



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců Mariana Kokeše a Lubomíra Majerčíka ve věci

žalobce: **J. K.**
zastoupený advokátem JUDr. Igorem Osvaldem
sídlem Veverí 100/31, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Krajský úřad Vysočina**
sídlem Žižkova 1882/57, 567 33 Jihlava

za účasti: 1) **EG.D Holding, a.s.**
sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno

2) **INDIGOTEAM s.r.o.**
sídlem Josefa Vávry 42/33, 664 91 Ivančice
zastoupené advokátem Mgr. Štěpánem Lichovníkem
sídlem Pellicova 23/8, 602 00 Brno

3) **Svaz vodovodů a kanalizací Žďársko**
sídlem Vodárenská 2, 591 01 Žďár nad Sázavou

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 5. 2021, č. j. KUJI 38540/2021, sp. zn. OUP 392/2021 Kov 11,

takto:

I. Žaloba se **zamítá**.

- II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Shora označeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce a Ing. M. K., a potvrdil rozhodnutí odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Nové Město na Moravě (dále též „stavební úřad“) ze dne 10. 8. 2020, č. j. MUNNMN/84419/2019/60. Tímto rozhodnutím stavební úřad na základě žádosti společnosti INDIGOTEAM s.r.o., IČO: 05709016, sídlem Josefa Vávry č. p. 42/33, 664 91 Ivančice (dále jen „INDIGOTEAM“, „osoba zúčastněná na řízení“ či „OZNR“) o vydání společného povolení ve společném územním a stavebním řízení schválil stavební záměr na stavbu „*Novostavba bytového domu o 36 bytových jednotkách, šestipodlažní s přípojkami vody, kanalizace dešťové a splaškové, elektro, účelové komunikace, chodníku, parkovacích stání, přístřešek pro odpadky, dětské hřiště, oplocení*“ (dále jen „stavba“ či „stavební záměr“) na pozemku parc. č. XA (orná půda), parc. č. XB (orná půda), parc. č. XC (orná půda), parc. č. XD (ostatní plocha, ostatní komunikace) v kat. území N. M. n. M. (dále též „NMNM“), za podmínek a z důvodů tam uvedených.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

2. Ve včas podané žalobě žalobce navrhl, aby soud napadené rozhodnutí, příp. rozhodnutí stavebního úřadu, zrušil. Stavební úřady porušily zákon a povolily stavbu, která neodpovídá konkrétním i obecným požadavkům na výstavbu. Správní řízení trpí procesními vadami a není věcně správné. Žalovaný se k odvolacím námitkám vyjádřil pouze formálně.

Procesní vada řízení – žalobci nebylo umožněno nahlédnout do úplné projektové dokumentace

3. Jednání na místě nemělo žádný účel odborného posouzení ani dostatečného informování účastníků. Nebylo možno kvalifikovaně reagovat. Ústní jednání bylo vedeno účelově. Se stavební dokumentací nebylo možno pracovat. Na žádost o umožnění přístupu k projektové dokumentaci reagoval stavební úřad odmítavě. Účelem bylo ztížit žalobci právo zpochybnit dosavadní stavební záměry. Žalovaný se s postupem ztotožnil s formálním a věcně neodůvodněným odkazem na § 168, odst. 2 stavebního zákona. Odepřením nahlédnutí celé řízení trpí závažnou vadou.
4. Z aktuálních rozsudků vyplývá požadavek testu proporcionality a akcent ústavní zásady rovnosti účastníků dle čl. 37 odst. 3 Listiny i v § 7 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“). Žalobce odkazuje na § 4 odst. 4 a § 38 správního řádu. Účastníci řízení musí mít stejnou možnost se vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Žalovaný schválil protiústavní a účastnická práva omezující procesní postup stavebního úřadu. Žalobce je lékařem a nelze u něj shledat zájem získat projektovou dokumentaci se záměrem zneužití autorských či jiných práv. Žalobce je vlastníkem dotčených parcel.

Ve věci nebylo postupováno správně podle stavebních předpisů

5. Před vydáním stavebního povolení nebyl vydán souhlas k odnětí podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „o ochraně ZPF“). Žalovaný inicioval podání nové žádosti a bylo mu doloženo rozhodnutí úřadu ze dne 4. 2. 2021

č. j. MUNNMN/3180/2021-3, které neodpovídá rozsahu stavby a zasažené plochy. Byl vadný procesní postup. Rozhodnutí o vynětí ze ZPF muselo předcházet meritornímu rozhodnutí. Žalovaný měl zrušit rozhodnutí stavebního úřadu s tím, že je nutno nejprve vyřešit řádné vynětí ze ZPF a nikoli „obstarávání“ nových důkazů v odvolacím řízení. Účastníci řízení byli připraveni o možnost podávat námitky před vydáním stavebního povolení v souvislosti s rozsahem a způsobem vynětí ze ZPF.

Předložená dokumentace navrhuje stavbu bytového domu jako šestipodlažní budovu s pěti, nikoli čtyřmi nadzemními a pouze s jedním, nikoli se dvěma podzemními podlažími

6. Ze schématických výkresů je zřejmé, že první podzemní podlaží je odkrytým podlažím nadzemním. V odvolání žalobce doložil vizualizaci, kterou stavebník prezentuje na svých webových stránkách. Z ní je zřejmých pět nadzemních podlaží, kdy stavebník nabízí byty v pěti poschodích, nikoli byty podzemní. Stavebník se snaží využít svažitého terénu k dosažení výsledku čtyřpatrového domu s otevřeným přízemím, kdy deklarovanou nadzemní čtyřpodlažnost vztahuje k úrovni výše do svahu, která není rozhodující.
7. Vyjádření projektanta je účelové a formální. První nadzemní podlaží vydávané za podzemní je poschodím s obytnými prostory, z větší části umístěné nad zemí, s plnohodnotnými okny, a s byty s plnohodnotnými dveřmi do venkovních lodžii. První podzemní podlaží je navrhováno jako bytové a horizontální přístupové obytné podlaží. V rozsudku NSS ze dne 19. 4. 2013 č. j. 8 As 75/2010-165 soud uvedl: pokud stavební úřad dovodil, že sahá-li část jedné stěny či celá jedna stěna budovy pod úroveň stanovenou v čl. 3 odst. 1 písm. j) vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen „vyhláška OTTP“), je celé podlaží podzemní, jde o nesprávný postup. Žalovaný toto výkladové stanovisko NSS pomíjí. Pokud by šlo o stav 5NP + 1PP, byl by projekt v rozporu s výškovou regulací zástavby.
8. Projektant zanesl do výkresu přes 1. nadzemní podlaží fiktivní přerušovanou čáru. Tato čára má v rozporu s realitou svahu znamenat hypotetické zanoření podlaží do terénu tak, aby pro účely povolování stavby bylo možno tuto část budovy předstírat jako podzemní. K realizaci určeným řešením by byl porušen soulad s územním plánem. Cílem je vznik pouze čtyřposchodových bytových domů.

Výškou stavby dojde k narušení pozitivních pohledových dominant a pohledového horizontu města

9. Byl nedostatečně vyhodnocen soulad s cíli a úkoly územního plánování. Stanovisko orgánu územního plánování nevysvětluje, jak může stavba na hraně terénního zlomu být v souladu se stávajícím charakterem území. Ve stanovisku nebylo zohledněno, že nový bytový dům snižuje využitelnost navazujícího k zástavbě určeného území. Stavební úřad by měl šetřit nejen zájmy developera, ale budoucích stavebníků. Výstavbou dojde k narušení kulturních a civilizačních hodnot území. Správní orgán neprověřil splnění úkolu potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.
10. Žalovaný odkazuje na hmotově obdobnou masivní stavbu střední školy (SOU) v blízkosti stavby. Opomenul však, že budova školy je nadzemně jen čtyřpodlažní a stojí pod svahem. SOU není odnikud kromě bezprostředního okolí viditelná, na rozdíl od stavby budovy na kopci, která znehodnotí pohledové dominanty města. Apologetika stavebního záměru

argumentací na příbuznost a blízkost budovy SOU je urbanisticky nepřipadná a účelová. Je irelevantní argument, že navržený bytový dům má výšku atiky 12,275 m, což odpovídá 625 m. n. m. a záměr tudíž respektuje podmínky. Výška horní hrany budovy bez vztažnosti ke hmotovému a dispozičnímu řešení sama o sobě nevypovídá o nekorektně stanoveném počtu nadzemních podlaží ani o nevhodnosti ve vazbě na vedlejší parcely a objekty. Žalovaný se s touto námitkou vypořádal pouze formálně. Neprovedl žádné vlastní zhodnocení. Stavební úřad je při svém rozhodování neměl k dispozici vůbec.

Statika bytového domu – příslušný stavební úřad měl vyžádat podrobný geologický průzkum pod plánovanou stavbou k zamezení obecného ohrožení

11. Dosavadní geologický průzkum byl proveden v nedostatečné míře, základy budovy jsou navrženy nedostatečně. Možným sesuvem je ohrožena budova školy, nacházející se pod stavebním záměrem a dále osoby a majetek. V případě zřícení stavby by u rozhodujících osob došlo k zásadním postihům nejen v rovině pracovně-služební.

Zásah do přirozeného denního osvětlení dalších plánovaných budov

12. Stavbou dojde ke zhoršení denního osvětlení plánovaných budov (rodinné domy č. 17 a 18 dle urbanistického návrhu územní studie lokality Zahradnictví) na pozemcích parc. č. XE, XF a XG. Nebyly provedeny zátěžové studie. Předpokládaná výška těchto budov odpovídá charakteru rodinných domů. Z §11 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „Vyhláška“), nelze vyvozovat závěr, že pokud na sousedních pozemcích žádná stavba nestojí, není třeba brát na možnost znevýhodnění či poškození možností budoucích staveb ohled. Stavební úřady tak vyslovily protiústavní názor. Ustanovení řeší otázku závaznosti posuzování světelných poměrů povolované stavby, nikoli staveb či pozemků okolních. Ustanovení § 13 vyhlášky nerozlišuje stavby existující nebo stavby zamýšlené. I zde musí existovat test proporcionality. Musí být chráněny i zájmy vztažené k sousedním parcelám.
13. V odůvodnění rozhodnutí správních orgánů je pouze formální konstatování předpisů a údajů o tom, jak mají být stavby rozmístěny. Problém by odpadnul, kdyby stavební záměr měl skutečně jen čtyři nadzemní podlaží. Odkaz na §11 odst. 1 Vyhlášky bez vztažení k obecným principům ochrany zájmů na dotčených sousedních parcelách je dezinterpretací práva.

Parkovací místa a dopravní situace v okolí bytového domu

14. Stavební záměr pravděpodobně splňuje povinný zákonný rámec počtu parkovacích míst určených pouze pro obyvatele bytového domu. Nepočítá však s parkovacími místy pro jiné subjekty. S ohledem na uzavřenost lokality, vybudované komunikace a zvyšující se počtu vozidel na obyvatele, byla příslušným stavebním úřadem nedostatečně vyhodnocena předpokládaná budoucí potřeba parkovacích míst – připouští potřebnost budování dalších v budoucnu a dále přesouvá tento nedostatek ze stavebníka na NMNM, které by nemělo možnost řešit to jinak než likvidací dalších zemědělských nebo nestavebních ploch. Budováním parkovacích stání dojde ke zmenšení plochy veřejné zeleně a ke zhoršení životních podmínek obyvatel.
15. Stavební úřad dostatečně nezdůvodnil, zda stavební záměr s ohledem na jedinou příjezdovou komunikaci (přes nezajištěný železniční přejezd), vyhoví dopravně-bezpečnostním aspektům s přihlédnutím k tomu, že další komunikace nebudou vybudovány a stávající

nejsou pro nápor vozidel nepřiměřeně velkého počtu obyvatel stavby ani jejich návštěvníků uzpůsobeny.

16. Stavební úřad neprovedl ověření výpočtu parkovacích stání podle ČSN 73 6110, čl. 14 a tabulky č. 34. Není zřejmá velikost bytů (u větších bytů je zapotřebí počítat se dvěma parkovacími stáními). Z čl. 14.1.2. a 14.1.5. (norma dostupná na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj) je zřejmé, že při výpočtu potřebné parkovací kapacity se nevychází ze striktní rovnice 1 byt - 1 stání, ale zohledňuje se více dalších faktorů (velikost bytů, kapacita pro návštěvy, tj. technická obsluha, řemesla apod.). Žalovaný odmítl řešit otázku skutečně potřebné kapacity stání s tím, že problém dodatečně připadne Krajského ředitelství Policie ČR DI Žďár nad Sázavou a Městského úřadu NMNM, odboru dopravy a vnitřních věcí.

III. Shrnutí vyjádření žalovaného

17. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby.
18. Žalobce se začal o projektovou dokumentaci zajímat až dne 1. 9. 2020 (až po vydání společného povolení stavby), kdy požádal stavební úřad o nahlédnutí do spisu a pořízení kopií kompletní projektové dokumentace.
19. Nikdo z účastníků řízení se k novým podkladům (odnětí ze ZPF) nevyjádřil. U ostatních parcel bude vlastník (město NMNM) řešit změnu druhu pozemků a způsob jejich využití v celkové koncepci a v souladu s územním plánem. Závazné stanovisko vydané podle zákona o ochraně ZPF je zákonné a správné. Stavební úřad nemohl ovlivnit rozsah posuzovaných skutečností. Správní orgán I. stupně o vynětí zbytkových ploch zemědělské půdy ze ZPF rozhodl nesprávnou formou – jedná se o formální pochybení nemající vliv na zákonnost či správnost žalobou napadeného rozhodnutí.
20. Správní orgány vycházely z podkladů žádosti stavebníka a jeho příloh, nikoliv z webových stránek stavebníka. Ani úřady územního plánování neshledaly rozpor s územním plánem města. Žalovaný k věci odkázal na rozsudek NSS č. j. 8 As 75/2010-165. Projektant prokázal v šetřeném případě, že převažující část podzemního podlaží je 800 mm pod okolním terénem. Výkresy pohledů i řezů stavbou projektové dokumentace věc dokládají.
21. Příslušný správní orgán vydal závazné stanovisko ze dne 5. 1. 2021, č. j. KUJI 109368/2020, sp. zn. OUP 6/2021, kterým potvrdil závazné stanovisko Městského úřadu NMNM. Nejedná se pouze o formální vypořádání s námitkami žalobce. Stavební úřad měl pro své rozhodování vyjádření projektanta o posouzení podlažnosti bytového domu.
22. Jak statický výpočet, tak inženýrsko-geologický průzkum se zaměřením na posouzení základových poměrů pro výstavbu bytového domu byly podkladem pro vypracování architektonicko stavebního řešení stavby bytového domu. Žalobce tvrzení nepodložil žádným podkladem.
23. Normový počet parkovacích míst je pro bytový dům dostatečný. Správní orgány se doloženým výpočtem parkovacích míst zabývaly. Stavební úřad odmítá tvrzení žalobce, že komunikace přechází přes nebezpečný a nezajištěný železniční přejezd. Světelná signalizace se zde realizovala cca před 12 lety. Stejná signalizace je i na dalších dvou, frekventovanějších přejezdech v NMNM.

IV. Doplnující vyjádření žalobce

24. Žalobce dokládá Odborné vyjádření Ing. arch. M. H., znalce, specializovaného na urbanistiku, ze dne 10. 11. 2022. Tento je dle žalobce relevantní ve spojení s korektivem v rozsudcích NSS sp. zn. 8 As 75/2010, sp. zn. 10 As 143/2016 a dále s vyhláškou č. 460/2021 o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva, § 2, písm. a) b) a c). Podlaží 1PP se podle znalce z větší části nachází nad terénem a je možné jej považovat za nadzemní. Správní orgány postupovaly podle zkreslených stavebně-technických údajů, správně nevyhodnotily údaje z dokumentace dostupné.
25. Metodika ověření výpočtu parkovacích stání se stanovuje podle ČSN 73 6110, čl. 14. Základní hodnota stupně automobilizace „ k_a “ je 1,0, která měla být použita. Dle tabulky č. 30 je možná redukce stání při zohlednění počtu obyvatel a zóny města. Pro skupinu A není možná redukce pod $k_p = 1$. Z tabulky č. 34 lze dopočítat, že na 1 garsoniéru připadá 0,5 parkovacího stání a na běžný byt 1 stání. 35 bytů a 1 garsoniéra tedy znamená 35,5 stání. Stavební úřad se stavebníkem se ustavili na 35 parkovacích míst. Aby se dostali do úsporného limitu 35 stání, použili koeficient $k_p = 0,98$, čímž potlačili požadavek minimálního parametru 1,0 (kde by výpočet znamenal: $35,5 \times 1,0 = 35,5$). Požadavek tak stlačili na 34,79. Tato úleva dává smysl při výstavbě např. v proluce v historickém jádru města, nikoli na volném několikahektarovém prostoru, kde mohlo být vybudováno větší parkoviště. Takový postup je v rozporu s postupem v jiných případech. Pracovnice stavebního úřadu ústně sdělila, že součinitel je obvykle 1,25 a pak to odmítla potvrdit písemně. Stavba je připravována na velké ploše, nikoli ve stísněné proluce v centru města, kde by byl možný deficit parkování. Bytový dům bude generovat zvýšené parkovací požadavky. Okolní volné plochy dostatečnou parkovací obslužnost obecně umožňují.
26. Postup v této věci zpochybňují další důkazy (přílohou doplnění žaloby): Územní plán září 2022, str. 69, kde je k_p 1,5. Při použití tohoto čísla by byl počet parkovacích míst 53,25. Takové číslo je přiměřené místním poměrům a koeficientem 1,5 stanovený počet parkovacích míst nad 50 je oprávněným veřejnoprávním požadavkem. Dále žalobce předkládá Diplomovou práci, v níž se autorka zabývala touto problematikou a zpracovala k porovnání řadu staveb a lokalit, parkovací obslužnost nemocnic, mj. i NMNM. Z tabulky č. 40 je zřejmé, že v NMNM je součinitel vlivu stupně motorizace 1,0. Tento údaj se nestanovuje rozhodnutím státní správy nebo územní samosprávy jako obecně závazný akt. Jde o odborné posouzení a aplikaci vhodných parametrů.

V. Druhé vyjádření žalovaného

27. Žalovaný vycházel z dokumentace záměru, ze schématu doplněném projektantem v rámci „*Vyjádření projektanta k podlažnosti budovy Bytový dům Zahrada Nové Město na Moravě*“, z něhož vyplývá, že první dvě podlaží záměru mají převážující část úrovně podlahy níže než 800 mm pod okolním terénem. Definice podzemního podlaží dle ČSN 73 4301 je tak pro první dvě podlaží záměru splněna a jedná se o podzemní podlaží.
28. Žalovaný při rozhodování vycházel z aktuálního územního plánu, v němž v době rozhodování (květen 2021) nebyl součinitel stupně automobilizace uveden. Jak uvádí žalobce, tato podmínka je uvedena až ve Změně č. 2 účinné od 18. 10. 2022.

VI. Třetí vyjádření žalobce

29. Žalobce již nemá další meritorní vyjádření k podání žalovaného Krajského úřadu Vysočina, reagujícímu na žalobu.

VII. Vyjádření OZNŘ INDIGOTEAM

30. Osoba zúčastněná na řízení považuje rozhodnutí za správné a navrhuje zamítnutí žaloby.
31. Žalobci bylo umožněno nahlédnout do úplné projektové dokumentace, přičemž žalobce o nahlédnutí nežádal. Námitky nevhodných podmínek jsou účelové. Umožnit pořízení kopie projektové dokumentace je možné pouze se souhlasem toho, kdo dokumentaci pořídil (viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 5. 7. 2017, č. j. 29 A 107/2015-86, korigovaný rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 23. 7. 2019, č. j. 2 As 256/2017-48). Stavební úřad po provedení testu proporcionality i s ohledem na předchozí možnost žalobce seznámit se s kompletní projektovou dokumentací usoudil, že bez souhlasu stavebníka další nahlédnutí v celém rozsahu nepovolí. Žalobce avizoval vůli poskytnout získané podklady třetí osobě, odborníkovi z oboru, k posouzení projektu. Ohrožení autorského práva je tak zřejmé.
32. Tvrzení, že rozhodnutí o vynětí půdy ze ZPF mělo předcházet rozhodnutí o vydání společného povolení, je přepjatým formalismem. Celková koncepce tvaru, podlažnosti a prostorového uspořádání je plně v souladu s požadavky územního plánu a územní studie definované pro tuto lokalitu. Převažující část podzemních podlaží je 800 mm pod okolním terénem. Podmínka ČSN 73 4301 je tedy splněna. Provedení stavebního záměru je plně v souladu s platným územním plánem města. Stavebník splnil veškeré regulativy a podmínky pro využití území. Žalobce měl připomínky ke koncepci rozvoje a využití území uplatnit dříve, a to při pořízení územně plánovací dokumentace. Součástí podkladů je i inženýrskogeologický průzkum vypracovaný v prosinci 2018 společností ENVIREX, spol. s r.o., IČO: 479 14 700, se sídlem Petrovická 861, Nové Město na Moravě (dále jen „ENVIREX“).
33. Požadavky na oslunění se řídí Vyhláškou odkazující na normu ČSN 73 4301. Na pozemcích žalobce se nenachází žádná stavba. Možnost zastínění je nereálná. Pozemky žalobce se nachází na východ od plánované stavby a ta je schopna tyto zastínit až v odpoledních hodinách. Sám žalobce uvádí, že zákonný rámec počtu parkovacích míst je pravděpodobně splněn. Počet parkovacích míst je navržen v souladu s požadavky stanovenými v čl. 14 normy ČSN 73 6110.

VIII. Další vyjádření žalobce ze dne 16. 12. 2024, dne 17. 3. 2025 a dne 10. 6. 2025

34. INDIGOTEAM doposud nezapočal se stavbou. Rozhodnutí, která jsou předmětem tohoto řízení, pozbyla platnosti a účinnosti. Žalobce žádá soud, aby vznesl dotaz Odboru životního prostředí MěÚ Nové Město na Moravě, jako stavebnímu úřadu o sdělení, zda trvá či zda zaniklo oprávnění stavebníka provést stavbu podle stavebního povolení.
35. Z vyjádření úřadu nelze vyvodit jednoznačný závěr. Stavební úřad se zříká odpovědnosti a odkazuje na stavební deník, z něhož vyplývá, že se stavbou bylo započato. Jihlavský nadřízený orgán si zřejmě žádné stanovisko nevyžádal ani sám šetření neprovedl, odkázal na sepsaný stavební deník, resp. na jeho neukončenou část. Žalobce předkládá fotografie místa, pořízené dne 6. 3. 2025.
36. Žádná úprava kanalizačních šachet pro předmětnou stavbu provedena nebyla. V blízkosti staveniště se nachází jediná kanalizační šachta, která tam byla umístěna o několik let dříve. V ní není žádná přípojka (doklad fotodokumentace). Po návrhu na vyjádření stavebního úřadu byla revizní šachta neúčelně v místě dotyku s okolním travnatým terénem lehce

oplácána betonem. Čerstvý beton je zřejmý z fotodokumentace. Základ pro opěrnou zeď objektu SO4 neexistuje. Na jaře byla odhrnuta z cca 20 m zemina. Z fotografií z března 2025 je zřejmé, že tam tato úprava vydávaná za základ z 2023 ještě nebyla. Žalobce dokládá Odborné vyjádření Ing. arch. M. H. ze dne 1. 6. 2025. Přichází v úvahu výsledek příslušné pracovnice stavebního úřadu jako svědkyně ohledně pravdivosti vyjádření z 6. 5. 2025, případně požádat o kontrolu MMR.

IX. Ústní jednání

37. Při ústním jednání dne 12. 11. 2025 účastníci i OZNŘ II, stavebník, setrvali na svých dosavadních tvrzeních k věci.

X. Posouzení věci soudem

38. Krajský soud v Brně (dále také „soud“) přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i předcházející rozhodnutí finančního úřadu včetně řízení předcházejícího jejich vydání, a shledal, že žaloba **není důvodná**.
39. Předmětem sporu v nynější věci je polemika žalobce ohledně zákonnosti schválení stavebního záměru stavebním úřadem a procesním postupem správních orgánů.
40. Předně soud považuje za důležité uvést, že žalobní námitky se v mnohém neliší od námitek uplatněných žalobcem v odvolání. Jak Nejvyšší správní soud (dále též „NSS“) setrval judikuje, v žalobě je třeba odlišovat uplatněné žalobní námitky a jednotlivé dílčí argumenty na jejich podporu. Správní soud má povinnost vypořádat se přezkoumatelným způsobem se všemi uplatněnými žalobními námitkami, což ale neznamená, že musí nutně reagovat na každý dílčí argument či tvrzení žalobce (viz rozsudek ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 79/2012-54). Odkáže-li soud v případě shody mezi svým názorem a odůvodněním žalobou napadeného rozhodnutí na toto odůvodnění, jde o běžnou a možnou praxi, neboť není smyslem soudního přezkumu opakovat již dříve vyřčené (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005-130, č. 1350/2007 Sb. NSS).

K námitce procesní vady řízení – žalobci nebylo umožněno nahlédnout do úplné projektové dokumentace

41. Soud shledal tuto námitku nedůvodnou. Jak soud zjistil ze správního spisu, dne 26. 6. 2020 proběhlo u stavebního úřadu ústní jednání, na kterém byli účastníci řízení (včetně žalobce), seznámení mimo jiné i s projektovou dokumentací stavby, jak ztvrdili svým podpisem na protokolu, proti jehož obsahu nebyly vzneseny žádné námitky. Následně byli všichni účastníci vyzváni k seznámení s podklady rozhodnutí ve lhůtě sedmi dnů od doručení výzvy. Žalobci byla tato výzva doručena dne 22. 7. 2020. Jak je zřejmé z dopisu žalobce adresovaného stavebnímu úřadu ze dne 29. 7. 2020, žalobce se s podklady seznámil a do spisu nahlédl dne 22. 6. 2020. Z textu dopisu není zřejmé, že by požadoval pořízení kopií z kompletní projektové dokumentace.
42. Stavební úřad schválil stavební záměr rozhodnutím ze dne 10. 8. 2020. Jak uvedl žalovaný a jak soud ověřil ve správním spise, žalobce poprvé v průběhu řízení požádal o nahlédnutí do kompletní projektové dokumentace a pořízení kopií a opisů po vydání rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, a to písemně v žádosti ze dne 1. 9. 2020, téhož dne doručené stavebnímu úřadu. Uvedl, že důvodem je jeho vlastnické právo k blízké sousedícím pozemkům a plánovaným stavbám na těchto pozemcích, které může být společným povolením dotčeno. Zde avizoval, že má sjednaný předběžný termín k nahlédnutí na den 2.

9. 2020. Zároveň doložil plnou moc pro zastupování zmocněncem, J. K. Dne 2. 9. 2020 se na stavební úřad dostavil zmocněnec J. K. s požadavkem na provedení kopií celé projektové dokumentace. Ze záznamu, založeného ve spisu, je zřejmé, že jelikož neuvedl věrohodný důvod a nepředložil souhlas stavebníka nebo projektanta, vyhodnotil stavební úřad, že pro potřeby žalobce jako souseda postačuje poskytnout mu kopie výkresů koordinační situace, pohledů a řez C-C, D-D.

43. Jak dále plyne ze spisu, stavebník na základě dotazu sdělil přípisem ze dne 3. 9. 2020, že nesouhlasí s poskytnutím jakékoliv kopie kterékoliv z částí projektové dokumentace. Konstatoval, že žalobce při ústním jednání dne 26. 6. 2020 poté, co si projektovou dokumentaci prostudoval a stavebník mu odpověděl na jeho četné dotazy, o poskytnutí kopie nežádal a ani posléze stavebníka neoslovil se žádostí o poskytnutí kopie. Konstatoval, že poskytnutí kopií projektové dokumentace by pro něho znamenalo zásah do jeho vlastnického práva. Předmětná dokumentace obsahuje řadu unikátních koncepcí a řešení a riziko zneužití je značné. Následně stavební úřad vydal dne 9. 9. 2020 usnesení, kterým žalobci odpírá možnost pořízení kopií kompletní projektové dokumentace. Stavební úřad poukázal na znění §168 odst. 2 stavebního zákona a konstatoval, že stavebník neudělil souhlas s pořízením kopií. Stavební úřad vyhodnotil práva žalobce a stavebníka s tím, že připomněl, že žalobce měl možnost v průběhu řízení nahlížet do kompletní stavební dokumentace, s ohledem na možnost dotčení jeho práv mu byly poskytnuty výkresy koordinační situace stavby, pohledy a řezy C-C a D-D, z kterých je možno ověřit případný vliv povolované stavby na sousední pozemky ve vlastnictví žalobce a případné budoucí stavby na nich. Rovněž osoba zúčastněná na řízení potvrdila, že žalobci bylo umožněno nahlédnout do úplné projektové dokumentace. Dále upozornila, že umožnit pořízení kopie projektové dokumentace je možné pouze se souhlasem toho, kdo dokumentaci pořídil. Nelze se tak ztotožnit s námitkou žalobce, že řízení trpí závažnou vadou.
44. Soud neshledal v postupu správních orgánů žádné pochybení, postupovaly v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona ani správního řádu. Žalobce měl možnost vyjádřit se k podkladům, při možnosti nahlédnutí do projektové dokumentace neměl námitky, protože se zpětně nemůže domáhat poskytnutí kopií, pokud s tím stavebník nesouhlasí. Stavební úřad mu poskytl výkresy z projektové dokumentace, které byly nezbytné pro posouzení možného vlivu stavby na pozemky ve vlastnictví žalobce. Práva žalobce nebyla nijak omezena. Skutečnost, že je žalobce lékařem, a tudíž nehrozí zneužití autorských práv, není pro řešenou věc relevantní.

K námitce, že ve věci nebylo postupováno správně podle stavebních předpisů

45. Žalobce namítá, že před vydáním stavebního povolení nebyl vydán souhlas k odnětí pozemku ze ZPF a že rozhodnutí neodpovídá rozsahu stavby a zasažené plochy.
46. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k této námitce uvedl, že pro stavební záměr bylo vydáno závazné stanovisko (dále též „Závazné stanovisko“ či „ZS“) Městského úřadu Nove Město na Moravě, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 10. 2. 2020, č. j. MUNNMN/81756/2019/Kem-ZP/ZPF. Sdělením Krajského úřadu Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 25. 1. 2021 č. j. KUJI 6397/2021, sp. zn. OZPZ 2404/2020 Pe (dále jen „Sdělení“), bylo pod písmenem a) závazné stanovisko městského úřadu potvrzeno a pod písm. b) závazného stanoviska byla stanovena nutnost podání nové žádosti o souhlas s trvalým odnětím ze ZPF u věcně a místně příslušného orgánu ochrany ZPF a v rámci řízení o této žádosti udělení souhlasu k trvalému odnětí ZPF, který bude

zahrnovat i zbytkové části dotčených pozemků, jelikož realizací návrhu trvalého odnětí ze zemědělského půdního fondu by došlo ke vzniku zbytkových, obtížně obhospodařovaných pozemků a tím porušení zásady ochrany ZPF uvedených v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ZPF“).

47. Žalovanému bylo dne 5. 2. 2021 stavebníkem doloženo rozhodnutí stavebního úřadu č. j. MUNNMN/3180/2021-3 ze dne 4. 2. 2021, kterým jako orgán ochrany ZPF udělil ve smyslu § 9 odst. 8 a § 21 odst. 1 zákona o ochraně ZPF souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF, a to 1,651 m²=0,1651 ha z pozemku p. č. XB v kat. území N. M. n. M. (dále též „Souhlas s odnětím“). Rozhodnutí nabylo dne 5. 2. 2021 právní moci, čímž byl naplněn požadavek Krajského úřadu Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství Sdělením (viz text výše).
48. Žalovaný o vydání souhlasného stanoviska ze dne 4. 2. 2021 informoval účastníky přípisem ze dne 18. 3. 2021 ve věci seznámení s podklady rozhodnutí dle ust. §36 odst. 3 správního řádu, jehož přílohou bylo toto závazné stanovisko. Účastníci byli vyzváni k vyjádření ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení. Žalobci byla písemnost doručena dne 7. 4. 2021, k věci se však nevyjádřil.
49. Souhlas s odnětím byl vydán a práva a oprávněné zájmy vlastníků sousedních pozemků nemohou být rozhodnutím o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu přímo dotčeny, tudíž není na místě podávání jejich námitek. Koncept závazných stanovisek zde jde proti zájmu stavebníka v tom smyslu, že účastníkům řízení (vlastníkům sousedních pozemků apod.) jsou dána plná procesní práva i ve věcech, v nichž se jedná o čistě veřejnoprávní vztah (zde orgán ochrany zemědělského půdního fondu a vlastník odnímaného pozemku), jehož účelem je výhradně ochrana veřejného zájmu. Účastníci řízení tak nebyli na svých právech zkráceni. Účastníkům řízení nebyla odepřena možnost vyjádřit se a odvolat či podat správní žalobu (jak učinil právě žalobce).
50. Obdobný případ řešil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 18. 4. 2024, č.j. 9 As 52/2024-32. I v tomto případě šlo o závazné stanovisko vydané až v odvolacím řízení, žalobkyně se rovněž po seznámení s podklady podle §36 odst. 3 správního řádu k tomuto novému závaznému stanovisku nevyjádřila. Až v žalobě a rovněž v kasační stížnosti vyslovila názor, že odvolací orgán měl vzhledem k existenci nového závazného stanoviska rozhodnutí stavebního úřadu zrušit, aby proti novému rozhodnutí, a tedy i závaznému stanovisku mohla uplatnit odvolací námitky. Možnost vyjádření k podkladům rozhodnutí podle §36 odst. 3 správního řádu pokládala za nedostatečnou ochranu svých práv. Nejvyšší správní soud se v citovaném rozsudku neztotožnil s názorem, že v případě vydání nového závazného stanoviska je nutno rozhodnutí stavebního úřadu zrušit. Konstatoval, že „*fújčinné ochrany práv proti případnému zásahu, jenž by měl základ v závazném stanovisku předloženém teprve v odvolacím řízení, se lze domoci již v jeho průběhu.*“ Následně uvedl, že „*býlo-li v průběhu odvolacího řízení vydáno závazné stanovisko dotčeného orgánu prvního stupně, pak je odvolací správní orgán, který z něj vychází ve svém rozhodnutí, povinen nejen dát účastníkovi řízení možnost vyjádřit se k tomuto podkladu rozhodnutí podle § 36 odst. 3 správního řádu, nýbrž na jeho případné vyjádření, které směřuje proti obsahu závazného stanoviska, také reagovat způsobem odpovídajícím uplatnění takovéto námitky v odvolání podle § 149 odst. 7 správního řádu. Z toho vyplývá jeho povinnost vyžádat si za analogického použití tohoto ustanovení potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.*“

51. Soud tedy shrnuje, že žalobce měl možnost se k závaznému stanovisku vydanému v průběhu odvolacího řízení vyjádřit podle § 36 odst. 3 správního řádu. Této možnosti však nevyužil. Nelze konstatovat, že by byl dotčen na svých právech. Proti obsahu závazného stanoviska měl možnost brojít rovněž v žalobě.
52. V žalobě žalobce namítal, že ani nové závazné stanovisko neodpovídá rozsahu stavby a zasažené plochy. Soud k tomu konstatuje, že Souhlas s odnětím byl vydán pro pozemek parc. č. XB (orná půda) ve vlastnictví INDIGOTEAM s tím, že stavbou jsou dotčeny dále pozemky p. č. XE a XC, jejichž vlastníkem je Nové Město na Moravě. Souhlas byl vydán ve vztahu k pozemku INDIGOTEAM s tím, že jelikož stavba zasahuje i do dalších pozemků, u ostatních parcel dotčených stavbou bude jejich vlastník město NMNM řešit změnu druhu pozemků a způsob jejich využití v celkové koncepci a v souladu s územním plánem. Ze Souhlasu s odnětím je tedy zřejmé, že byla komplexně vyřešena problematika ve vztahu ke všem pozemkům dotčeným stavbou. Proti tomuto konkrétnímu řešení žalobce námitky nevznsl. Námitku žalobce neshledal soud důvodnou.

K námitce podlažnosti stavby dle předložené dokumentace

53. První podzemní podlaží je dle žalobce odkrytým podlažím a svým charakterem nadzemním. Z vizualizace je zřejmé, že stavební výsledek je pět nadzemních podlaží, kdy stavebník hodlá prodat byty v pěti poschodích a nenabízí byty podzemní. Stavebník chce využít svažitého terénu pro čtyřpatrový dům s otevřeným přízemím (s pěti nadzemními podlažními), kdy úředně deklarovanou nadzemní čtyřpodlažnost vztahuje k úrovni výše do svahu, která není stavebně technicky a z pohledového hlediska od města rozhodující.
54. Žalovaný k této námitce upozornil, že nebyla uplatněna žalobcem v řízení před stavebním úřadem a vztahuje se na ni koncentrační zásada dle §89 stavebního zákona. V napadeném rozhodnutí uvedl, že podle ČSN 73 4301, se za podzemní podlaží považuje každé podlaží, jenž má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu. Projektant k uplatněné námitce doložil své vyjádření a grafické schéma, z něhož je patrný obvod objektu a jednotlivé délky obvodu podlaží, které jsou pod nebo nad hranicí 800 mm okolního terénu. Z grafického znázornění je patrné, že převažující část podzemního podlaží je 800 mm pod okolním terénem a projektant tím deklaruje splnění podmínky dle ČSN 73 4301, bod 3.3.1.). Rovněž dle osoby zúčastněné na řízení je podmínka ČSN 73 4301 splněna.
55. V replice žalobce předkládá Odborné vyjádření Ing. arch. M. H., jenž je dle žalobce relevantní ve spojení s rozsudky NSS č. j. 8 As 75/2010-165 a č. j. 10 As 143/2016-121. Správní orgány dle žalobce postupovaly podle zkreslených stavebně-technických údajů a správně nevyhodnotily údaje z dokumentace dostupné.
56. Soud především konstatuje, že si je vědom koncentrační zásady stanovené v § 89 stavebního zákona. Žalobce námitku ve vztahu k podlažnosti neuplatnil včas v řízení před stavebním úřadem.
57. Žalobcem uvedené rozsudky Nejvyššího správního soudu se týkaly stavebních řízení na území hlavního města Prahy. Pokud se týká definice podzemního podlaží, vycházely z čl. 3 odst. 1 písm. j) vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze. Tato úprava tedy platí pouze pro Prahu. Definice pojmu „podzemní podlaží“ není předmětem obecně závazného právního předpisu. Nelze tedy hovořit o případné nezákonnosti rozhodnutí, kterou by byl soud povinen posoudit.

Vzhledem k tomu se soud uvedenou námitkou nemusel zabývat. Proto ani k této otázce neprováděl další navržené důkazy.

58. Nad rámec uvedeného soud konstatuje, že Ing. arch. H. v odborném vyjádření odkazuje na ČSN 73 4301 s tím, že definice v ní uvedené platí pouze v obvyklých případech, kdy je terén rovinatý nebo mírně sklonitý, nikoliv pro prudký svah, jak je tomu v tomto případě. Dále uvádí, že obě nejnižší položená podlaží zabírají pouze cca 2/3 plochy standardního podlaží, v důsledku čehož se předmětné podlaží vysunulo dopředu, kdy jeho čelní i boční stěna jsou výrazně nad okolním terénem. Předmětná stavba se z východu jeví jako čtyřpodlažní, ze západu jako šestipodlažní. Soud nesouhlasí s tím, že by uvedená ČSN platila pouze pro obvyklé případy. Z jejího obsahu je zřejmé, že řeší právě definici podzemního podlaží ve svažitém terénu. Pro posouzení je podstatná pouze plocha příslušného podlaží. Z nákresu Ing. arch. H. není zřejmé, že by vycházel z projektové dokumentace. Situace je dle názoru soudu dostatečně zřejmé z projektové dokumentace a doplňujícího nákresu projektanta, který je součástí správního spisu. Převažující část 1. podzemního podlaží je 800 mm pod okolním terénem. Blíže k tomu vyjádření žalovaného uvedené v bodě 54.

K námitce, že výškou stavby dojde k narušení pozitivních pohledových dominant a pohledového horizontu města

59. Žalobce namítá, že stanovisko orgánu územního plánování nijak nevysvětluje, jak může stavba převýšeného bytového domu na hraně terénního zlomu, být v souladu se stávajícím charakterem a hodnotami území. Správní orgán ve stanovisku nezohlednil, že nový bytový dům snižuje využitelnost navazujícího k zástavbě určeného území.
60. Rovněž tuto námitku řešil žalovaný ve svém rozhodnutí. Uvedl, že námitka směřuje do závazného stanoviska orgánu územního plánování Městského úřadu Nové Město na Moravě, odboru stavebního a životního prostředí č. j. MUNNMN/77965/2019-1 ze dne 20. 1. 2020. Toto závazné stanovisko bylo přezkoumáno nadřízeným správním orgánem Krajským úřadem Kraje Vysočina, odborem územního plánování a stavebního řádu, oddělením územního plánování a tímto správním orgánem potvrzeno závazným stanoviskem č. j. KUJI 109368/2020, sp. zn. OUP 6/2021 ze dne 5. 1. 2021.
61. Správní orgány došly k závěru, že stavební záměr je v souladu s územním plánem a respektuje podrobné podmínky stanovené územní studií lokality Zahradnictví, stavební záměr splňuje podmínku výškové regulace (výška zástavby nepřekračuje úroveň 625,0 m. n. m., kdy stavební záměr má výšku 12,275 m, což odpovídá 625 m. n. m.). Dále byl zohledněn tvar, orientace, svažitost pozemku a charakter okolní zástavby. V sousedství se nachází budova Střední odborné školy Nové Město na Moravě, jež má v části nejbližší stavebnímu záměru čtyři nadzemní podlaží (o rozměrech cca 58 m na 19,5 m, což se přibližuje stavebnímu záměru o rozměrech cca 40,5 m na 14 m). Dle územní studie je minimální vzdálenost mezi budovou záměru a rodinnými domy sousedícími z východu přes komunikaci 20 metrů a minimální vzdálenost mezi budovou záměru a rodinným domem sousedícím ze severu 10 metrů, přičemž pozemek pro tento rodinný dům je výrazně podélného tvaru ve směru sever jih a vytváří tak dostatek prostoru pro umístění rodinného domu v dostatečné vzdálenosti od budovy stavebního záměru. S ohledem na uvedené krajský soud, stejně jako žalovaný, dospěl k závěru, že by umístěním stavebního zámětu došlo k výraznému narušení pozitivních pohledových dominant města a jeho pohledového horizontu či k narušení kulturních a civilizačních hodnot území. Správní orgány prověřily

vztah relevantním cílům a úkolům. Dle OZNŘ je provedení stavebního záměru v souladu s územním plánem.

62. Bylo dostatečně zohledněno okolí – nejedná se přitom o lokalitu, v níž by se nacházely v sousedství toliko nízké rodinné domy. Soud se neztotožňuje s tím, že se stavebním záměrem sníží využitelnost zástavby. Lze souhlasit s tím, že nejen zájmy developera, ale i dalších budoucích stavebníků v území musí být vzaty do úvahy, to se však v daném případě stalo. Sousední pozemky mohou být nadále zastavěny. Jelikož některé zastavěny nejsou, nebylo možné vůči případným rodinným domům posuzovat např. vzdálenosti apod. Není ani zřejmé, kde přesně budou budoucí stavební záměry realizovány.
63. Žalobce dále namítal, že budova školy leží níže, není odnikud kromě bezprostředního okolí viditelná, na rozdíl od plánované stavby budovy na kopci, která krabicovým tvarem znehodnotí pohledové dominanty města ze všech stran. Soud nesouhlasí s námitkou, že argumentace na příbuznost a blízkost budovy školy je urbanisticky zcela nepřipadná a účelová. Situace v okolí plánované stavby byla řádně vyhodnocena. Budova splňuje podmínky co do rozměru, vztah k okolí byl vyhodnocen pozitivně a správní orgány tak postupovaly správně, povolily-li stavební záměr. Není špatný postup žalovaného, který se ztotožnil s projektantem, tedy odborníkem na danou problematiku. Stavební úřad i žalovaný učinily, jak je již výše uvedeno, své závěry o tom, že stavební záměr je možné povolit a tyto závěry odůvodnily.

K námitce ohledně statiky bytového domu

64. Dosavadní geologický průzkum byl dle žalobce proveden v nedostatečné míře. Základy budovy jsou navrženy nedostatečně. Možným sesuvem je ohrožena právě hmotově srovnávaná budova školy a dále osoby a majetek na komunikaci vedoucí údolím.
65. Z obsahu správního spisu soud zjistil, že dokumentaci pro vydání společného povolení př. stavby s názvem „Novostavba bytového domu a potřebné infrastruktury v NMNM“ zpracoval Z. C., autorizovaný technik pro pozemní stavby, č. zak. 01032019, z1. 3. 2019 (souhrnná technická zpráva a technická zpráva ze srpna 2019). Požárně bezpečnostní řešení vypracoval Ing. J. J., autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a Ing. E. K., požární specialista, X, 1. M. 520/8, O. Průkaz energetické náročnosti budovy zpracovala Ing. P. H., energetický specialista, zapsána v seznamu energ. specialistů pod č. X. Statický výpočet vypracoval Ing. P. Ch. v prosinci 2019, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku, č. autorizace X. Dokumentaci vodovodu SO 05, dešťové kanalizace SO 06 a splaškové kanalizace SO 07 zpracoval Ing. J. Š., autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby, dne 17. 11. 2019. Část dokumentace D 1.4 Silnoproudé techniky a hromosvodu vypracoval Ing. V. L., autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb v 11/2019.
66. Jak uvedl žalovaný ve svém rozhodnutí, přílohou žádosti o vydání společného povolení je mj. *Závěrečná zpráva o inženýrskogeologickém průzkumu*, již zhotovila firma Envirex spol. sr.o., Petrovická 861, 592 31 Nové Město na Moravě, odpovědný řešitel RNDr. L. P. s odbornou způsobilostí v oboru inženýrské geologie a geofyziky, v prosinci 2018. Inženýrskogeologický průzkum byl objedнан a vyhotoven se zaměřením na posouzení základových poměrů pro výstavbu stavebního záměru. Inženýrskogeologický průzkum byl založen na vyvrtání čtyř sond IG-1 až IG-4 pro účely makroskopické geologické dokumentace pokryvných tvarů a skalního podloží. Průzkumné práce se uskutečnily na pozemku p.č. XB. Základové poměry byly vyhodnoceny jako jednoduché; ověřené úložní

podmínky umožňují plošné zakládání budov (základní pásy, patky). Mělce zakleslé skalní podloží bude představovat zvýšené požadavky na zemní práce. Stav odkrytého skalního svahu si bude vyžadovat tzv. Stav bdělosti (druhý stupeň dle hodnocení metodikou RSR - Rock Slope Rating), riziková klasifikace - střední riziko. Tento inženýrskogeologický posudek byl podkladem projektantovi stavby pro vypracování projektové dokumentace. Statický výpočet vypracoval Ing. P. Ch. v prosinci 2019, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku, č. autorizace X. Na tento průzkum odkazuje i OZNŘ.

67. Jak statický výpočet, tak inženýrsko – geologický průzkum se zaměřením na posouzení základových poměrů pro výstavbu bytového domu byly podkladem pro vypracování architektonicko – stavebního řešení stavby bytového domu. Dle § 159 odst. 3 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, vč. vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Z technické zprávy ze dne 16. 12. 2019, která je součástí dokumentace pro společný souhlas, kterou vypracoval Ing. P. Ch., je zřejmé, že podkladem pro vypracování byla závěrečná zpráva inženýrsko – geologického průzkumu, kterou vypracoval INVIREX, spol. s r. o., RNDr. L. P. Statické řešení plánované stavby bylo navrženo s ohledem na závěry tohoto průzkumu
68. Správní orgány se s problematikou spojenou s geologickým průzkumem vypořádaly ve svých rozhodnutích, vycházely z výše uvedených podkladů, žalovaný reagoval na odvolací námítky. Žalobní námítky byly vzneseny značně obecně. Soud tedy konstatuje, že geologický průzkum byl zpracován a projektant se jím řídil. Žalobce navíc nepředložil nic, čímž by prokazoval své obecné tvrzení o nedostatečnosti geologického průzkumu a projektu, který z jeho zjištění vycházel.

K námítce zásahu do přirozeného denního osvětlení dalších plánovaných budov

69. Stavbou dle žalobce dojde ke zhoršení denního osvětlení plánovaných budov. Nebyly provedeny zátěžové studie. Předpokládaná výška plánovaných budov odpovídá charakteru rodinných domů. Stavební úřad se spokojil s nepřijatelnou, práva budoucích stavebníků omezující argumentací, že budovy doposud nestojí, takže nelze zohledňovat újmu, k níž by mohlo dojít.
70. K uvedenému byla zpracována technická zpráva. Žalovaný ve svém rozhodnutí uvedl, že ze souhrnné technické zprávy PD vyplývá, že stavební záměr nebude mít žádný negativní vliv na okolní stavby a pozemky. V části B.2.10 souhrnné technické zprávy týkající se údajů o denním osvětlení a oslunění, je vzdálenost jednotlivých objektů dostatečná, nedochází ke zhoršení podmínek denního osvětlení a oslunění stávajících, ani nových budov.
71. Stavební úřad k této námítce vhodně konstatoval, že na pozemcích se nenachází žádné stavby pro bydlení, rekreaci či jiné stavby a nebyl ani předložen návrh na jejich umístění. Územní studie lokality Zahradnictví v Novém Městě na Moravě vymezuje mj. pozemky pro výstavbu izolovaných RD a pozemky pro výstavbu skupinového a hromadného bydlení, avšak nevymezuje přesné umístění rodinných a bytových domů, ale pouze stavební čáru těchto pozemků jako nepřekročitelnou hranici pro umístění veškerých staveb vyšších než 2 m od úrovně terénu, případně uliční čáru jako nepřekročitelnou hranici pro umístění

veškerých staveb vyšších než 2 m od úrovně terénu, které se současně musí dotýkat půdorysný průmět hmoty hlavní budovy. Z toho dle stavebního úřadu vyplývá, že až při vlastním povolování sousední stavby (konkrétního záměru účastníků řízení), lze posoudit případně nepříznivé ovlivnění pozemků a zástavby zejména s ohledem na zastínění, s čímž se lze ztotožnit. Rovněž OZNŘ uvedla, že možnost zastínění je nereálná, neboť na pozemcích žalobce se nenachází žádná stavba.

72. Na pozemcích p.č. XE, XF a XG v kat. území NMNM se v současné době nenachází žádné stavby pro bydlení a tyto pozemky se nachází před bytovým domem – jeho východní stěnou, na pozemky tudíž svítí slunce až odpoledne, kdy se dostává na západní stranu bytového domu. Dle stavebního úřadu tak ani v případě budoucí zástavby na nich nemůže dojít k neúměrnému zastínění. Oslunění staveb se řídí vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „Vyhláška“), jež u oslunění odkazuje na normu ČSN 73 4301 Obytné budovy. ohledně zahrady není ve vyhlášce žádný požadavek stanoven. Norma v čl. 4.3.5. uvádí: „*Venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov, sloužící k rekreaci jejich obyvatel, mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejm. 3 hodiny dne 1. března.*“ Z ustanovení tohoto článku dle stavebního úřadu vyplývá, že není povinnost provést studii zastínění tzv. holého pozemku bez stavby. S uvedeným se zdejší soud ztotožňuje.
73. Dle § 11 odst. 1 Vyhlášky musí návrh osvětlení řešit u nově navrhovaných budov v souladu s normovými hodnotami denní, umělé i případné sdružené osvětlení, a posuzovat je společně s vytápěním, chlazením, větráním, ochranou proti hluku, prosluněním, včetně vlivu okolních budov, a naopak vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu. Žalovaný tedy správně uvedl, že pokud se na sousedních pozemcích účastníků řízení nenachází v současné době žádná bytová stavba s obytnými místnostmi, a o umístění žádné takové stavby nebylo dosud u stavebního úřadu požádáno (o vydání územního rozhodnutí o umístění takové stavby), potom nebyl projektant ani stavební úřad povinen se zabývat vlivem navrhované stavby na plánované stavby dle územní studie. Žalovaný dodal, že lze i bez posudku zastínění sousedních pozemků žalobce dojít k laickému závěru, že možnost jejich zastínění plánovanou stavbou je nereálná v tom ohledu, že jsou tyto pozemky situovány na východ od plánované stavby a jejich zastínění plánovanou stavbou bude možné až v odpoledních hodinách. Požadavek na oslunění pozemku dle ČSN 73 43 01 Obytné budovy v čl. 4.3.5 by byl splněn, kdyby zde stály stavby bytové.
74. Ustanovení § 11 odst. 1 Vyhlášky tedy hovoří výslovně o **stávající** zástavbě, nikoliv jak tvrdí žalobce, i o budoucích stavbách. Rovněž ze znění § 13 Vyhlášky vyplývá, že se ustanovení dotýká stávajících staveb. Z tvrzení žalobce není jasné, jak by měla být prosluněnost (např. místností) posuzována u staveb, které neexistují. Tento závěr tak nelze hodnotit jako protiústavní, jak žalobce tvrdí. Projektant nemůže hodnotit vliv na něco, co se v okolí nenachází, neboť není jasné, kde, jak a jaká stavba by měla na sousedních pozemcích stát. Stavebník tak neměl povinnost studii zastínění neexistujících budov předkládat a námitka žalobce není důvodná. Zájmy vztažené k sousedním parcelám, jak je žalobce definuje, byly dostatečně chráněny.

K námitce parkovacích míst a dopravní situace v okolí bytového domu

75. Stavební záměr dle žalobce nepočítá s parkovacími místy pro jiné subjekty. S ohledem na vybudované komunikace a zvyšující se počtu vozidel na obyvatele, byla nedostatečně vyhodnocena budoucí potřeba parkovacích míst – připouští potřebnost budování dalších parkovacích stání v budoucnu a přesouvá tento nedostatek ze stavebníka na NMNM, které

by nemělo možnost řešit to jinak než likvidací dalších zemědělských nebo nestavebních ploch. Budováním parkovacích stání dojde k dalšímu zmenšení plochy veřejné zeleně a tím k zhoršení životních podmínek obyvatel bytového domu i obyvatel z přilehlého okolí.

76. Žalovaný k tomuto ve svém rozhodnutí uvedl, že počet parkovacích míst je navržen v souladu s požadavky stanovenými v čl. 14 ČSN 73 6110 a stavební úřad nemá právo požadovat po stavebníkovi cokoliv nad rámec zákonných předpisů. Dle stavebního úřadu byl jediným, kdo mohl vznést požadavek na vyšší počet parkovacích míst v přípravném řízení, bylo město NMNM, které stavebníkovi poskytlo pozemky pro vybudování technické a dopravní infrastruktury. Řešení dopravní situace je v kompetenci Krajského ředitelství Policie ČR DI Žďár nad Sázavou a Městského úřadu NMNM, odboru dopravy a vnitřních věcí NMNM, kteří se stavebním záměrem vyslovili souhlas.
77. Jak je dále v napadeném rozhodnutí uvedeno (resp. jak uvedl stavební úřad), každá stavba určitým způsobem ovlivní své okolí. Stavební záměr sice představuje nárůst počtu obyvatel v lokalitě a s tím spojený provoz na komunikacích, ale územní plán a územní studie toto dovolují a nejedná se tak o zvýšení nad míru přiměřenou pro danou lokalitu. Stran blokování pozemku žalobce automobily je v napadeném rozhodnutí uvedeno, že v dané lokalitě neexistuje v současnosti příjezdová komunikace k jeho pozemkům a ani stavebním záměrem se žádná nebuduje. Počet parkovacích míst je v souladu s normou ČSN 73 6110.
78. Pro tato tvrzení žalovaný uvádí, že v předložené projektové dokumentaci, jak v textové části-souhrnné technické zprávě, tak ve výkresové části, výkres koordinační situace je řešeno dopravní napojení záměru na stávající dopravní infrastrukturu a dopravu v klidu. Pro dopravu v klidu je doložen výpočet odstavných a parkovacích stání pro stavební záměr dle ČSN 736110, čl. 14.1. Dle výpočtu se jedná o vybudování celkového počtu odstavných stání 35 ks. U bytového domu vznikne 27 odstavných stání, z toho 2 místa budou vyhrazena pro imobilní občany v souladu s požadavky vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, zbytek 8 odstavných stání je zajištěn ve 2. podzemním podlaží obytného domu. Dopravní napojení bude sloužit pouze pro bytový dům, nikoliv pro sousední pozemky ve vlastnictví účastníků řízení.
79. Dle § 5 odst. 2 vyhl. č. 268/2009 Sb. odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření.
80. Ve vyjádření žalovaný připomněl, že dle souhrnné technické zprávy projektové dokumentace obsahuje bytový dům 1 byt o 1 pokoji a 35 bytů (2+ kk) o celkové ploše do 100 m², což je stěžejním údajem pro provedení výpočtu počtu odstavných a parkovacích míst pro určitou stavbu dle ČSN 73 6110, kdy byt o 1 místnosti vyžaduje 0,5 stání, byt 2 + kk o ploše do 100 m² 1 stání. OZNŘ k uvedenému uvedla, že zákonný rámec počtu parkovacích míst je pravděpodobně splněn. Počet parkovacích míst je navržen v souladu s požadavky stanovenými v čl. 14 normy ČSN 73 6110. Jak uvedl žalovaný, v původním územním plánu účinném v době rozhodování nebyl součinitel automobilizace uveden, což žalobce nerozporuje.
81. Nároky na počet odstavných a parkovacích stání v plochách nejsou přímo stanoveny stavebním zákonem či jeho prováděcími právními předpisy. Ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. je toliko ve vztahu k vymezení stavebního pozemku v § 20 odst. 5 písm. a) kladen požadavek

na to, aby bylo „vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky“. Onou technickou normou je norma ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací*. Tato norma je veřejně přístupná.

82. V replice žalobce uvádí, že u součinitele vlivu automobilizace „ k_a “ měla být použita základní hodnota 1,0. Je možnost redukce stání, při zohlednění počtu obyvatel a zóny města, kdy pro skupinu A (stavby mimo centrum města), není možná redukce pod $k_p = 1$.
83. Než se soud pustí do věcného přezkumu této žalobní námitky, musí podotknout, že má vážné pochybnosti o tom, zda se vůbec nějak dotýká práv žalobce. Správní soudy mají ve správním soudnictví poskytovat ochranu veřejným subjektivním právům fyzických i právnických osob (§ 2 s. ř. s.). Podaná žaloba nemá sloužit k obecnému přezkumu zákonnosti rozhodnutí o umístění stavby. Nejde o žalobu ve veřejném zájmu (akcio popularis), ale k ochraně práv žalobců samotných.
84. Žalobce samozřejmě byl legitimován k samotnému podání žaloby, neboť bezprostředně sousedí s chystaným stavebním záměrem a přišel s řadou věcných námitek, které s jeho právy nepochybně souvisejí. Nicméně stran nynější námitky dotčení z okolností věci nevyplývá. Všeobecný dozor nad zákonností výkonu státní správy však správním soudům nepřísluší. A kvůli vadám, jež s ochranou subjektivních práv žalobců nijak nesouvisejí, soud napadené rozhodnutí rušit nemůže.
85. I přesto se soud k námitce týkající se parkovacích stání stručně vyjádří. Sám žalobce uvádí, že limit je pravděpodobně splněn. Jak vyplývá z žalobcem uváděné tabulky 30, je možné při nižší úrovni dostupnosti redukci počtu stání dle součinitele snížit. Ze spisového materiálu vyplývá, že při hodnotě 1,0 by počet parkovacích míst byl 35,5. S koeficientem 0,98 vychází počet parkovacích míst na 34,79, tj. 35 parkovacích stání. Takový rozdíl je marginální a počet parkovacích míst tak odpovídá počtu bytu ve stavebním záměru. S ohledem na to by tak námitka žalobce nebyla důvodná, neboť tato změna by nijak nezasáhla do vlastnického práva žalobce.
86. Dle žalobce je zde nebezpečí ze strany železničního přejezdu. K železničnímu přejezdu žalovaný uvedl, že se zde světelná signalizace realizovala cca před 12 lety. Stejná signalizace je i na dalších dvou, daleko frekventovanějších přejezdech, které vedou přes Nové Město na Moravě. Stavební záměr byl řádně podložen několika závaznými stanovisky, ať již od Policie či stran železnice od Správy železnic a Drážního úřadu a nebezpečnost stavebního záměru (příjezdové komunikace) nebyla shledána.
87. Stran dokazování územním plánem soud uvádí, že jelikož je tento účinný až od 18. 10. 2022 a žalovaný rozhodl o rok dříve, není tento důkaz předmětný pro toto řízení a je tak důkazem nadbytečným. Tvzení žalobce, že tolerance výpočtu za použití čísla nižšího než 1,0 a snížení požadavku parkovacích míst pod 35, je v rozporu s tím, jak komunikoval v jiných případech, není ničím podložen. Tvzení, že pracovnice stavebního úřadu v minulosti místnímu občanovi sdělila ústně, že „součinitel“ je obvykle 1,25 a pak to odmítla potvrdit písemně, v tomto ohledu neobstojí.
88. Rovněž důkaz diplomovou prací zdejší soud považuje za nadbytečný. Diplomová práce se sice zabývá koeficientem v NMNM, avšak otázka, kolik parkovacích míst má novoměstská

nemocnice, není pro řešenou věc relevantní. Nemocnice je zcela specifickou stavbou. Relevantní jsou parkovací stání u stavebního záměru.

89. Závěrem soud považuje za důležité dále upozornit na další vyjádření stran ohledně tvrzené nerozestavěnosti pozemku. Žalobce tvrdí, že stavba na pozemku nezapočala a tudíž rozhodnutí, která jsou předmětem tohoto řízení, pozbyla platnosti a účinnost. Soud k tomuto konstatuje, že je povinen přezkoumávat zákonnost napadeného rozhodnutí ke dni jeho vydání, a to jak z hlediska skutkového, tak právního stavu (viz § 75 s.ř.s.). Vzhledem k tomu tedy nemůže přezkoumávat, zda bylo se stavbou započato či nikoliv. Vzhledem k uvedenému soud neprováděl důkazy, které se týkaly otázky rozestavěnosti, a to Odborné vyjádření Ing. arch. M. H. ze dne 1. 6. 2025 a výsledch příslušné pracovnice stavebního úřadu jako svědkyně ohledně pravdivosti vyjádření z 6. 5. 2025.
90. Krajský soud tak uzavírá, že v předmětem řízení stavební úřady postupovaly správně, napadené rozhodnutí neshledal soud nepřezkoumatelným či nezákonným, pročež žalobu zamítl.

XI. Závěr a náklady řízení

91. Na základě výše uvedeného soud žalobu dle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl, neboť není důvodná.
92. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 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. Žalobkyně ve věci úspěch neměla (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, pročež mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.
93. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádné povinnosti, a proto jim náhradu nákladů řízení nepřiznal (§60 odst. 5 s. ř. s.).

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 zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 19. listopadu 2025

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu

