



Vyvěšeno dne: 19. 3. 2026

Svěšeno dne: 2. 4. 2026

Markéta Vašková

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Tomáše Kocourka a soudců Lukáše Pišvejce a Sylvy Šiškeové v právní věci žalobců: **a) Irena Vodičková**, bytem Pod Sídlištěm 187/10, Praha 8, **b) Ing. Marie Pobudová**, bytem Pod Sídlištěm 195/6, Praha 8, **c) Bytové družstvo Kobyliské náměstí 261/8 a 262/9**, se sídlem Kobyliské náměstí 262/9, Praha 8, **d) Společenství vlastníků jednotek Vršní 153, 155**, se sídlem Vršní 153/7, Praha 8, všichni zast. JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem, se sídlem Kubelíkova 1548/27, Praha 3, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **SP 88, s.r.o.**, se sídlem Na Pískách 1489/10, Praha 6, zast. Mgr. Ditou Runštukovou, advokátkou, se sídlem Štěpánská 2071/37, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 9. 2023, č. j. MHMP 1854555/2023, o kasační stížnosti žalobců a) až d) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 2024, č. j. 17 A 127/2023-131,

t a k t o :

- I. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 2024, č. j. 17 A 127/2023-131, **s e r u š í**.
- II. Rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 9. 2023, č. j. MHMP 1854555/2023, **s e r u š í** a věc **s e v r a c í** žalovanému k dalšímu řízení.
- III. Žalovaný **je p o v i n e n** zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení o žalobě a o kasační stížnosti částku 104.195,60 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobců JUDr. Ondřeje Tošnera, Ph.D., advokáta.
- IV. Žalovaný ani osoba zúčastněná na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o žalobě ani o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Přehled dosavadního řízení

[1] Žalobci se žalobou podanou k Městskému soudu v Praze (dále jen „městský soud“) domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 9. 2023, č. j. MHMP 1854555/2023

(dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým bylo k jejich odvoláním částečně změněno a ve zbytku potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „prvoinstanční orgán“) ze dne 13. 5. 2022, č. j. MCP8 151283/2022 (dále jen „prvoinstanční rozhodnutí“). Prvoinstančním rozhodnutím byla k žádosti osoby zúčastněné na řízení umístěna stavba bytového domu nazvaná „Bytový dům Vršní“, na pozemcích parc. č. 628/1, 628/28, 1802/1 v k. ú. Kobylisy; napadené rozhodnutí provedlo změny výroku (podmínek) prvoinstančního rozhodnutí v částech týkajících se kácení dřevin a dopravního připojení.

[2] Městský soud v záhlaví uvedeným rozsudkem žalobu zamítl. Předně se plně ztotožnil s hodnocením správních orgánů, které zvolily adekvátní posuzované okolí stavebního záměru a reprezentativní vzorek staveb. Městský soud proto neakceptoval názor žalobců, že sporný prostor (vnitroblok) nelze zastavět, neboť tomu charakter území nijak nebrání. Městský soud dále nesouhlasil s tvrzením žalobců, že stavební záměr není umístěn v souladu se stavební čarou. V tomto směru odkázal na závěry žalovaného, že v daném okolí, které má heterogenní – nestejnorodou povahu, je stavební čára volná, tím pádem lze předmětnou stavbu umístit do vnitrobloku. Podle městského soudu stavební záměr nepřesahuje přípustnou výšku, neboť nepřekračuje ani relevantní maximum výškové hladiny V (12–21 m), ani nijak nevybočuje z charakteru okolí, v němž již existují obdobně vysoké budovy. Městský soud rovněž nepřisvědčil námitce týkající se rozporu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací, naopak považoval za správný závěr žalovaného o tom, že stavební záměr dotváří stabilizované území. Za obecnou a ničím nepodloženou argumentaci označil městský soud tvrzení žalobců stran nedostatečného zohlednění ochrany před hlukem. Městský soud rovněž neshledal žádné pochybení správních orgánů při vypořádání problematiky kácení dřevin v souvislosti s realizací stavebního záměru. Městský soud konečně upozornil, že napadeným rozhodnutím nedochází ke změně režimu z veřejné na neveřejnou účelovou komunikaci do daného vnitrobloku.

II. Kasační stížnost, vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

[3] Žalobci (dále též „stěžovatelé“) podali proti rozsudku městského soudu kasační stížnost, jejíž důvody podřadili pod § 103 odst. 1 písm. a) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Navrhli, aby Nejvyšší správní soud (dále též „NSS“) rozsudek městského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[4] Stěžovatelé předně považují rozsudek městského soudu za nedostatečně odůvodněný; k tomu rozsáhle citují z žaloby a uvádějí, že městský soud jejich žalobní námitky pomínil, respektive se omezil jen na opakování tvrzení žalovaného.

[5] Stěžovatelé mají za to, že stavební záměr se zcela vymyká ucelené a dokončené urbanistické struktuře zástavby bloku bytových domů v řešené lokalitě a tuto strukturu nepřípustným způsobem narušuje, zároveň je navržen do vnitroblokového prostoru, který není určen pro další zástavbu. Dále platí, že daná lokalita je stabilizovaným územím. Ve stabilizovaném území je možné jen zachovávat, dotvářet nebo obnovovat stávající urbanistickou strukturu. Stavební záměr je podle stěžovatelů rovněž v rozporu s § 22 odst. 3 nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 (pražské stavební předpisy), protože není umístěn v souladu s otevřenou stavební čarou (tj. je umístěn ve vnitrobloku). Stavba č. e. 41, která se nachází v daném vnitrobloku, je stavbou občanské vybavenosti, proto volnou stavební čáru nezakládá. Nadto byla postavena v době, kdy pražské stavební předpisy neplatily, a jedná se o ojedinělé vybočení jednotlivé stavby mimo stavební čáru, přičemž klíčový je „převažující charakter zástavby“. Stěžovatelé zdůraznili, že při úvahách o stavební čáře je třeba vždy vycházet z poměrů konkrétního bloku. Stavební záměr je dále v rozporu s § 20 odst. 1 a § 26 odst. 1 pražských stavebních předpisů. Je totiž navržen ve výškové hladině V (12 – 21 m), zatímco okolní zástavba je ve výškové hladině III (0–12 m). Městský soud i žalovaný pochybili, když výškovou hladinu okolní zástavby určili toliko na základě

pokračování

dvou staveb, které navíc pro ni nejsou charakteristické. Městský soud se rovněž ztotožnil s nesprávným závěrem žalovaného, který argumentoval výškou obvodových linií střech v okolí, výšková hladina (regulovaná výška) však závisí na úrovni hlavní římsy (ta se nachází zpravidla níže než obvodová linie střechy).

[6] Stěžovatelé tvrdí, že v důsledku dopravní obsluhy stavebního záměru bude hlukem a emisemi zatíženo území, které je už nyní hlukem z dopravy zatíženo nadlimitně. Do nadlimitně zatíženého území proto nelze umisťovat žádné stavby, byť by hluk v oblasti zvyšovaly jen nepatrně. Stěžovatelé mají rovněž za to, že kácení dřevin bylo povoleno v rozporu se zákonem; kácení nelze odůvodnit tím, že se jedná o urbanizované prostředí a že v Praze není dostatek bytů. Stěžovatelé konečně namítají, že městský soud, stejně jako správní orgány, nesprávně posoudily otázku omezení přístupu na stávající veřejně přístupnou komunikaci a její změny na komunikaci neveřejnou. Závěr městského soudu, že v řešené lokalitě se žádná veřejně přístupná komunikace nenachází, nemůže obstát.

[7] Žalovaný odkázal na závěry rozsudku městského soudu, s nimiž se plně ztotožnil, stejně jako na obsah napadeného a prvoinstančního rozhodnutí.

[8] Podle osoby zúčastněné na řízení je rozsudek městského soudu řádně odůvodněný, přičemž stěžovatelé v rámci kasační stížnosti toliko opakují svou žalobní argumentaci, proto osoba zúčastněná na řízení v plném rozsahu odkazuje na svá vyjádření učiněná v řízení před městským soudem.

III. Posouzení kasační stížnosti

[9] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas, osobami oprávněnými, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná. Poté NSS zkoumal důvodnost kasační stížnosti dle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů.

[10] Kasační stížnost je důvodná.

[11] Nejvyšší správní soud shledal rozsudek městského soudu (částečně) nepřezkoumatelným, a to pokud jde o vypořádání žalobní námitky týkající se souladu stavebního záměru s územním plánem, resp. otázky výškového charakteru zástavby podle § 25 a § 26 pražských stavebních předpisů. Kasační soud konstantně judikuje, že přezkoumá-li krajský (městský) soud rozhodnutí žalovaného, které pro absenci řádného odůvodnění nebylo přezkoumání vůbec způsobilé, zatíží vadou nepřezkoumatelnosti i své rozhodnutí (srov. rozsudky NSS ze dne 13. 6. 2007, č. j. 5 Afs 115/2006-91, či ze dne 28. 1. 2009, č. j. 1 As 110/2008-99).

[12] Stavební záměr se nachází v prostoru, který je podle územního plánu stabilizovaným územím. Podle oddílu 7 pododdílu 7a) bodu 3 regulativů územního plánu ve stabilizovaném území „*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 hlavního města Prahy*“. Z právě citovaného regulativu tedy vyplývá, že při úvahách o souladu stavebního záměru s charakterem území musí dotčený orgán zohlednit „stávající urbanistickou strukturu“ a „stávající výškovou hladinu“ v řešeném území.

[13] Pokud se jedná o „stávající urbanistickou strukturu“, pak NSS připomíná závěry svého rozsudku ze dne 10. 4. 2025, č. j. 1 As 116/2024-52, ve kterém dovodil, že „*posouzení, zda je umisťovaná stavba v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby, (...) je otázkou*

ryze odborná a jako taková spadá do úvahy správního orgánu. Úkolem soudu ve správním soudnictví je v intencích citovaného rozsudku NSS č. j. 10 As 332/2023 - 122 ověřit, zda správní orgán nepřekročil meze své úvahy a zda k ní předestřel dostatečné důvody. Ve smyslu rozsudku č. j. 8 As 68/2022 - 52 je třeba dále posoudit, zda žalobce odborné závěry správního orgánu dostatečně kvalifikovaně vyvrátil.“ V této otázce žalovaný rozhodl v souladu se závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. 2. 2022, č. j. MMR-79427/2022-81. Ministerstvo se předně zabývalo objemovými i výškovými parametry okolní zástavby a se zjištěnými skutečnostmi poměřovalo stavební záměr. Ve vztahu k vymezení referenčního rámce, tj. okruhu stávajících staveb, z něhož ministerstvo ve svých úvahách o stávající urbanistické struktuře vycházelo, je třeba dát za pravdu městskému soudu, který uvážil, že ministerstvo nepochybovalo, jestliže zohlednilo i širší okolí než jen stavební blok, do kterého má být stavební záměr umístěn. Takovýto náhled odpovídá judikatuře kasačního soudu (viz např. rozsudek ze dne 29. 9. 2025, č. j. 4 As 195/2024-102). Ministerstvo k povaze stavebního záměru a jeho okolí z hlediska objemových parametrů konkrétně uvedlo, že „v daném území je situován např. objekt na pozemních parc. č. 628/7 a 682/8 v k.ú. Kobyličky s podlažností 4 NP a zastavěnou plochou 357 m²; objekt na pozemku parc. č. 628/13 v k.ú. Kobyličky s podlažností 5 NP a zastavěnou plochou 357 m²; nebo objekt na pozemku parc. č. 625/3 v k.ú. Kobyličky s podlažností 4 NP + 2 ustoupená podlaží a zastavěnou plochou cca 950 m²“. Následně poukázalo na hodnoty stavebního záměru „předmětný bytový dům je složen ze dvou vzájemně posunutých hmot, východní hmota má podlažnost 4 NP a západní hmota 5 NP + podkrovní, a jeho celková zastavěná plocha nadzemní části je dle projektové dokumentace 534 m²“. Následně uzavřelo, že stavební záměr se „nevymyká parametrům stávajících staveb“. K obdobnému závěru ministerstvo dospělo i při porovnání výšek stavebního záměru a okolní zástavby, když identifikovalo existenci staveb (např. objekt na pozemku parc. č. 625/3 v k. ú. Kobyličky s podlažností 4 NP + 2 ustoupená podlaží, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 19,4 m) výškově i podlažně odpovídající posuzovanému stavebnímu záměru. Z hlediska úvah o stávající urbanistické struktuře ministerstvo zohlednilo i to, že zastavěné jsou i jiné vnitrobloky v posuzované lokalitě. NSS má za to, že právě shrnuté závěry představují řádně odůvodněnou odbornou úvahu, při níž dotčený orgán vyšel z východisek aprobovaných judikaturou kasačního soudu. Potud jsou tedy závěry obsažené v napadeném rozhodnutí, resp. v rozsudku městského soudu správné.

[14] Jiná situace ovšem panuje v otázce odůvodnění „stávající výškové hladiny“. Podle oddílu 15 bodu 59 regulativů územního plánu je výškovou hladinou „převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou: a) hladina I: 0 m – 6 m, b) hladina II: 0 m – 9 m, c) hladina III: 0 m – 12 m, d) hladina IV: 9 m – 16 m, e) hladina V: 12 m – 21 m, f) hladina VI: 16 m – 26 m, g) hladina VII: 21 m – 40 m, h) hladina VIII: nad 40 m.“ NSS zdůrazňuje, že dotčené orgány na úseku územního plánování s výškovou hladinou stávající zástavby ve svých závazných stanoviscích nijak neoperují. Jak již kasační soud uvedl shora, ministerstvo zmiňuje toliko výšky jednotlivých budov a jejich podlažnost v okolí stavebního záměru. Zohlednění těchto prvků jistě může být relevantní při odborné úvaze o „stávající urbanistické struktuře“, ovšem o „převládající výšce v charakteristickém vzorku zástavby“ bez dalšího nevypovídá, neboť není zřejmé, jaká výška budov v posuzované lokalitě převažuje, resp. zda uvedené budovy tvoří v místě typický (charakteristický) vzorek zástavby. Údaj o podlažnosti je pak z pohledu výškové hladiny zcela irelevantní. Závazné stanovisko jako podkladový úkon napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) je tak nepřezkoumatelné. Městský soud tudíž pochybil, když z tohoto důvodu nezrušil napadené rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost spočívající v nedostatku důvodů.

[15] Nejvyšší správní soud doplňuje, že problematiku výškové hladiny v lokalitě nevyjasnil ani žalovaný, když se v napadeném rozhodnutí vyjadřoval k výškovému charakteru zástavby ve smyslu § 25 a 26 pražských stavebních předpisů. Dovodil, že „ve vymezené ploše území v k. ú. Kobyličky se nacházejí objekty, které mají podle ÚAP HMP výš. č. 200 – Město – Výškové uspořádání zástavby proměnlivou výškou obvodových linií střech převážně ve výškových hladinách III (0–12 m) a IV (9–16 m), avšak nacházejí

pokračování

se zde i stavby ve výškové hladině V (12 – 21 m).“ Dále uvedl, že „*maximální regulovaná výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě, vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby (podle ustanovení oddílu 15 odst. 59 přílohy č. 1 k OOP č. 55/2018) je ve výškové hladině V (12 – 21 m).*“ (zvýrazněno NSS). Právě citované pasáže odůvodnění však podle NSS obsahují vzájemně rozporné (nepřezkoumatelné) úvahy. Žalovaný deklaruje, že vychází z pojmu výšková hladina, jak je vymezen ve výše uvedeném regulativu územního plánu, tj. zaobírá se převládající výškou v lokalitě, kterou následně i určuje (viz zvýrazněná část odůvodnění). Poté ovšem bez bližšího vysvětlení toto východisko popírá závěrem, že z pohledu určení výškové hladiny je určující maximální, tj. nikoliv převládající, výška zástavby. I v tomto směru městský soud nepostupoval správně, když napadené rozhodnutí nezrušil. Naopak městský soud nepochybil, když ve shodě s žalovaným odkázal na údaj o obvodových liniích střech obsažený v územně analytických podkladech. Hlavní římsou se podle pražských stavebních předpisů rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany 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 – viz rozsudky NSS ze dne 6. 3. 2023, č. j. 5 As 25/2021-174, bod 53, a ze dne 16. 12. 2025, č. j. 4 As 152/2025-41, bod 44).

[16] Přestože jsou ve vztahu k části odůvodnění napadeného rozsudku týkající se souladnosti výšky stavebního záměru s územním plánem, resp. pražskými stavebními předpisy, dány důvody kasační stížnosti podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s., Nejvyšší správní soud se věcně zabýval i dalšími námitkami stěžovatelů, neboť jsou od výškových parametrů stavebního záměru plně oddělitelné. Jsou totiž vystavěny na jiných rozhodovacích důvodech a vychází z odlišného okruhu posuzovaných skutečností (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-76, č. 1566/2008 Sb. NSS). Tyto zbylé námitky stěžovatelů neshledal NSS důvodnými.

[17] Stěžovatelé se mýlí, pokud tvrdí, že městský soud pochybil, když neshledal důvodnou žalobní námitku, podle které stavební záměr není umístěn v souladu se stavební čarou, což porušuje § 22 odst. 3 pražských stavebních předpisů, který stanoví, že „*stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním či regulačním plánem, platí, že ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím.*“ Podle NSS naopak městský soud postupoval zcela správně, pokud odkázal na podrobné závěry žalovaného obsažené v napadeném rozhodnutí stran této otázky. Žalovaný ve svých úvahách naplnil judikaturní východiska stran této otázky (viz rozsudek NSS ze dne 14. 10. 2025, č. j. 7 As 298/2024-47), když stavební čáru neodvozoval toliko od situace v jedné ulici, ale na str. 11 v posledním odstavci napadeného rozhodnutí přihlédl ve shodě s náhledem stěžovatelů k charakteru zástavby v ulicích utvářejících daný stavební blok. S ohledem na umístění stavebního záměru do prostoru uvnitř bloku je totiž pro posouzení stavební čáry relevantní situace ve všech okolních ulicích, které daný stavební blok obepínají.

[18] NSS se neztotožnil ani s výhradami stěžovatelů, jimiž zpochybňují skutkové závěry městského soudu, resp. žalovaného, stran vymezení stavební čáry. Kasační soud předně nepřehlédl schématický náčrt obsažený v kasační stížnosti, jímž stěžovatelé dokládají svou představu o průběhu stavební čáry v posuzovaném bloku. Tento grafický náhled sám o sobě nijak nezpochybňuje závěr žalovaného (prvoinstančního orgánu), že jednotlivé objekty v bloku jsou od uličního prostranství umístěny v rozdílné vzdálenosti (0 až 6 m), tj. nevytvářejí jasně danou linii. Ve spojení s odkazem správních orgánů na existenci objektu ev. č. 41 uvnitř daného stavebního bloku, která rovněž svědčí o heterogenní struktuře daného bloku, má NSS za to, že závěr žalovaného o volné povaze stavební čáry plně obстоjí. Důvodná nadto není ani polemika stěžovatelů týkající se dopadů existence objektu ev. č. 41 ve vnitrobloku na průběh stavební čáry. Odkazovaný rozdíl ve výšce této stavby a stavebního záměru, či skutečnost, že daná stavba byla

realizována v době před účinností pražských stavebních předpisů, není z hlediska kritérií pro určení stavební čáry nijak relevantní. Pokud se jedná o tvrzení stěžovatelů, že ojedinělé vybočení stavby do vnitrobloku nic nemění na charakteru stavební čáry, pak NSS konstatuje, že tato kasační námitka není ve smyslu § 104 odst. 4 s. ř. s. přípustná, neboť byla poprvé uplatněna až v řízení o kasační stížnosti. Tato otázka nebyla předmětem žádného ze žalobních bodů ani navazující argumentace vznesené v řízení před městským soudem. Podle konstantní judikatury „*ustanovení § 104 odst. 4 s. ř. s. in fine brání tomu, aby stěžovatel v kasační stížnosti uplatňoval jiné právní důvody, než které uplatnil v řízení před soudem, jebož rozhodnutí má být přezkoumáváno, ač tak učinit mohl; takové námitky jsou nepřipustné*“ (rozsudek NSS ze dne 22. 9. 2004, č. j. 1 Azs 34/2004-49). Připuštění uplatnění skutkových a právních novot v řízení před NSS by fakticky vedlo k popření kasačního principu, na němž je řízení o kasační stížnosti vystavěno (viz např. rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2012, č. j. 4 Azs 1/2011-89).

[19] NSS se neztotožnil s argumentací stěžovatelů, podle níž městský soud nesprávně vypořádal žalobní námitku, že do nadlimitně zatíženého území už nelze umístit žádné stavby, byť by hluk a znečištění ovzduší v oblasti zvyšovaly jen nepatrně. NSS v první řadě zdůrazňuje, že stěžovatelé se mýlí, když uvádějí, že akustická studie se nezabývá otázkou hlukové zátěže související se stavebním záměrem v hodnocené lokalitě. Právě toto posouzení je totiž předmětem dané studie. Městský soud správně zdůraznil (v bodu 47 svého rozsudku), že z předmětné studie (kterou stěžovatelé nijak věcně nezpochybnili) nevyplývá, že by se hladina hluku měla jakkoliv, tedy ani nepatrně, zvyšovat. Městský soud rovněž odkázal na závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví, z něhož plyne, že nárůst hluku související s navrženými parkovacími místy není vůbec měřitelný (nedosahuje ani desetiny decibelu). Těmto úvahám nemá NSS co vytknout, toliko dodává, že podle akustické studie povede výstavba bytového domu ke zvýšení intenzity dopravy o 24 pohybů za 24 hodin v každém směru. Závěr o neměřitelnosti a naprosté nicotnosti změny hlukové hladiny je v tomto kontextu zcela pochopitelný. Závěry judikatury, na které je v kasační stížnosti poukazováno, není možné vykládat způsobem, jakým to činí stěžovatelé, tj. jako překážku jakékoliv stavební činnosti, z hlediska hluku zcela bezvýznamné, v nadlimitně zatíženém území. Rovněž se nejedná o situaci, v níž by docházelo k nepřipustnému rozfázování či tzv. „salámování“ velkého stavebního záměru na menší části, aby se tak usnadnilo jeho povolení.

[20] Důvodná není ani námitka, že kácení dřevin v souvislosti s realizací stavebního záměru bylo povoleno v rozporu se zákonem. Kácení lze povolit ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin (§ 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Podrobnější podmínky právní předpisy neobsahují. Správní orgány tedy mají prostor aplikovat správní uvážení (viz rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2007, č. j. 4 As 10/2007-109). Úkolem správního soudu pak je zhodnotit, zda správní uvážení nevybočilo z mezí a hledisek stanovených zákonem, zda není svévolné a zda je řádně odůvodněné. Tomuto úkolu městský soud dostal (viz bod 53 rozsudku). NSS se s jeho závěry plně ztotožňuje - na úvahách orgánů ochrany přírody není nic extrémního, svévolného či nelogického. NSS doplňuje, že zájem na uspokojování bytových potřeb představuje legitimní důvod, pro který lze kácení dřevin povolit (v podrobnostech srov. rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2025, č. j. 4 As 152/2025-41, bod 49). V nyní projednávaném případě navíc platí, že kácením budou dotčeny nikoliv z hlediska ochrany přírody hodnotné stromy, ale primárně dřeviny nezdřavé, které nejsou z hlediska společenstva klíčové ani dominantní a budou nahrazeny novými.

[21] Pokud jde o stěžovateli uváděné „*omezení přístupu na stávající veřejně přístupnou komunikaci a její změny na komunikaci neveřejnou*“, pak platí, že podstata jejich argumentace je vystavěna na tvrzení, že prvoinstančním rozhodnutím (o umístění stavby) dochází (při absenci rozhodnutí o omezení přístupnosti pro veřejnost podle § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) k protiprávní změně stávající veřejně přístupné účelové komunikace na komunikaci neveřejnou. NSS v obecné rovině se stěžovateli souhlasí v tom směru, že vskutku není možné územním

pokračování

rozhodnutím měnit stávající režim účelové pozemní komunikace. Tento správný náhled stěžovatelů, který ostatně nijak nezpochybnuje městský soud či žalovaný, však není způsobilý mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, neboť ustrnul toliko v právně-teoretické rovině. Stěžovatelé v kasační stížnosti (žalobě) tvrdí, že na stávající veřejně přístupnou účelovou komunikaci se prvoinstančním rozhodnutím umísťuje komunikace označená jako SO.04, na níž má být omezen přístup. Dané tvrzení, ve vztahu k narušení přístupu na účelovou komunikaci, však nebylo nijak skutkově podloženo. V soudním spise se sice nachází rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 ze dne 12. 3. 2015, č. j. MCP8 091821/2014, jímž silniční správní úřad rozhodl o existenci veřejně přístupné účelové komunikace na geometrickým plánem nově vymezených pozemcích p. č. 628/48 a p. č. 628/45, ale ani dané rozhodnutí tvrzení stěžovatelů neprokazuje. Z projektové dokumentace totiž vyplývá, že k omezení přístupu závorou na komunikaci SO.04 dochází při vjezdu z ulice Vršní do prostoru vnitrobloku, na pozemku p. č. 628/28 (resp. p. č. 628/46 ve smyslu shora uvedeného geometrického plánu), tj. na zcela jiném pozemku, než na kterém se má podle rozhodnutí silničního správního orgánu nacházet veřejně přístupná účelová komunikace. Závěr městského soudu a žalovaného o tom, že v důsledku vydání územního rozhodnutí nedojde k omezení vstupu na veřejně přístupnou účelovou komunikaci, tudíž ob stojí.

IV. Závěr a náklady řízení

[22] NSS shledal kasační stížnost důvodnou, proto rozsudek městského soudu zrušil. Současně zrušil i napadené rozhodnutí žalovaného, protože již v řízení před městským soudem byly dány důvody pro takový postup [§ 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 78 odst. 1 s. ř. s.]. NSS současně vyslovil, že věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V něm je žalovaný vázán právním názorem NSS (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Dotčený orgán na úseku územního plánování ve svém závazném stanovisku při úvahách o charakteru řešeného území vymezí „stávající výškovou hladinu“ v posuzované lokalitě a odůvodní, zda je stavební záměr v souladu s ní. Žalovaný uvede přezkoumatelné úvahy stran otázky, zda stavební záměr respektuje požadavky vyplývající z § 25 a § 26 pražských stavebních předpisů.

[23] Vzhledem k tomu, že tímto rozsudkem je řízení před správními soudy skončeno, rozhodl NSS rovněž o náhradě nákladů řízení o žalobě i kasační stížnosti (§ 110 odst. 3 věta druhá s. ř. s.). Podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Procesně úspěšnými byli v dané věci stěžovatelé, protože výsledkem řízení před správními soudy je zrušení rozhodnutí žalovaného.

[24] Stěžovatelé uhradili v řízení před městským soudem soudní poplatek ve výši 12.000 Kč za žalobu (3.000 Kč za každého ze stěžovatelů), 4.000 Kč za návrh na přiznání odkladného účinku (1.000 Kč za každého ze stěžovatelů) a v řízení před NSS soudní poplatek ve výši 20.000 Kč (5.000 Kč za kasační stížnost za každého ze stěžovatelů).

[25] V řízení před městským soudem byli stěžovatelé zastoupeni advokátem JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D. Stěžovatelům tak vznikly náklady na zastoupení advokátem, které sestávají z odměny za 4 úkony právní služby při společném zastupování po 9.920 Kč (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, sepsání repliky a dupliky), jeden úkon v poloviční tarifní hodnotě (sepsání návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě) a náhrady hotových výdajů po 300 Kč za každý úkon právní služby [§ 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a) a d), § 11 odst. 2 písm. a) ve spojení s odst. 3, § 12 odst. 4 a § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění účinném do 31. 12. 2024]. Jelikož zástupce stěžovatelů je plátcem DPH, náleží mezi náklady řízení i náhrada daně, kterou je povinen odvést z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů (§ 57 odst. 2

s. ř. s.), tedy 21 % z částky 46.140 Kč. Celková výše náhrady nákladů za řízení před městským soudem tak činí 71.829,40 Kč.

[26] Náklady řízení, které stěžovatelům vznikly v řízení o kasační stížnosti, sestávají z odměny zástupce stěžovatelů za jeden úkon právní služby při společném zastupování ve výši 9.920 Kč (sepis kasační stížnosti) a náhrady hotových výdajů ve výši 300 Kč za tento úkon právní služby [§ 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. d), § 12 odst. 4 a § 13 odst. 4 advokátního tarifu, ve znění účinném do 31. 12. 2024]. K tomu je třeba připočíst náhradu DPH ve výši 21 % z částky 10.220 Kč. Celková výše náhrady nákladů za řízení o kasační stížnosti činí 32.366,20 Kč.

[27] Žalovaný je povinen zaplatit stěžovatelům náhradu nákladů řízení v celkové výši 104.195,60 Kč, a to ve lhůtě 30 dní od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejich zástupce JUDr. Ondřeje Tošnera, Ph.D., advokáta (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, užitý na základě § 64 s. ř. s.).

[28] Žalovaný nebyl v řízení procesně úspěšný, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení o žalobě ani o kasační stížnosti.

[29] NSS, ani městský soud neuložil osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost. Podle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s., ve znění účinném do 31. 12. 2025 (čl. XI body 2 a 3 zákona č. 314/2025 Sb.), rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení o žalobě ani o kasační stížnosti.

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

V Brně dne 19. března 2026

L. S.

Tomáš Kocourek v. r.
předseda senátu