v druhém žalobním bodu. Součástí této úvahy pak pochopitelně byla i rozsáhlost záměru. Pokud žalovaný nereagoval na jednotlivost spočívající v námitce nepřezkoumatelnosti výpočtu užité plochy, nejedná se za tohoto stavu o něco, co by mělo vliv na zákonnost rozhodnutí jako celku. Plocha záměru několikrát posuzována byla.

[108] Ohledně námitky o rozměrech, zastavěné ploše a přesném umístění opěrných stěn S1 a S2 žalobci uvádějí pouze velice obecnou námitku, že se domnívají, že se stavební úřad a žalovaný jejich námitkou nezabýval, neuvádějí, v čemž by tato námitka měla vliv na předloženou projektovou dokumentaci, na níž stavební úřad i žalovaný odkazují. Soud tak při obecnosti této části žalobní argumentace uvádí, že projektová

dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou a byla přezkoumána z hlediska její úplnosti. Konkrétnější vyjádření vzhledem k obecnosti žalobní argumentace není možné.

[109] Pokud žalobci uvádějí, že žalovaný jim dal zapravdu ohledně doplňování stavební dokumentace a z toho pramenící nepřesnosti ve výkresech C.3, pak v žalobě neuvádějí, jaký to má konkrétní vliv na posouzení zákonnosti rozhodnutí.

[110] Žalobce dále uvádějí, že namítli ve stavební řízení pochybnosti o identitě projektové dokumentace, konkrétně v žalobě neuvádějí, v čem je tato dokumentace nekompletní či nesprávná. Obecná námitka, že se jedná o formální vadu projektové dokumentace a z toho dovozují, že tato skutečnost má za následek nezákonnost postupu správních orgánů, soud takový názor nesdílí.

[111] V poslední části tohoto žalobního bodu namítají nedoložení pohledu na záměr z uličního prostranství. Soud souhlasí s tím, že tato povinnost, tak jak se jí domáhají žalobci (pohled z uličního prostranství) nevyplývá pro stavebníka z právních norem, žalobcem namítaná vyhláška č. 499/2006 Sb. vyžaduje pohledy dokumentující začlenění stavby, a to obsahuje projektová dokumentace (výkresová část, pohledy a řezy). Tím žalobci namítaná povinnost splněna byla.

[112] Obecněji k celému tomuto žalobnímu bodu soud uvádí, že pokud žalovaný opomněl nějakou jednotlivost v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvést, podle názoru soudu to nemělo žádný vliv na posouzení žádosti a nemělo by to žádný vliv na zákonnost vydaného rozhodnutí jako celku.

Absence vyjádření správce sítě

[113] V devátém žalobním bodě žalobci namítají, že ve spise se nenachází vyjádření PPD jako správce sítě, v odůvodnění žalovaný uvedl, že podmínky tohoto stanoviska pojal do rozhodnutí stavební úřad, toto stanovisko se však týkalo demolice rodinného domu, nikoliv stavebního záměru. Soud ve vypořádání této argumentace žádný rozpor či nezákonnost neshledává – pokud bylo vyjádření vydáno pro jiné správní řízení, není dost dobře jasné, proč by mělo být podstatné pro toto správní řízení. Dále soud souhlasí se závěrem žalovaného ve vyjádření k žalobě, že tato žalobní námitka se netýká vlastnických práv žalobců, proto k jejímu uplatnění postrádají aktivní legitimaci.

Závěr a náklady řízení

[114] V dané věci tak soud uzavírá, že podanou žalobu nepovažuje za důvodnou a proto ji zamítl (ust. § 78 odst. 7 s.ř.s.).

[115] Ve věci soud rozhodl rozsudkem bez nařízení jednání, neboť účastníci proti takovému postupu neměli ve stanovené lhůtě námitek a jednání k projednání žaloby nebylo nutné, když soud neprováděl další dokazování (ust. § 51 odst. 1 s.ř.s.).

[116] Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., podle kterého má účastník, který měl ve věci úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před

soudem. Vzhledem k tomu, že žalovanému státu – vykonavateli veřejné správy - tyto nevznikly nad míru obvyklou jeho běžné činnosti, soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

[117] Výrok o náhradě nákladů řízení zúčastněné osoby je odůvodněn ust. § 60 odst. 5 s.ř.s. ve znění účinném do 31. 12. 2025, když soud zúčastněné osobě žádnou povinnost neukládal, náklady řízení jí tak nemohly vzniknout.

P o u č e n í :

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

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

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

Podle ust. § 104 odst. 3 písm. a) s.ř.s. v případě, kdy městský soud rozhodoval po zrušení rozhodnutí Nejvyšším správním soudem, je kasační stížnost nepřipustná, mimo situaci, je-li jako důvod kasační stížnosti namítáno, že se soud neřídil závazným právním názorem Nejvyššího správního soudu.

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

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

Praha dne 31. března 2026

JUDr. Ladislav Hejtmánek, v.r.
předseda senátu