



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Michala Jantoše a soudkyň Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Markéty Fialové ve věci

žalobců: a) **MUDr. L. D.**, narozená dne X
bytem X
b) **Mgr. P. D.**, narozený dne X
bytem X
oba zastoupeni advokátem Mgr. Zdeňkem Plesníkem
sídlem Prvního pluku 320, 186 00 Praha 8

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

za účasti I. **C. a. s.**, IČO X
sídlem Č. 2510/19, X P. 9
II. **Ing. H. P.**
bytem X
III. **R. P. s. r. o.**, IČO X
sídlem t. K. 1221/2a, X O.
zastoupena advokátkou Mgr. Lenkou Novou
sídlem Václavské náměstí 813/57, 110 00 Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 12. 2023, č. j. KUOK 134163/2023,

takto:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

A) Vymezení věci

1. Magistrát města Olomouce (dále „stavební úřad“) na žádost osoby na řízení zúčastněné III. (dále „stavebník“) ve společném územním a stavebním řízení podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) rozhodnutím ze dne 16. 8. 2023, č. j. SMOL/233026/2023/OS/US/Fil schválil stavební záměr „S. O. - ul. O.“ na pozemcích parc. č. X, XA, XB a XC v k. ú. X, sestávající z šesti stavebních objektů, s pětipodlažní stavbou zdravotnického zařízení dlouhodobé lůžkové péče jako stavbou hlavní (dále „záměr“).
2. Žalobci jsou vlastníky rodinných domů se zahradami v blízkosti záměru, ve společném řízení proti němu brojili námitkami a proti společnému povolení podali odvolání.
3. Žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobců a osoby zúčastněné na řízení II. a rozhodnutí správního orgánu I. stupně potvrdil.

B) Shrnutí obsahu podání účastníků

Žaloba

4. Žalobou se žalobci domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného i stavebního úřadu. V žalobě uplatnili následující žalobní body:
 - a) Záměr je v rozporu s Územním plánem Olomouc (dále „ÚP Olomouc“) pro nedodržení koeficientu maximální zastavěnosti pozemků 45 % v plochách smíšených obytných.
 - b) Záměr je v rozporu s územní studií „ÚS 82: S. H., O.“ (dále „ÚS 82“) pro nepřizpůsobení měřítka zástavby stávajícím rodinným domům, nerespektování doporučené maximální výšky zástavby 10/14 m ani jejího předpokládaného charakteru a odchýlení se od dopravního napojení lokality, přičemž závazné stanovisko orgánu územního plánování řádně neodůvodnilo odchýlení se od požadavků ÚS 82 a neobsahuje dostatečné posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování.
 - c) Záměr zhoršuje žalobcům kvalitu prostředí (obtěžování pohledy, hlukem, snížením proslunění, nárůst dopravní zátěže) a znehodnocuje jejich nemovitosti, přičemž žalovaný při vypořádání této námítky nezohlednil místní poměry.
 - d) Žalovaný v rozporu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, neumožnil žalobcům seznámit se před vydáním rozhodnutí s obsahem závazného stanoviska ze dne 14. 4. 2023.
5. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl. K otázce míry zastavěnosti uvedl, že do plochy záměrem dotčených pozemků je třeba započítat i pozemky parc. č. XB a XD, dále že zastavěnost pozemků nelze posuzovat na promile a že i geodetické zaměření je prováděno s odchylkami, přičemž i samotné výměry pozemků jsou uváděny v celých m². Dále zdůraznil, že soulad záměru s územním plánem a ÚS 82 posuzoval příslušný orgán územního plánování ve svém stanovisku, jež bylo k podnětu stavebního úřadu v přezkumném řízení přezkoumáno nadřízeným orgánem, který se vypořádal se všemi námitkami žalobců. V napadeném rozhodnutí se pak zabýval i vlivem záměru na kvalitu prostředí a dospěl k odůvodněnému závěru, že umístěním, prováděním ani užíváním stavby

nedojde k obtěžování okolí nad přípustnou míru. Závěrem odmítl, že by se dopustil namítané procesní vady, neboť v odvolacím řízení nebyly opatřeny nové podklady.

6. Stavebník navrhl, aby soud žalobu zamítl. Uvedl, že při zohlednění všech záměrem dotčených pozemků je míra zastavěnosti zjevně pod úrovní 45 % (cca 7 %), nehledě k tomu, že by se v souladu s čl. 7.4.2. části D) ÚP Olomouc neměla do výpočtu zastavěnosti započítat garáž o rozloze 10 m², neboť nejde o budovu. Záměr je podle něj také v souladu s ÚS 82 při reflektování stavebního vývoje v okolí. Úprava maximální výškové hladiny v řešeném území územní studii vůbec nenáleží, na pozemcích stavebníka byly původně skladovací a administrativní budovy podniku S. a rodinné domy neudávají převážný charakter lokality (nacházejí se jen jedním směrem od pozemků žalobců, opačným směrem se nachází objekty nového bytového komplexu R. N. O., záměr, supermarket K., čerpací stanice a autoservis), záměr spolu s R. N. O. žalobcům vytváří výhodný přechodový pás a pohledovou i hlukovou bariéru mezi zástavbou rodinných domů a komerčně-industriální zónou a dopravní řešení záměru nebrání realizaci propojení navrženému ÚS 82, naopak jej v rámci řešeného území realizuje. Namítané nedostatečné posouzení splnění cílů a úkolů územního plánování označil stavebník za nekonkrétní žalobní bod a současně nepřiměřený požadavek na detailnost posouzení této otázky. Údajné zvýšení hluku ani dopravní zátěže podle stavebníka žalobci nijak nedoložili, dopad záměru na obytné místnosti žalobců je podle studie proslunění malý a ztráta soukromí ani pohledové imise žalobcům s ohledem na účel záměru a jeho polohu vůči jejich nemovitostem nehrozí. Žalobci podle stavebníka zjevně hodnotí jako zhoršení kvality prostředí a hodnoty území prakticky jakoukoli stavbu a jsou ukázkovým příkladem fenoménu NIMBY („not in my backyard“), kdy vlastníci stávajících nemovitostí nelegitimně brání dalšímu rozvoji lokality. Tvrzení žalobců o nemožnosti vyjádřit se k závaznému stanovisku vyvrací skutečnost, že se k němu vyjadřovali již v odvolání.

C) Posouzení věci krajským soudem

7. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). V souladu s podmínkami § 51 s. ř. s. rozhodl soud bez nařízení jednání.

Nemožnost seznámit se s obsahem závazného stanoviska ze dne 14. 4. 2023

8. Krajský soud se nejprve zabýval namítanou procesní vadou, neboť existence procesní vady mající vliv na zákonnost rozhodnutí je důvodem pro zrušení rozhodnutí správního orgánu bez dalšího podle § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. Žalobci tvrzená procesní vada měla spočívat v odepření práva žalobcům seznámit se před vydáním rozhodnutí s podklady a vyjádřit se k nim ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, jehož se měl žalovaný dopustit tím, že jim neumožnil seznámit se se závazným stanoviskem a reagovat na něj, čímž žalobcům odepřel právo na projednání věci.
9. Podle § 36 odst. 3 věty první před středníkem správního řádu *nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.*
10. Smyslem citovaného ustanovení je poskytnout účastníkovi správního řízení možnost uplatnit ve fázi před vydáním rozhodnutí své výhrady k podkladům rozhodnutí a ke způsobu jejich

zjištění – tedy učinit své procesní návrhy tak, aby rozhodnutí skutečně vycházelo ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Účelem procesního práva zakotveného v § 36 odst. 3 správního řádu je dát účastníkovi řízení na vědomí, že správní řízení se chýlí ke konci, aby mohl uplatnit své stanovisko k věci a podkladům, případně učinit závěrečná vyjádření. Proto také správní soudy setrvale judikují, že je povinností správního orgánu účastníka k uplatnění práva podle § 36 odst. 3 správního řádu vyzvat (viz již rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 1. 2013, č. j. 5 Ca 117/2009-39).

11. Žalobci označili za podklad, s nímž neměli možnost se před vydáním napadeného rozhodnutí seznámit, závazné stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování, vydané formou rozhodnutí ze dne 14. 4. 2023, č. j. KUOK 39545/2023 (dále „Závazné stanovisko KÚ“).
12. Krajský soud z obsahu správního spisu zjistil, že nejprve k záměru vydal Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje, jakožto úřad územního plánování, kladné závazné stanovisko dne 27. 6. 2022, č. j. S-SMOL/180987/2022/ODUR/UUP/Vych (dále „Závazné stanovisko MÚ“). Proti tomuto stanovisku podali (mj.) žalobci námitky. Vzhledem k tomu, že i sám stavební úřad měl o zákonnosti Závazného stanoviska MÚ pochybnosti, učinil podnět k zahájení přezkumného řízení, načež nadřízený úřad územního plánování, ve zkráceném přezkumném řízení podle § 149 odst. 8 správního řádu závazné stanovisko změnil Závazným stanoviskem KÚ. Změna se týkala vymezení záměrem dotčených pozemků, dále korekce a doplnění části odůvodnění a vypořádání se s předloženými námitkami účastníků, nicméně shodně se Závazným stanoviskem MÚ i nadřízený úřad územního plánování vyhodnotil záměr jako přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad poté listinou nazvanou „Vyrozumění o nových podkladech pro rozhodnutí“ ze dne 10. 5. 2023 (č. l. 50 spisu stavebního úřadu) účastníkům řízení sdělil, že mají v souladu s § 36 odst. 1 správního řádu možnost seznámit se s doplněnými podklady, mezi nimiž výslovně zmínil Závazné stanovisko KÚ, a případně navrhnout doplnění dokazování. Žalobci této možnosti využili. Jejich tehdejší zástupce nejprve dne 24. 5. 2023 nahlédl do spisu a pořídil si kopii doplněných podkladů (záznam č. l. 51 spisu stavebního úřadu), a dále dne 31. 5. 2023 podal stavebnímu úřadu vyjádření k novým podkladům, v němž uvedl, že se účastníci se Závazným stanoviskem KÚ seznámili, přičemž setrávají na již učiněných námitkách proti Závaznému stanovisku MÚ, neboť jejich vypořádání ani v Závazném stanovisku KÚ nenalezli (č. l. 52 spisu stavebního úřadu). Poté stavební úřad opatřením ze dne 20. 6. 2023, doručeným zástupci žalobců dne 21. 6. 2023 (č. l. 53 spisu stavebního úřadu) účastníkům řízení sdělil, že nashromáždil podklady, které jsou dle jeho názoru dostatečné pro vydání rozhodnutí ve shora uvedené věci, že skončil dokazování a že v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu mají možnost se před vydáním rozhodnutí s nimi seznámit a vyjádřit se k nim, k čemuž jim stanovil lhůtu 7 dnů ode dne doručení uvedeného sdělení. Této možnosti opět zástupce žalobců využil nahlédnutím do spisu dne 28. 6. 2023. Následně stavební úřad rozhodnutím ze dne 16. 8. 2023 záměr schválil. Žalobci pak v odvolání proti tomuto rozhodnutí označili Závazné stanovisko KÚ za nezákonné.
13. Shrnutá zjištění ze správního spisu podle krajského soudu důvodnost námitky žalobců vyvracejí. Žalovaný se vytýkané procesní vady nejen nedopustil, ale ani dopustit nemohl. V odvolacím řízení má totiž odvolací správní orgán povinnost postupovat podle § 36 odst. 3 správního řádu pouze jde-li o podklady rozhodnutí nově porízené odvolacím správním

orgánem [viz § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu]. Závazné stanovisko KÚ bylo ale pořízeno jako podklad rozhodnutí již v průběhu řízení prvostupňového, stavební úřad s ním žalobce seznámil, ti proti němu uplatnili své námitky, a poté stavební úřad před vydáním svého rozhodnutí ještě vyrozuměl žalobce o možnosti uplatnit právo podle § 36 odst. 3 správního řádu. Žalobci tudíž mohli proti obsahu Závazného stanoviska KÚ brojit již v průběhu prvostupňového řízení, a poté v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu, což také učinili, a není pravda, že by tuto možnost měli poprvé až v žalobě. Žalobní bod d) je tudíž nedůvodný.

Překročení ÚP Olomouc stanoveného maximálního koeficientu zastavěnosti pozemků

14. Rozpor záměru s ÚP Olomouc vymezili žalobci v žalobě jako překročení koeficientu maximální zastavěnosti pozemků. Záměr je podle žalobců umístěn na pozemcích parc. č. XA o výměře 445 m² a parc. č. X o výměře 1 538 m², takže celková výměra činí 1 983 m². Půdorys záměru je pak podle projektové dokumentace sice 884 m², ale na pozemku parc. č. X se nachází ještě další stavba o výměře 10 m², takže při výměře 1 983 m² a celkové ploše staveb 894 m² se celková zastavěnost pozemku rovná 45,083 %, tj. více než maximálních 45 % stanovených ÚP Olomouc pro plochy smíšené obytné. Zaokrouhlování dolů není podle žalobců možné.
15. Jak již soud uvedl výše, souladem záměru s ÚP Olomouc se zabývaly ve svých závazných stanoviscích úřady územního plánování. Chybějící výpočet zastavěnosti pozemku byl přitom jedním z nedostatků vytknutých Závazným stanoviskem KÚ. Nadřízený úřad územního plánování proto tento výpočet doplnil. Nejprve na str. 7 Závazného stanoviska KÚ uvedl, že se záměr umísťuje do zastavěného území, v přestavbové ploše smíšené obytné (B) 14/055P, přičemž prostorová regulace určuje (mj.) *maximální zastavěnost pozemků 15-45 % (poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze, vyjádřené v procentech, přičemž se zastavěnou částí míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb; do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.)*. Následně na str. 8 uvedl, že záměr *splňuje podmínky zastavěnosti pozemku 44,6 % (parc. č. 679 s výměrou 445 m² + parc. č. 613/9 s výměrou 1538 m², celkově tedy rozloha pozemků, na kterých se záměr umísťuje, je 1983 m², plocha stavby na úrovni 1.NP je 884 m²). Na pozemku parc. č. X v k. ú. X se v severovýchodním rohu nachází část stavby jiného vlastníka (o výměře cca 10 m²). Tato stavba není zapsána v katastru nemovitostí. Při započítání této plochy je pak zastavěnost pozemku 45 %*. Konečně pak na str. 12 Závazného stanoviska KÚ k požadavku žalobců, aby bylo při výpočtu povolené zastavitelnosti pozemků postupováno podle § 2 odst. 7 stavebního zákona, odkázal na vymezení pojmu „maximální zastavěnost pozemku“ přímo v ÚP.
16. Krajský soud považuje za nezbytné předně připomenout základní východiska právní úpravy.
17. Podle § 94k písm. e) stavebního zákona je účastníkem společného územního a stavebního řízení *osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno*.
18. Podle § 94n odst. 3 stavebního zákona *osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. (...) K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede*

skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek (podtržení doplněno krajským soudem).

19. Skutečnost, že žalobcům náleželo z titulu možného dotčení jejich práv k sousedním nemovitostem právo se společného řízení účastnit, není sporná. Z citovaného § 94n odst. 3 stavebního zákona ale vyplývá, že postavení účastníka společného řízení automaticky neznamená, že každá jeho námitka bude i přípustná. Účastník řízení musí v námitce dostatečně specifikovat, proč mu daný stavební záměr zasahuje do jeho vlastnických či jiných věcných práv. Pokud účastník uplatní námitky přesahující tento rozsah, stavební úřad k takovým námitkám nepřihlíží.
20. Omezená možnost (nepřímých) účastníků společného územního a stavebního řízení uplatňovat své výhrady proti povolovanému záměru podle § 94n odst. 3 věty předposlední stavebního zákona ale determinuje i možnost žalobců vznášet úspěšně pouze některé žalobní námitky v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. V navazujícím soudním řízení totiž soud může přezkoumávat toliko vypořádání těch námitek správními orgány, k jejichž vznesení byli žalobci oprávněni (viz rozsudky NSS ze dne 26. 9. 2018, č. j. 4 As 209/2018-34, bod 25, či ze dne 27. 1. 2020, č. j. 4 As 340/2019-52, bod 28, či ze dne 21. 1. 2022, č. j. 10 As 26/2021-50).
21. Žalobci ale v žalobě neuvedli žádné tvrzení o tom, jak se jimi tvrzené nedodržení regulativu ÚP Olomouc o maximální možné míře zastavěnosti pozemků negativně projevilo v jejich právní sféře. Omezili se pouze na konstatování, že záměr maximální možnou zastavěnost stanovenou v ÚP Olomouc pro danou funkční plochu v rozsahu 45 % nesplňuje, aniž by jakkoli soudu přiblížili, jak tato skutečnost zasáhla do jejich práv. Již v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, ale NSS uvedl: „[s]oudní řád správní je svojí povahou „obránnou“ normou. Není normou „kontrolní“, která by umožňovala komukoliv iniciovat, prostřednictvím podání žaloby ve správním soudnictví, kontrolu jakéhokoli výkonu veřejné správy.“ Žalobci se tak v rozporu s citovanou judikaturou námitkou porušení regulativu ÚP Olomouc o maximální zastavěnosti pozemků nedomáhají ochrany svých veřejných subjektivních práv, nýbrž kontroly dodržování ÚP, což jim nepřísluší.
22. Po úplnost je třeba uvést, že žalobci dokonce ani v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu nesprávnost výpočtu maximální zastavěnosti, ani nemožnost zaokrouhlování zjištěné procentní výměry zastavěnosti pozemků nenamítali, takže žalovanému nelze vytýkat, že do odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí (viz str. 27 až 28) pouze převzal argumenty Závazného stanoviska KÚ a že na námitku nedodržení koeficientu zastavěnosti reagoval až ve vyjádření k žalobě.
23. V tomto vyjádření žalovaný uvedl, že záměr byl rozhodnutím stavebního úřadu umístěn na pozemky parc. č. X, XA, XB, XD o celkové výměře 12 897 m² a nikoli jen na žalobci uvedené pozemky parc. č. XA a X o výměře 1 983 m², přičemž podle rozsudku NSS ze dne 27. 6. 2023, č. j. 10 As 181/2021-70 je koeficient využití (zastavění) pozemku stanovený územním plánem „nutno vztáhnout na soubor pozemků dotčených posuzovaným záměrem, tedy na součet rozlohy pozemků určených k zastavění jedním stavebním záměrem“, neboť „koeficient zastavění slouží k ochraně krajinného rázu, tedy hodnoty, kterou se poměřuje dopad stavby jako celku na její širší okolí, nikoli jen na plochu ležící uvnitř hranic jednotlivých parcel.“ Dále žalovaný uvedl, že ostatně i Závazné stanovisko KÚ odkázalo na str. 12-13 na definici pojmů použitých v ÚP Olomouc, podle níž maximální zastavěnost pozemků 15-45 % znamená „poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného

stavebním záměrem k jeho celkové rozloze, vyjádřené v procentech, přičemž se zastavěnou částí míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb“. K žalobci provedenému výpočtu zastavěnosti 45,083 % pak žalovaný dodal, že při realizaci stavby, a to nikoli drobné, nelze posuzovat zastavěnost pozemků na promile, neboť i geodetické zaměření je prováděno s jistými odchylkami a stejně tak při provádění stavby může dojít k drobným odchylkám, jež se mohou v zastavěnosti promítnout. Stavební záměr tudíž nelze nepovolit pouze z důvodu, že zastavěnost dle prostých výpočtů přesahuje povolenou zastavěnost pozemků o 0,083 %. Závěrem žalovaný zdůraznil, že i výměry pozemků nejsou uváděny v desetinných číslech, ale pouze v celých m².

24. S uvedenými závěry se krajský soud ztotožňuje, nicméně setrvává na tom, že žalobní bod a) není důvodný předně pro absenci zdůvodnění zásahu do práv žalobců údajně nedodrženým regulativem ÚP Olomouc.

Rozpor záměru s požadavky ÚS 82

25. Žalobci dále shledali nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí a Závazného stanoviska KÚ v odchýlení se těchto aktů od zpracované ÚS 82 bez náležitého odůvodnění. Současně tím požádali o přezkum Závazného stanoviska KÚ ve smyslu § 75 odst. 2 s. ř. s.
26. Krajský soud zjistil, že se žalovaný námitkami nedodržení požadavků ÚS 82 zabýval na str. 23 až 31 napadeného rozhodnutí. Předně uvedl, že tyto překračují rozsah námitek, které byli žalobci oprávněni vznést, takže k nim nemusel přihlídnout, nicméně pro úplnost tak učinil a dospěl k závěru, že jsou tyto námitky nedůvodné.
27. Úvodem odkázal žalovaný na závěr Závazného stanoviska KÚ, že se územní studie zohledňuje v rámci posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť může obsahovat podrobnější analýzu území např. jeho charakteru a územních vazeb, přičemž bylo nutné doplnit v tomto ohledu nedostačující Závazné stanovisko MÚ. S ohledem na to, že se jedná o rozsáhlou přestavbovou plochu s ambicí vybudování nových staveb reprezentujících hlavní subcentrum města a ve vazbě na městské třídy O. a H., byla podle Závazného stanoviska KÚ plocha 14/055P vymezena v ÚP Olomouc jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS 82, a proto bylo třeba v souladu s úkolem formulovaným v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona zhodnotit záměr i ve vztahu k ÚS 82, jakož i zohlednit i vývoj lokality v čase od jejího zpracování.
28. ÚS 82 podle žalovaného rozdělila celou plochu 14/055P na dvě části, z nichž jedna předpokládala komerční využití (B02) a druhá plochu určenou pro hromadné bydlení (B01), přičemž v celé ploše byla navržena síť obslužných komunikací zajišťujících jak obsluhu nových staveb, tak i zvyšujících propustnost území. S odkazem na Závazné stanovisko KÚ pak žalovaný uvedl, že se plocha v zásadě vyvíjí v souladu s návrhy ÚS 82, neboť při výstavbě komerčního objektu v ploše B02 a dvou bytových domů v ploše B01 byla dodržena stavební hranice v souladu s ÚS 82 a vznikla síť veřejných prostranství, které jsou též kapacitně nastavené podle ÚS 82, dále že zde vznikají stavby vícepodlažní vysloveně městského typu (byť nikoli zcela reprezentativní v podobě velkoplošné prodejny), které podporují městský charakter území. Záměr pak Závazné stanovisko KÚ vyhodnotilo jako objekt reprezentující kapacitní občanské vybavení celoměstského významu, které do městského subcentra patří, podporující ÚS 82 navrženou koncepci bloku tří staveb v ploše B01, postavených na jednotné stavební hranici, objemově a výškově přibližně stejných a podobného architektonického ztvárnění.

29. S odkazem na Závazné stanovisko KÚ dále žalovaný uvedl, že územní studie je podle § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem, který, není-li podkladem pro změnu územního plánu, má sloužit jako podklad pro rozhodování v území a musí být s územním plánem v souladu. Od řešení územně plánovacího podkladu, jako je územní studie, je možné se podle žalovaného odchýlit, pokud se najde vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, jež lze akceptovat, je-li souladné s cíli a úkoly územního plánování, lze takové řešení akceptovat. Navržené řešení přitom označil ve většině v souladu s ÚS 82, přičemž některé rozdíly, které vyplývají ze stavebního vývoje v ploše, podle něj nelze označit jako rozporné s ÚS 82. Celkově tedy záměr posoudil jako souladný s koncepcí ÚS 82, a tím i s cíli a úkoly územního plánování, zejm. s § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. a), b) a i) stavebního zákona.
30. Podle § 25 stavebního zákona *územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.*
31. Podle § 30 odst. 1 stavebního zákona územní studie představuje územně plánovací podklad, který *navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.*
32. Otázku závaznosti územní studie se již opakovaně zabýval ve své rozhodovací praxi NSS. Již v rozsudku ze dne 20. 1. 2010, čj. 1 Ao 2/2009-86, NSS vyslovil závěr, že „z hlediska rozhodování o umístění stavby je totiž relevantní pouze schválená územně plánovací dokumentace (§ 90 písm. a) stavebního zákona). (...) Územní studie má tedy zásadně charakter podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace (tomu odpovídá její zařazení do dílu 1., hlavy III, části třetí stavebního zákona věnovaného územně analytickým podkladům).“ Na uvedené pak navázal např. v rozsudku ze dne 12. 3. 2015, čj. 7 As 191/2014-26, v němž zdůraznil, že „v případě územní studie se jedná o neformální odborný podklad určený k ověření požadavků na ochranu hodnot území, k navržení, prověření a posouzení záměrů na změny v jeho využití, variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území (...) Územní studie je tedy, na rozdíl od územně plánovací dokumentace, nezávazná. To znamená, že správní orgán při rozhodování v dotčeném území není územní studií vázán.“ Závěr stran nezávazné povahy územní studie pak potvrzují i novější rozsudky NSS, např. ze dne 10. 2. 2023, č. j. 6 As 182/2021-54, bod 23, ze dne 17. 12. 2024, č. j. 9 As 184/2024-163, bod 104 a 105, a ze dne 10. 6. 2025, č. j. 22 As 11/2025-72, body 21 a násl. Odchýlení se od územní studie tak nemůže vést k nezákonnosti přezkoumávaného správního rozhodnutí, nedošlo-li zároveň k porušení závazných regulativů územního plánu.
33. Uvedené však neznamená, že by stavební úřad při rozhodování o konkrétních záměrech mohl územní studii zcela ignorovat. Stavební úřad je povinen vzít údaje vyplývající z územní studie při posouzení záměru v úvahu a případný odklon od nich vždy důkladně posoudit. Této povinnosti pak žalovaný dle závěru krajského soudu dostál, viz níže.
- Výšková regulace a měřítko zástavby*
34. Podle žalobců záměr nerespektuje požadavek ÚS 82, aby bylo měřítko zástavby v severní části dotčené lokality přizpůsobeno nízkopodlažní zástavbě okolních rodinných domů, a neřídí se doporučením snížit maximální výšku zástavby na úroveň 10/14 m. Záměr tuto

výšku přesahuje o více než 3 m (13/16,5 m), což ještě umocňuje svažité terén. Závazné stanovisko KÚ podle žalobců nedodržení doporučeného výškového limitu ospravedlňuje jen jeho nerespektováním již realizovanými bytovými domy R. N. O., aniž však uvádí, jak záměr navazuje na rodinné domy a zda je výškový přechod k rodinným domům z hlediska dodržení cílů a úkolů územního plánování ideální. Záměr se snaží maximálně vyčerpat přípustné koeficienty dle ÚP Olomouc, což sice lze, avšak v posuzovaném případě je nezbytné vzít v úvahu právě ÚS 82, která požaduje přizpůsobení měřítka zástavby drobné zástavbě okolních rodinných domů, a reagovat na tuto nízkopodlažní zástavbu. Žalovaný tedy podle žalobců reflektoval jen bytové domy, nikoli domy rodinné, které udávají převážný charakter lokality, aniž současně odůvodnil, proč upřednostnil návaznost na bytové domy před návazností na domy rodinné, ačkoli tu ÚS 82 akcentuje. Jelikož žalovaný nevzal v potaz území jako celek, ale jen izolovanou plochu 14/055P, je jeho závěr nepřezkoumatelný.

35. K výšce záměru žalovaný slovy Závazného stanoviska KÚ zdůraznil, že výška zástavby 10/14 m je v ÚS 82 uvedena pouze jako doporučená, není obsažena v navržených regulačních prvcích ani ve Výkresu regulačních prvků (jinak by byla ÚS 82 v rozporu s ÚP Olomouc). Záměr sice podle žalovaného nerespektuje ÚS 82 doporučenou výšku staveb, ale v tomto se *přizpůsobil a navázal na povolené a dnes již rozestavěné sousední bytové domy a dodržuje maximální možnou výšku stanovenou v ÚP*. Předmětné rozestavěné bytové domy v době šetření úřadu územního plánování vystavěné hrubé stavby až do 5. NP přitom podle závěru Závazného stanoviska KÚ nenarušují výškové uspořádání území. Podotkl také, že ÚS 82 byla zpracována v roce 2016, přičemž do současnosti došlo již k několika změnám ÚP Olomouc, kdy mohly být navrženy podmínky pro výškovou regulaci v dané ploše v ÚP upraveny, aby byly pro rozhodování v území závazné, což se ale nestalo, takže město zřejmě považuje nastavené podmínky ÚP za lépe odpovídající postavení této části městského subcentra ve struktuře města.
36. Z východní strany je podle žalovaného přechod mezi stávající nízkopodlažní zástavbou (řadové domy za parkovištěm benzínové pumpy) poněkud nesouladný z důvodu výškového uspořádání v tomto území, neboť blok plochy 14/055P je výškově cca o 3 m výše než parkoviště benzínové pumpy. Lze však předpokládat úpravu terénu pro překonání tohoto výškového rozdílu pro umístění propojovací komunikace směrem k ulici R. a nějaký budoucí vývoj na části pozemku odděleném touto novou komunikací z pozemku parc. č. XE (dnes volná panelová parkovací plocha) s tím, že ÚS 82 zde navrhla polohu uliční a stavební čáry v návaznosti na zástavbu v ploše B01 (viz ÚS 82 - Výkres regulačních prvků).
37. Také v této souvislosti žalovaný vyzdvihl oddělení záměru a rodinných domů 10 m širokým izolačním pruhem zeleně, zesíleným i zelení v zahradách rodinných domů a zelení navrženou kolem stavby, což je zcela v souladu řešením obsaženým v ÚS 82, přičemž zdůraznil, že nevidí důvody, proč by neměla efektivně plnit svůj účel.
38. Krajský soud s ohledem na výše předestřený závěr o nezávazné povaze územních studií předně zdůrazňuje, že shodně s žalovaným považuje za stěžejní, že záměr výškou splňuje podmínky prostorového uspořádání v ploše 14/055P (13/17 m), neboť atika 4.NP je ve výšce +13 m a plochá střecha ustupujícího podlaží (pod úhlem 45° v průčelí směřujícího do přilehlého veřejného prostranství) je ve výšce +16,5 m. Výškový limit 10/14 m byl v ÚS 82 uveden jen jako doporučující, nikoli závazný. Nadto je třeba souhlasit se stavebníkem v tom, že v nyní posuzované věci nebyla otázka výškového profilu zástavby ani předmětem zadání ÚS 82, jak vyplývá z čl. 2.3 této studie. Za takové situace je třeba argumentaci plynutím času

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

a stavebním vývojem v lokalitě, kterou žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, považovat nejen za přípustnou, nýbrž i zcela dostatečnou (srov. závěr NSS uvedený v rozsudku ze dne 22. 12. 2020, č. j. 4 As 143/2020-42, odst. 26, podle nějž „s přihlédnutím k pomocnému charakteru územní studie má dále Nejvyšší správní soud za to, že čím delší uplyne čas od doby vypracování územní studie, tím spíše je třeba v daném území vycházet z faktických poměrů, samozřejmě za předpokladu, že tyto poměry nejsou v rozporu s platnou a závaznou územně plánovací dokumentací“). Žalovaný tedy zohlednil regulativy ÚP Olomouc a faktické poměry v území, přičemž neposuzoval záměr, který by byl navržen v srdci lokality rodinných domů, nýbrž na její vnější hranici, kde dosud po léta stával industriální objekt. Jeho závěry tudíž krajský soud aprobuje.

Funkční typ zástavby a dopravní řešení

39. Dále se podle žalobců záměr odklání od ÚS 82 charakterem zástavby, neboť tato předpokládá v severní části plochy 14/055P zástavbu bytovými domy s možností komerčního parteru do exponovaných veřejných prostor, a zcela odlišné od ÚS 82 je u záměru i dopravní řešení, napojení lokality a koncepce dopravní prostupnosti celého území – záměr např. nezaručuje napojení na ulici O. a koncepci dopravního řešení vymezenou v ÚS 82 opouští.
40. Ve vztahu k těmto dílčím výhradám vůči nesouladu záměru s požadavky ÚS 82 krajský soud odkazuje na závěry učiněné výše v odst. 17 a násl. tohoto rozsudku. Ani v tomto případě totiž žalobci neuvedli, jak se jich tvrzený nesoulad záměru právě s těmito požadavky ÚS 82 dotýká, přičemž v tomto případě, na rozdíl např. od odchýlení se od doporučené výšky zástavby, není takové dotčení a priori zřejmé. Krajskému soudu není jasné, jak může do práv žalobců zasáhnout skutečnost, že záměr je zdravotnickým zařízením (nadto právě typu sanatoria) a nikoli bytovým domem s případným komerčním parterem směřujícím do veřejných prostor, a stejně tak žalobci neosvětlili, jak se jich dotýká tvrzené opuštění koncepce dopravního řešení vymezené v ÚS 82.
41. K funkčnímu typu zástavby žalovaný s odkazem na Závazné stanovisko KÚ uvedl, že ÚP Olomouc v ploše 14/055P připouští pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd řešené v souladu s charakterem území, přičemž navrženou funkci záměru nevyhodnotil jako rozpornou s ÚS 82. Funkční využití záměru označil za občanské vybavení, slučitelné s bydlením a patřícím do území městského subcentra.
42. Dopravní napojení stavby označil žalovaný za souladné s koncepcí ÚS 82, neboť navazuje na dopravní napojení sousedních bytových domů a komunikaci z H. k obchodnímu centru, přičemž napojení je v ÚS 82 na tuto ulici v souvislosti s případným nebytovým využitím plochy B01 umožněno. Prostupnost území záměr podle žalovaného rozhodně nezhoršuje, neboť případné propojení nové komunikace podél bytových domů a záměru dotahuje až po hranici s pozemkem parc. č. XE, kde je možno navázat prodloužením komunikace směrem k ulici R., tj. záměr neznemožňuje dopravní propojení ulic O. a R. Rovněž žalovaný zdůraznil, že dopravní napojení – vjezdy a vstupy záměru směřují jižním směrem a stavba naopak rodinným domům odcloňuje vlivy dopravy (hluk, emise) z ulice H. k obchodnímu centru.
43. Krajský soud přitom ověřil, že tvrzení žalovaného o v ÚS 82 připuštěných funkcích zástavby i obsahu úpravy dopravního řešení odpovídá jejímu textu. Námitka je tedy nedůvodná.

Posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

44. Konečně žalobci namítali, že Závazné stanovisko KÚ ani napadené rozhodnutí nesplňují zákonný požadavek odůvodnit, že z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější či alespoň rovnocenné řešení k ÚS 82, ačkoli se záměr od ÚS 82 odchyluje. Závazné stanovisko KÚ podle žalobců jen zpochybňuje ÚS 82 jako takovou tvrzením, že neodpovídá stavebnímu vývoji v lokalitě. Odchylka od parametrů stanovených v ÚS 82 ale není v Závazném stanovisku KÚ ani v napadeném rozhodnutí podrobněji odůvodněna. Podle žalobců nelze v této souvislosti argumentovat judikurním závěrem, že se při posuzování souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování musí vycházet především z územně plánovací dokumentace, neboť v posuzovaném případě je využití plochy 14/055P podle ÚP Olomouc podmíněno zpracováním územní studie, přičemž žalovaný se od této studie odchyluje, a proto se měl detailně zabývat vyhodnocením souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování. To ale Závazné stanovisko KÚ, a tudíž ani napadené rozhodnutí, nečiní, např. se v rozporu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona nezabývají charakterem a hodnotami dotčeného území.
45. Ani tuto námitku neshledal krajský soud důvodnou. Vyhodnocením souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování se Závazné stanovisko KÚ zabývalo v dostatečné míře, přičemž žalovaný jeho závěry převzal. Charakter území žalovaný na str. 26 a 28 napadeného rozhodnutí popsal jako městský, u něž ÚP Olomouc připouští pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd (blíže viz odkazy na body 4.4.2, 4.4.5 a kapitolu 7.1. písm. o) přípustného využití v ÚP Olomouc).

Zhoršení kvality prostředí, pokles ceny nemovitostí a dopravní přetíženost lokality

46. Poslední soubor námitek se týká žalobci tvrzeného rozporu záměru s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., poklesu ceny nemovitostí a podcenění dopravní přetíženosti lokality. Záměr podle žalobců zhoršuje kvalitu jejich prostředí, neboť budou nejen během výstavby obtěžováni hlukem, snížením proslunění, pohledy a ztrátou soukromí a dojde ke znehodnocení jejich nemovitostí. Žalovaný podle nich při vypořádání se s těmito námitkami užil obecné závěry platné pro jakoukoli městskou zástavbu, ačkoli je podle judikatury klíčovým hlediskem přiměřenosti místním poměrům. Od O. ulice (městské třídy, kde je třeba počítat s narušením soukromí), kterou žalovaný argumentuje, jsou rodinné domy žalobců vzdáleny zhruba 60 až 100 m a nenacházejí se v přímém kontaktu s ní, nýbrž jsou od ní odděleny další zástavbou. Dotčená lokalita je podle žalobců tvořena homogenní zástavbou rodinných domů o dvou nadzemních podlažích se zahradami a vyznačuje se vyšší mírou klidu a soukromí, čímž je předurčena také výsledná podoba a kvalita této lokality. Žalovaný podle žalobců vyhodnocuje místní poměry chybně. Nejde o městskou zástavbu, záměr pětipodlažní budovy s výškou 16,5 m by tuto lokalitu zcela změnil a degradoval její kvalitu. Žalovaný se námitkami žalobců věcně nezabýval, bagatelizoval je a nezohlednil ani podstatnou dopravní zátěž již dnes dopravně přetížené lokality. Záměr počítá s kapacitou 121 pacientů a 42 zaměstnanců, v blízkosti se nachází obchodní dům K. a probíhá výstavba bytových domů O. Další navýšení dopravy v dotčené lokalitě přístupné jen komunikací odbočující z ulice H. tak bude znamenat další zhoršení kvality daného prostředí v důsledku hluku z dopravy, emisí výfukových plynů a estetického zatížení v podobě stovek parkujících vozidel.
47. Žalovaný se podle zjištění soudu zabýval námitkami zhoršení kvality prostředí žalobců na str. 12 až 23 napadeného rozhodnutí. Z této rozsáhlé argumentace shrnuje krajský soud následující teze, jimiž žalovaný na námitky žalobců reagoval, a to nejprve teze obecnější,

reagující na námitky zhoršení kvality prostředí souhrnně (viz str. 12 až 15 napadeného rozhodnutí):

- *v projednávané věci jde o nemovitosti umístěné ve stávající městské zástavbě, kde nelze dosáhnout úplného soukromí, a i když lze připustit, že tento stav mohou žalobci pociťovat ve srovnání s dosavadním stavem jako obtěžování, nejde o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v souvislé zástavbě,*
- *vývoj zástavby související se zvyšující se hustotou osídlení vždy z povahy věci přináší určité narušení soukromí,*
- *vlastníci stávajících nemovitostí nemají garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě,*
- *závažná stanoviska úřadů územního plánování se daným územím zabývala, a to samotným řešením, zhodnocením vazeb záměru s nejbližším okolím i zhodnocením vazeb s okolím širším, tedy v celém kontextu daného území, přičemž neshledala záměr vymykající se ostatním stavbám či dokonce excesivním,*
- *v území vymezeném ulicemi E. a R. jsou sice stavby rodinných domů (dvoupatrové či dvoupatrové s podkrovím), na ně však následně navazují čtyřpodlažní, pětipodlažní či vícepodlažní stavby bytových domů na ulici J. či K., dále pak jsou v území vymezeném ulicemi H. a M. bytové domy čtyřpodlažní a vícepodlažní a terasové domy čtyřpodlažní až pětipodlažní, z čehož je zřejmé, že v daném území je střídání zástavby tvořené rodinnými domy a zástavby tvořené bytovými domy zcela běžné,*
- *určitou míru zásahů do vlastnického práva, která je důsledkem běžného chování, je povinen vlastník věci strpět, právní relevanci a s ní spojenou právní ochranu lze přiznat pouze zásahům určité intenzity,*
- *stejně tak, jako je nedotknutelné vlastnictví ke stávajícím stavbám rodinných domů, je nedotknutelné také vlastnictví žadatele, tj. jak vlastníci stávajících rodinných domů, tak také žadatel, mají stejná práva k nakládání se svým vlastnictvím.*

48. K námitce ztráty soukromí vlivem nahlížení do oken a na pozemky žalobců (obtěžování pohledy) uvedl žalovaný na str. 16 až 19 napadeného rozhodnutí následující:

- *za imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížet na pozemek případně do okna v sousední budově, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě,*
- *nejedná-li se o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření (např. zřízením zeleného atria), které by jej před pohledy ze strany sousedů chránilo,*
- *ani jedna ze stěn záměru není přímo směřována k pozemkům žalobců (stěny sanatoria jsou směřovány na sever, jih, západ, a východ, zatímco RD na pozemku parc. č. XF i pozemky parc. č. XG, XH a XI jsou od sanatoria umístěny směrem severozápadním, pozemky parc. č. XJ a XK a stavby RD na nich nejsou umístěny přímo proti stěnám sanatoria, ale jsou umístěny severovýchodně), tudíž přímý, a tedy přirozený a nejvíce používaný výhled z oken záměru směřuje zcela mimo rodinné domy žalobců a jejich pozemky,*
- *je nutné přihlédnout i k účelu užívání místností, z nichž může být potenciálně nahlíženo*

-- u chodeb, v nichž jsou umístěna velká okna v severní stěně, lze oprávněně předpokládat, že tato budou sloužit především k jejich osvětlení, a s ohledem na jejich užívání nelze předpokládat jejich užívání celých 24 hodin, přičemž možnost pohledu z okna bude s ohledem na uvedené zcela ojedinělá, totéž lze předpokládat i u prostoru schodiště,

-- pokoje pacientů, tj. obytné místnosti, kde jsou umístěna okna o šířce větší než 2 m, lze sice předpokládat jejich častější, resp. delší užívání, mnohdy i po celých 24 hodin, přičemž možnost pohledu z okna lze tak předpokládat častější, ale stále se bude jednat pouze o pohled nahodilý, navíc tato okna se nenacházejí ve stěnách umístěných přímo proti pozemkům ve vlastnictví odvolatelů, tudíž aby bylo možné nahlížet na sousední pozemky a stavby, musela by osoba stojící u okna vyvinout nemalé úsilí, které by jí nahlížení na pozemek či do oken staveb rodinných domů umožnilo, tj. musela by se postavit těsně k oknu, současně se „natáhnout“ a naklonit se přes rám okna, aby na samotný pozemek či stavbu dohlédla, což není při běžném užívání a při dodržování základních pravidel slušnosti, nadto s ohledem na tu skutečnost, že se zde jedná o zdravotnické zařízení zajišťující dlouhodobou lůžkovou péči pacientům, jejichž zdravotní stav nelze léčebnou péčí podstatně zlepšit, vůbec reálně možné,

-- z teras v 5.NP lze sice určitou možnost nahlížení na pozemky rodinných domů připustit, nicméně ani tyto se nenacházejí přímo proti pozemkům žalobců, přičemž terasa na západní stěně záměru je nadto ještě „schovaná“ za plnou konstrukci objektu, minimální vzdálenost mezi objektem sanatoria a rodinnými domy je 32,5 m, resp. 48,75 m, přitom se jedná o vzdálenost měřenou přímkou, tato vzdálenost je tak reálně ještě větší s ohledem na jejich výškové umístění a odskočení dovnitř objektu, jedná se přitom o terasy nacházející se v podlaží určeném pro zaměstnance sanatoria, kteří budou v objektu trávit čas v rámci své pracovní doby, a nelze tak oprávněně předpokládat, že v pracovní době budou čas trávit odpočinkem na terase, nadto terasy svou šířkou (1,4 m, 1,8 m) prostor pro intenzivní pobyt spojený s odpočinkem ani nedávají,

-- ani v případě oken u místností pro zaměstnance nelze oprávněně předpokládat, že by v pracovní době trávili čas díváním se z oken,

- u hranice pozemku parc. č. X, na němž má být záměr umístěn, je stávající zděné oplocení, u něhož se na pozemku parc. č. XG a parc. č. XH z jižní strany u rodinného domu nachází vzrostlá zeleň, stejně jako na pozemcích parc. č. XJ a XK u rodinných domů se nachází vzrostlá zeleň, jež tvoří bariéru zajišťující určité soukromí, na východní straně pozemku je navrženo oplocení výšky 2,5 m z železobetonových panelů, součástí dokumentace záměru je (v souladu s požadavkem ÚS 82) také řešení 10 m širokého pruhu izolační zeleně jako přechodu k zahradám stávajících rodinných domů, který je určen k zatravnění a výsadbě stromů a keřů (okrasné třešně, ambroně, muchovníky a platan) a tvoří clonu směrem k zahradám rodinných domů, přičemž je navrženo vysazení stromů i podél oplocení na východní straně a keřů k zakrytí nového zděného oplocení; zeleň sice nebude plnit svoji bariérovou funkci od prvopočátku, tedy od vysazení, nicméně bude tvořit bariéru mezi sanatoriem a rodinnými domy, čímž bude v obojím navozovat soukromí,
- jde o umístění stavby v souvislé zástavbě ve statutárním městě, přičemž ulice O. je městskou třídou, kde je zcela obvyklé, že vždy nebude reálně možné dosáhnout úplného soukromí.

49. K námitce úbytku oslunění a osvětlení rodinných domů uvedl žalovaný na str. 20 napadeného rozhodnutí následující:

- na pozemcích žalobců se nachází stavby rodinných domů, které jsou umístěné cca uprostřed pozemků přilehlých zabrad, a tudíž mají na zastínění předmětných pozemků také určitý vliv, dále u hranic pozemků parc. č. X a XL je stávající zděné oplocení, u něhož se z jižní nachází vzrostlá zeleň, a také na pozemcích parc. č. XJ a XK se u rodinných domů nachází vzrostlá zeleň,
- stavebník předložil studii denního osvětlení a studii proslunění, výpočtem pak bylo zjištěno, že u rodinných domů došlo vlivem navrhované stavby k určitému zkrácení doby proslunění, nicméně doba proslunění zůstává výrazně vyšší, než je normou požadovaných 90 minut, a to u RD na pozemku parc. č. XF - 6 hodin 55 minut a u RD na pozemku parc. č. XJ a obdobně i u parc. č. XK - 2 hodiny 30 minut; u denního osvětlení dojde u RD na pozemku parc. č. XF ke snížení z 38,9 % na 36,7 % a u RD na pozemcích parc. č. XJ a XK ke snížení ze 44,2 % na 41,2 %, tj. pouze k mírnému snížení kritéria přístupu denního světla k průčelí objektů, přičemž zůstávají nadále nad normovou hodnotou 32 %; stavba sanatoria tak nezhorší požadavky na denní osvětlení a oslunění obytných místností rodinných domů žalobců nad míru přiměřenou místním poměrům či v rozporu s ČSN 73 4301 a současně nelze hovořit o podstatném omezení obvyklého užívání uvedených rodinných domů.

50. K námitce obtěžování hlukem z dopravy vlivem užívání sanatoria a hlukem způsobeným prováděním stavby uvedl žalovaný na str. 21 až 22 napadeného rozhodnutí následující:

- příjezdová komunikace se nachází mezi záměrem a obchodním centrem K., příjezdová rampa, umístěná v pravé části objektu sanatoria z jižní strany, od napojení na příjezdovou komunikaci klesá ve spádu až 15 % pod terén do podzemních garáží, venkovní parkovací stání jsou umístěna před objektem z jeho jižní strany, rodinné domy žalobců jsou pak vzhledem k této komunikaci a venkovnímu parkování situovány až za navrhovaným objektem sanatoria (ve vzdálenosti min. 70 m), navíc ve východní části pozemku, tedy i vedle uvedené rampy, bude vybudováno plné železobetonové oplocení o výšce 2,5 m,
- záměr sice bude obnášet nově příjezd i odjezd vozidel, a lze tudíž předpokládat určité zvýšení pohybu osob i vozidel v dané lokalitě, nicméně půjde o příjezdy a odjezdy zaměstnanců, návštěv či zdravotní služby, zcela běžné, nevymykající se místním poměrům, přičemž bude tento pohyb osob i vozidel v dostatečné vzdálenosti od rodinných domů žalobců a také odcloněn záměrem, který také navíc odcloní provoz OD K.,
- výstavba bude probíhat jen na pozemcích určených k umístění stavby, přičemž rodinné domy a zabradý žalobců jsou od nich odděleny stávajícím betonovým oplocením, stavbou rodinného domu a garáže a vzrostlou zelení,
- staveniště bude ohraničeno a zajištěno staveništním oplocením, příjezd na staveniště i výjezd z něj bude z ulice H. po účelové komunikaci řešené v rámci stavby obchodního centra, tj. ze zcela opačné strany,
- stavební práce budou probíhat max. od 7 do 21 hod., přičemž pro zdroje hluku s vyšší hladinou akustického tlaku nad 80 dB budou probíhat pouze v čase od 8 do 15 hod., a na max dobu 4 hodin denně, a současně budou provedena opatření k minimalizaci zatěžování lokality prachem,
- obtěžování hlukem z provádění stavby je jen dočasné povahy.

51. K námitce bránění volnému výhledu a podstatného snížení odstupových vzdáleností uvedl žalovaný na str. 22 a 23 napadeného rozhodnutí následující:

- umístěním záměru se sice stávající skutečnost změní tak, že ve výhledu bude „překážet“ stavba sanatoria, avšak vzhledem k výšce stavby (16,5 m), k navrhovaným ustupujícím podlažím směrem k pozemkům žalobců (sanatorium má v nejbližším místě výšku 13,0 m) a s ohledem na vzdálenost mezi stavbami nelze souhlasit s tvrzením žalobců, že se budou nuceni dívat do masivního domu,
- volný výhled z nemovitosti nelze v souvislé městské zástavbě trvale zajistit,
- odstupové vzdálenosti jsou v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť stavba sanatoria má výšku 16,5 m a tato stavba bude min. 32,5 m od rodinného domu na pozemku parc. č. st. XF, min. 48,75 m od rodinných domů na pozemcích parc. č. st. XJ a XK, min. 21,5 m od rodinného domu na pozemku parc. č. st. XM a min. 22,2 m od obytného bloku B bytového domu na pozemku parc. č. st. XN.

52. K námitce podstatného poklesu ceny nemovitostí žalobců vlivem umístění záměru uvedl žalovaný na str. 31 až 32 napadeného rozhodnutí toto:

- ceny nemovitostí nejsou předmětem posuzování stavebního úřadu ve společném řízení, pokud záměr vyhovuje všem předpisům stavebního práva, musí o něm stavební úřad rozhodnout kladně,
- otázku formy zástavby řešit v procesu pořizování územně plánovací dokumentace, v němž musí každý svá práva střežit, v povolovacím řízení lze námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí posoudit jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tj. z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy, čemuž záměr vyhovuje, nástroje k řešení dopadu nových staveb na zástavbu stávající v rovině majetkové ale ve společném řízení scházejí.

53. A konečně k námitce navýšení dopravního zatížení již dnes dopravně přetížené lokality uvedl žalovaný na str. 30 až 31 napadeného rozhodnutí následující:

- záměr sice bude obnášet nově příjezd i odjezd vozidel a lze tudíž předpokládat určité zvýšení pohybu osob i vozidel v dané lokalitě, nicméně s ohledem na původně navrhované využití dané účelové komunikace jako obsluhy OD K. (pro zásobování i zákazníky), což samo o sobě obnáší značnou intenzitu dopravy osobních, ale i nákladních automobilů, a s přihlédnutím k využívání této komunikace i pro objekt bytových domů R. N. O. bude navýšení dopravy vlivem užívání záměru sanatoria nepříliš znatelné (doprava spojená s užíváním sanatoria se v dané dopravě prakticky „ztratí“,
- dopravní připojení sanatoria je řešeno napojením na veřejně přístupnou účelovou komunikaci umístěnou v rámci stavby bytových domů v prodloužení veřejně přístupné účelové komunikace umístěné v rámci stavby obchodního centra, vlastní připojení této komunikace k místní komunikaci v ul. H. je pomocí průsečné křižovatky místních komunikací ul. H., ul. P. F. a veřejně přístupné účelové komunikace v rámci umístění stavebního záměru „O. křižovatka a úpravy komunikací H. – O. v O.“, přičemž tato průsečná křižovatka místní komunikace (ul. H.) jako hlavní, místní komunikace (P. F.) a účelové komunikace (OD K.) jako vedlejší komunikace je řešena jako usměrněná křižovatka, kde je jejím stavebně dopravním řešením a dopravním značením přesně vymezen možný dopravní pohyb všech dopravních proudů, kdy na účelové komunikaci je řešen dělicí ostrůvek a na výjezdu řadící pruhy umožňující samostatné odbočení vlevo a vpravo na hlavní komunikaci a současně jsou na hlavní komunikaci přidatné pruhy k umožnění odbočení, přičemž je-li křižovatka navržena jako průsečná usměrněná křižovatka obslužných komunikací a posouzena z hledisek

požadovaných zákonem o pozemních komunikacích, nepožaduje ČSN 73 6102 již dále opakované posouzení této křižovatky z hlediska její kapacity, byť následně dojde k tomu, že se na ní dopravně napojí nový stavební záměr.

54. Ze shrnuté argumentace žalovaného, podpořené nadto četnými odkazy a citacemi z relevantní judikatury, zejména k otázce obtěžování pohledy a poklesu ceny sousedních nemovitostí, je podle krajského soudu zcela zřejmé, že se žalovaný velmi poctivě zabýval námitkami žalobců, vytýkajícími záměru, že vlivem jeho umístění dojde k výraznému zhoršení kvality prostředí ve smyslu § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jakož i námitkou poklesu tržní ceny nemovitostí žalobců. Shrnuté teze (v podrobnostech viz samotné odůvodnění napadeného rozhodnutí) vyvrací tvrzení žalobců, že se žalovaný omezil jen na obecné závěry platné pro jakoukoli městskou zástavbu. Jakkoli totiž žalovaný argumentoval i tvrzeními použitelnými pro městskou zástavbu generálně, zaměřil se při zjišťování míry přiměřené poměrům zcela v souladu s požadavky judikatury, jíž se žalobci dovolávali, na poměry místní. Lokalitu, kterou v souvislosti s ochranou soukromí žalobců hodnotil, přitom žalovaný nedefinoval jen O. ulicí, již označují žalobci za nerelevantní, nýbrž upozornil na obvyklost střídání zástavby rodinných domů s bytovými v celé lokalitě vymezené ulicemi J., E., H. a M., a poukázal také již na realizovanou R. N. O, která se nachází z pohledu žalobců před O. ulicí. Krajský soud přitom považuje rozsah žalovaným zohledňované lokality za zcela přiměřený a popis stavu této lokality v napadeném rozhodnutí za přílehlavý. Naopak pohled žalobců, vyžadujících zohlednit jen podobu ulic E., R. a R., hodnotí soud jako nepřiměřeně zužující.
55. Pokud měli žalobci za to, že jedinou pro ně přijatelnou formu zástavby přestavbové plochy 14/055P může být pokračování zástavby rodinných domů o maximálně dvou nadzemních podlažích se zahradami, měli se za takovou formu zástavby zasazovat již v průběhu procesu pořizování a schvalování ÚP Olomouc, požadovat, aby jedinou přípustnou formou využití dané plochy bylo individuální bydlení, brojit proti nastavení maximální výšky zástavby 13/17 m a požadovat její snížení, popř. prosazovat nutnost oddělení stávající zástavby rodinných domů od případných objektů hromadného bydlení a dalších podobných staveb výraznějším předělem. To však zřetelně neučinili, resp. neučinili úspěšně. Hodnocení zástavby dané lokality žalovaným jako zástavby městské, je zcela odpovídající faktickému stavu vyplývajícímu z mapových podkladů i stavu zamýšlenému ÚP Olomouc.
56. Dostatečně podrobně a přesvědčivě se žalovaný vypořádal i s námitkou dopravního přetížení lokality, přičemž žalobci v žalobě s argumentací žalovaného nijak věcně nepolemizovali, toliko zopakovali námitku odvolací. Žalobní body se však musí vztahovat k obsahu napadeného rozhodnutí, tj. ve smyslu § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s. musí žalobce tvrdit, z jakých skutkových a právních důvodů považuje napadené výroky rozhodnutí za nezákonné, nikoli jen „recyklovat“ námitky odvolací.
57. Lze tedy uzavřít, že se žalovaný námitkami žalobců věcně zabýval, nebagatelizoval je a přesvědčivě zdůvodnil svůj závěr, že jakkoli umístěním a užíváním záměru dojde ke změně místních poměrů, které mohou nést žalobci nelibě, nelze tuto změnu v žádném z namítaných ohledů kvalifikovat jako negativní zásah do vlastnického práva žalobců převyšující míru přiměřenou poměrům.
58. Krajský soud shodně s žalovaným a ustálenou judikaturou na závěr dodává, že vlastníci nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou

poměrům v daném místě. Po stávajících vlastních okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru tak lze spravedlivě požadovat, aby zatížení, které přináší nová stavba, snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 3. 2020, č. j. 4 As 391/2019-32, odst. 30).

D) Závěr a náklady řízení

59. Jelikož soud shledal žalobní body nedůvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
60. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky soud rozhodl dle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo, neboť v řízení převážně úspěšnému žalobci dle obsahu spisu žádné náklady v řízení nevznikly.
61. Osoby zúčastněné na řízení mají dle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen nákladů, které jim vznikly v souvislosti s plněním soudem uložené povinnosti, k čemuž ale nedošlo.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu.

Olomouc 31. října 2025

JUDr. Michal Jantoš v. r.
předseda senátu