



Vyvěšeno dne: 30. 7. 2026

Svěšeno dne: 13. 8. 2026

Hana Kučerová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Petra Mikeše a soudců Radima Kadlčáka (soudce zpravodaj) a Pavla Molka v právní věci žalobkyně: **Mgr. Kateřina Vejšická**, zastoupená JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., advokátem, sídlem Slavíkova 1568/23, Praha 2, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) PROREALM, s.r.o., IČO: 48109240, sídlem Dolnocholupická 233/21, Praha 12, zastoupená JUDr. Jiřím Hartmannem, advokátem, sídlem Sokolovská 5/49, Praha 8, II) Ing. Václav Pařízek, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 1. 2025, č. j. MHMP 4923/2025, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. 11. 2025, č. j. 18 A 5/2025-72,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobkyně **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **s e** právo na náhradu nákladů řízení **n e p ř i z n á v á .**
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Nejvyšší správní soud se v této věci zabýval otázkou přezkoumatelnosti napadeného rozsudku městského soudu, jakož i přípustností uplatněných kasačních námitek, resp. tím, zda žalobkyně kasační argumentací relevantně zpochybnila rozhodovací důvody městského soudu.

I. Vymezení věci

[2] K žádosti osoby zúčastněné na řízení I) – tj. stavebníka – Úřad městské části Praha 12 (dále jen „stavební úřad“) umístil rozhodnutím stavbu „*Revitalizace výrobního areálu – novostavba víceúčelového objektu s bydlením a výstavními prostory, Praha 4, Modřany, při ul. Dolnocholupická*“, na pozemku parc. č. 3176 v katastrálním území Modřany. Konkrétně se jednalo o stavbu

víceúčelového objektu o dvou sekcích – severní oddíl je sekce bytová (14 bytových jednotek), jižní oddíl je sekce galerijní s výstavními prostory. Dále je součástí záměru stavba krytého parkingu, zpevněné plochy, vsakovacího zařízení a dvou geotermálních vrtů pro tepelné čerpadlo země/voda. Stavební úřad o umístění stavby rozhodoval podruhé, neboť jeho dřívější rozhodnutí žalovaný zrušil.

[3] Žalobkyně vlastní pozemky s rodinným domem, které se nacházejí v blízkosti pozemku, na kterém stavební úřad umístil stavbu. Proti prvostupňovému rozhodnutí se žalobkyně odvolala (stejně jako pět dalších osob). V záhlaví označeným rozhodnutím pak žalovaný prvostupňové rozhodnutí potvrdil a odvolání zamítl.

[4] Následně žalobkyně rozhodnutí žalovaného napadla správní žalobou, v níž namítla jeho nepřezkoumatelnost a dále, že stavba nerespektuje požadavky na umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci podle nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy (dále jen „PSP“), že neodpovídá charakteru území a parametrům jeho stávající zástavby, čímž porušuje § 20 odst. 1 PSP, přičemž zpochybnila i umístění parkovacích stání ve vnitrobloku, který sousedí se zahradami okolních rodinných domů.

[5] Městský soud žalobu zamítl rozsudkem uvedeným v záhlaví, neboť napadené rozhodnutí shledal přezkoumatelným a nepřisvědčil ani tomu, že by stavba výškou neodpovídala urbanisticko-architektonickému charakteru okolní zástavby ve smyslu § 20 PSP. Ta totiž není homogenní a netvoří ji pouze nízké rodinné domky, ale i vyšší a prostorově výraznější nemovitosti. Městský soud též vyhodnotil, že jakkoliv se jedná o stavbu, která naplno využívá potenciálu výškové hladiny II dle § 25 odst. 2 PSP, nepřesahuje limity této hladiny nepřipustným způsobem. Žalovaný zároveň nepochybil, pokud v souladu s § 27 odst. 2 písm. b) PSP zjistil regulovanou výšku galerijní části u úrovně římsy 2.NP. Městský soud se poté zabýval výkladem pojmu pohoda bydlení, zejména ve vztahu ke konkrétně namítaným negativním vlivům způsobeným parkováním automobilů v místě stavby. Ve shodě se správními orgány vyhodnotil, že umístění třinácti parkovacích stání ve vnitrobloku neovlivní pohodu bydlení žalobkyně nad přiměřenou míru. K tomu městský soud připomněl, že ve věci hodnotil pouze ty žalobní námítky, které žalobkyně vznesla na ochranu svých vlastních práv, nikoliv práv sousedů, kteří žalobu nepodali. Závěrem zmínil, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření účastníků řízení

[6] Žalobkyně (dále „stěžovatelka“) napadla rozsudek městského soudu kasační stížností. V ní předně zrekapitulovala, že již v podané žalobě namítla, že stavba nerespektuje požadavky na umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci dle § 25 a násl. PSP, což mělo vést ke zrušení žalovaného rozhodnutí městským soudem. V této souvislosti dále uvedla, že výška říms nemovitostí v okolí se pohybuje v dané čtvrti převážně ve výšce přibližně 4 – 6 m (domy s 1 až 2 nadzemními podlažími). V řešeném případě tedy byla stavba umístěna do zástavby dle PSP s výškovou hladinou I (tj. 0 – 6 m). Tuto výškovou hladinu tak stavba s regulovanou výškou přibližně 11 m dle tvrzení stěžovatelky nerespektuje a podstatně ji překračuje. K tomu stěžovatelka doplnila, že průměrná výška říms staveb v ulici Staromodřanská je 4,9 m, v ulici Branislavova 4 m, v ulici Pekárkova 4,6 m a v ulici Na Schůdkách 4,4 m. Stěžovatelka následně poznamenala, že netvrdila, že by žalovaný nemohl vycházet z údajů o výškové hladině uvedených v územně analytických podkladech. Upozornila pouze na to, že příslušný výkres územně analytických podkladů zobrazuje obvodové linie střechy – tj. včetně nejvyšších šikmých linií ve štítech, arkýřích apod. Výšky staveb pro určení výškové hladiny dle PSP jsou tedy dány nižšími údaji uvedenými v územně analytických podkladech, a vyšší údaje proto nejsou rozhodné pro stanovení výškové

pokračování

hladiny dle PSP. Převažující zástavba, která tvoří charakter a hodnoty dané lokality, tak má dle stěžovatelky výšku říms do 6 m.

[7] Podle stěžovatelky městský soud řádně nevysvětlil, proč vyhodnotil jako nedůvodnou žalobní námitku, že správní orgány „vyzobaly“ vyšší stavby za účelem posunutí výškové hladiny, resp. určení výškové hladiny II (0 – 9 m), namísto výškové hladiny I (0 – 6 m). Městský soud totiž neuvedl, jak jinak správní orgány postupovaly při určování výškové hladiny dotčené lokality, když žalovaný určil (viz str. 9 rozhodnutí žalovaného) výškovou hladinu na základě jen 7 staveb, ačkoliv je jich v posuzovaném místě několik desítek. Žalovaný proto dle názoru stěžovatelky ve věci „vyzobal“ ze stávající zástavby jen některé (vyšší) stavby a všechny ostatní stavby – v území převažující a charakteristické – zcela opomenul. Skutková zjištění žalovaného tak byla v projednávaném případě zjevně nedostatečná. Výškovou hladinu zástavby přitom nebylo možno určovat podle nejvyšších staveb v místě, ale z charakteru okolní zástavby ve smyslu § 26 písm. a) PSP. Žalovaný tedy nesprávně a rozporně s PSP posoudil výškovou hladinu dotčeného místa.

[8] Podle stěžovatelky by nicméně nebylo možné stavbu umístit ani za předpokladu, že by se jednalo o výškovou hladinu II dle PSP. V daném případě by totiž šlo podle § 27 odst. 2 PSP jak o „ustoupené podlaží“ [písm. b)], tak i o „šikmou střechu nad ustupujícím podlažím“ [písm. a)], což však není přípustné. Od maximální regulované výšky je sice možné vystavět to, co je uvedeno v písm. a) až c) § 27 odst. 2 PSP, avšak jednotlivé případy uvedené v odkazovaném ustanovení nelze kombinovat. Stavba proto nesplňuje výjimku stanovenou v § 27 odst. 2 PSP, a toto ustanovení PSP ve věci nemělo být aplikováno.

[9] Stěžovatelka v kasační stížnosti uzavřela, že stavba porušuje § 26 PSP, a tudíž ji nebylo možno umístit. Prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu poté označila za rozporné s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „starý stavební zákon“), a s § 3, § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), s tím, že neodstranil-li tyto vady žalovaný, zatížil jimi i žalobou napadené rozhodnutí. Rozhodnutí žalovaného měl tedy zrušit už městský soud.

[10] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že obsahově totožné námitky byly již vypořádány v předcházejícím správním i soudním řízení. Kasační tvrzení stěžovatelky označil za vytržené z kontextu, přičemž konstatoval, že městský soud obsáhle popsal, proč jsou závěry žalovaného týkající se výškové hladiny zástavby v dotčené lokalitě správné (viz body 16 až 33 odůvodnění napadeného rozsudku).

[11] Osoba zúčastněná na řízení I) k obsahu kasační stížnosti uvedla, že v ní stěžovatelka pouze zopakovala námitky uplatněné už ve správním řízení a následně i v řízení před městským soudem. Dle jejího názoru kasační stížnost nesplňuje ani jeden z taxativních důvodů jejího podání vymezených v § 103 s. ř. s. S poukazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu k tomu doplnila, že kasační stížnost (popř. její část), která fakticky beze změny opakuje žalobní tvrzení a nijak nereaguje na argumentaci městského soudu, neobsahuje důvody podle § 103 s. ř. s., a má proto být jako nepřípustná odmítnuta.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[12] Kasační stížnost není důvodná.

[13] Nejvyšší správní soud s ohledem na charakter části kasační argumentace stěžovatelky úvodem konstatuje, že obsah a kvalita kasační stížnosti předurčuje obsah a kvalitu výsledného rozhodnutí ve věci (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 7. 2021, č. j. 1 As 132/2021-30, ze dne 12. 10. 2021, č. j. 1 Afs 163/2021-52, nebo ze dne 5. 12. 2025, č. j. 5 Afs 99/2025-62).

Možno k tomu citovat i recentní rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 6. 2026, č. j. 2 Afs 17/2026-30, že „*míra precizace žalobních či stížních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se účastníku řízení u soudu dostane. Čím je žalobní či stížní bod obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není namístě, aby soud za účastníka řízení spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu nebo kasační stížnost podporují. Takovým způsobem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci advokáta*“. Ostatně také Ústavní soud už dříve zdůraznil, že není úkolem správních soudů nahrazovat činnost účastníků řízení při formulaci námitek a tyto námitky vlastní iniciativou dotvářet (nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 3. 1999, sp. zn. I. ÚS 164/97, nebo ze dne 19. 11. 1999, sp. zn. IV. ÚS 432/98).

[14] Z judikatury Nejvyššího správního soudu se dále podává, že „*pouhá paragrafová či slovní citace některého zákonného ustanovení jako stížní bod neobstojí, stejně jako obecné poukazy na to, že rozhodující orgán postupoval nesprávně, nezabýval se argumentací účastníků řízení či se nelyžoval s námitkami stěžovatelů*“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2014, č. j. 7 As 31/2014-24).

[15] Vycházejí z výše odkazované judikatury tak Nejvyšší správní soud v nyní řešeném případě považoval prostý odkaz stěžovatelky na porušení § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 starého stavebního zákona a § 3 a § 50 odst. 3 a 4 správního řádu stavebním úřadem za natolik neurčitý, že se jím nebyl vůbec schopen zabývat. Stěžovatelka totiž v této souvislosti nijak neozřejmila, v čem konkrétně mělo spočívat pochybení městského soudu při soudním přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí. Právní náhled stěžovatelky se přitom v rámci kasačních tvrzení nemohl omezit toliko na blíže nespecifikované (univerzální) konstatování stran porušení odkazovaných ustanovení jednotlivých zákonů správními orgány, tedy bez jasného uvedení konkrétních výtek vztahujících se právě k závěrům městského soudu učiněným ve věci.

[16] V logice uspořádání stěžovatelkou uplatněných kasačních bodů se poté Nejvyšší správní soud zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozsudku městského soudu, kterou stěžovatelka spatřovala v tom, že vyhodnotil-li městský soud jako nedůvodnou žalobní námitku, že správní orgány „vzobaly“ vyšší stavby za účelem posunutí výškové hladiny, pak jím nebyly řádně vyloženy důvody vedoucí k tomuto závěru.

[17] Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že má-li být soudní rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být patrné, jaký skutkový stav vzal soud za rozhodný, jakým způsobem postupoval při utváření právního závěru a proč považuje argumentaci účastníků řízení za (ne)správnou (nálezy Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1996, sp. zn. III. ÚS 84/94, ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. III. ÚS 94/97, a ze dne 11. 4. 2007, sp. zn. I. ÚS 741/06, nebo rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Azs 47/2003-130, či ze dne 1. 6. 2005, č. j. 2 Azs 391/2004-62). Příležitostně je zmínit i závěr plynoucí z nálezu Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, že „*není nepřezkoumatelným rozhodnutím, v jehož odůvodnění orgán veřejné moci prezentuje od názoru účastníka řízení odlišný názor, který přesvědčivě zdůvodní, a toto zdůvodnění poskytuje dostatečnou oporu výroku rozhodnutí*“.

[18] Napadený rozsudek městského soudu požadavky přezkoumatelnosti splňuje. Důvody, které městský soud vedly k zamítnutí žaloby, jsou totiž z odůvodnění jeho rozsudku zřejmé. Městský soud v něm popsal konkrétní skutkové okolnosti, z nichž vycházel, a to s přímou vazbou na obsah podkladové (spisové) dokumentace, dále uvedl úvahy, kterými se řídil, a odpovídajícím způsobem popsal skutkové i právní závěry, k nimž ve věci dospěl. Nejvyšší správní soud zároveň neshledal, že by městský soud opomenul některou z relevantních žalobních námitek, mj. že by nevyložil důvody, které ho vedly k závěrům stran stanovení výškové hladiny okolní zástavby.

pokračování

[19] Konkrétně k vypořádání této otázky lze odkázat na str. 4 až 7 odůvodnění jeho rozsudku. V této části městský soud předně poukázal na relevantní právní úpravu (zejména § 20, § 25 a § 26 PSP) a s ní související judikurní závěry správních soudů. Následně vyložil, že stavba spadá do stabilizovaného území a že se v projednávaném případě uplatní § 25 odst. 2 PSP, který definuje výškové hladiny za pomoci minimální a maximální regulované výšky budov v hladinách I až VIII. Zmínil také, že se z tohoto ustanovení podává, že rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Upozornil i na fakt, že § 26 PSP odkazuje na použití územně analytických podkladů při určení výškové hladiny stávající zástavby v území, což potvrzuje také judikatura Nejvyššího správního soudu. Zároveň uvedl, že závěr o výškové hladině zástavby v řešeném případě nebyl založen pouze na jedné stavbě.

[20] Městský soud pak shledal nedůvodnou námitku stěžovatelky, že správní orgány „vyzobávaly“ vyšší stavby za účelem posunutí výškové hladiny. K tomu srozumitelně popsal, že ačkoliv většina výšek staveb v posuzovaném území nepřesahuje regulovanou výšku 6 m, nacházejí se zde i stavby vyšší než 6 m, které tedy odůvodňují stanovení paralelní výškové hladiny II. V souvislosti s tímto konstatováním městský soud v napadeném rozsudku pro ilustraci reprodukoval mapu výškového uspořádání zástavby v dotčené lokalitě (tj. součást územně analytických podkladů hlavního města Prahy) obsaženou již v rozhodnutí žalovaného. Současně s odkazem na svou dřívější judikaturu uvedl, že výškovou hladinu zástavby obecně nelze určit jen podle výšky nižších staveb (byť takové stavby převažují), ale vždy je nutno zohlednit veškeré stavby v okolí umístěvané stavby – tzn. i vyšší stavby. Městský soud dále vyslovil, že už žalovaný tyto vyšší stavby jasně specifikoval na str. 9 jeho rozhodnutí (mj. nacházející se přímo na ulici Dolnocholupická, a to i v bezprostřední blízkosti projednávaného záměru). Z mapy výškového uspořádání zástavby dle městského soudu bez pochyby vyplynulo, že je v dotčeném území hned několik staveb svou výškou přesahujících 6 m, a proto byl správný postup žalovaného, který stanovil paralelní výškové hladiny I a II. Městský soud dále popsal, že se posuzovaná stavba vzhledem k její regulované výšce (z perspektivy ulice) zásadně nepřibližuje horní hranici výškové hladiny II (tj. 9 m).

[21] Městský soud tedy vyhodnotil, že stavba svou výškou odpovídá charakteru okolní zástavby, která není homogenní a netvoří ji pouze nízké rodinné domky, ale i vyšší a prostorově výraznější nemovitosti. Vlastní obsah konkrétně reprodukovaných územně analytických podkladů týkajících se dané lokality tak nespověděl pro žalobní tvrzení o tom, že je toto území charakteristické pouze zástavbou s výškovou hladinou I. Z hlediska výškového a objemového řešení se stavba dle hodnocení městského soudu zásadním způsobem nevymyká parametrům staveb v daném území.

[22] Nejvyšší správní soud se dále zabýval tím, zda bylo městským soudem přezkoumatelně reagováno na upozornění stěžovatelky, že příslušný výkres územně analytických podkladů zobrazuje obvodové linie střechy včetně nejvyšších šikmých linií, přičemž výšky staveb pro určení výškové hladiny dle PSP byly podle stěžovatelky dány nižšími údaji zanesenými v poukazovaném výkresu.

[23] K tomu městský soud v obecné rovině vyložil, že § 26 písm. a) PSP při určení výškové hladiny okolní zástavby výslovně odkazuje na použití územně analytických podkladů. Použití územně analytických podkladů v této souvislosti potvrdil i rozsudek Nejvyššího správního ze dne 16. 4. 2024, č. j. 10 As 331/2023-121, který připustil, že územně analytické podklady pracují s pojmem obvodová linie střechy, avšak stavební úřady je mohou používat za účelem zjištění výškové hladiny dle PSP. Současně městský soud zdůraznil, že územně analytické podklady byly vypracovány právě za účelem určení výškové hladiny stávající zástavby. Městský soud poté uvedl, že již žalovaný poukazované vyšší stavby jednoznačně specifikoval a pro ilustraci výškové hladiny území reprodukoval mapu výškových hladin. Na tomto základě následně zkonstatoval, že z této

mapy bez pochyb vyplývá, že je v posuzovaném území hned několik staveb svou výškou přesahujících 6 m. Dle městského soudu pak žalobkyně ničím nedoložila výtku, že správní orgány vycházely jen z vyšších údajů štitových zdí, a ne z údajů, které korespondovaly s výškami danými umístěním říms staveb v okolí záměru. K tomu městský soud zrekapituloval, že z napadeného rozhodnutí plyne výška zástavby v lokalitě, která se pohybuje ve výškových hladinách I 0 – 6 m a II 0 – 9 m, přičemž pro příklad stran výškové hladiny II uvedl konkrétní výšky obvodových linií střech několika objektů, a to i v bezprostředním okolí stavby. Jak přitom bylo už nadepsáno, tyto objekty byly v úplnosti specifikovány právě v rozhodnutí žalovaného s tím, že u obvodových linií střech žalovaný vycházel výslovně z „měření v souladu s definicí regulované výšky u okapových říms a nikoliv u štitových stěn nebo vikýřů“. Stran potvrzení tohoto postupu lze příkladmo poukázat na městským soudem uváděné domy, nacházející se v bezprostřední blízkosti stavby, a to na adrese Dolnocholupická č. p. 2239 a č. p. 1556, s výškami u okapových říms do ulice 7,1 m a 7,4 m – dle mapy výškových hladin plynoucí z územně analytických podkladů. Z poukazovaného rozhodnutí žalovaného zároveň plyne, že ten seznatelně pracoval např. u domu na adrese Dolnocholupická č. p. 260 jako s pro věc relevantní výškou u okapové římsy do ulice s hodnotou 6,7 m, přičemž se u štitové části této budovy z odkazované mapy výškových hladin uvádí výška 8,5 m. Stejně tak lze zmínit i dům na adrese Pekárkova č. p. 213, u něhož žalovaný vyšel z výšky u okapové římsy do ulice 7,3 m, výška štitové části tohoto objektu je přitom dle mapy výškových hladin 9,1 m. Shora popsané tudíž dle Nejvyššího správního soudu jasně ilustruje fakt, že si byl městský soud, jakož i dříve žalovaný, vědom toho, že příslušný výkres územně analytických podkladů zobrazuje obvodové linie střech včetně nejvyšších šikmých linií a že výšky staveb pro určení výškové hladiny dle PSP byly dány „nižšími údaji“ obvodových linií střech – tj. fakticky okapovými římsami do ulice – zanesenými ve zmíněném výkresu.

[24] Z napadeného rozsudku je tedy zřejmé, z jakých skutkových zjištění městský soud v namítaném ohledu vycházel a na základě jakého právního názoru k závěru o něm dospěl. Městský soud tak ve shodě se žalovaným ve věci zohlednil výšky staveb u okapových říms, nikoliv výšky nejvyšších šikmých linií ve štítech, arkýřích apod. Nadepsaným požadavkům na odůvodnění rozsudku proto městský soud také v této části dostál.

[25] Nejvyšší správní soud poté dodává, že napadený rozsudek je nutno vnímat komplexně, resp. řádně reflektovat jeho úplný obsah, a nikoliv bez dalšího vytrhávat z kontextu jednotlivé skutečnosti v něm uvedené a tyto následně vykládat izolovaně a (účelově) nepřiléhavě. Právě na seznatelné selekci určitých skutečností a nepřiléhavém výkladu závěrů městského soudu přitom byla založena kasační námitka o tom, že městský soud neměl (řádne) vyložit postup při určení výškové hladiny zástavby v dotčené lokalitě, resp. že byly pouze „vyzobány“ vyšší stavby v území. Takovému tvrzení totiž neodpovídá vlastní hodnocení městského soudu, jak už bylo shora popsáno.

[26] Nejvyšší správní soud se dále zabýval přípustností vznesených kasačních námitek. Podle § 104 odst. 4 s. ř. s. *kasační stížnost není přípustná, opírá-li se jen o jiné důvody, než které jsou uvedeny v § 103, nebo o důvody, které stěžovatel neuplatnil v řízení před soudem, jehož rozhodnutí má být přezkoumáno, ať tak učinit mohl.*

[27] Na tomto místě Nejvyšší správní soud připomíná, že kasační stížnost je mimořádným opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí městského soudu ve správním soudnictví. Řízení o kasační stížnosti je ovládáno zásadou dispoziční, přičemž stěžovatelka vymezuje rozsah přezkumu napadeného rozsudku a musí v kasační stížnosti předestřít polemiku se závěry městského soudu, nikoliv žalovaného. Povinností stěžovatelky je proto sdělit, z jakých důvodů závěry městského soudu považuje za nezákonné, nikoliv pouze vyjádřit obecný nesouhlas s rozhodnutím napadeným kasační stížností (usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 6. 2020, č. j. 10 As 181/2019-63, či ze dne 18. 11. 2021, č. j. 5 As 332/2020-21). Případným

pokračování

je zde upozornit na závěr plynoucí z rozsudku ze dne 29. 6. 2023, č. j. 3 Afs 231/2022-46, že stěžovatelka je v kasační stížnosti povinna „cíleně reagovat na rozhodnutí krajského (městského) soudu a kvalifikovaným způsobem zpochybňovat právě jeho argumentaci. Nepostačuje, je-li kasační stížnost pouhým opakováním žalobních námitek. Převzít do kasační stížnosti argumentaci ze žaloby je možné, avšak pouze v rámci cílené polemiky se závěry krajského (městského) soudu, případně v rámci poukazu na to, že argumentace v žalobě nebyla krajským soudem vypořádána (a jeho rozhodnutí je tedy nepřezkoumatelné). Účelem kasační stížnosti není ještě jednou, před vyšší instancí, zopakovat vypořádání žalobních bodů, kterými se již zabýval krajský (městský) soud, nýbrž polemizovat se závěry samotného krajského (městského) soudu, a tím prověřit jejich zákonnost. (...) kasační stížnost (její část), která fakticky bez změny opakuje žalobní tvrzení a nijak nereaguje na argumentaci krajského soudu, neobsahuje důvody podle § 103 s. ř. s., a bude proto jako nepřipustná odmítnuta (§ 104 odst. 4 s. ř. s.)“; (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2025, č. j. 3 As 274/2023-153, ze dne 21. 2. 2025, č. j. 3 As 25/2024-46, nebo usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 2. 2008, sp. zn. I. ÚS 1841/07).

[28] Stěžovatelka přitom v kasační stížnosti mj. namítla, že převažující zástavba, která tvoří charakter a hodnoty dané lokality má výšku říms do 6 m. Výškovou hladinu zástavby pak dle jejího názoru nebylo možno určit podle nejvyšších staveb v místě (resp. tyto „vyzobat“), ale právě z charakteru okolní zástavby dle § 26 písm. a) PSP. Žalovaný měl tedy nesprávně a rozporně s PSP zjistit a posoudit výškovou hladinu dotčeného místa, pročez měl jeho rozhodnutí městský soud zrušit.

[29] Vycházejí z výše citovaného Nejvyšší správní soud posoudil danou kasační argumentaci, přičemž dospěl k hodnocení, že stěžovatelka v této části toliko zopakovala tvrzení již dříve uplatněná v žalobě, aniž by cíleně reagovala na relevantní závěry městského soudu. Nejvyšší správní soud proto nadepsaná kasační tvrzení shledal nepřipustnými ve smyslu § 104 odst. 4 s. ř. s.

[30] Již městský soud totiž s odkazem na relevantní právní úpravu a obsah spisové dokumentace vyložil, že rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více výškových hladin (§ 25 odst. 2 PSP), a to na základě údajů podávajících se z územně analytických podkladů. Městský soud zároveň vyslovil, že byť většina výšek objektů (domů) v posuzovaném území nepřesahuje regulovanou výšku 6 m, nacházejí se zde i stavby vyšší než 6 m. Právě ty pak dle městského soudu odůvodňovaly stanovení paralelní výškové hladiny II. Výškovou hladinu tedy nebylo možno určit pouze podle výšky (převažujících) nižších staveb, ale bylo třeba zohlednit veškeré stavby v posuzovaném (vymezeném) území – charakter okolní zástavby, tzn. i vyšší stavby (pozn. soudu – k tomu městský soud odkázal na svůj dřívější rozsudek, přičemž kasační stížnost proti němu Nejvyšší správní soud zamítl rozsudkem ze dne 16. 12. 2025, č. j. 4 As 152/2025-41). Městský soud rovněž poukázal na fakt, že už žalovaný vyšší stavby v okolí umístěného záměru specifikoval na str. 9 svého rozhodnutí. Pro ilustraci výškové hladiny okolní zástavby přitom městský soud reprodukoval mapu výškových hladin podávající se z územně analytických podkladů. Z ní dle městského soudu bez pochyb vyplývá, že se v posuzovaném území nachází hned několik staveb svou výškou přesahujících 6 m, a proto žalovaný postupoval správně, jestliže pro dané území stanovil paralelní výškové hladiny I a II. Městský soud současně ověřil, že žalovaný shromáždil dostatečné a relevantní podklady pro určení výškové hladiny v území a že nepochybil tím, že by například dospěl k závěru, který by neměl oporu ve skutkovém stavu. Městský soud proto neshledal, že by stavba svou výškou neodpovídala charakteru okolní zástavby, neboť ta není homogenní a netvoří ji pouze nízké rodinné domy, jak v žalobě obecně tvrdila stěžovatelka, ale i vyšší a prostorově výraznější nemovitosti (např. prostorově rozlehlý dům na adrese Dolnocholupická č. p. 2239, nacházející se v bezprostřední blízkosti stavby, s regulovanou výškou do uvedené ulice dle územně analytických podkladů 7,1 m). Žalovaným v jeho rozhodnutí specifikované větší budovy (minimálně s výškou 6,5 m a více) tak dle městského soudu důvodně zpochybnilo tvrzení stěžovatelky, že je pro vymezené území charakteristická pouze zástavba s výškovou hladinou I.

Tu městský soud nijak nepopřel, ale v souladu s hodnocením žalovaného uvedl, že zde existují též stavby, které nabourávají představu toliko jednotné nízké a z hlediska hmoty menší zástavby. Uzavřel také, že ačkoliv záměr spadá do stabilizovaného území, sama tato skutečnost nebrání stavebním úpravám stávajících objektů, jejich nahrazování nebo umístění novostavby, která je vyšší a větší než v místě stávající jednopodlažní objekt.

[31] Podle Nejvyššího správního soudu nicméně na tyto komplexní závěry městského soudu stran charakteru veškeré okolní zástavby stěžovatelka v kasační stížnosti nereagovala, resp. je nijak konkrétně nezpochybnila, a proto není daná kasační argumentace přípustná. Stěžovatelka městskému soudu toliko povšechně vytkla, že rozhodnutí žalovaného nezrušil, ačkoliv dle jejího názoru v okolí stavby převažuje zástavba s výškou říms do 6 m (tj. výšková hladina I). Faktickým zopakováním žalobních tvrzení však ve věci nevystavěla relevantní argumentaci konkurující právě hodnocení městského soudu. Posouzení městského soudu se přitom nezakládalo pouze na zohlednění pár (izolovaných) staveb s nejvyšší výškou nacházejících se v lokalitě, ale na odpovídajícím vyhodnocení charakteru veškeré zástavby dané lokality, jak už bylo ostatně dříve popsáno (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2025, č. j. 4 As 152/2025-41).

[32] Nejvyšší správní soud se dále zabýval značně obecně uplatněnou kasační námitkou stěžovatelky, že by předmětnou stavbu nebylo možné umístit ani za předpokladu, že by se v lokalitě jednalo o výškovou hladinu II dle PSP, jelikož by podle § 27 odst. 2 PSP šlo jak o „ustoupené podlaží“ [písm. b)], tak i o „šikmou střechu nad ustupujícím podlažím“ [písm. a)], což však není přípustné z důvodu kumulace výjimek. Ustanovení § 27 odst. 2 PSP proto nemělo být dle stěžovatelky v řešeném případě vůbec aplikováno. Tato kasační argumentace je nicméně rovněž nepřipustná dle § 104 odst. 4 *in fine* s. ř. s., neboť ji stěžovatelka v žalobě neuplatnila. Stěžovatelka totiž v kontextu § 27 odst. 2 PSP v žalobě konstatovala jen to, že „navržený objekt má regulovanou výšku budovy cca 10,7 m (...) za hlavní římsu nelze minimálně v galerijní části považovat římsu nad 2.NP, ale hlavní římsou je římsa nad 3.NP. (...) Ustanovení § 27 odst. 2 PSP umožňuje nad regulovanou výšku stavby postavit tam uvedené konstrukce – to však neznamená, že by nebylo nutno dodržet regulovanou výšku stavby (danou výškovou hladinou lokality); jestliže stavba překračuje výškovou hladinu lokality (jestliže se hlavní římsa dané stavby nachází nad výškovou hladinou lokality), potom nelze stavbu umístit, a je tedy nadbytečné zkoumat, zda jsou výše uvedené prvky v souladu s § 27 odst. 2 PSP nebo nikoliv. (...) K odkazu na § 27 odst. 2 PSP je třeba zopakovat, že rozpor stavby zde nespočívá v rozporu s § 27 odst. 2 PSP, ale zejména v nesplnění regulované výšky dle § 26 PSP.“ Bylo přitom věcí samotné stěžovatelky, jak vymezí žalobní body, jimiž byl městský soud následně vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Smyslem uvedení žalobních bodů [§ 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s.] je jednoznačné ustavení rámce požadovaného soudního přezkumu ve lhůtě zákonem stanovené k podání žaloby. Zákonný požadavek je proto naplněn i jen zcela obecným a stručným – nicméně srozumitelným a jednoznačným – vymezením skutkových i právních důvodů tvrzené nezákonnosti nebo procesních vad správního aktu tak, aby bylo zřejmé, v jaké části a z jakých hledisek se má soud věcí zabývat. Stěžovatelka se však v nyní projednávaném případě omezila pouze na obecnou žalobní námitku stran nesplnění regulované výšky stavby dle § 26 PSP, přičemž tedy nijak nenamítla nesprávnou aplikaci § 27 odst. 2 PSP – konkrétně vzhledem ke kumulaci výjimek dle písm. a) a b) uvedeného ustanovení. Jinak řečeno, stěžovatelka v žalobní argumentaci odpovídajícím způsobem nesporeovala užití § 27 odst. 2 PSP v rámci posuzované věci žalovaným (viz str. 8 – 10 rozhodnutí žalovaného), přičemž svoje tvrzení izolovala toliko na otázku stanovení regulované výšky budovy s ohledem na určení úrovně hlavní římsy dle § 26 a § 27 odst. 1 PSP. Stěžovatelce zároveň nic nebránilo v tom, aby rovněž tento důvod nezákonnosti rozhodnutí žalovaného v žalobě uplatnila (popř. k němu navrhla i důkazy). Jelikož tak neučinila, nemůže se k němu nyní Nejvyšší správní soud vyjádřit.

[33] Pouze pro doplnění shora uvedeného pak Nejvyšší správní soud v tomto kontextu upozorňuje, že se městský soud v napadeném rozsudku – v bodech 29 až 33 – nad rámec žalobních námitek této otázky přesto obsáhle věnoval. Ani na tyto závěry městského soudu týkající se zejména

pokračování

výkladu a aplikace § 27 odst. 2 písm. b) a c) PSP však stěžovatelka v kasační stížnosti nijak relevantně nereagovala, přičemž písm. c) § 27 odst. 2 PSP v kasační argumentaci zcela opomenula. Jinými slovy, i pokud by stěžovatelka tuto námitku vznesla v žalobě, nepřednesla námitky konkurující právnímu názoru městského soudu.

IV. Závěr a náklady řízení

[34] Nejvyšší správní soud ze shora uvedených důvodů dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 věty poslední s. ř. s. zamítl.

[35] Výrok o náhradě nákladů řízení se poté opírá o § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka nebyla v řízení o kasační stížnosti úspěšná, a tudíž nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, kterému by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

[36] Osoby zúčastněné na řízení mají podle § 60 odst. 5 s. ř. s., ve znění do 31. 12. 2025 (viz čl. XI odst. 3, části sedmé zákona č. 314/2025 Sb.), v řízení o kasační stížnosti právo jen na náhradu těch nákladů, které jim vznikly v souvislosti s plněním povinností, které jim soud uložil. Osobám zúčastněným na řízení v nyní projednávané věci taková povinnost soudem uložena nebyla. Soud zároveň neshledal důvody hodné zvláštního zřetele, pro které by bylo namístež jim náhradu nákladů řízení přiznat. Osoby zúčastněné na řízení proto nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

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

V Brně 30. července 2026

L. S.

Petr Mikeš v. r.
předseda senátu