



Vyvěšeno dne: 16. 12. 2025

Svěšeno dne: 30. 12. 2025

Radka Kratochvílová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Aleše Roztočila a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobců: **a) Tomáš Burget**, bytem Nad Lávkou 784/3, Praha 6, **b) Helena Voverková**, bytem Ke Dvoru 788/14a, Praha 6, oba zast. JUDr. Ondřejem Tošnerem, advokátem, se sídlem Kubelíkova 1548/27, Praha 3, **c) Ing. Daniela Bílková**, bytem K Červenému vrchu 735/31, Praha 6, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) VO 602 s.r.o., IČO: 141 63 551, se sídlem V Jámě 1598/4, Praha 1, II) Pavel Pudlák, bytem K Červenému vrchu 734/29, Praha 6, III) Ivan Smutný, bytem K Červenému vrchu 736/33, Praha 6, IV) Radko Müller, bytem K Červenému vrchu 736/33, Praha 6, V) Společenství vlastníků jednotek 735, IČO: 271 24 231, se sídlem K Červenému vrchu 735, Praha 6, VI) Tereza Burget, bytem Nad Lávkou 784/3, Praha 6, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28. 8. 2024, č. j. MHMP 1700650/2024, v řízení o kasační stížnosti žalobců a) a b) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 6. 2025, č. j. 18 A 66/2024-134,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á**.
- II. Žádný z účastníků ani osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Přehled dosavadního řízení

[1] Úřad městské části Praha 6 (dále též „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 26. 10. 2023, č. j. MCP6 329600/2023, sp. zn. SZ MCP6 541933/2021/OV/Na (dále též „územní rozhodnutí“), rozhodl o umístění stavby *Novostavba „Bytový dům Vokovice“ na pozemku parc. č. 602/2 k. ú. Vokovice, ul. Nad Lávkou, Praha, Vokovice nad Lávkou* s třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím na pozemcích parc. č. 602/2, 604/2, 604/3, 1366/3, a 1357/2 v k. ú. Vokovice (dále též „záměr“ či „stavba“).

[2] Žalovaný v záhlaví uvedeným rozhodnutím toto rozhodnutí stavebního úřadu změnil tak,

že do něj doplnil výrok upravující povolení kácení dřevin a náhradní výsadbu a v podmínkách pro umístění a projektovou přípravu stavby upravil dobu, kdy je možné realizovat kácení. Ve zbytku žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

[3] Žalobci proti tomuto rozhodnutí žalovaného podali žalobu, kterou městský soud zamítl nadepsaným rozsudkem. K namítanému rozporu s územně plánovací dokumentací, především s regulací výstavby ve stabilizovaném území, městský soud uvedl, že správní orgány v hodnocení záměru v závazném stanovisku dotčeného orgánu územního plánování (Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje) ze dne 11. 2. 2022, č. j. MHMP 146376/2022, v přezkumném závazném stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30. 4. 2024, č. j. MMR-34839/2024-81 (dále též „závazné stanovisko MMR“), a v rozhodnutí žalovaného uzavřely, že záměr naplňuje regulativ dotvoření stabilizovaného území a současně nejde o rozsáhlou stavební činnost. Městský soud následně obsáhle zdůvodnil, proč toto jejich hodnocení shledal přezkoumatelným, věcně správným a souladným se zákonem.

[4] Městský soud se ztotožnil také s posouzením otázky ochrany zeleně správními orgány, zejména s jejich hlavním východiskem, dle něhož se nejedná o nepřekročitelný závazný regulativ, ale pouze o informativní prvek, který není pro rozhodování o změnách v území závazný. Ochrana zeleně neznamená zákaz další výstavby, ale jen to, aby se při umísťování záměru ochrana stávající zeleně zohlednila. S ochranou zeleně se správní orgány dostatečně vypořádaly. Záměr neodporuje územnímu plánu ani co do regulace historického jádra bývalé samostatné obce. Důvodnou městský soud neshledal ani námitku rozporu záměru s výškovou regulací.

[5] Při posouzení námitek týkajících se snížení pohody bydlení a kvality prostředí městský soud označil za podstatné, že správní orgány vycházely ze souhlasných závazných stanovisek dotčených orgánů, jež nekonstatovaly překročení předepsaných požadavků a limitů, a dále z řady podkladů v podobě studie osvětlení, hydrogeologického a inženýrsko-geologického průzkumu, dendrologického průzkumu a dalších. Oba orgány zároveň reflektovaly související námitky žalobců a dalších účastníků řízení. Argumentace žalobců nezakládá důvodné pochybnosti o zásadním zhoršení pohody bydlení v místě.

[6] Ohledně žalobci namítaného nezákonného a nepřezkoumatelného povolení kácení dřevin městský soud dospěl k závěru, že přes kombinaci nevhodného jazykového vyjádření a dílčího opomenutí při změně územního rozhodnutí nelze mít s ohledem na jednoznačnou specifikaci dřevin v odůvodnění rozhodnutí žalovaného pochybnosti o tom, jaké dřeviny mohou být pokáceny. Namítané absenci závažných důvodů pro povolení kácení dřevin městský soud nepřisvědčil, neboť povolení kácení bylo odůvodněno dostatečně (přezkoumatelně) a v souladu s § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vzhledem k tomu, že zeleň bude v místě v podstatné míře zachována, neshledal soud výtky a obavy žalobců opodstatněnými. K námitce, že nebylo vyloučeno poškození sousedních dřevin, městský soud uvedl, že žalobci nerozváděli, z čeho své obavy dovozují. Budou-li dodržena doporučení dotčeného orgánu v závazném stanovisku, lze poškození dřevin rozumně vyloučit. Nelze mít za to, že by umístění stavby bez poškození dřevin nebylo realizovatelné.

[7] Vada výroku územního rozhodnutí spočívající v tom, že přes odkaz na výkres z projektové dokumentace zcela neodpovídá § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb., neboť neuvádí odstupy od sousedních staveb, nemá vliv na zákonnost tohoto rozhodnutí. Samotné vymezení umístění záměru je pak z výroku prvostupňového rozhodnutí ve spojení s výkresem C.3 dostatečně určité i bez uvedení odstupů od sousedních staveb.

II. Obsah kasační stížnosti a další podání stran

[8] Proti tomuto rozsudku městského soudu podali žalobci a) a b) (dále též „stěžovatelé“) **kasační stížnost**. Vytknuli městskému soudu, že nesprávně a v rozporu s požadavky územního plánu posoudil námitku, že záměr není v souladu s územně plánovací dokumentací z hlediska požadavků na využití stabilizovaného území a území se zvýšenou ochranou zeleně. Správními orgány v zásadě nebylo naplnění regulativů územního plánu pro využití stabilizovaného území přezkoumáno, když se nezabývaly tím, zda se jedná o zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Přezkum souladu záměru s tímto regulativem byl omezen pouze na porovnání výškových a objemových parametrů záměru s okolními stavbami. Uvedené však městský soud v zásadě pominul. Posouzení, zda je stavba ve stabilizovaném území přípustná, se nevyčerpává pouze mechanickým porovnáním jejích jednotlivých parametrů ve vztahu k okolní zástavbě, ale je nutno zohlednit i místo, do něž je stavba navrhována v kontextu dané urbanistické struktury, k čemuž však nedošlo. I stavba se srovnatelnou výškou či zastavěnou plochou může být ve stabilizovaném území nepřipustná, pokud nedotváří urbanistickou strukturu. V případě správnosti přístupu správních orgánů, že postačuje porovnat parametry navrhované stavby bez ohledu na to, kam je navrhována, by bylo možno zastavovat stabilizované území dále a dále až do úplného zastavení. Takto však jistě nelze k věci přistupovat (viz rozsudek NSS č. j. 5 As 25/2021–174). Dotvoření stávající urbanistické struktury není rovno tomu, že se záměr parametrům okolní zástavby nevytéká, jak mylně dovozují správní orgány a městský soud. Stejně tak nelze soulad záměru s uvedeným regulativem dovozovat z toho, že stavba netvoří novou dominantu prostoru. Městský soud uznává, že regulativy stabilizovaného území předpokládané územním plánem se neomezují pouze na posouzení výškového či objemového působení záměru. Rozhodnutí žalovaného však nezrušil a v zásadě toto pochybení, které stěžovatelé považují za podstatné, potvrzuje.

[9] To, že se soud řádně nezabýval žalobou, vyplývá i z jeho tvrzení, že stěžovatelé neupozorňují na stavby, jež by závěry správních orgánů relevantně zpochybnil. Stěžovatelé však v žalobě reagovali na jednotlivé stavby, na které bylo odkazováno správními orgány. Stejně tak soud uvádí, že žalobci nezduodňují, z jakého jiného hlediska se jich zahuštění výstavby dotýká. Negativní působení takto vysoké a objemné stavby je přitom předmětem odůvodnění aktivní legitimace stěžovatelů, tak i předmětem námitky, že stavba nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí nemovitostí stěžovatelů.

[10] Městský soud neposoudil správně ani námitku, že zábor a zástavba stávající plochy zeleně v důsledku stavby je v rozporu s požadavky územně plánovací dokumentace na ochranu ploch zeleně, a tedy stavbu nelze umístit. Správními orgány nebylo uvedeno, jakým způsobem je tento prvek územního plánu v návrhu zohledněn. Uvedené působí nezákonnost závazných stanovisek dotčených orgánů i rozhodnutí správních orgánů.

[11] S poukazem na rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 3 A 31/2022–145 stěžovatelé namítli, že správními orgány byl odsouhlasen záměr, který zastavuje stávající zeleně ve stabilizovaném území bez odůvodnění, jak se takový zásah projeví ve stabilizovaném území a zda je redukce zeleně v souladu s vymezeným územím se zvýšenou ochranou zeleně. Pouhé konstatování, že území se zvýšenou ochranou zeleně je informativním prvkem, není postačující a přezkoumatelnou úvahou. Zvýšená ochrana zeleně omezující prostor pro intenzivní zástavbu neodpovídající charakteru a struktuře území nebyla zohledněna.

[12] Tvrzení, že i po realizaci záměru zůstane zachována převážná část zeleně, neodpovídá skutečnému stavu věci, neboť pozemek má být zastavěn rozsáhlým bytovým domem. Při jeho návrhu nebylo respektováno, že struktura zástavby v daném místě by se již neměla podstatně

změnit. Vzhledem k rozporu stavby s územně plánovací dokumentací nelze stavbu umístit. Rozhodnutí žalovaného bylo vydáno v rozporu s § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tím, že tyto vady žalovaný neodstranil, zatížil jimi své rozhodnutí. Pro tyto vady měl soud rozhodnutí žalovaného zrušit.

[13] Navrhovaná stavba je v rozporu s požadavky územního plánu, neboť nerespektuje stávající historický charakter zástavby historického jádra obce. Je totiž navrhována zcela mimo tuto strukturu a z hlediska urbanisticko – architektonického nerespektuje její charakter a strukturu veřejných prostranství, když je navržena mimo veřejné prostranství ve vnitrobloku, který by měl být nezastavěný (ozeleněný). Nerespektuje výškovou hladinu a podlažnost a střešní krajinu (má plochou střechu, kdežto historická ale i novější zástavba historického jádra obec má sedlové či jinak šikmé střechy).

[14] Posouzení uvedeného ze strany příslušných dotčených orgánů nemůže obstát i vzhledem k tomu, že Ministerstvo pro místní rozvoj považuje za irelevantní, že Magistrát hl. m Prahy při posouzení parametrů záměru ve vztahu k okolní zástavbě výslovně nerozlišil stavby v historickém jádru a mimo historické jádro. Tím přiznává, že nebyl proveden řádný přezkum souladu záměru s podmínkami územního plánu pro využití historického jádra obce. Ministerstvo na aplikaci daného závazného regulativu rezignovalo, neboť ji považuje za nesmyslnou. Městský soud uvedený nesprávný přístup aproboval.

[15] Jestliže soud vychází z toho, že stavby v historickém jádře musí vždy reflektovat i širší okolí, potom věc posoudil nesprávně a rozporně s regulativy územního plánu a jeho rozsudek nemůže obstát. Bylo by ostatně absurdní přizpůsobovat zástavbu historického jádra obce zástavbě mimo něj, a tím zástavbu historického jádra obce narušovat a degradovat. Jestliže správní orgány vycházely z výše uvedených nesprávných předpokladů, pak ani soulad záměru s uvedeným regulativem územního plánu dostatečně a řádně přezkoumat a vypořádat nemohly.

[16] K poukazu městského soudu na střechu domu č. p. 784 stěžovatelé uvedli, že se jedná o dům s mírně sešikmenou střechou a jeden novodobý dům, který netvoří historický charakter zástavby. Nelze argumentovat jediným domem, neboť charakter místa není utvářen jediným domem, ale jeho charakteristickou a převažující zástavbou.

[17] Stavba je navržena v rozporu s výškovou regulací dle nařízení č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů (dále též „PSP“). Výšková hladina zástavby se neurčuje dle nejvyšší stavby či nejvyšších částí okolních staveb v místě nebo dle maximální výšky obvodových linií střech, ale dle charakteru okolní zástavby – viz § 26 PSP, kdy výškové hladiny se odvozují z charakteru okolní zástavby. Pro dané území je charakteristická a převažující zástavba s počtem podlaží 2 NP. Závěr soudu, že výškovou hladinu je třeba určit nikoli jen podle výšky nižších staveb, ale i s ohledem na ty vyšší, neodpovídá PSP, neboť podle § 26 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území odvozují výškové hladiny z charakteru okolní zástavby, tj. nikoli z nejvyšších staveb v místě.

[18] Správní orgány odbornou úvahu o souladu stavby s výškovou regulací neprovedly tak, aby odpovídala PSP. Nebyl vůbec zkoumán charakter okolní zástavby, ze které se dle PSP má odvozovat výšková hladina zástavby. Ta byla určena jen na základě několika, neznámo jak vybraných, staveb a charakteristická zástavba dané lokality byla zcela pomínuta. Správní orgány tak nepostupovaly v souladu s PSP. Ani z napadeného rozsudku nevyplývá, že by byly v řízení zjišťovány regulované výšky střech charakteristických staveb v území, aby na tomto základě mohla být stanovena v souladu s PSP výšková hladina zástavby daného místa. Soud se v zásadě

pokračování

zabývá pouze dvěma stavbami (č. p. 734 – 738), které jen těžko mohou samy o sobě být postačující pro zjištění výškové hladiny dle charakteru zástavby daného území. Při posuzování staveb umístěných ve svahu je nutno postupovat individuálně s ohledem na jejich vzájemné působení a celkový kontext dané lokality, což zde učiněno nebylo. Výškovou hladinu nelze odvozovat od uvedených bytových domů. Je třeba aplikovat § 27 odst. 1 věta poslední PSP. Jestliže sám soud uvádí, že „*okolí záměru je nutné vymezit přísně individuálně v návaznosti na parametry záměru, ale i charakter okolní zástavby*“, potom není zřejmé, proč tak nebylo správními orgány ani soudem učiněno. Městský soud se žalobní námitkou ve vztahu ke stavbě čp. 784 nezabýval řádně, když odkaz na § 27 odst. 1 PSP stěžovatelé výslovně uváděli již v žalobě. Rozhodná pro účely PSP je pouze výška vztažená k hlavní římse objektu. I zde soud věc nesprávně posoudil.

[19] Územně analytické podklady hl. m. Prahy (dále též „ÚAP“) byly vypracovány za účelem určení výškové hladiny stávající zástavby. To však nic nemění na tom, že jsou jen podkladovým materiálem. Rozhodující je text právního předpisu (PSP), z něhož je nutno vycházet. Jestliže tedy soud uvažuje tak, že pro účely stanovení regulované výšky staveb lze bez dalšího vycházet z obvodových linií střech uvedených v ÚAP, potom je zřejmé, že věc neposoudil správně. Stavba je navržena v rozporu s § 20 odst. 1 a § 26 PSP, a nelze ji tak umístit. Územní rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 stavebního zákona.

[20] Městský soud neposoudil správně ani žalobní námitku, že bylo povoleno kácení dřevin, ačkoli pro to nebyly prokázány závažné důvody. Kácení dřevin bylo povoleno v rozporu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Tvzení soudu k této námitce jsou obecná a nereagují na tvrzení stěžovatelů. Správní orgány ani soud neuvádí, proč je záměr nezbytný pro další rozvoj lokality a zda je dán zájem zrovna na takové výstavbě.

[21] Pouhá skutečnost, že na místě dřevin hodlá někdo vystavět bytový dům, nemůže zakládat závažný důvod pro kácení dřevin. Přístup žalovaného a soudu by vedl k absurdnímu závěru, že u všech bytových domů, které mají být realizovány v Praze, je dán bez dalšího závažný důvod pro povolení kácení, což jistě neplatí. Závažné důvody pro kácení dřevin z důvodu stavební činnosti lze seznat pouze na základě konkrétních přínosů stavby v daném místě, jejich konkrétních parametrů, vlivů na okolí apod. Tím se však žalovaný ani městský soud nezabývali. Relevantní hodnocení převahy závažných důvodů pro povolení kácení dřevin nad veřejným zájmem na jejich zachování nebylo správními orgány ani soudem provedeno. Argumentace žalovaného potvrzená městským soudem by vedla k absurdnímu závěru, že v „ochranářsky“ méně významných biotopech (např. ve městě) lze akceptovat další odstraňování zeleně, neboť daný ekosystém je tak jako tak vystaven silnému vlivu člověka. Je tomu ale právě naopak. Právě ve městech, kde je více zatížené a zhoršené životní prostředí, je význam vzrostlých dřevin zcela zásadní. V obytném prostředí měst je nutno zájem na ochraně dřevin posilovat, nikoli bagatelizovat, neboť zde zelen poskytuje své funkce přímo obyvatelům tohoto prostředí – stěžovatelům. Jestliže správní orgán vycházel při posuzování uvedené problematiky z nesprávných předpokladů (které oslabovaly zájmy ochrany a přírody a krajiny), potom jeho závěry nemohou obstát. Důvodem pro povolení kácení nemůže být náhradní výsadba, neboť ta je až následkem povoleného kácení, a nemůže jej tedy odůvodňovat. Náhradní výsadba navíc nebude moci plnit funkce v takovém rozsahu jako stávající vzrostlé dřeviny.

[22] Žalované rozhodnutí je neurčité, neboť podmínka povolující kácení neobsahuje výčet dřevin, jejichž kácení se povoluje, což nebylo napraveno ani změnou územního rozhodnutí provedenou žalovaným. Žalovaným doplněný výrok II. je navíc zmatečný a neurčitý, neboť odkazuje na neexistující výčet ke kácení povolených dřevin. I když soud uznal, že rozhodnutí je v tomto vadné, snažil se tuto vadu bagatelizovat a zhojit odkazem na jiné podklady, které však nejsou závazné. Správní orgán nesmí rezignovat na základní náležitosti rozhodnutí, tj. identifikaci

dřevin. Co jiného by mělo být vadou správního rozhodnutí vedoucí k jeho zrušení, než když je výrok neúplný, neurčitý a nepřezkoumatelný. Jestliže ve výroku rozhodnutí něco chybí, není co vykládat ani interpretovat. Na daném pozemku se přitom nachází dva vzrostlé duby, které jsou v konfliktu s navrhovanou stavbou, přičemž z rozhodnutí správních orgánů není zřejmé, zda je možno pokácet oba, jeden, nebo žádný dub.

[23] Správní orgány ani soud nevysvětlily, jak může být stavba provedena, aby byla respektována doporučení dotčeného orgánu na ochranu dřevin, když stavba podzemního podlaží přímo zasahuje do kořenové zóny daných stromů. V územním řízení nelze rezignovat na splnění požadavků na neohrožování sousedních pozemků poukazem na vyjádření dotčeného orgánu s tím, že případné škody mohou být následně řešeny v sankčním nebo občanskoprávním řízení. Nemůže obstát ani odkaz na podmínky územního rozhodnutí, jestliže je zřejmé, že obecná doporučení nelze dodržet. Nelze stavbu umístit tak, že poškodí sousední dřeviny a tvářit se, že k tomu nedojde, neboť je to stanoveno v podmínce rozhodnutí. Soud uvedený žalobní bod opomenul, napadený rozsudek je tak zatížený i nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů.

[24] Z napadeného rozsudku vyplývá, že došlo k porušení § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb., neboť územní rozhodnutí neobsahuje umístění stavby na pozemku, konkrétně minimální vzdálenosti stavby od sousedních staveb. Soud neuvedl nic, co by vyvrátilo nebo mohlo nějak zhojit tuto vadu. Jestliže nejsou odstupy stanoveny závazně ve výroku územního rozhodnutí nebo v dokladu, na který výrok rozhodnutí jako na závazný odkazuje, potom se nelze dovolávat zakreslení odstupů v dokumentaci. Výrok územního rozhodnutí neobsahuje odkaz na část dokumentace, kde by byly vzdálenosti umísťované stavby od sousedních staveb stěžovatelů. Obsahuje pouze odkaz na výkres, který je grafickou přílohou rozhodnutí, tj. výkres C.3, kde uvedené vyznačeno není. Stěžovatelé v žalobě namítli, že výrok územního rozhodnutí neobsahuje údaj o vzdálenosti umísťované stavby od jejich sousedních nemovitostí. Tato námitka se dotýká vlastnického práva stěžovatelů k jejich nemovitostem.

[25] Hranice pozemků nejsou a nemohou být nikdy v terénu vyznačeny přesně, tj. tvrzení soudu, že „o přesném umístění stavby nemůže být pochyb, to je pomocí odstupů od hranic pozemků dáno přesně“, je mimo realitu. S ohledem na minimální odchylku 14 cm, s níž jsou hranice parcel vyznačovány v terénu, nepostačuje pro dostatečně určité vymezení umístění stavby stanovit pouze vzdálenost od hranice pozemku, neboť v terénu přesně změřitelná je jen vzdálenost od sousedních staveb. Stanovení odstupové vzdálenosti stavby od hranice pozemku tak nemůže nahradit stanovení vzdálenosti stavby od sousední stavby.

[26] Žalovaný ve **vyjádření ke kasační stížnosti** uvedl, že obsahuje námitky, které stěžovatelé uplatnili již v odvolání a v žalobě a neztotožňuje se s nimi. Jak vyplývá z výškových údajů ÚAP HMP, v daném území historického jádra i v jeho okolí se nacházejí z hlediska výškového působení a podlažnosti obdobné stavby, proto navržený stavební záměr nevybočuje z urbanistické struktury a charakteru daného území. Navržený záměr je v souladu s požadavky ÚAP a cíli a úkoly územního plánování. Navržené hmotové řešení záměru s ohledem na charakter zástavby daného území lze akceptovat, neboť se svými parametry nevymyká stávajícím stavbám. Podmínky pro kácení dřevin navržený záměr splňuje.

[27] Žádná z osob zúčastněných na řízení se ke kasační stížnosti **nevyjádřila**.

III. Posouzení kasační stížnosti

[28] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti

pokračování

němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatelé jsou v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupeni advokátem. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti dle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[29] Kasační stížnost není důvodná.

III. a) Soulad záměru s územně plánovací dokumentací

[30] K posuzovanému záměru bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování OUR MHMP ze dne 11. 2. 2022, č. j. MHMP 146376/2022. Dle něj je předmětný záměr v souladu s územním plánem. Je umístěn do stabilizovaného území, kde není uvedena míra využití ploch, a je tedy možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se stanoví s ohledem na charakter území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP. Stavební úřad hodnocení vyplývající ze závazného stanoviska převzal.

[31] Žalovaný se v odůvodnění svého rozhodnutí zabýval stěžovateli namítaným rozporům záměru s urbanistickým charakterem území. Konstatoval, že navržená stavba se nevymyká parametrům předmětné lokality. Poukázal na závazné stanovisko MMR, podle kterého záměr se svými výškovými objemovými parametry nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb v daném území, a i při zohlednění širších územních souvislostí proto neodporuje regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a odst. 3 platného Územního plánu hl. m. Prahy, tj. „*zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.*“ Žalovaný se též na str. 17 až 18 svého rozhodnutí zabýval námitkou stěžovatelů, že stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací s ohledem na požadavek ochrany ploch zeleně. Žalovaný při posouzení věci vycházel z toho, že se záměr nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, a opět poukázal na závazné stanovisko MMR, v němž je uvedeno, že zahrnutí řešené plochy do území se zvýšenou ochranou zeleně neznámá, že by v této ploše nebyla umožněna nová výstavba, přičemž doplňková funkce zeleně na pozemcích záměru bude i po realizaci záměru zachována. Proto umístění záměru neodporuje zvýšené ochraně zeleně. Závěr žalovaného tudíž není založen pouze na konstatování, že zvýšená ochrana zeleně není závazný regulativ, ale pouze informativní prvek, který není pro rozhodování o změnách v území závazný.

[32] Z výše uvedeného je zřejmé, že správní orgány se souladem záměru s územně plánovací dokumentací zabývaly a shledaly jeho přípustnost. Z toho, že se správní orgány výslovně nevyjádřily k tomu, zda se jedná o zachování, dotvoření, či rehabilitaci stávající struktury, proto nelze dovodit, že správními orgány v zásadě nebylo naplnění regulativů územního plánu pro využití stabilizovaného území přezkoumáno, jak tvrdí stěžovatelé. Z kontextu závěrů žalovaného a z povahy záměru (jedná se o další výstavbu v již zastavěném území, která se svými parametry okolní zástavbě nevymyká ani netvoří novou dominantu) vyplývá, že záměr představuje dotvoření stávající urbanistické struktury. Nejvyšší správní soud proto ve shodě s městským soudem konstatuje, že byť žalovaný uceleně nevyložil, v čem záměr představuje dotvoření stabilizovaného území, resp. jeho stávající urbanistické struktury, z odůvodnění lze tento jeho postoj dovodit.

[33] Městský soud v bodu 24 napadeného rozsudku uvedl, že územní plán ve stabilizovaném území neurčuje žádnou míru zastavěnosti a novou výstavbu nezakazuje. V bodu 29 navázal, že souladem záměru s územně plánovací dokumentací se dle § 96b odst. 3 stavebního zákona zabývaly dotčené orgány územního plánování v závazných stanoviscích. Ministerstvo pro místní

rozvoj ve svém závazném stanovisku dovodilo, že se záměr z hlediska svých objemových parametrů nevyvíjí stavbám v daném území. Neodporuje tedy regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost (bod 30 kasační stížností napadeného rozsudku). Ministerstvo pro místní rozvoj a poté žalovaný se vyjadřovali i k navazujícím otázkám, jež s dotčením území logicky souvisí. Správní orgány adresovaly umístění záměru na pozemku se zvýšenou ochranou zeleně či údajně nepřípustné umístění záměru ve vnitrobloku. Ministerstvo pro místní rozvoj se, byť stručně, na str. 8 svého závazného stanoviska zabývalo zahuštěním zástavby. Pozemek záměru je zahrnut do zastavitelné plochy a záměr není předdimenzovaný. Jakkoli žalovaný tyto závěry do odůvodnění svého rozhodnutí výslovně nepřevzal, úvahy orgánu územního plánování, na jehož stanoviska četně odkazoval, jsou zřejmé. Správní orgány se zabývaly dodržením odstupových vzdáleností, namítaným nepřípustným zastavením zelených ploch, umístěním záměru na vyvýšeném místě či snížením pohody bydlení. V bodech 36 - 37 městský soud uvedl, že správní orgány se vypořádaly s otázkami relevantními z pohledu možného dotvoření území a jejich závěry lze vyložit tím způsobem, že záměr do urbanistické struktury území zapadá a nemá rušivý vliv na své okolí. Urbanistický charakter území správní orgány posuzovaly dostatečně komplexně i široce a v žádném případě ne izolovaně. Záměr nemůže být posuzován jen optikou jeho nejužšího sousedství. Ani jemu se přitom svou výškou či hmotou ani architektonickým stylem výrazněji nevyvíjí, bezprostřední okolí záměru nemá jednotný charakter, nacházejí se v něm stavby různých podob a různé výšky. Městský soud tak nepřisvědčil námitce, že převažující charakter zástavby je odlišný.

[34] Problematikou ochrany zeleně se městský soud zabýval v bodech 40 až 45 kasační stížností napadeného rozsudku. Zdůraznil, že pozemky záměru se skutečně nacházejí v území se zvýšenou ochranou zeleně. Shledal správným hlavní východisko správních orgánů, dle něhož ochrana zeleně není nepřekročitelný závazný regulativ, ale pouze informativní prvek, který není pro rozhodování o změnách v území závazný. Správní orgány se dostatečně vypořádaly s tím, že územní plán jak vymezením stabilizovaného území, tak zvýšenou ochranou zeleně signalizuje logicky nižší využitelnost území, a dále tak omezuje prostor pro intenzivní zástavbu neodpovídající charakteru a struktuře území.

[35] S výše uvedenými závěry městského soudu se Nejvyšší správní soud ztotožňuje, a nepřisvědčil proto výtce stěžovatelů, že nesprávně a v rozporu s požadavky územního plánu posoudil námitku, že záměr není v souladu s územně plánovací dokumentací z hlediska požadavků na využití stabilizovaného území a území se zvýšenou ochranou zeleně. Nedůvodná je též námitka stěžovatelů, že přezkum souladu záměru s tímto regulativem byl omezen pouze na posuzování výškových a objemových parametrů dané stavby s okolními stavbami. Správní orgány i městský soud umístění záměru hodnotily komplexně, nejen z hlediska porovnání jeho výškových a objemových parametrů s okolními stavbami. Zohlednily místo, do něž je stavba navrhována v kontextu dané urbanistické struktury. Stěžovatelé konkrétně neuvádí, v čem městský soud pochybil při posouzení jejich námitky, že zábor a zástavba stávající plochy zeleně v důsledku stavby je v rozporu s požadavky územně plánovací dokumentace na ochranu ploch zeleně. S ohledem na komplexní posouzení záměru z hlediska jeho umístění Nejvyšší správní soud nesdílí přesvědčení stěžovatele, že správní orgány zaujaly přístup, že postačuje porovnat parametry navrhované stavby bez ohledu na to, kam je navrhována. Žalovaný komplexně zohlednil více kritérií, a postupoval tudíž i v souladu s judikaturou NSS, již se stěžovatelé dovolávají. Městský soud se žalobou řádně zabýval, včetně polemiky stěžovatelů s výběrem staveb, s nimiž správní orgány srovnaly umístěvaný záměr. Závěr městského soudu, že žalobci nezdůvodňují, z jakého jiného hlediska se jich zahuštění dotýká, navazuje v bodu 35 napadeného rozsudku na hodnocení souladu záměru s regulativy stabilizovaného území. Městský soud jím míní, že správní orgány se zabývaly hledisky zmíněnými stěžovateli. Městský soud přezkoumal

pokračování

těž závěry žalovaného týkající se požadavku na ochranu zeleně, ztotožnil se s nimi a podotknul, že i po realizaci záměru zůstane zachována převážná část zeleně, která bude doplněna zelení vegetační střechy objektu.

[36] Ze snímku stávající krajiny a zástavby v okolí záměru na str. 8 rozsudku městského soudu jasně vyplývá, že většina zeleně v dané lokalitě (v okolí záměru) zůstane zachována. Nelze brát v úvahu pouze zeleň na pozemku, na němž bude umístěn záměr. Nejvyšší správní soud proto nepovažuje za správné tvrzení stěžovatelů, že jelikož pozemek má být zastavěn bytovým domem, neodpovídá skutečnému stavu věci závěr, že i po realizaci záměru zůstane zachována převážná část zeleně. Stejně tak neobstojí závěr stěžovatelů, že nebylo respektováno, že struktura zástavby v daném místě by se již neměla podstatně změnit, neboť jak přiléhavě konstatoval městský soud v bodu 24 kasační stížností napadeného rozsudku, územní plán novou výstavbu nezakazuje. Jak již bylo vysvětleno výše, záměr vyhovuje limitům stanoveným územním plánem pro danou plochu, neboť se okolní zástavbě svými rozměry nevymyká. Nejedná se tudíž o podstatnou změnu dané lokality.

[37] Podle stěžovatelů Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku v zásadě přiznává, že nebyl proveden řádný přezkum souladu záměru s podmínkami územního plánu pro využití historického jádra obce, jelikož považuje za irelevantní, že Magistrát hl. m. Prahy při posouzení parametrů záměru ve vztahu k okolní zástavbě výslovně nerozlišil stavby v historickém jádru a mimo historické jádro. S tímto závěrem se Nejvyšší správní soud neztotožňuje, neboť ministerstvo v závazném stanovisku správně zdůraznilo, že se magistrát ve svém závazném stanovisku orgánu územního plánování zabýval prostorovými parametry záměru ve vztahu k okolní zástavbě, a připomenulo, že zahrnutí daného území do stabilizovaného území a do území historického jádra bývalé samostatné obce nemá charakter stavební uzávěry. V daném území lze umisťovat novostavby za předpokladu, že mají obdobné parametry jako stavby v daném území, což je v daném případě splněno. Pozemek záměru je zahrnut do zastavitelné plochy OB, a tedy je určený k zastavení.

[38] Ministerstvo pro místní rozvoj dále v přezkumném závazném stanovisku uvedlo, že stavby v daném území nemají jednotný charakter např. z hlediska podlažnosti a typu zastřešení. Záměr svými parametry nevybočuje z parametrů stávající zástavby, a nemůže proto odporovat urbanistické struktuře či charakteru území. V daném území se z hlediska výšky, podlažnosti či objemu nacházejí obdobné stavby či stavby s vyššími hodnotami těchto parametrů, proto záměr rozhodně nemůže být označen jako dominanta daného území či lokality. Okolnost, že záměr s ohledem na jeho situování na „vyvýšeném“ místě převyšuje okolní stavby situované níže ve svahu, z něj nečiní dominantu dané lokality. Z hlediska střešní krajiny se v rámci historického jádra nacházejí i stavby s plochou střechou. Záměr je navržen na samé hranici území historického jádra bývalé samostatné obce. Sousedí přímo s objektem s plochou střechou na pozemku parc. č. 601/5 a mimo území historického jádra sousedí se stavbami s plochými střechami na pozemcích parc. č. 612/5, 612/6, 612/7, 476/2, 507 a 509 v k. ú. Vokovice. Z tohoto hlediska je nesmyslné trvat na tom, aby měl záměr navrženou šikmou střechu. Platná územně plánovací dokumentace v daném místě závazně neupravuje tvar střechy. Žalovaný na základě tohoto přezkumného závazného stanoviska uzavřel, že záměr je v souladu s požadavky platného územního plánu hl. m. Prahy i z hlediska jeho umístění do historického jádra obce. Nejvyšší správní soud stejně jako městský soud dospěl k závěru, že správní orgány se dostatečně vypořádaly s tím, zda a jak stavba respektuje stávající historický charakter výstavby, výškovou hladinu a podlažnost a explicitně se vyjádřily i k respektování stávající střešní krajiny a na tyto závěry lze odkázat. Nepřisvědčil proto stěžovatelům, že záměr je z těchto hledisek v rozporu s požadavky územního plánu.

[39] Závěr městského soudu, že stavby v historickém jádře musí vždy reflektovat i širší okolí a *vice versa*, je správný. Městský soud přiléhavě uvedl, že vymezení historického jádra neznámá izolaci daného území. Není vskutku na místě vytvářet z historických jader obcí izolované oblasti bez návaznosti na okolní výstavbu, tím zamezit jakékoli jejich proměně a vývoji, a v důsledku toho činit život v nich těžší a problematictější. V posuzované věci výše uvedené platí o to víc, že záměr se nachází na samé hranici historického jádra. Dům č. p. 784 ve spoluvlastnictví stěžovatele a) městský soud zmínil při vypořádání námitky týkající se údajně nedostatečně zdůvodněného závěru žalovaného o plochých střeších některých domů v historickém jádru bývalé samostatné obce jako konkrétní žalovaným zmíněný případ ploché střechy. Městský soud neargumentoval pouze tímto domem, ale zcela správně zohlednil celkový charakter okolní zástavby.

[40] Z výše uvedeného tak je zřejmé, že žalovaný ani městský soud při posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací nepochybili.

III. b) Soulad stavby s výškovou regulací dle PSP

[41] Žalovaný v odůvodnění svého rozhodnutí popsal území, ze kterého se charakter území pro určení přípustné výškové hladiny odvozuje, poukázal na několik objektů nacházejících se v daném území a popsal jejich podlažnost a výšku. Poté shrnul, že z výškových údajů v ÚAP vyplývá, že se v daném území historického jádra i v jeho okolí nachází z hlediska výškového působení a podlažnosti obdobné stavby, proto záměr ani z těchto hledisek nevybočuje z urbanistické struktury a charakteru daného území. Také stavební úřad poukázal na výšku staveb v dané lokalitě a nejbližším okolí a poté konstatoval, že navržená stavba svých charakterem zapadá do předmětné lokality. V bodu 52 napadeného rozsudku městský soud konstatoval, že mezi účastníky řízení není sporné, že výšková regulace v tomto případě není stanovena územním nebo regulačním plánem. S ohledem na § 26 PSP se tudíž v případě hladin I – VII odvozuje z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v ÚAP a přesně to žalovaný učinil.

[42] Nejvyšší správní soud proto stěžovatelům nepřisvědčil, že správními orgány nebyl vůbec zkoumán charakter okolní zástavby a z napadeného rozsudku nevyplývá, že by byly v řízení zjišťovány regulované výšky střech charakteristických staveb v území, aby na tomto základě mohla být stanovena v souladu s PSP výšková hladina zástavby daného místa. Tvzení stěžovatelů, že v daném případě převažuje zástavba s převažujícím počtem podlaží 2 NP, na tomto závěru nic nemění, neboť žalovaný poukázal na několik objektů s vyšší podlažností v dané lokalitě. Na rozdíl od stěžovatelů má Nejvyšší správní soud za to, že závěr soudu, že výškovou hladinu je třeba určit nikoli jen podle výšky nižších staveb, ale i s ohledem na ty vyšší, odpovídá PSP, neboť tímto způsobem je zohledněn charakter okolní zástavby.

[43] Městský soud při posouzení souladu záměru s výškovou regulací zcela správně vycházel z charakteru okolní zástavby. Neobstojí proto výtky stěžovatelů, že se v zásadě zabývá pouze dvěma stavbami (č. p. 734 – 738), které jen těžko mohou samy o sobě být postačující pro zjištění výškové hladiny dle charakteru zástavby daného území. Městský soud se těmito stavbami zabýval proto, že stěžovatelé v žalobě namítali, že je nelze při posouzení výškové regulace zohlednit, a zcela správně konstatoval, že náleží do posuzovaného území, nelze je tak pro účely výškové regulace od pozemku záměru, ale ani domů č. p. 788 a 784, uměle oddělovat. Stěžovatelé se proto mýlí, že výškovou hladinu nelze odvozovat od uvedených bytových domů.

[44] Při vypořádání žalobní argumentace stěžovatelů ve vztahu k domu č. p. 784 městský soud nepochybil, neboť zohlednil § 27 odst. 1 PSP a konstatoval, že žalovaný příhodně upozornil, že

pokračování

tento dům, který svou podlažností i výškou dosahuje zčásti obdobných parametrů jako záměr, obdobně jako záměr převyšuje bytové domy svým umístěním na svahu. Při vypořádání námítky, že žalovaný nesprávně vycházel z výšky obvodových linií stěn podle ÚAP, nikoli výšky po úroveň hlavní římsy ve smyslu § 27 odst. 1 PSP, městský soud poukázal na to, že tento postup předpokládá § 26 PSP, jelikož v odůvodnění k tomuto ustanovení se uvádí, že předpis předpokládá pro stabilizovaná území existenci popisu výšek v ÚAP hlavního města Prahy. Ty lze použít jako podklad pro rozhodování a při odvozování výškových hladin k nim přihlídnout. Přílehavě v této souvislosti zmínil bod 26 rozsudku ze dne 16. 4. 2024, č. j. 10 As 331/2023-121, v němž Nejvyšší správní soud konstatoval, že „úkolem městského soudu nebylo výšku okolní zástavby zjišťovat a vhodnost výšky plánovaného bytového domu hodnotit (jde totiž o odborné otázky) – jen v tomto směru posoudit úvahu magistrátu. Pokud městský soud odkázal ve shodě s magistrátem na údaj o obvodových liniích střech obsažený v územně analytických podkladech, chybu neudělal. Hlavní římsou se podle pražských stavebních předpisů rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní brany střešní krytiny. S pojmem »obvodová linie střechy« předpisy nepracují; pracují s ním jen územně analytické podklady, a to s odkazem právě na regulaci výškovými hladinami v pražských stavebních předpisech. Je tedy zřejmé, že za tímto účelem (určení výškové hladiny stávající zástavby) byly územně analytické podklady vypracovány (a jsou takto používány – rozsudek NSS ze dne 6. 3. 2023, č. j. 5 As 25/2021 - 174, bod 53).“ Městský soud tedy nepochybil, když dospěl k závěru, že pro účely stanovení regulované výšky staveb lze vycházet z obvodových linií střech obsažených v ÚAP. V návaznosti na výše uvedené Nejvyšší správní soud konstatuje, že neshledal stěžovateli spatřovaný rozpor záměru s § 20 odst. 1 a § 26 PSP, který stanoví, že „stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlídnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech (...)“

III. c) Kácení dřevin

[45] Dle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny (dále též „ZOPK“), *ke kácení dřevin je nezbytné povolení orgánu ochrany přírody, není-li dále stanoveno jinak. Povolení lze vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Povolení ke kácení dřevin na silničních pozemcích může orgán ochrany přírody vydat jen po dohodě se silničním správním úřadem.*

[46] Městský soud při posouzení námítky stěžovatelů o údajné absenci závažných důvodů pro povolení kácení dřevin konstatoval, že již dotčený orgán ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 6 v závazném stanovisku z 5. 4. 2022, č. j. MCP6 053842/2022, usoudil, že záměr je nezbytný pro další rozvoj lokality a odpovídá cílům územního plánování, pokud situuje dlouhodobě nedostatkovou bytovou funkci do území s již existující zástavbou a dostupnou infrastrukturou, a racionálně jej tak využívá, čímž se minimalizuje i rozšiřování města na úkor volné krajiny. Taková bytová výstavba přesahuje pouhý soukromý zájem investora a převyšuje zájem na ponechání stromů, nacházejících se v přímé kolizi se záměrem. Ač mají tyto stromy v místě svůj význam, nejsou s výjimkou dubu letního příliš hodnotné a neplní specifické funkce, které by nemohla plnit vhodná náhradní výsadba, jež byla zvolena jednak ve větší míře, než je rozsah kácení, a nadto přímo v místě. Městský soud dále uvedl, že nadřízený dotčený orgán a následně i žalovaný zdůraznili, že kácení dřevin nebylo povoleno automaticky, ale že se dotčený orgán podrobně zabýval důvodem kácení dřevin i jejich funkčním a estetickým významem. Žádný z orgánů nepopíral, že pokácením předmětných stromů dojde k ekologické újmě, která ovšem nebude významná a v poměru k ní byla stanovena více než přiměřená náhradní výsadba. Nadřízený dotčený orgán akcentoval povahu dotčeného území jako urbánního ekosystému, v němž je dán silný vliv člověka. Při vypořádání argumentace stěžovatelů městský soud dále zohlednil, že kvůli záměru nedochází k odstranění celé zelené plochy, většina dřevin v předmětné lokalitě má zůstat zachována – pokáceny budou pouze tři stromy, z nichž navíc dva byly

vyhodnoceny jako funkčně i esteticky málo hodnotné. Vzhledem k tomu, že zeleň bude v místě v podstatné míře zachována, neshledal výtky a obavy stěžovatelů opodstatněnými.

[47] S ohledem na výše uvedené se Nejvyšší správní soud ztotožňuje s názorem městského soudu, že povolení kácení bylo odůvodněno dostatečně a v souladu s § 8 odst. 1 ZOPK. Konkrétní závažné důvody pro kácení z výše uvedeného vyplývají, a stěžovatelé se proto mýlí, že nebyly prokázány. Neobstojí ani námitka stěžovatelů, že závěry soudu k této námitce jsou obecné a nereagují na tvrzení stěžovatelů.

[48] Námitka stěžovatelů, že správní orgány ani městský soud neuvádí, proč je záměr nezbytný pro další rozvoj lokality a zda je dán zájem zrovna na takové výstavbě, je nepřipustná podle § 104 odst. 4 s. ř. s., neboť ji stěžovatelé neuplatnili v žalobě, ačkoliv jim v tom nic nebránilo. Vzhledem k tomu, že ji stěžovatelé neuplatnili v žalobě, městský soud se jí ani nemohl zabývat.

[49] Stěžovatelům lze přisvědčit potud, že pouhá skutečnost, že na místě daných dřevin hodlá někdo vystavět bytový dům nezakládá automaticky závažný důvod pro kácení dřevin. V posuzované věci se však, jak již bylo uvedeno, jedná o případ, kdy záměr umisťuje dlouhodobě nedostatečnou bytovou funkci do území s již existující zástavbou a dostupnou infrastrukturou, racionálně jej tak využívá, čímž se minimalizuje i rozšiřování městské zástavby na úkor volné krajiny. Konkrétní společenský přínos stavby tak je dán. Vzhledem k tomu, že záměr nepředstavuje závažný a zásadní zásah do stávající zeleně, který navíc bude plně kompenzován náhradní výsadbou, je dána zákonem požadovaná převaha závažných důvodů pro kácení dřevin nad veřejným zájem na zachování zeleně. Tento závěr vyplývá ze závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 6 ze dne 5. 4. 2022, na které poukázal městský soud. Neobstojí proto námitka, že toto hodnocení nebylo provedeno a bylo postupováno v rozporu s § 8 ZOPK.

[50] Se stěžovateli zmíněným zásadním významem zeleně ve městech se Nejvyšší správní soud plně ztotožňuje. Zásah do zeleně novou výstavbou je proto třeba vždy minimalizovat. Význam zeleně však nemůže být absolutní hodnotou, vždy je třeba jej vážit ve vztahu k společenskému zájmu na realizaci posuzovaného záměru v konkrétní situaci. Stěžovatelé navíc opomíjí, že zahušťování městské zástavby lze označit za žádoucí, neboť tím je omezován tlak na rozšiřování rozlohy zastavěného, resp. zastavitelného území na úkor dosud nezastavěného území a zeleně na tomto území. Náhradní výsadba vskutku není samostatným důvodem pro kácení zeleně. Městský soud a správní orgány to ostatně ani netvrdí. Je však relevantní z hlediska posouzení intenzity zásahu do stávající zeleně v souvislosti s výstavbou a správní orgány ani městský soud nepochybily, když ji takto zohlednily i při posouzení naplnění podmínek § 8 odst. 1 ZOPK.

[51] Stěžovatelé dále v kasační stížnosti namítali, že rozhodnutí žalovaného je neurčité, neboť podmínka povolující kácení neobsahuje výčet dřevin, jejichž kácení se povoluje, což nebylo napraveno ani změnou územního rozhodnutí provedenou žalovaným. Žalovaným doplněný výrok II. je navíc podle stěžovatelů zmatečný a neurčitý, neboť odkazuje na ve výroku rozhodnutí absentující výčet dřevin určených ke kácení. K tomu Nejvyšší správní soud uvádí, že žalovaným doplněný výrok II. územního rozhodnutí není zmatečný, neurčitý ani neúplný, neboť je v něm mimo jiné uvedeno, že v návaznosti na závazná stanoviska, kterými orgán ochrany přírody udělil souhlas s kácením dřevin a porostů, stavební úřad vydává povolení kácení dřevin specifikovaných v podmínkách pro kácení dřevin. Ve vymezení území dotčeného vlivem stavby v územním rozhodnutí vydaném stavebním úřadem je uvedeno, že navržená stavba je v kolizi s dřevinami na pozemku parc. č. 602/2 v k. ú. Vokovice (1 třešeň ptačí, 1 slivoň švestka, 1 dub letní), ohledně kterých byl vydán souhlas s kácením od příslušného úřadu. V podmínkách územního rozhodnutí tedy jsou specifikovány dřeviny určené ke kácení, byť nikoli zcela nezaměnitelným způsobem. Z odůvodnění rozhodnutí žalovaného (z hlediska soudního

pokračování

přezkumu tvoří dle ustálené judikatury prvostupňové a odvolací rozhodnutí jeden celek) pak jednoznačně vyplývá, jakých dřevin (konkrétních stromů) se povolení ke kácení dřevin týká. Žalovaný totiž v doplněném výroku II. ve spojení s odůvodněním na str. 23 svého rozhodnutí odkazuje na přezkumné závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 6. 4. 2024, č. j. MHMP 1069799/2024, které uvádí 3 konkrétní stromy, s jejichž pokácením byl napadeným závazným stanoviskem vysloven souhlas. Specifikuje je názvem druhu stromu, obvodem kmene a číslem označení v dendrologickém průzkumu. Z rozhodnutí stavebního úřadu ve spojení s rozhodnutím žalovaného je tudíž zřejmé, jaké stromy mají být pokáceny. Nelze proto stěžovatelům přisvědčit, že dřeviny, jež mají být pokáceny, nebyly identifikovány a není ani zřejmé, který dub má být pokácen. Závěr městského soudu, že určení dřevin k pokácení nebylo perfektní, nicméně nezakládá podstatnou vadu, pro kterou by bylo na místě rozhodnutí žalovaného zrušit, je proto zcela správný.

III. d) Poškození sousedních dřevin

[52] Stěžovatelé dále namítali, že městský soud nezohlednil, že jestliže má být v kořenové zóně stromu situováno podzemní podlaží stavby, nelze ji realizovat bez odstranění kořenů. Ani tato námitka není důvodná. Městský soud v bodu 53 kasační stížností napadeného rozsudku uvedl, že tuto skutečnost nepřehlédl. Shledal však, že pro výkopové práce do kořenové zóny obsahovalo vyjádření dotčeného orgánu požadavek v podobě ručních prací, nepřetínání kořenů od určitého průměru či jejich ošetření. Navázal, že není tudíž vyloučeno, aby práce probíhaly i uvnitř kořenové zóny a umístění stavby bez fatálního poškození dřevin je realizovatelné.

[53] Stěžovatelé jsou přesvědčeni, že záměr poškodí kořeny sousedních dřevin, což dle nich nevyvrací ani opatření na ochranu okolních dřevin (jejich kmenů, koruny a kořenové zóny), za nichž je záměr přípustný, uvedená ve vyjádření Odboru dopravy a životního prostředí Městské části Praha 6 ze dne 5. 4. 2022, č. j. MCP6 053842/20222, na které poukázali žalovaný i městský soud. Nejvyšší správní soud v této souvislosti uvádí, že negativnímu vlivu stavby na okolní dřeviny nelze zcela zamezit, lze jej však omezit. Není úkolem správních orgánů ani soudu, aby dále vysvětlovaly či nahrazovaly stanovisko, doporučení a opatření dotčeného orgánu, který na rozdíl od nich disponuje odbornými znalostmi k dané problematice (zde ochrana stávající zeleně při výstavbě). Pokud správní orgány v územním řízení vycházely při posouzení věci ze závazných stanovisek a vyjádření odborných orgánů, která se jeví zákonná, rozumná a vhodná, nejedná se o rezignaci na splnění požadavků chráněných těmito specializovanými orgány. Městský soud žalobní bod stěžovatelů týkající se poškození kořenů sousedních dřevin řádně vypořádal, jeho závěry jsou logické, správné a srozumitelné. Není proto dána stěžovateli namítaná nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku spočívající v tom, že není zřejmé, jakým konkrétním a věcným způsobem soud přezkoumal rozhodnutí žalovaného v mezích daného žalobního bodu.

III. e) Porušení § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb.

[54] Podle § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, *rozhodnutí o umístění stavby kromě obecných náležitostí rozhodnutí a náležitostí stanovených v § 92 stavebního zákona obsahuje umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb.*

[55] Ke stěžovateli namítanému porušení § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb., Nejvyšší správní soud v první řadě konstatuje, že stavební úřad k umístění stavby ve výroku územního rozhodnutí uvedl, že stavba domu bude umístěna na pozemku parc. č. 602/2 v k. ú. Vokovice dle Situace koordinační C.3, s tím, že dům bude umístěn v zadní části pozemku.

V podmínkách pro umístění a projektovou přípravu stavby pak stavební úřad stanovil, že stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres – situace koordinační v měřítku 1:200, označený písm. C, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejm. vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb. Výkres C. 3 *Koordinační situace*, na který stavební úřad takto odkázal, však neobsahuje odstupové vzdálenosti umístěvané stavby od sousedních staveb.

[56] Stavební úřad tedy při umístění stavby a popisu minimální vzdálenosti od sousedních staveb odkázal na výkres, který tyto vzdálenosti neobsahuje. Městský soud ve shodě s žalovaným k tomuto uvedl, že nesoulad s § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb. představuje vadu, která však nemá vliv na zákonnost rozhodnutí. Z přílohy k územnímu rozhodnutí (výkres C3) lze zjistit kóty se vzdálenostmi umístěvané stavby od hranic pozemku. Neobstojí proto tvrzení stěžovatelů, že v územním rozhodnutí není nijak závazně stanoveno, jaké jsou vzdálenosti stavby od v žalobě uvedených sousedních nemovitostí stěžovatelů. Nejvyšší správní soud k tomu dodává, že se vskutku jedná o pochybení stavebního úřadu, avšak ztotožňuje se s posouzením městského soudu (a žalovaného), že z toho nelze dovozovat zkrácení práv stěžovatelů, a tudíž důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí. Ověřená dokumentace totiž obsahuje (mimo výkres C7 obsahující vzdálenosti od staveb stěžovatelů, na který poukázal již žalovaný) též např. výkres C.2 *Katastrální situace*, kde jsou kótované vzdálenosti od staveb stěžovatelů rovněž vyznačeny. Vzhledem k tomu, že realizace stavby již bude probíhat v režimu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon („nový stavební zákon“), je třeba poukázat na to, že dokumentace ověřená stavebním úřadem je pro stavebníka závazná i podle tohoto zákona. Územní rozhodnutí se považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle nového stavebního zákona (§ 330 odst. 6 nového stavebního zákona), tj. i ověřená dokumentace pro umístění stavby se považuje za dokumentaci pro povolení záměru. Ověřená dokumentace pro povolení stavby je závazná pro vytyčení polohy stavby na pozemku [§ 163 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona], pro provádění stavby [§ 163 odst. 2 písm. a) nového stavebního zákona] i pro její kolaudaci [§ 233 odst. 1 a 2 nového stavebního zákona].

[57] Smyslem a účelem rozhodnutí o umístění stavby je určení jejích parametrů, umístění a podmínek za nichž může být realizována. Umístění stavby je vyznačeno v ověřené dokumentaci na výkresu C3, na který stavební úřad odkázal. Závěr městského soudu, že vymezení umístění záměru ve výroku územního rozhodnutí ve spojení s výkresem C3 je dostatečně určité i bez uvedení odstupu od sousedních staveb a „*o přesném umístění stavby nemůže být pochyb, to je pomocí odstupu od hranic pozemků dáno přesně*“, je tudíž správný. Nadto odstup od staveb stěžovatelů vyplývá z dalších částí stavebním úřadem ověřené dokumentace, mj. z výkresu C2, která je pro stavebníka závazná. K přesnému určení umístění stavby na pozemku není vždy nutné vycházet jen z polohy okolních staveb, neboť postačí vycházet z hranic pozemku, resp. stavbu na pozemku přesně vyznačit. Existence určité přípustné odchylky při vymezení hranice parcel neznamena, že takovéto vymezení není dostatečné. Přisvědčení závěru stěžovatelů, že k přesnému umístění stavby na pozemku je nutné vždy vycházet z polohy okolních staveb, by ostatně znamenalo absurdní důsledek, že u staveb, u nichž se nenachází žádná sousední stavba, nelze jejich přesnou polohu stanovit.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[58] Nejvyšší správní soud shledal nedůvodnými všechny stěžovateli uplatněné námitky, kasační stížnost je proto nedůvodná. Nejvyšší správní soud tedy dle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. kasační stížnost zamítl.

[59] Zároveň Nejvyšší správní soud rozhodl o nákladech řízení o kasační stížnosti podle § 60

pokračování

odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelé neměli v řízení úspěch, a právo na náhradu nákladů řízení proto nemají. Procesně úspěšnému žalovanému pak nevznikly v řízení náklady přesahující rámec nákladů jeho běžné úřední činnosti. Žalobkyni c) ani osobám zúčastněným na řízení pak v řízení nevznikly žádné uplatnitelné náklady řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 16. prosince 2025

L. S.

Mgr. Aleš Roztočil v. r.
předseda senátu