



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Jana Čížka a Mgr. Karla Černína, Ph.D., ve věci

žalobce: **P. P.**
zastoupený advokátkou Mgr. Evou Láskovou
sídlem Heršpická 813/5, Brno

proti
žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**
sídlem Žerotínovo nám. 3, Brno

za účasti osob zúčastněných na řízení:

1. Bc. Z. D.
2. CETIN a.s., IČO: 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, Praha 9

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 4. 3. 2024, č. j. JMK 30032/2024,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Obecní úřad Střelice (dále jen „stavební úřad“) vydal ve společném územním a stavebním řízení podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) rozhodnutí ze dne 21. 2. 2023 č. j. STRE-945/2023-SU (dále jen „společné povolení“), kterým na návrh první osoby zúčastněné na řízení (dále jen „stavebník“) schválil stavební záměr označený jako „*novostavba RD*“ (dále jen „novostavba“ nebo „záměr“) na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE v katastrálním území X (dále také jako „stavební pozemek“; všechny nemovité věci uvedené v tomto rozsudku se nachází v tomto katastrálním území – pozn. soudu).
2. V řízení o společném povolení bylo dne 11. 10. 2021 vydáno závazné stanovisko Městského úřadu Šlapanice, č. j. SLP-OV/70570-21/ZVT (dále jen „stanovisko MÚ Šlapanice“) se závěrem, že záměr je nepřipustný. Stanovisko MÚ Šlapanice bylo dne 17. 3. 2022 změněno závazným stanoviskem Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 17. 3. 2022, č. j. JMK 22455/2022 (dále jen „stanovisko JmK“), které vyslovilo, že záměr je přípustný.
3. Žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. XF (jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XI) a parc. č. XG sousedících se stavebním pozemkem. Novostavba má těsně přiléhat k obvodové zdi žalobcova rodinného domu, čímž by vznikla souvislá zástavba tří řadových rodinných domů.
4. Žalobce podal proti společnému povolení odvolání, o němž žalovaný rozhodl v záhlaví označeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“). Žalovaný v rámci odvolacího řízení požádal o přezkoumání stanoviska JmK nadřízený orgán územního plánování Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“), které závazným stanoviskem ze dne 6. 10. 2023, č. j. MMR-67990/2023-81 (dále jen „stanovisko ministerstva“) v závazné části potvrdilo stanovisko JmK. Žalovaný napadeným rozhodnutím změnil a doplnil výrok I společného povolení popisující novostavbu. Výroky II a III společného povolení stanovující podmínky pro umístění a provedení novostavby žalovaný potvrdil.
5. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení napadeného rozhodnutí a společného povolení.

Obsah žaloby

6. Žalobce se domnívá, že řízení před správními orgány je stíženo vadami, které mají za následek nesprávné a nezákonné rozhodnutí ve věci. Správní orgány nesprávně a nedostatečně zjistily skutkový stav a následně jej nesprávně posoudily. Rozhodnutí správních orgánů jsou nepřezkoumatelná.
7. Stavební úřad ve společném povolení (str. 4) uvedl jako podmínku pro umístění stavby dodržení stanoviska MÚ Šlapanice. Uvedené stanovisko bylo ale negativní a stavební záměr je podle něj nepřipustný. Společné povolení je tak stíženo nezákonností a nepřezkoumatelností. Žalovaný postupoval v rozporu se zákonem, když pochybení stavebního úřadu z moci úřední nenapravil.
8. Žalobce dále namítá, že při realizaci záměru nebudou dodrženy odstupové vzdálenosti mezi stavbami. Napadené rozhodnutí vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška“) a uvádí, že

v tomto případě odstupové vzdálenosti dodrženy být nemusí. Žalobce má tento závěr za nesprávný a nepodložený. Ne každá řadová zástavba spadá pod výjimku § 25 odst. 6 vyhlášky. Ze závazného stanoviska ministerstva, z něhož žalovaný vycházel, plyne, že se v případě zástavby na ulici Nová v obci Radostice jedná o řadovou zástavbu volnou, kterou tvoří převážně izolované rodinné domy nebo dvojdomy. Žalobci tak není zřejmé, jakým způsobem žalovaný dospěl k závěru, že odstupové vzdálenosti dodržovány být nemusí. V otázce řadové zástavby a definice řadového domu žalobce odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013-31, ze dne 22. 12. 2020, č. j. 143/2020-42. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí nezabýval otázkou, zda jsou mezi domy na ulici umístěny proluky, které by bylo možné zastavět až na samotnou hranici pozemku a zda se nejedná o samostatně stojící domy, případně dvojdomky, popř. zda zde jsou trojdomky sdílející alespoň část obvodové zdi. Správní orgány měly posoudit charakter zástavby daného území a jak do této zástavby zapadá záměr stavebníka. Místo toho paušálně dovodily, že se jedná o řadovou zástavbu, ve které není nutné dodržovat odstupové vzdálenosti a je možné umístit dům těsně přiléhající k obvodové zdi i z druhé strany domu žalobce.

9. Dům žalobce je součástí dvojdomku, přičemž ze strany se nachází nezastavěný volný prostor (stavební pozemek). Na ulici Nová nelze nalézt trojdomky. Pokud se v ulici Nová historicky nacházely pouze domy, které mezi sebou vytvářely volný prostor, případně dvojdomky, nelze povolit záměr stavebníka a vytvořit trojdomek. Tento závěr plyne i z metodiky ministerstva pro místní rozvoj „Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech“ verze 2018 (dále jen „metodika ministerstva“), dle které v řadové zástavbě volné, jsou přípustné izolované domy nebo dvojdomky, nikoliv jiné stavby. Správní orgány nezohlednily možnost využít celé šířky pozemku tak, aby nebylo nepřípustným způsobem zasaženo do práv žalobce. V posuzovaném případě by bylo možné najít kompromisní řešení v umístění stavby tak, aby došlo k minimálnímu zásahu do práv dotčených osob (umístěním novostavby tak, aby byla dodržena alespoň minimální odstupová vzdálenost dva metry od domu žalobce nebo umístění novostavby zrcadlově obráceně, než bylo povoleno). Žalovaný se však alternativními variantami nezabýval. Stavební úřad ani nenařídil místní šetření. Žalobce také podotýká, že neudělil souhlas s napojením novostavby na jeho dům (obvodovou zeď).
10. Žalobce dále napadá závazné stanovisko ministerstva, jelikož nesouhlasí se závěrem, že záměr je v souladu s funkčními a prostorovými regulativy stanovenými v územním plánu obce Radostice (ve znění změny č. 1) a že budou dodrženy požadavky urbanistické koncepce územního plánu a respektován charakter stávající zástavby. Pozemky, na kterých má být záměr umístěn, se nacházejí v zastavěném území ve stabilizované ploše *BV – plocha bydlení venkovského charakteru* (dále jen „BV“). Nepřípustným využitím ploch bydlení je umísťování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou míru nebo nejsou slučitelné s bydlením. Výstavba nesmí výrazně výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území, nová výstavba a úpravy nesmí narušit stavební čáry, omezovat veřejné prostory ulic. Soulad se stavební čarou lze vidět pouze v uliční části novostavby – hmota A. Zahradní část novostavby – hmota B je umístěna na úrovni doplňkových staveb. Ministerstvo pomíjí, že hmota B není doplňkovou stavbou k hlavní stavbě, naopak má být v rámci předmětného záměru dominantním stavebním projektem. Tato situace je v dané lokalitě unikátní a odporuje charakteru území a zástavby na ulici Nová.

11. Ministerstvo neposoudilo záměr novostavby specificky ve vztahu ke konkrétní lokalitě, čímž nedostalo povinnosti zjistit skutkový stav v míře a podrobnostech odpovídajících pro vydání stanoviska. Dle ministerstva je záměr zahradní hmotou zasazen hlouběji do stavební parcely, což lze považovat za ještě akceptovatelné vzhledem ke stávající okolní zástavbě. Žalobci není zřejmé, jaká konkrétní okolní nemovitá věc takové situaci odpovídá. Hmota B bude nepřehlédnutelná z ulice, neboť výrazně převyšuje hmotu A, obdobnou situaci v dané lokalitě nelze nalézt. Jakékoliv zahradní hmoty na sousedních pozemcích nejsou viditelné, jelikož jsou, jak samo ministerstvo přiznává, pouze doplňkové.
12. Podle žalobce nelze souhlasit s ministerstvem ani v tom, že se jedná o jednu stavbu se dvěma bytovými jednotkami. Žalobce schvaluje závěr uvedený v závazném stanovisku MÚ Šlapanice, dle kterého záměr i vzhledem k jeho objemovému provedení nelze pojmout jako jeden rodinný dům o dvou bytových jednotkách, byť vzájemně propojených, nýbrž jako stavbu o dvou rodinných domech. Dle tohoto stanoviska jsou přítomny dvě rozdílné hmoty reprezentující oddělené bytové jednotky, každá z nich má parametry rodinného domu. Tato situace není slučitelná s charakterem zástavby.
13. Vyjádření ministerstva ohledně námitek odvolatele týkajících se rozporu záměru s územním plánem, je nesrozumitelné. Není zřejmé, zda ministerstvo v závazném stanovisku posuzuje soulad s územním plánem či nikoliv a zda dovozuje svoji pravomoc či nikoliv. Závazné stanovisko ministerstva je nezákonné.
14. Žalobce také doplňuje, že orgány územního plánování, které vydávaly ve věci závazná stanoviska, nevypořádaly jeho námítky ohledně situačního výkresu s historickým zákresem. Nynější stav je již zcela odlišný, čemuž je nutné přizpůsobit posouzení navrhovaného stavebního záměru. Tato skutečnost svědčí o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí a nezákonnosti závazného stanoviska ministerstva.
15. Žalobce dále namítal nedodržení obecných požadavků na výstavbu a narušení pohody bydlení. Umístěním plánované novostavby dojde k obtěžování žalobce a jeho rodiny pohledem z oken novostavby, hlukem a prašností, zplodinami, nečistotami a pachy v důsledku užívání garáže (odvětrávání garáže ústí přímo pod okny dětského pokoje a veškeré imise budou mířit do obytných místností). Argumentace stavebního úřadu, že odvětrávání se nachází v přední části garáže a míří do ulice je nepřipadná, neboť jejich stoupání vzhůru plyne z elementárních fyzikálních zákonitostí. Umístění novostavby vedle terasy žalobce bude znamenat značné snížení oslunění, neboť současná zeď kolem terasy, kterou žalobce plánoval nahradit pletivem, bude v konečném důsledku obehnána vysokou stavbou. Žalobce tak bude zkrácen na svých právech méně hodnotným výhledem z terasy a ztrátou oblohové složky. Snížení oslunění se dotkne i zahrady za domem žalobce. Zastínění nebylo v projektové dokumentaci vůbec reflektováno, čímž došlo k nedodržení obecných požadavků na výstavbu. Dalším rizikem je stékání dešťových vod ze střechy, především atriové části směrem k pozemku a domu žalobce. Žalobce zdůrazňuje subjektivní hlediska při posuzování kvality prostředí. Také poukazuje na abnormální délku záměru (více než 38 metrů) neodpovídající místním poměrům, který výrazně zasáhne do oslunění i soukromí žalobce a jeho rodiny.
16. Ohledně argumentace žalovaného týkající se hangáru na pozemku parc. č. XG a jeho vlivu na zastínění a užití tohoto pozemku žalobce uvádí, že hangár není umístěn přímo u hranice pozemku, tedy nelze dovozovat, že v dané úrovni zahrady nemůže žalobce zahradu užívat. Hangár je dočasný, nemá základy ani pevnou podlahu, slouží k zakrytí plachetnice. Žalobce

přítom plánuje v blízké době hangár odstranit. Žalobci není zřejmé, z jakých podkladů (ortofotomapy, snímků ze Street View) žalovaný při svém hodnocení zastínění vycházel, a proto shledává napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným. Správní orgány vůbec nevzaly v potaz skutečnost, že i nepřekročení limitních hodnot zastínění ještě nutně nemusí znamenat snížení kvality bydlení. Negativní vlivy ze stavby a jejího užívání budou představovat mimořádnou situaci, která neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob (viz rozsudek NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-18).

Vyjádření žalovaného

17. Žalovaný ve vyjádření k žalobě setrval na závěrech uvedených v napadeném rozhodnutí, přičemž podal vysvětlení k jednotlivým žalobním bodům.
18. V rámci přezkumného řízení změnil Krajský úřad Jihomoravského (dále jen „JmK“) závazným stanoviskem JmK výrok závazného stanoviska MÚ Šlapanice tak, že záměr novostavby je přípustný. V době před vydáním společného povolení bylo tedy stanovisko MÚ Šlapanice změněno na kladné. Ministerstvo v odvolacím řízení při postupu dle § 149 odst. 7 správního řádu stanovisko JmK potvrdilo závazným stanoviskem ze dne 6. 10. 2023 a odůvodnění změnilo.
19. Metodika ministerstva obsahuje doporučený postup a obecné zásady regulace urbanistické struktury při územně plánovací činnosti. Konkrétní typ zástavby na dotčeném pozemku stavebníka územní plán nereguluje a jeho vlastníku nezapovídá, jaký rodinný dům postaví. Rodinné domy umístěné na sousedních pozemcích parc. č. XH a XF jsou realizovány od hranice k hranici a využívají celou šíři stavebního pozemku. V této lokalitě není zpracován regulační plán. Záměr respektuje podmínky funkčního využití plochy BV, záměr hmoty B jako dvoupodlažní rovněž splňuje podmínku prostorového regulativu plochy BV stanovující maximální počet podlaží 2NP a podkroví. Po stavebníkovi nelze spravedlivě požadovat, aby na pozemku realizoval stavbu rodinného domu s odstupem od hranice pozemku žalobce, pokud je žalobcova stavba umístěna až na samotnou hranici pozemku (viz rozsudek NSS ze dne 22. 12. 2020, č. j. 4 As 143/2020-42).
20. V případě žalobce se nejedná o dvojdomek, ale o rodinný dům navazující na sousední dům. Tento je postaven na hranici pozemku s plnou stěnou. Jedině tak může být naplněn § 25 odst. 6 vyhlášky. Je-li zástavba rodinného domu na hranici pozemku, lze pokračovat navazující zástavbou též na hranici pozemku při splnění normového oslunění stávajících pozemků. V daném případě záměr nezastínil žádnou obytnou místnost, přičemž žalovaný popsal jednotlivé budovy novostavby a jejich vliv na zastínění domu i zahradu žalobce.
21. Ohledně výjimky stanovené v § 25 odst. 6 vyhlášky žalovaný doplňuje, že výjimky jsou uvedeny konkrétně na jednotlivá ustanovení v závěru jednotlivých předpisů, to neznamená, že toto ustanovení je výjimkou k ostatním ustanovením.
22. Námitku týkající se nesouhlasu se zásahem do domu žalobce v řízení neuplatil a ani v žalobě nepředložil žádný důkaz o tomto zásahu. Domněnky o poškození sousedního domu při výstavbě nemůže správní orgán předjímat.
23. K dalším námitkám žalobce, které se týkaly zhoršení kvality prostředí, resp. pohody bydlení žalovaný uvedl, že ve stěnách na hranici pozemků záměr nemá žádné otvory ani okna, záměr je v uliční části nižší než dům žalobce a další část nepřevyšuje stávající zástavbu, novostavba

nezpůsobuje hlukovou zátěž na míru přípustnou v uvedené lokalitě, neboť i okolní stávající zástavba je zástavbou rodinných domů. K námitce odvětrání garáže žalovaný uvedl, že přirozené větrání garáže je provedeno větracími otvory umístěnými u podlahy a pod stropem garáže. Nejbližší větrací otvor je vzdálen od rohu okna žalobce v I. patře více jak dva metry. Na obytnou místnost nemůže mít vliv. Auto zaparkované v garáži již žádné zplodiny neprodukuje, sám žalobce přímo před jeho domem má 3 parkovací místa a parkuje pod okny dětského pokoje.

24. Navrhl proto, aby soud žalobu zamítl.

Replika a další doplnění žaloby

25. V replice ze dne 12. 6. 2024 žalobce setrval na argumentaci obsažené v žalobě. Zopakoval, že má rozhodnutí stavebního úřadu za nesrozumitelné a nepřezkoumatelné, protože stavební úřad povolil záměr s odkazem na původní nezměněné závazné stanovisko MÚ Šlapanice. Žalovaný nevysvětlil charakter zástavby (který není dán pouze rodinnými domy č. p. XJ a XI, nýbrž celou ulicí Nová). Skutečnost, že rodinný dům žalobce zabírá celou šíři pozemku neznamená, že lze vytvořit trojdomek, pokud to charakter zástavby zapovídá. Žalobce také nesouhlasí s argumentací žalovaného na rozlišení ostatních dvojdomků, s hodnocením lokality jako souvislé řadové zástavby (s odkazem na umístění rodinného domu č. p. XK na pozemku parc. č. XL, jelikož mezi tímto pozemkem a pozemkem stavebníka je volný prostor na pozemku parc. č. XM). Dalším pochybením správních orgánů je neřešení technického napojení na dům žalobce v rámci řízení. Nelze pouze odkázat na obecnou povinnost stavebníka dodržovat stavební kázeň a právní předpisy. Předcházení škodám je nepochybně úkolem stavebních úřadů. Pokud jde o odvětrávání garáže, tak smyslem odvětrávání je právě odvod zplodin, které produkuje automobil v situaci, kdy se nachází v prostoru stavby. Výstup odvětrávání může být umístěn na opačnou stranu garáže, aby byla v co nejvyšší míře šetřena práva dotčených vlastníků. Pokud žalobce parkuje auto ve volném venkovním prostoru, může sám regulovat jeho umístění, ale především zplodiny nejsou vedeny jedním přímým konkrétním směrem. Žalobce upozornil, že se správní orgány nezabývaly ani otázkou požárně nebezpečného prostoru a jeho přesahu na pozemek a dům žalobce.
26. Dalším podáním ze dne 16. 8. 2024 žalobce doplnil žalobu o další žalobní body. Namítá, že správní orgány rozhodovaly na základě nedostatečného spisového materiálu. V rámci správního spisu chybí část projektové dokumentace, a to náhled na předmětný rodinný dům z pohledu pozemku ve vlastnictví žalobce (parc. č. XF). Tímto pohledem by bylo jednoznačně prokázáno, že směrem do dvora žalobce vedou průduchy, které nelze dle vyhlášky ve stavbě realizovat. Ve spisové dokumentaci chybí souhlas žalobce ve vztahu k požárně bezpečnostnímu řešení, jelikož navrženým oknem v první části hmoty A nad garážovými vraty se zasahuje již do požárně bezpečnostní zóny nemovité věci žalobce. Přestože chybí pohled v rámci projektové dokumentace ve spisu na stěnu ze strany pozemku žalobce, je zřejmé z dalších výkresů (příloha č. 5), že jsou vedeny vzduchové větrací průduchy z technické místnosti (malý radiální ventilátor, sekce V5). Uvedený projekt tak jednoznačně prokazuje, že je veden větrací průduch přímo na uzavřený dvůr žalobce, čímž dochází ke zjevnému rozporu s vyhláškou a omezením žalobce v užívání jeho nemovitých věcí, konkrétně uzavřeného dvora. Na koordinačním situačním výkresu (příloha č. 6) novostavby jsou dva podpisy, které nejsou dostatečně specifikovány. Není tak zřejmé, o jaké

podpisy se na situačním výkresu jedná. Stavebník opakovaně nedodržuje stavební povolení, kdy jedná v rozporu s projektovou dokumentací.

Vyjádření stavebníka

27. V rámci vyjádření ze dne 5. 5. 2024 stavebník uvedl, že soudní řízení je výsledkem několik let trvajících obstrukcí žalobce, který potřebuje stavebníkům pozemek volný pro odvoz lodí z jeho pozemku. Studie a umístění novostavby byly žalobci oznámeny písemně, se stavbou přímo na pozemku parc. č. XD (zadní část) souhlasil. Ve vyjádření ze dne 20. 8. 2024 stavebník uvedl, že informace o zastínění pozemku žalobce nejsou pravdivé. Žalobce nechal pletivový plot zarůst až do pozemku stavebníka a sám jak sobě, tak stavebníkovi způsobil zastínění vzrostlým živým plotem.

Podmínky řízení a rozsah soudního přezkumu

28. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde o žalobu věcně projednatelnou.
29. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Vady, k nimž by měl přihlídnout i bez námítky, soud neshledal.
30. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za splnění zákonných podmínek podle § 51 odst. 1 s. ř. s. Žádný z účastníků řízení se k výzvě soudu, zda trvá na nařízení jednání, nevyjádřil. Soud má proto za to, že všichni účastníci řízení s projednáním a rozhodnutím věci bez jednání souhlasí.
31. Soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
32. Nad rámec uvedeného soud poznamenává, že v řízení přiznal žalobě odkladný účinek na základě (v pořadí třetího) žalobcova návrhu, a to kvůli hrozícímu narušení statiky žalobcova domu způsobené absencí dilatační vrstvy mezi základovým pasem novostavby a základy žalobcova domu. Důvodem pro přiznání odkladného účinku žalobě bylo tedy primárně možné pochybení při provádění základů stavby, v jejímž důsledku hrozila závažná újma. Je však třeba zdůraznit, že ono možné pochybení se týká otázky, zda zhotovitel stavby postupoval při budování základů novostavby *lege artis*. Uvedenou otázkou se však soud nemohl zabývat při posouzení důvodnosti žaloby, neboť žalobce neuplatnil včas žalobní bod dotýkající se této problematiky.

Posouzení věci

33. Úvodem je třeba uvést, že se soud nemůže zabývat nově uplatněnými žalobními body obsaženými v replice ze dne 12. 6. 2024 a doplnění žaloby ze dne 16. 8. 2024. Žalobce v těchto podáních namítal, že se správní orgány nezabývaly otázkou požárně nebezpečného prostoru a požárně bezpečnostního řešení, že se nezabývaly otázkou napojení novostavby na dům žalobce, rozhodovaly na základě nedostatečného spisového materiálu, jelikož v rámci správního spisu chybí část projektové dokumentace (náhled na novostavbu z pohledu žalobcova pozemku parc. č. XF), chybí souhlas žalobce ve vztahu k požárně bezpečnostnímu řešení, a že podpis na situačním výkresu není dostatečně určitý.

34. Řízení ve správním soudnictví je plně ovládáno zásadou dispozicní. Je na žalobci, aby v žalobě jasně vymezil, které výroky správního rozhodnutí napadá, a v žalobních bodech pak specifikoval, z jakých skutkových a právních důvodů považuje napadené výroky rozhodnutí za nezákonné nebo nicotné (§ 71 s. ř. s.). Správní soudnictví je ovládáno i zásadou koncentrační. Žalobu je třeba podat v zákonem stanovené lhůtě (§ 72 s. ř. s.) a pouze v této lhůtě může žalobce rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky rozhodnutí nebo ji rozšířit o další žalobní body (§ 71 odst. 2 s. ř. s.). Zmeškání lhůty pro podání žaloby nelze prominout (§ 72 odst. 4 s. ř. s.). Soud proto nepřihlédne k žalobním bodům uplatněným opožděně, ledaže by se námitky týkaly skutečností, k nimž je soud povinen přihlížet *ex officio*, např. prekluze, nepřezkoumatelnosti (brání-li přezkumu v rámci včas uplatněných žalobních bodů), absolutní neplatnosti apod [viz nálezn Ústavního soudu ze dne 10. 3. 1999, sp. zn. [I. ÚS 164/97](#), nebo rozsudek NSS ze dne 29. 12. 2024, sp. zn. [1 Afs 25/2004](#)].
35. Ze správního spisu vyplývá, že právní zástupce žalobce převzal napadené rozhodnutí dne 7. 3. 2024, lhůta k vymezení rozsahu a mezí soudního přezkumu tak uplynula dnem 7. 5. 2025. Žalobce uplatnil nové žalobní body až po uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby, proto soud k těmto žalobním bodům nemůže přihlížet. Nově uplatněné žalobní body přitom nebyly v podané žalobě uplatněny ani v zárodku.

Nepřezkoumatelnost a nesrozumitelnost

36. Soud se nejprve zabýval otázkou přezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, neboť důvodnost takové námitky by bránila jeho meritornímu přezkumu. Žalobce na několika místech žaloby namítá nepřezkoumatelnost a nesrozumitelnost rozhodnutí správních orgánů (tj. žalovaného, stavebního úřadu i ministerstva), k němuž zdejší soud poznamenává, že nepřezkoumatelnost je jednou z nejzávažnějších vad, kterou může být správní rozhodnutí zatíženo. Aby bylo rozhodnutí přezkoumatelné, z odůvodnění musí být zřejmé, jaký skutkový stav vzal správní orgán za rozhodný, jak uvažil o pro věc podstatných skutečnostech a jak se vypořádal s uplatněnými námitkami. Nepřezkoumatelnost je tedy objektivní překážkou, která znemožňuje věcný přezkum napadeného rozhodnutí, tj. zjistit jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno. Nepřezkoumatelnost pro nedostatečné odůvodnění může být dána především tehdy, opřel-li správní orgán rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem (viz obdobně např. rozsudek NSS ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Ads 58/2003-75, publ. pod č. 133/2004 Sb. NSS), nebo pokud zcela opomenul vypořádat některou z námitek uplatněných v odvolání (viz např. rozsudky NSS ze dne 27. 6. 2007, č. j. 3 As 4/2007-58, ze dne 18. 10. 2005, čj. 1 Afs 135/2004-73, publ. pod č. 787/2006 Sb. NSS, či ze dne 8. 4. 2004, čj. 4 Azs 27/2004-74).
37. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů či pro nesrozumitelnost ale musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro skutečnou nemožnost zjistit samotný obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. např. usnesení NSS ze dne 19. 2. 2008, čj. 7 Afs 212/2006-76), není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztahovat jej i na situace, kdy se správní orgán podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty uplatněné námitky, popř. se dopustí dílčího nedostatku odůvodnění. Povinnost orgánů veřejné moci svá rozhodnutí řádně odůvodnit nelze interpretovat jako požadavek na detailní odpověď na každé tvrzení. Proto zpravidla postačuje, jsou-li vypořádány alespoň základní námitky účastníka řízení (srov. např. rozsudek NSS ze dne

28. 5. 2009, čj. 9 Afs 70/2008-13), případně, za podmínek tomu přiměřeného kontextu, i s akceptací odpovědi implicitní, což připouští i Ústavní soud (srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 11. 2011, sp. zn. II. ÚS 2774/09). Soud také připomíná, že nepřezkoumatelnost není projevem nenaplněné subjektivní představy žalobce o tom, jak podrobně by mělo být rozhodnutí odůvodněno, ale objektivní překážkou, která brání přezkoumání napadeného rozhodnutí (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 2. 2017, čj. 3 Azs 69/2016-24).

38. Soud neshledal, že by rozhodnutí žalovaného a jemu předcházející řízení trpěla naříkanými vadami. Žalovaný se zabýval odvolacími námitkami, zdůvodnil své úvahy a předložil konkrétní ucelenou argumentaci oponující argumentaci žalobce. Z napadeného rozhodnutí je patrná reakce na námitky žalobce i konkrétní úvahy žalovaného. Ostatně sám žalobce proti těmto úvahám v žalobě brojí konkrétní argumentací, a soudu proto nic nebrání v tom, aby správnost těchto úvah věcně posoudil, jak bude uvedeno níže vypořádáním jednotlivých námitek žalobce.
39. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí vůbec meritorně přezkoumat. Napadené rozhodnutí z pohledu přezkoumatelnosti ob stojí, a to jak v otázce srozumitelnosti a důvodů, tak v otázce podkladu. Navíc ze samotného obsahu žaloby a vymezení žalobních bodů plyne, že napadené i jemu předcházející rozhodnutí bylo pro žalobce velmi dobře srozumitelné a nosné důvody napadeného a jemu předcházejícího společného povolení byly pro žalobce dostatečně zřetelné.

Závazná stanoviska

40. Podle § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, *řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.*
41. Podle § 330 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, *závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a jiná vyjádření vydaná přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za podklady pro vydání rozhodnutí v řízeních podle tohoto zákona. Tyto podklady stavební úřad nepřezkoumává a jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje. V řízeních o opravných prostředcích, jakož i při dalších postupech souvisejících s přezkumem správnosti a zákonnosti nebo změnou závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. se postupuje podle dosavadních právních předpisů.*
42. Podle § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2021 do 23. 1. 2023 (dále jen „stavební zákon“) *orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona. Dotčené orgány vydávají*
 - a) *závazná stanoviska pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak,*
 - b) *stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona.*
43. Základní požadavek spolupráce orgánů územního plánování i stavebních úřadů s dotčenými orgány se prolíná celou úpravou [stavebního zákona](#) a váže se i na základní úpravu obsaženou

ve správním řádu, konkrétně na [§ 136](#) a 149. Dotčené orgány na základě zvláštních zákonů musí participovat na ochraně veřejných zájmů, které by mohly být dotčeny při územně plánovací činnosti, při umísťování a povolování staveb, terénních úprav a zařízení nebo jejich změn, při užívání staveb, případně jejich odstraňování. Při územně plánovací činnosti i v rámci veškeré stavební činnosti v území se střetávají různé veřejné zájmy, které je třeba vzájemně skloubit. Z ustanovení [§ 136](#) odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vyplývá, že *dotčenými orgány jsou orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon*. Podle [§ 136](#) odst. 1 písm. b) správního řádu *jsou dále dotčenými orgány správní orgán a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska* ([§ 149](#) odst. 1) *nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu*. Závazné stanovisko je úkonem správního orgánu, jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí. Je jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí, u kterého neplatí zásada volného hodnocení důkazů, ale závazným způsobem stanovuje řešení určité odborné otázky. Podle [§ 149](#) odst. 2 správního řádu *závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen*.

44. Podle [§ 96b](#) stavebního zákona, *jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, [§ 126](#), [127](#), [129](#) odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování* (odst. 1). *Pokud je stavební úřad zároveň orgánem územního plánování příslušným k vydání závazného stanoviska, obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska* (odst. 2). *V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění* (odst. 3).
45. První z námitek se týká pochybení stavebního úřadu spočívajícího v požadavku na dodržení stanoviska MÚ Šlapanice ve společném povolení jakožto podmínky pro umístění stavby a provedení stavby. Předmětné stanovisko bylo ovšem negativní, a není tudíž zřejmé, jak z něho stavební úřad vyvodil přípustnost záměru.
46. V tomto ohledu lze přisvědčit žalobci, že uvedení závazného stanoviska MÚ Šlapanice bez dalšího v odůvodnění společného povolení a v jeho výroku je do určité míry matoucí. Závazné stanovisko MÚ Šlapanice totiž samo o sobě skutečně posoudilo záměr jako nepřípustný. Bez zohlednění celého průběhu řízení by byl pouze na základě textu výrokové části společného povolení závěr o přípustnosti záměru ze stanoviska MÚ Šlapanice jen obtížně dovoditelný.
47. Nicméně závazné stanovisko MÚ Šlapanice bylo, a to nerozporuje ani žalobce, následně změněno stanoviskem JmK tak, že záměr byl již posouzen jako přípustný. Formálně zcela správně tedy měl stavební úřad uvést, že záměr byl posouzen jako přípustný stanoviskem MÚ Šlapanice ve znění stanoviska JmK. Materiálně však stavební úřad při rozhodování o povolení záměru bezpochyby vycházel ze stanoviska MÚ Šlapanice změněného stanoviskem JmK tak, že záměr je přípustný. Uvedená drobná formální nepřesnost tedy nemění na tom,

že stavební úřad vycházel ze stanovisek orgánů územního plánování, které nakonec posoudily záměr jako přípustný, čehož si ostatně musel být vědom i žalobce. To je patrné mj. z žalobcových námitek ke stavebnímu záměru ze dne 17. 1. 2023 týkajících se mimo jiné rozporů mezi stanoviskem MÚ Šlapanice a stanoviskem JmK (*„podatel by se chtěl vyjádřit k právnímu posouzení a odůvodnění změněného závazného stanoviska [...] vydaného dne 11. 10. 2021 pod č. j. SLP-OV/70570-21/ZVT, sp. zn. SLP-OV/15977-2021/ZVZ Městského úřadu Šlapanice [...]“*)

48. Soud námitku považuje za nedůvodnou.
49. Lze jen dodat, že v odvolání proti společnému povolení žalobce shora popsanou námitku nevznese a žalovaný nebyl povinen daný nedostatek speciálně vypořádávat (viz § 89 odst. 2 správního řádu). Správním orgánům lze nicméně i tak doporučit přesné označení podkladů rozhodnutí, zvláště v případě jejich změn a existence sporu v řízení.

Odstupové vzdálenosti a charakter zástavby

50. Další námitka žalobce směřuje k nedodržení odstupových vzdáleností a důležitosti určení, zda v případě zástavby na ulici Nová jde o zástavbu řadovou, a pokud ano jaký je charakter domu žalobce i dalších okolních domů v ulici.
51. K charakteru zástavby v ulici Nová jako řadové zástavby volné se v přezkoumávaném řízení shodně vyjádřily JmK i ministerstvo v závazných stanoviscích (str. 3 stanoviska JmK, str. 4 stanoviska ministerstva), jejichž závěry převzal do napadeného rozhodnutí žalovaný (str. 17 a 18 napadeného rozhodnutí), čímž byly podle soudu námitky žalobce dostatečně vypořádány.
52. Z obsahu správního spisu plyne, že stavba má být umístěna v území, které je dle územního plánu obce Radostice součástí stabilizované plochy bydlení BV. Ta je charakterizována rodinnými domy a usedlostmi venkovského charakteru a jako jejich součástí zahrady, nebo neoplocené záhadenky, ostatní druhy budov a činnosti obvyklé ve venkovském prostředí. Na základě posouzení územně plánovací dokumentace, projektové dokumentace k novostavbě a metodiky ministerstva, a po ověření situace nahlédnutím do katastru nemovitostí a veřejně dostupných mapových aplikací (www.mapy.cz), soud neshledal důvod, aby se od závěrů JmK a ministerstva odchýlil. Ostatně i žalobce byl v bodě III žaloby zpochybnil závěr správních orgánů o tom, že jde o řadovou zástavbu volnou, na jiné místě žaloby naopak uvedl, že souhlasí se závěrem ministerstva v tom, že jde o řadovou zástavbu volnou. Jeho argumentaci tak lze označit přinejmenším za nekonzistentní.
53. Záměr je umístován na nezastavěném pozemku – proluce (viz str. 6 napadeného rozhodnutí – *„do stavební proluky orientované kratší jihozápadní stranou [...]“*, oznámení o zahájení společného řízení ze dne 28. 12. 2022, společné povolení) a doplňuje zástavbu stávajících rodinných domů.
54. Pojem „proluka“ je *terminus technicus* běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb. Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných

domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem (viz rozsudek NSS ze dne 22. 12. 2020, č. j. 4 As 143/2020-42).

55. Z obsahu správního spisu plyne, že novostavba má být umístěna na stavebním pozemku, který sousedí s žalobcovými pozemky parc. č. XF a XG. Rodinný dům žalobce s příslušenstvím je postaven na pozemku parc. č. XF až na hranici pozemků parc. č. XB, XC, XE. Tvoří součást stávající zástavby dvou rodinných domů umístěných tak, že k sobě těsně přiléhají. Tyto domy vytváří řadovou zástavbu, a zároveň jsou umístěny na hranici pozemků, přičemž rodinný dům žalobce na pozemku parc. č. XF a rodinný dům na pozemku parc. č. XH jsou vybudovány od hranice k hranici pozemku a využívají celou jeho šíři. Žalobcův dům nemá ve směru ke stavebnímu pozemku pod novostavbou zřízený žádný stavební otvor, a je tedy v podstatě „připravený“ k tomu, aby existující proluka byla doplněna o třetí řadový dům v řadě (záměr stavebníka). Soud má ve shodě s žalovaným za to, že na stavební pozemek je třeba nahlížet jako na proluku, neboť se jedná o dosud nezastavěný pozemek navazující na stávající řadovou zástavbu.
56. Soud má za to, že na posuzovaný případ dopadají závěry NSS učiněné v rozsudku ze dne 22. 12. 2020, č. j. 4 As 143/2020-42, tzn. v situaci, kdy rodinný dům žalobce s příslušenstvím zabírá celou šíři pozemku a jeho zeď je umístěna přímo na hranici se sousedními pozemky (dům žalobce nebyl postaven s odstupem od hranic sousedních pozemků), nelze na straně žalobce shledat legitimní očekávání v tom směru, že sousední rodinné domy budou (na rozdíl od domu žalobce) umístěny s odstupem od hranic pozemků, na nichž budou postaveny. Naopak, legitimní očekávání lze shledat na straně stavebníka, že mu bude umožněno stejně jako předchozím stavebníkům, postavit dům až na hranici pozemku. Nelze také odhlédnout od skutečnosti, že žalobce dal dne 3. 2. 2017 písemný předběžný souhlas s umístěním novostavby, včetně koordinačního situačního výkresu. Soud má za to, že nelze po stavebníkovi spravedlivě požadovat, aby na pozemku podobné nebo ještě menší šířky než pozemky sousední (pozemek parc. č. XF má šířku cca 12 m, pozemek parc. č. 503 má šířku cca 10 m, pozemky parc. č. XC a XE mají dohromady šířku cca 11 m) realizoval stavbu solitérního rodinného domu v situaci, kdy sousední domy jsou postaveny až na samou hranici pozemků.
57. Podle § 25 odst. 4 vyhlášky, *jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*
58. Podle § 25 odst. 6 vyhlášky, *s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.*
59. Žalovaný posuzoval umístění novostavby do proluky ve smyslu § 25 odst. 6 vyhlášky a správně uzavřel, že v případě stavebníka se jedná o rodinný dům navazující na sousední dům, který je postaven na hranici pozemku s plnou stěnou a může tak být naplněn § 25 odst. 6 vyhlášky (tedy umístit stavbu rodinného domu až na hranici pozemku), jak odůvodnil žalovaný v napadeném rozhodnutí na str. 17 a 18.

60. Soud nesouhlasí s argumentací žalobce, že se žalovaný vůbec nezabýval charakterem zástavby a neprověřoval poměry v daném konkrétním území, tj. na ulici Nová. Podle rozsudku NSS ze dne ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37, pojem charakter zástavby může zahrnovat např. objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb. Žalovaný posuzoval charakter zástavby v rámci hodnocení zástavby jako zástavby řadové volné a souladem s regulativy prostorového uspořádání území daného územním plánem obce Radostice, zejména s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (viz str. 3 stanoviska JMK – „*záměr je umístován v ulici, ve které je stávající zástavba tvořena převážně samostatně stojícími rodinnými domy, případně dvojdomy*“, str. 4 – „*[...] v sousedství záměru se nachází další objekty související s bydlením včetně hlavních staveb pro bydlení [...]*“, „*[...] lze souhlasit s městským úřadem, že nelze prohlubovat nejednotnost charakteru zástavby v předmětné lokalitě. Nicméně krajský úřad po přezkoumání došel k závěru, že záměr respektuje založenou stavební čáru, nepřevyšuje okolní zástavbu [...]*“. Dále také str. 4 stanoviska ministerstva – „*[...] záměr se řadí k větším objektům v obci, avšak velikost jej lze srovnat s rodinnými domy v okolí např. na parc. č. 452, 514 nebo 450.*“ „*[...] záměr svou hmotou je zasazen hlouběji do stavební parcely, toto umístění lze ještě považovat za akceptovatelné vzhledem k stávající okolní zástavbě*“). Ze spisového materiálu tedy vyplývá, že správní orgány porovnávaly zástavbu v ulici Nová a architektonické začlenění novostavby i vzhledem k její výšce, velikosti a celkové hmotě. Novostavbu porovnávaly s některými ostatními domy v ulici Nová. Hodnocením charakteru zástavby se dle soudu nerozumí posuzování a hodnocení každého jednotlivého domu nebo volného prostoru v předmětném území (ulici) a jejich podrobná specifikace, ale spíše hodnocení zástavby jakožto celku. K narušení charakteru zástavby nemusí dojít vznikem nového prvku, který se zde doposud nevyskytoval (místo napojení dvou domů, napojení tří domů), pokud nenarušuje ráz zástavby (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, čj. 7 As 17/2010-101, č. 2107/2010 Sb. NSS). Soud uzavírá, že v daném případě správní orgány hodnotily řadu složek reprezentujících záměr s ohledem na jeho začlenění do stávající zástavby, a tudíž neshledává tuto námitku důvodnou.
61. K namítané nezákonnosti postupu stavebního úřadu, potažmo žalovaného, spočívající v upuštění od místního šetření a ústního jednání soud v postupu stavebního úřadu neshledal pochybení. Rozhodnou okolností je zákonem dané uvážení stavebního úřadu, zda zná poměry na staveništi a zda je žádost dostatečným pokladem pro posouzení navrhované stavby, nikoli názor žalobce o potřebnosti místního šetření z hlediska naplnění jeho účastnických práv. Ta jsou v případě upuštění od místního šetření, resp. ústního jednání zajištěna opatřeními ve smyslu § 87 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého stavební úřad v daném případě určí, do kdy mohou účastníci uplatnit své námitky (v daném případě viz oznámení o zahájení společného řízení ze dne 28. 12. 2022). Účastníci řízení se mohli seznámit s podklady pro rozhodnutí na základě sdělení o možnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí ze dne 8. 2. 2023.
62. U místně příslušného stavebního úřadu lze předpokládat znalost místních poměrů, což platí i pro žalobce jakožto vlastníka sousední nemovité věci. Soud považuje za dostatečný podklad pro rozhodnutí i využití náhledů do katastru nemovitostí a internetových aplikací (www.mapy.cz, Google maps), které jsou veřejně kdykoliv přístupné. Zejména z veřejně dostupných mapových aplikací lze vyhodnotit konkrétní případ bez místního šetření. Díky panoramatickým snímkům, které dohromady tvoří virtuální vyobrazení blízkého okolí, lze „projít“ celou ulici se záběry na jednotlivé rodinné domy i nezastavěná prostranství. Lze

prohlédnout stavební prostor stavebníka i sousední pozemky a domy z různých úhlů a pohledů.

63. Žalobce dále nesouhlasí se závěrem ministerstva, že záměr je v souladu s funkčními a prostorovými regulativy stanovenými v územním plánu a že bude dodržena urbanistická koncepce zástavby.

64. Orgány územního plánování vycházely z hodnocení podkladů, ze kterých byl určující územní plán obce Radostice, neboť stavební úřad v územním řízení posuzuje záměr především podle § 90 a 92 stavebního zákona. V dané věci je nesporné, že novostavba se umísťuje na pozemku, který je dle územního plánu obce Radostice součástí stabilizované plochy bydlení (bydlení venkovského charakteru – BV) a musí dodržet omezení pro toto území stanovená územním plánem. Pokud by byla potřeba toto území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, byl by vypracován regulační plán, který by blíže specifikoval prostorovou regulaci umístění, prostorového řešení a architektury staveb. Regulační plán pro tuto oblast zpracován nebyl, a je proto nezbytné vyhodnotit soulad posuzovaného záměru s územním plánem a jím stanovenými regulativy.

65. Ministerstvo ověřilo soulad záměru s prostorovými regulativy v kontextu s dalšími podmínkami a požadavky územního plánu na využívání a prostorové uspořádání území, které v územním plánu stanovuje urbanistická koncepce rozvoje obce. Zejména tedy dle písm. C územního plánu obce Radostice, dle kterého:

- Výstavba nesmí výrazně výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. Výjimky jsou přípustné pouze ve zvláštních, architektonicky zdůvodněných případech (církevní stavby apod.) a se souhlasem obce.

- Nová výstavba a úpravy nesmí svou polohou a objemem narušovat také stavební čáry, omezovat veřejné prostory ulic, návsí, obhrožovat a narušovat architektonické a přírodní dominanty, veřejná prostranství a významné stavby, ke kterým patří veřejné budovy, pomníky, kříže a boží muka, apod.

66. Podle písm. F územního plánu obce Radostice je pro plochy BV stanoveno:

a) přípustné využití:

- rodinné domy a usedlosti venkovského charakteru a jako jejich součásti zahrady, nebo neoplocené záhuby, ostatní druhy budov a činnosti obvyklé ve venkovském prostředí

[...]

c) Podmínky prostorového uspořádání:

- Výstavba na stabilizovaných i zastavitelných plochách nesmí výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území, max. počet podlaží: 2 NP a podkroví.

67. Soud se ztotožnil se závěry ministerstva, že posuzovaný záměr je z hlediska územního plánu přípustný. Ústředním problémem je přípustnost hmoty B novostavby. Jak již popsalo ministerstvo na str. 4 svého stanoviska, záměr svým umístěním respektuje pomyslnou stavební čáru. Záměr je tvořen dvěma hmotami (jedná se o jednu stavbu – viz níže), jehož přední hmota A dotváří uliční frontu. Svou výškou (zejména vyšší hmota B s hřebenem střechy +6,995 m) záměr splňuje podmínku regulativu dotčené plochy BV (max. 2 NP a podkroví) a nepřevyšuje stávající zástavbu tak, aby zásadním způsobem narušila její

charakter. Rodinný dům na sousedním pozemku parc. č. XL a XM opticky převyšuje hmotu B, jelikož je umístěn cca o 1 metr výš oproti hmotě B. Hmotu B je sice umístěna základem výše než dům žalobce, nicméně ho převyšuje cca o 40 cm (viz Projektová dokumentace, Podélný řez A-A a Příčný řez C-C). Její výška nebude ani pohledově výrazně vyšší z důvodu zvedajícího se terénu, jelikož hmota B má základy pod terénem žalobce (viz Projektová dokumentace, Pohled severozápadní – návrh). Lze tedy souhlasit s žalobcem, že hmota B bude z ulice viditelná, nicméně ani tak její výška podstatně nenarušuje stávající zástavbu.

68. V této souvislosti se soud zabýval i otázkou, zda hmotové ztvárnění novostavby odpovídá rodinnému domu, nebo je třeba na ni nahlížet jako na více samostatných staveb (budov), jak namítá žalobce. Definice rodinného domu je obsažena v ustanovení § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky, dle které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Právní předpis tedy nestanoví žádné bližší podmínky pro hmotové uspořádání stavby rodinného domu. Definici rodinného domu proto naplňují nejen stavby, kde jsou jednotlivé byty v rodinném domě uspořádány v rámci jedné hmoty, ale umožňuje i případné rozdělení bytů do více hmot jednoho stavebního objektu, tak jako je tomu v daném případě. Uplatní se zásada, že co není zakázáno, je povoleno. V posuzovaném případě záměr naplňuje podmínky § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky a je jedním rodinným domem.
69. Nelze souhlasit s argumentací, že ministerstvo neposoudilo záměr s ohledem na jeho velikost ve vztahu ke konkrétní lokalitě – ulici Nová. Ministerstvo na str. 4 stanoviska uvedlo: „[...] lze přisvědčit úřadu územního plánování v ZS ÚÚP, že záměr svou celkovou zastavěnou plochou, která činí 320,2 m², se řadí k větším objektům v obci, avšak velikostí jej lze srovnat s rodinnými domy v okolí např. s rodinnými domy na parc. č. 452, 514 nebo 450.“ Ministerstvo si při posouzení záměru bylo vědomo, že hmota B je zasažena hlouběji do stavební parcely na obvyklou pozici pro doplňkové stavby, nicméně shledalo tento stav akceptovatelným vzhledem ke stávající zástavbě (str. 4 stanoviska ministerstva).
70. Z územního plánu obce Radostice vyplývá, že nové stavby nemají být s převládajícím charakterem zástavby v konfliktu, nemají disharmonickou podobou narušovat stávající ráz zástavby. Tento regulativ ovšem nestanoví konkrétní podrobné podmínky prostorového řešení staveb, půdorysné velikosti stavby, výšky, objemu a tvaru stavby. Pouze obecně stanoví, že navržené stavby mají být přizpůsobeny v těchto charakteristikách okolní zástavbě a nemají objemově a výškově překročit *polohově a pohledově navazujícím území*. Tyto obecné principy pak musí být v navazujících řízeních aplikovány s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem jednotlivých případů. Jak popisují zejména orgány územního plánování ve svých stanoviscích, ulici Nová tvoří převážně izolované rodinné domy nebo dvojdomy, některé z nich velikostí srovnatelné se záměrem. I podle soudu je ulice tvořena nesourodými stavbami, které nevykazují jednotný vzhled, mají různý tvar střech, různou výšku domů, různý počet podlaží či hloubku zastavění. Např. dům na pozemku parc. č. XN má sedlovou střechu s valbou, jedno podlaží, dům na parc. č. XO a XP má plochou střechu, dvě podlaží, dům na parc. č. XQ sedlovou střechu s polovalbou, jedno podlaží s podkrovím, dům na parc. č. XR sedlovou střechu s valbou, jedno podlaží (bungalov), dům na parc. č. XS klasickou sedlovou střechu s půdním výklenkem, dvě podlaží, dům na parc. č. XT sedlovou střechu s trojúhelníkovou valbou, dvě podlaží, dům na parc. č. XU a XV je osazen hlouběji do stavebního pozemku. Jednotlivé domy se liší i svými rozměry, přičemž srovnatelnými se

záměrem (hmota A i hmota B – cca 11 x 38 m, zastavěná plocha 320 m²) jsou např. dům na parc. č. XN s rozměry cca 16 x 31 m, zastavěná plocha 304 m², na parc. č. XW s rozměry cca 18 x 20, zastavěná plocha 258 m², na parc. č. XX s rozměry cca 13 x 29 m, zastavěná plocha 261 m².

71. S ohledem na posouzení okolní zástavby má soud za to, že záměr není v rozporu s charakterem zástavby na ulici Nová a regulativy stanovenými územním plánem obce Radostice. Nelze jistě popřít, že povolený záměr těží maximum možného z prostoru daného rozměry, umístěním a orientací stavebního pozemku. Činí tak ale způsobem, který je přiměřený okolní zástavbě, kterou svým architektonickým ztvárněním podstatně nenarušuje a není s ní v násilném střetu. I s přihlédnutím k prostorovému rozložení stavebního pozemku, posuzované novostavby a okolích pozemků tedy soud považuje dané řešení za přijatelné a únosné.
72. Orgány územního plánování podle soudu dostatečně zjistily skutkový stav věci (ve svých rozhodnutích a stanoviscích uvedly podklady ze kterých vycházely – územní plán obce Radostice, náhledy do katastru nemovitostí, internetové mapové aplikace, metodika ministerstva, politika územního rozvoje ve znění od 1. 9. 2021, zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje s účinností od 31. 10. 2020), a to i ve vztahu k charakteru území, požadavkům na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a podmínce nezhoršovat kvalitu prostředí a hodnotu území, a s těmito zjištěními se řádně vypořádaly. Odpovídajícím způsobem zohlednily zejména stávající zástavbu a sousední pozemky a stavby na nich a neomezily se na pouhé konstatování souladu navrhované novostavby s urbanisticko-architektonickými podmínkami prostředí, nýbrž je řádně posoudily a z jejich úvah je zřejmé, proč považovaly navrhovanou stavbu za přijatelnou. Žalobcova námitka proto není důvodná.
73. Žalobce dále namítá nepřezkoumatelnost a nesrozumitelnost závěru ministerstva o tom, že řešení námitek, kterými odvolatel zdůvodňuje údajný rozpor záměru s územním plánem, je v kompetenci stavebního úřadu. Soud uvedené konstatování nepovažuje za nepřezkoumatelné a nesrozumitelné. Ze stanoviska ministerstva je totiž zřejmé, že se tento závěr týká námitek žalobce ohledně narušení soukromého zázemí, kvality prostředí a pohody bydlení umístěním záměru v sousedství jeho nemovité věci, které jsou na str. 3 stanoviska ministerstva citovány.
74. Jedná se o námitky občanskoprávního charakteru týkající se nepřímých imisí způsobených samotným umístěním a zřízením stavby (např. stínění, odnětí vyhlídky, narušení soukromí sousedů pohledem z okna apod). Problematikou budoucích imisí se musí zabývat stavební úřad v řízení podle stavebního zákona. Nedojde-li k dohodě o takové námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv (§ 89 odst. 6, § 94n odst. 4, 94w odst. 6, § 114 odst. 3 stavebního zákona). Ze stavebních předpisů tedy vyplývá, že posouzení souladu zamýšlené stavby s hledisky uvedenými v § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, pokud jde o budoucí imise způsobené umístěním a zřízením stavby, je v pravomoci stavebního úřadu (J. Macháček, a kol. *Stavební zákon. Komentář. 3. vydání*. Praha C. H. Beck, 2018, s. 495 – 503). Tento typ námitek tedy vypořádává stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování, a proto se jimi ministerstvo nezabývalo.

75. Stanovisko ministerstva obsahuje náležitosti podle § 149 odst. 2 správního řádu, tj. závaznou část, ve které je obsaženo řešení otázky, popis předmětu a odkaz na relevantní zákonná ustanovení, odůvodnění s vysvětlením důvodů, o které se opírá obsah jeho závazné části. Ministerstvo reagovalo na námitky žalobce spadající do jeho působnosti, vysvětlilo závěr o přípustnosti záměru s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Soud uzavírá, že neshledal, že by stanovisko ministerstva bylo v rozporu s právními předpisy a bylo nezákonné.
76. Ohledně námitky nevypořádání se s argumentací týkající se historického zakreslení soud konstatuje, že tato žalobcová argumentace obsahuje konstatování, že: *„historické zakreslení stavební, již fakticky neexistuje. Linie domů dle historického zakreslení bezproblémově navazuje a prodloužení by se nemuselo jevit jako problémové, ovšem faktický stav je odlišný. Původní hospodářská stavba na pozemku stavitelky byla v 90. letech odstraněna.“* S tímto hodnocením žalobce nespojuje žádný další závěr či konkretizaci, kam směřuje nebo s čím žalobce polemizuje. Správní orgány v rozhodnutích nevycházely z žádných historických podkladů (ani uvedeného historického zakreslení) a nikterak jimi (např. s ohledem na stavby na dotčeném pozemku v minulosti) neodůvodňovaly své závěry. Pokud byla historicky existující hospodářská stavba na stavebním pozemku odstraněna v 90. letech, pak to podle soudu nic podstatného nemění na tom, že v místě stavebního pozemku se nachází proluka. Naopak odstranění dříve existující stavby závěr o existenci proluky spíše potvrzuje. Jak již bylo uvedeno výše, povinnost orgánů veřejné moci svá rozhodnutí řádně odůvodnit nelze interpretovat jako požadavek na detailní odpověď na každé tvrzení. Nevypořádání této konkrétní myšlenky žalobce tak soud nepovažuje za skutečnost způsobující nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.

Imise zastíněním a pohledy

77. Další skupinou námitek žalobce jsou námitky týkající se imisí způsobených stavbou, které naruší jednotlivé složky kvality bydlení žalobce nad míru přiměřenou poměrům.
78. Soud pro vysvětlení užitých pojmů uvádí, že pojem pohoda bydlení, který obsahovala v § 4 odst. 1 a § 8 odst. 1 dnes již zrušená vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, byl nahrazen pojmem kvalita prostředí obdobného obsahu (srovnej § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023 a rovněž rozsudek NSS ze dne 27. 10. 2016, čj. 2 As 174/2016-20). Jak v této souvislosti vyslovil NSS v rozsudku ze dne 13. 9. 2019, čj. 1 As 329/2018-66, z tohoto důvodu je možné stávající judikaturu vztahující se k pohodě bydlení v plném rozsahu aplikovat i na pojem kvalita prostředí. V rozsudku ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS pojem pohoda bydlení rámcově vymezil tak, že: *„pohodou bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na*

pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“ Na citovaný rozsudek navázal rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2008, čj. 9 As 61/2007-52, č. 1602/2008 Sb. NSS, který vymezil kritérium rozhodné pro posouzení, zda došlo, či nedošlo k zásahu do pohody bydlení. Rozhodným kritériem pro určení intenzity těchto účinků na okolí je „tzv. přípustná míra, kterou (jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu) je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů, včetně ustanovení občanského zákoníku (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99); jedná se o neurčitý právní pojem, což v případě námitek vznesených ve správním řízení de facto znamená nutnost posuzování námitek tohoto typu vždy ad hoc (případ od případu).“

79. Související námitkou je námitka zastínění, u které lze rozlišovat mezi zastíněním stavby a zastíněním pozemku. Stín obecně je dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku považován za imisi, částečně ho omezují pravidla pro vzájemné odstupy staveb (§ 25 vyhlášky). Požadavky na osvětlení a oslunění staveb jsou dále rozvedeny ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. Zastínění pozemku na druhou stranu není vyhláškami ani technickými normami regulováno, proto s ním lze pracovat jen jako s obecnou občanskoprávní námitkou.
80. Pro stavby umístované v prolukách zakotvují příslušné prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu určité úlevy. Jedná se zejména o omezení povinnosti dodržet odstupové vzdálenosti a o odlišné posuzování otázky zastínění okolních budov (§ 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb.). Nicméně i v takovém případě je nutné posoudit dodržení požadavků na zachování kvality prostředí (§ 25 odst. 1 vyhlášky, z nichž § 25 odst. 4 nepřipouští výjimku ani u staveb v prolukách; viz rozsudek NSS ze dne 14. 5. 2015, č. j. 6 As 37/2015-25). Jako kritérium pro určení míry a intenzity potenciálního či alespoň tvrzeného zásahu je přípustná míra podle stavebně technických předpisů (technická norma ČSN 73 4301, v bodě 4.3.2. charakterizuje prosluněnou obytnou místnost, dle bodu 4.3.5. venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel, mají mít alespoň polovinu osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března).
81. Žalovaný ve shodě se stavebním úřadem uzavřeli, že vzhledem k hmotovému rozložení stavebního záměru (členění na hmotu A, atrium a hmotu B), rozměry a umístění jednotlivých hmot a jejich orientaci v prostoru vůči žalobcovu pozemku, nedojde k nepřiměřenému a nepřípustnému zastínění žalobcova domu, obytného dvora i navazující zahrady. A z tohoto důvodu podle správního orgánu ani nebylo nezbytné vypracování studie zastínění pozemku a proslunění žalobcova domu. Tento závěr také logicky a přiléhavě odůvodnily. S tímto posouzením se soud ztotožňuje i když si je vědom toho, že jde o kvalifikované hodnocení, jež není opřeno o studii zastínění.
82. Ze správního spisu, projektové dokumentace (koordinační výkres a výkres širších vztahů) a ale i z katastru nemovitostí vyplývá, že novostavba má být umístěna na pozemcích orientovaných jihozápadní stranou směrem ke stávající místní komunikaci. Severozápadním směrem na ně navazují nemovité věci žalobce. Novostavba je umístěna směrem východním od domu a zahrady žalobce. Z této polohy domu i pozemků je zřejmé, že slunce vycházející na východě (tedy z pohledu žalobce za novostavbou) pokračující na západ, způsobí zastínění jeho nemovitých věcí pouze v ranních a v dopoledních hodinách pouze na části žalobcovy zahrady.

83. *Atriová část novostavby s výškou 3 m sousedí s nezastavěnou částí žalobcova dvora jen v délce cca 3,5 m, zbývající část atriové části sousedí se zastřešenou částí žalobcova dvora. Vzhledem ke své výšce a směru slunečních paprsků nebude mít tato část novostavby na sousední dvorní prostor žalobce vliv, který by přesahoval přípustnou míru zastínění. Soud přitom poukazuje na skutečnost, že část nezastavěného dvora je od sousedního pozemku stavebníka oddělena žalobcovou zdí, která již sama o sobě stín vytváří, stejně tak vytvářejí stín i další stavby (zastřešení) zbudované na dvoře, které ho celý obklopují. Již před realizací záměru tedy byl dvorek zčásti zastíněn z jihovýchodního směru zdi, která ho uzavírá na hranici se stavebním pozemkem. Míra zastínění z této strany se sice zvětší, jelikož atriová část převyšuje stávající zeď o cca 1 metr. Ani tak ale zjevně nebude žalobcův dvorek zcela skryt před slunečními paprsky. V domě žalobce v přízemí směrem do dvora (k atriové části záměru) se podle zjištění žalovaného nachází průjezd (nyní spíše průchod) a schodišťový prostor, což žalobce nevyvrací. Nejedná se tedy o obytné místnosti, u kterých by se posuzovalo oslunění a zastínění. Navazující prostory v přízemí žalobcova domu dále od atria novostavby mohou být zastíněním zčásti dotčeny, avšak je třeba vzít do úvahy, že již nyní jsou skryty pod stávající terasou, která vnitřní prostory zastíňuje. Místnosti v prvním patře žalobcova domu a jeho terasa pak nemohou být zastíněny atriem vůbec, neboť se nachází nad úrovní atria.*
84. *Hmota B je umístěna ve vzdálenosti cca 14,5 m od roviny žalobcova domu (viz projektová dokumentace, např. půdorys 2 NP – návrh, půdorys 1 NP - návrh, pohled severozápadní – návrh). Obvodová zeď hmoty B leží přibližně v úrovni vzdálenějšího konce zastřešení žalobcova dvora (směrem od žalobcova domu). S ohledem na tuto vzdálenost i umístění na pozemku východním směrem je proto zřejmé, že stínem hmoty B opět nedojde k podstatnému zastínění obestavěného dvora za žalobcovým rodinným domem. Hmota B bude v ranním slunci vrhat stín na zadní část zastřešení obklopujícího žalobcův dvůr a na objekt hangáru, který se nachází za tímto zastřešením. Samotný dvorek za domem žalobce, pokud bude ranním sluncem zastíněn, tak jen v omezeném rozsahu a po omezenou dobu, neboť v dopoledním čase již s ohledem na pohyb slunce bude stín vržený hmotou B dopadat pouze na zahradu v místě „hangáru“.*
85. *Pokud jde o zastínění žalobcovy zahrady, ta je zčásti přiléhající k dvorku zastavěna hangárem o velikosti cca 7 x 13 m a výšce 3 m, který sám o sobě zastavuje zahradu a vytváří stín. Navrhovaný záměr je svou hmotou B kratší (směrem do zahrady) a tuto část zahrady svým stínem výrazně neovlivní. Lze sice souhlasit s žalobcem, že stín může ovlivnit část zahrady mezi hangárem a pozemkem stavebníka, nicméně tato část je již nyní zastíněná jehličnany, které tvoří živý plot na hranici pozemků. I v tomto případě nejde o zastínění, které by překračovalo míru přípustnou stavebně-technickými předpisy. Zahrada žalobce o výměře 1 902 m² i v případě odstranění hangáru jakožto dočasné stavby, bude tedy zastíněna jen z malé části.*
86. *Nadto soud přihlédl i ke skutečnosti, že z uliční strany (z jihu a západu) nebudou stavby a pozemky žalobce zastíněním od novostavby podstatně dotčeny. V poledním a večerním čase, tedy v hlavní užitkové době, nemohou být vnitřní prostory ani vnější prostory žalobcova domu a přiléhající zahrady novostavbou zastíněny a dopadající sluneční svit nebude omezen.*
87. *Soud si je vědom skutečnosti, že při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat od určitých subjektivních hledisek daných způsobem*

života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat. Podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality (viz rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116). Soud souhlasí s žalobcem, že novostavba představuje stavbu větších rozměrů, nicméně nachází se v oblasti zastavěné rodinnými domy, v řadové zástavbě, kde je pravděpodobné, že k určité míře zastínění sousedních pozemků dojde. K nikoliv nevýznamnému zastínění žalobcových nemovitých věcí dochází již v současné době jeho vlastním zastavěním těchto nemovitých věcí, popř. osázením stromů na hranici pozemku. I z tohoto pohledu lze uzavřít, že (při splnění požadavků stavebně-technických norem a umístění novostavby) novostavba svým stínem nezasáhne do práv žalobce v míře nepřipustné a neobvyklé v dané lokalitě.

88. Některé skutečnosti vycházející ze všeobecně známých fyzikálních jevů a jejich důsledků (např. zastínění s ohledem na orientaci stavby ke světovým stranám) podle soudu není třeba dokazovat a stejně tak, pokud by zastínění určitých nemovitých věcí bylo z povahy věci zjevně vyloučeno, není nutné požadovat po správních orgánech, aby se otázkou zastínění v takovém případě v odůvodnění zabývaly do detailu. Otázkou zastínění nemovité věci žalobce v důsledku realizace povolované stavby se správní orgány zabývaly s ohledem na konkrétní polohu záměru a žalobcova domu (str. 10 společného povolení, str. 10 napadeného rozhodnutí). Dle správních orgánů s ohledem na výšku novostavby, vzdálenost od nemovitých věcí žalobce a orientaci pozemků ke světovým stranám, nemůže dojít k zastínění žalobcových nemovitostí v takové míře, jež by překračovala míru přiměřenou poměrům a novostavba by nemohla být z tohoto důvodu povolena. Správní orgány tak podle soudu sice stručně, ale dostatečně posoudily vliv zastínění na jednotlivé části nemovitých věcí žalobce a dostatečně vypořádaly žalobcovy námitky.
89. K námitce narušení soukromí pohledem soud uvádí, že v rozsudku ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, Nejvyšší soud dovodil, že *„[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je - v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi - na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.“*
90. V případě zbudování novostavby nepochybně dojde ke změně poměrů vytvořením pohledu zcela nové kvality. Dvorek žalobce, tedy relativně uzavřený prostor, je chráněn boční zdí

a přilehlými stavbami. Namítaným pohledem z oken hmoty B jistě lze dohlédnout na dvorek i do oken domu žalobce a na jeho terasu. Nicméně pohled z oken hmoty B na dvorek žalobce je relativně omezený, právě s ohledem na atriovou část novostavby, stavby obklopující dvorek a stromy při žalobcově zdi. Pohled na terasu a okna žalobce je ze vzdálenosti cca 14 m, což je dvakrát tak velká vzdálenost, než požadují stavebně-technické předpisy na vzdálenost mezi domy (§ 25 odst. 2 vyhlášky). (V ulici Nová je řada domů, které si vidí tzv. „z okna do okna“ v daleko menší vzdálenosti, např. dům na parc. č. XV a XY ve vzdálenosti cca 7 m, dům na parc. č. XY a XU cca 5 m, dům na parc. č. XU a XZ cca 8 m). Lze zmínit, že předmětná okna (balkonová okna) hmoty B vedou z koupelny a ložnice. Nejsou to tudíž místnosti primárně určené k trávení převážné většiny času pohledem do okolí a běžné užívání oken u obytných prostor obvykle za imisi nelze považovat (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 10. 2016, čj. 2 As 168/2016-28). Hmota B nemá žádná okna na severní straně směrem k zahradě žalobce, na tuto zahradu je možný pohled pouze ze zadní přízemní části domu - terasy (zadní část hmoty B má pouze střešní okna nad galerií a halou, ze kterých není možný výhled do zahrady žalobce). K ochraně soukromí v této části zahrad lze zvolit běžné prostředky jako oplocení (které se dle doložených fotografií již v části zahrady nachází), výsadbou stromů apod. Ve stejné situaci z pohledu soukromí na zahradě se nachází žalobce i ze strany druhého souseda – vlastníka pozemku parc. č. XAA. Mezi těmito zahradami je plot pletivový a vysázené stromy.

91. Soud má obecně pochopení pro nespokojenost žalobce, který byl doposud zvyklý na velmi malé omezení svého soukromí. Tento stav zjevně existoval dlouhodobě a žalobce jej jako takový vnímal. To ovšem neznamená, že by tato nespokojenost mohla vyústit v překážku provedení novostavby. Vlastníci nemovitých věcí dotčených výstavbou budou vždy určitým způsobem dotčeni na svých právech, což ovšem neznačí, že mají právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí (viz rozsudek NSS ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007-191, č. 2479/2012 Sb. NSS).
92. Přestože cílenými pohledy z oken je možné zasáhnout soukromí žalobce, při výkonu vlastnického práva v souladu s dobrými mravy jsou nežádané pohledy únosné. Ostatně i v současné době před realizací stavby není žalobce před možnými pohledy na terasu a do oken navazujících místností zcela chráněn. Terasa je totiž otevřená pohledům nejen ze zadní části pozemku stavebníka ale i z ostatních okolních pozemků.
93. V dané věci proto soud ve shodě se správními orgány dospěl k závěru, že nebylo možné žadatelce o vydání souhlasného povolení nevyhovět jenom proto, že z novostavby bude vidět na žalobcovy sousední nemovité věci. Dle soudu i tuto otázku správní orgány posoudily dostatečně a správně; soud shodně s nimi má za to, že zamýšlená novostavba se co do tvrzení o ztrátě soukromí, nedotkne práv žalobce nad míru přiměřenou poměrům.
94. Stejně tak soud doplňuje, že vzhledem k výše uvedeným argumentům nepovažuje umístění novostavby (atriové části) za zásadní zásah do výhledu žalobce z terasy a omezení oblohové složky (již existující zeď, vysázené stromy, stavby obklopující dvůr, zeď k sousednímu pozemku parc. č. 503).
95. **Soud dále neshledal rozumný důvod** pro existenci relevantní imise spočívající v nadměrném obtěžování žalobce hlukem a prachem způsobené užíváním garáže stavebníka. Novostavba je umísťována do zástavby rodinných domů na pozemku, který je k tomuto účelu určen. Obvyklou součástí rodinného domu v současné době je i garáž, popř. garážové stání nebo jiné vhodné místo pro parkování vozidla. Při užívání garáže pro

účely související s bydlením nelze rozumně předpokládat, že by hlukové či prachové imise byly natolik významné, aby mohly přesáhnout míru přiměřenou místním poměrům. Proto soud souhlasí se závěrem žalovaného, že novostavba sama o sobě (při běžném užívání) nevyvolá hlukovou zátěž nad míru přípustnou v uvedené lokalitě.

96. Stejný závěr učinil soud i ohledně obtěžování zplodinami a pachy z odvětrávání garáže. Dle projektové dokumentace je odvětrávání garáže zajištěno průduchy v obvodovém zdivu velikosti 200 x 250 mm. Průduchy jsou umístěny 0,25 m od podlahy a 0,25 m od stropu na čelní straně garáže. Uvedený odtah není komínem, který by programově vypouštěl škodliviny vzniklé spalováním, ale jedná se o součást vzduchotechniky, jejímž cílem je především zajistit výměnu vzduchu v garáži. Ačkoli provozem a stáním automobilů uvnitř garáže dochází nesporně k vylučování malého množství škodlivin, soud se nedomnívá, že by při běžném užívání garáže dimenzované pro 1 osobní automobil vznikalo takové množství škodlivin, jejichž větrání by mělo relevantní vliv na zdravé životní prostředí v okolí přivrácených oken žalobce. Běžné využití garáže spočívá především v uskladnění automobilů, přičemž provoz automobilu v garáži při zajiždění, popojíždění a vyjíždění, při němž dochází k vytváření škodlivin, je k této prioritní funkci v zanedbatelném časovém poměru (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2016, č. j. 2 As 174/2016-20).
97. K námitce žalobce, že odvodnění střechy (především z atriové části směrem na pozemek žalobce) projektová dokumentace řeší zcela nedostatečně, soud uvádí, že dle projektové dokumentace bude novostavba napojena na jednotnou obecní kanalizaci. Kanalizační přípojka bude odvádět i dešťové vody z objektu a zpevněných ploch. Zasakování dešťových vod na pozemcích stavby nebylo doporučeno. Zasakování srážkových vod do zemního prostředí není možné realizovat kvůli zastavěnosti kolem objektu. Zákres odvodnění střechy obsahuje náčrty půdorys střechy – návrh, podrobnější popis dešťové kanalizace je uveden např. na str. 47 a 48 dokumentace pro vydání společného povolení, zejména pak v části zdravotně technická instalace. Žalobce v žalobě neuvádí žádnou podrobnější argumentaci, s níž by bylo možné obsáhleji polemizovat. Nerozvádí, z jakého důvodu by mělo být řešení stékání dešťových vod nedostatečné, popř. z jakého důvodu by nemělo být funkční. Především ale neuvádí, jakým způsobem by se zvolený způsob odvádění dešťové vody mohl dotknout jeho práv. Stavebník předložil návrh řešení, které shledal stavební úřad dostatečným a žalobce neuvádí nic, co by mohlo tímto hodnocením otřást. Z ničeho nelze dovodit, že by mělo dojít k situaci způsobující žalobci újmu nebo narušující kvalitu prostředí na jeho nemovitosti.
98. Stejný charakter má i námitka, že stavební úřad neřešil (s ohledem na ochranu práv žalobce) zásah přistavěním novostavby do jeho domu. Z projektové dokumentace vyplývá, že zeď přiléhající k domu žalobce je tvořena z nosného obvodového zdiva, novostavba bude postavena na samostatných základech s vlastními obvodovými zdmi bez jakýchkoliv proniknutí či přesahů do obvodových zdí žalobce. Obvodová zeď novostavby nebude k obvodové zdi žalobce nikterak přichycena. Konstruktivní řešení „napojení“ k domu žalobce je součástí projektové dokumentace – str. 10 Skladby konstrukcí – návrh, které správní orgány neshledaly v rozporu s právními předpisy a k takovému řešení daly souhlas. Zásah do obvodové zdi domu ve vlastnictví žalobce je tímto technickým řešením vyloučen. V reálném provedení stavby samozřejmě mohou nastat situace, kdy k určitému poškození domu žalobce dojde. Takové pochybení je ale výsledkem např. chybného provedení stavby

a správní orgán nemůže předjímat všechny možné situace a navrhopvat jejich případná řešení v řízení o společném souhlasu. V posuzovaném případě stavební úřad o vydání společného souhlasu rozhodl na základě projektové dokumentace řádně zpracované autorizovanou osobou Ing. arch. Z. B., autorizovaným architektem, přičemž ve správním řízení nevyšly najevo žádné skutečnosti, které by věrohodně dokládaly, že stavbu podle této dokumentace nelze provést, proto soud shledat tyto námitky nedůvodnými.

99. Pro úplnost soud dodává, že z projektové dokumentace nevyplývá zásah do konstrukce obvodové zdi žalobce (narušení, provázání apod.), ke kterému by měl žalobce udělit souhlas. Ve společném územním a stavebním řízení měl žalobce možnost vyjádřit své námitky a připomínky, což učinil.
100. Namítá-li žalobce, že stavbu bylo možné realizovat na jiném místě a jiným způsobem, je nutno připomenout, že stavební úřad je vázán žádostí stavebníka v tom smyslu, že musí posuzovat záměr tak, jak je navržen, nikoli z toho hlediska, jakým způsobem by bylo (ať už z pohledu veřejného zájmu sousedů atd.) nejvhodnější či nejlepší jej realizovat. Jakékoliv změny mohou vzejít pouze od žadatele. Stavební úřad totiž nedisponuje žádným právním nástrojem, kterým by „donutil“ žadatele přijmout jinou variantu řešení. Jeho povinností je hodnotit záměr v té podobě, v jaké byl předložen a posoudit, zda je možno jej takto povolit, či nikoli. S tímto záměrem stavební úřad přihlédne k námitkám účastníků řízení. Tyto námitky (pokud jsou shledány důvodnými) mohou být korektivem vedoucím i k tomu, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení byl upraven v zájmu namítajícího. Na druhé straně stavebníkovi nelze upírat právo umístit stavbu z jeho pohledu maximálně výhodně, pokud jsou samozřejmě současně splněny všechny další podmínky (veřejnoprávní regulativy) pro povolení stavby.
101. *Obiter dictum* soud doplňuje, že stavební zákon v § 76 odst. 2 zakotvil povinnost toho, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, dbát požadavků v § 90 a 111 stavebního zákona, tj. souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona atd., a současně povinnost být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Jedná se o jakousi generální klauzuli, která by měla být respektována při veškerém rozhodování v území. Zakotvená povinnost šetrnosti k zájmům sousedů byla vyložena judikaturou jako korektiv jednání stavebníka, ze kterého přímo nevyplývají žádné nároky sousedů na to, aby byl umísťovaný záměr upraven v jejich zájmu výhodněji, než jak stanovuje stavební zákon a jeho prováděcí právní předpisy (viz rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67).
102. Soud v návaznosti na výše uvedené uzavírá, že novostavba je umísťována jako řadový dům do proluky v lokalitě, jejíž funkční využití je plocha bydlení venkovského charakteru. Navržená stavba nebude svým využitím, umístěním ani hmotovým ztvárněním nepřiměřeně zatěžovat území, není v rozporu s účely sledovanými obecnými technickými požadavky na využívání území obsaženými ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. a 268/2009 Sb. Žalobce byl zvyklý na stav, kdy na pozemku stavebníka nestála žádná budova. Nelze ovšem předpokládat, že pozemek určený územním plánem k zástavbě zůstane nezastavěn. Stavbou nedojde ke zhoršení zastínění pozemku nad míru obvyklou a ani nebudou zhoršeny osvitové a jiné poměry na sousedním pozemku nad míru obvyklou. Pokud jde o imise pohledem, za nepřiměřenou imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížení z oken do oken v sousední budově, nebo z oken na pozemek. Samotná okna právo na soukromí vůbec nenarušují. Je v souladu s respektovanými zvyklostmi, aby ten, kdo se cítí být obtěžován pohledem, provedl

opatření zabraňující obtěžování (pořízením záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod.). Byť navržená stavba může poskytovat jejím uživatelům pohled na nemovité věci ve vlastnictví žalobce, a tím do jisté míry narušovat jeho soukromí, nejde o obtěžování mimořádné, které by převyšovalo míru přiměřenou poměrům v zástavbě rodinnými domy. Ani ostatní namítané imise nepřekračují míru přípustnou v dané lokalitě.

103. Podle názoru soudu správní orgány dostatečně zjistily skutkový stav věci, a to i ve vztahu k charakteru území, požadavkům na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a podmínce nezhoršovat kvalitu prostředí a hodnotu území, a s těmito zjištěními se řádně vypořádaly. Stavební úřad, potažmo žalovaný se řádně vypořádali se všemi námitkami účastníků řízení. Správní orgány dostatečným způsobem braly v úvahu stávající zástavbu a sousední pozemky a stavby na nich. V nyní projednávané věci s ohledem na zjištěný skutkový stav v území správní orgány shledaly, že novostavba je v souladu s požadavky právních předpisů a je přijatelná také vzhledem k podmínkám v území. Rozhodnutí správních orgánů byla dostatečně zdůvodněna, mají oporu ve spisu a byla přijata v řízení, v němž byla respektována procesní práva jeho účastníků.

Závěr a náklady řízení

104. Soud na základě výše uvedených zjištění a úvah dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
105. Soud neprováděl dokazování, neboť žádný z účastníků ani stavebník důkazy výslovně nenavrhli. Žalobce a stavebník sice předložili v průběhu řízení soudu větší množství listinných důkazů (písemností) a fotografií, ale jako přílohy návrhů na přiznání odkladného účinku žalobě, návrhu na nařízení předběžného opatření a vyjádření stavebníka k nim. V žádném ze svých podání však výslovně neuvedli, že by uvedené listiny měly sloužit také jako důkazní prostředek k prokázání skutkových tvrzení uvedených žalobcem nebo stavebníkem. Tomu ostatně nenasvědčuje ani obsah předložených listin a fotografií.
106. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce ve věci úspěch neměl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.
107. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že soud neuložil osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost, nemohly jim vzniknout náklady podle § 60 odst. 5 s. ř. s. Soud neshledal ani důvodů zvláštního zřetele hodných, které by přiznání nákladů řízení osobám zúčastněným na řízení odůvodňovaly, proto rozhodl, že osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační

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

Brno 30. dubna 2025

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu