



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců Mgr. Filipa Skřivana a JUDr. Ing. Venduly Sochorové v právní věci

žalobců:

a) I. W.

bytem X

b) PhDr. O. Š.

bytem X

c) M. V.

bytem X

d) H. J.

bytem X

e) DRS IMMO a.s.

sídlem Lazy VII 5583, Zlín

f) J. Š.

bytem X

všichni zastoupeni Mgr. Romanem Václavíkem, advokátem

sídlem Kvítková 4703, Zlín

proti

žalovanému:

Krajský úřad Zlínského kraje

sídlem třída Tomáše Bati 21, Zlín

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

za účasti:

1. Rezidence Prštne, s. r. o.

sídlem Nové sady 2, Brno
zastoupen Mgr. Jiřím Tašlem, advokátem
sídlem Jezuitská 17, Brno

2. CETIN a.s.

sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

3. EG.D., a.s.

sídlem Lidická 1873/36, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 22. 10. 2025, č. j. KUZL 90827/2025, sp. zn. KUSP 22159/2025 KSÚ-Pek,

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 22. 10. 2025, č. j. KUZL 90827/2025, sp. zn. KUSP 22159/2025 KSÚ-Pek, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení 54 468 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejich zástupce, advokáta Mgr. Romana Václavíka.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Magistrát města Zlína (dále jen „stavební úřad“) na žádost osoby zúčastněné na řízení 1 (dále jen „stavebník“) společným povolením ze dne 8. 11. 2024, č. j. MMZL 229483/2024, povolil stavbu bytového domu „Rezidence Prštne“ a souvisejících stavebních objektů na pozemcích p. č. 475/1, 481/4 a 481/6 v katastrálním území Prštne (dále jen „stavba“). Žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobců a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

II. Žaloba

2. Žalobci namítají, že žalovaný mechanicky převzal argumentaci stavebního úřadu a nedostatečně se vypořádal s jejich námitkami, které vznesli zejména ve vyjádření k podkladům rozhodnutí ze dne 11. 9. 2024. Žalovaný se nezabýval tím, že stavba nesplňuje podmínky proluky, ani rizikem poškození sousedních domů. Nejistil charakter komerčního prostoru, a nemohl tedy posoudit soulad s územním plánem ani dopravní zátěž, kterou stavba vyvolá. Z 26 stran společného povolení pouze 3,5 strany obsahuje reakci na námitky žalobců. Důkazy navržené žalobci (návrh na vypracování odborné studie zastínění, srovnávací studie zastínění a odborné studie hluku) odmítl žalovaný provést, aniž by to odůvodnil.
3. Podklady předložené stavebníkem jsou nedostatečné. Posouzení zastínění pozemků neodpovídá požadavkům normy ČSN 73 4301, neobsahuje posouzení zastínění interiérů (oken obytných místností), nezohledňuje kumulativní účinek stávajícího zastínění od východu a nevyjadřuje se k podmínce oslunění obytných ploch dne 1. března alespoň po

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

dobu 90 minut. Navíc z něj nelze dovodit splnění podmínek oslunění pozemku p. č. 474 a 353/1. Nikdo se nevěnoval rovněž zastínění domů na pozemcích p. č. 900/1 a 353/1. Dle žalobců měly být vypracovány příslušné studie.

4. Výpočet hlukové zátěže z tepelného čerpadla a klimatizačních jednotek není podložen certifikovanou akustickou studií a není prokázána vzdálenost zdroje hluku od domů žalobců. Hladina akustického výkonu všech zdrojů na stavbě je 69,1 dB, hygienické limity jsou tedy prokazatelně překročeny. Stavebník předložil pouze ruční výpočet, který neposuzuje hlukovou zátěž ve všech chráněných prostorech. Krajská hygienická stanice (KHS) ve svém závazném stanovisku ze dne 6. 12. 2023 stanovila podmínku, že před zahájením užívání stavby bude provedeno měření hluku. Případný hluk však musí být posouzen ještě ve fázi stavebního řízení, nikoliv až po realizaci stavby. Ministerstvo zdravotnictví při přezkumu závazného stanoviska KHS neprovedlo žádné vlastní šetření a vycházelo pouze z podkladů stavebníka. Ten přitom v souhrnné technické zprávě uvádí jiné hodnoty akustického tlaku než ve svém vyjádření ze dne 9. 7. 2024. Podle žalobců není vzhledem k zasazení stavby mezi okolní domy a zahrady možné splnění 1. podmínky stanoviska Ministerstva zdravotnictví ze dne 13. 2. 2025. Tuto skutečnost správní orgány nezkoumaly. Provoz na parkovišti, které je součástí stavby, není podložen žádnou dopravní ani akustickou studií. Stavba zahrnuje 9 bytových jednotek a komerční prostor. Bude tedy generovat významný pohyb vozidel na již přetížené ulici Nábřeží a může obtěžovat hlukem, obzvláště v noci. Závěr žalovaného o minimálním provozu není opřen o žádný důkaz. Ministerstvo vůbec nevzalo v úvahu, že současná zátěž je kompenzována hradbou domů, nicméně parkoviště má být zřízeno uprostřed zahrad.
5. Na pozemku p. č. 353/1 se nacházejí dvě vzrostlé tuje, které mají kmen cca 30 cm od hranice pozemku. Stavba má být umístěna ve vzdálenosti pouhých 60 cm od kmene stromů (ačkoliv ochranný perimetr je 300 cm). Stromy tedy budou s nejvyšší pravděpodobností nenávratně poničeny. Posudek vlivu stavby na stromy předložený stavebníkem je v rozporu se znaleckým posudkem, který předložili žalobci a jehož správnost potvrzuje vyjádření Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí.
6. Stavba očividně neodpovídá charakteru zástavby a je v rozporu s podmínkami prostorového uspořádání stanovenými Územním plánem města Zlína (kapitola B2.1). Na ulici Nábřeží se nachází výhradně řadová zástavba dvoupodlažních rodinných domů se šikmou střechou. V bloku ohraničeném ulicemi Nábřeží, Náves a U Sokolovny není žádný třípodlažní bytový dům s rovnou střechou umístěný uprostřed zahrad. Jediná stavba většího rozsahu v širším okolí je bývalá základní škola, která se však nachází zcela mimo předmětnou zástavbu a ani ta není umístěna uprostřed zahrad rodinných domů. Stavba má být navíc umístěna zcela mimo uliční řadu existující zástavby řadových rodinných domů a fakticky nedoplňuje proluku.
7. Stavba nesplňuje odstupové vzdálenosti od sousedních domů ani od hranic pozemků. Stavebník argumentuje dodržením odstupových vzdáleností pro rodinné domy. Stavba však není rodinným domem. Odstupové vzdálenosti pro bytový dům by měly být vzhledem k jeho povaze přísnější (větší). Sám stavebník přiznává nedodržení dané podmínky vůči stavbě na pozemku p. č. 353/1. V žádném případě nejde o proluku, jak tvrdí správní orgány, neboť se nejedná o doplnění stávající souvislé zástavby stejnorodým druhem stavby se stavebně technickou návazností. Ministerstvo pro místní rozvoj v metodické pomůcce k umísťování staveb v prolukách navíc považuje za nepřípustné zastínění vyšší, než jaké by

bylo v případě doplnění řadové zástavby. Poměr zastínění správní orgány vůbec nezkontrolovaly.

8. Žalovaný se nezabýval ani vlivem stavby na kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolních stavbách. Vzhledem k umístění stavby a její výšce, včetně dvou teras 4 m nad okolním terénem, přitom o soukromí přijdou všechny okolní pozemky. Ze stavby bude vidět jak do okolních domů, tak do zahrad. Ztrátu soukromí přitom nelze řešit ani výsadbou stromů na pozemku stavebníka, jelikož pro ně nezbyvá prostor. K zásahu do soukromí dojde také z důvodu umístění parkoviště přímo uprostřed zahrad. Realizací stavby dojde navíc ke snížení tržní hodnoty sousedních nemovitostí o 10-15 % oproti stávajícímu stavu, jak vyplývá z odborného vyjádření realitní kanceláře předloženého žalobci dne 11. 9. 2024. Opačný názor správních orgánů není ničím podložen.

III. Vyjádření žalovaného

9. Žalovaný se žalobou nesouhlasí. S námitkami i návrhy na dokazování, které se nelišily od těch uplatněných již v řízení před stavebním úřadem, se vypořádal. Soulad s územním plánem potvrdily oba orgány územního plánování ve svých stanoviscích. Pozemek naplňuje definiční znaky proluky. Jedná se o volný pozemek určený k zastavění mezi zastavěnými pozemky, na nichž se nacházejí stavby rodinných domů, částečně jako souvislá řadová zástavba a částečně stavby volně stojící. Splněny jsou i požadavky na odstupy staveb. Stavba je umístěna tak, aby se v žádných protilehlých stěnách staveb pro bydlení nenacházela okna obytných místností. Námitky zásahu vlivem imisí do individuálních vlastnických práv žalovaný posoudil v takové konkrétnosti, v jaké je žalobci formulovali. Charakter dané lokality nespočívá čistě v bydlení v rodinných domech a s tím spojeným způsobem užívání přilehlých zahrad, ale jedná se o lokalitu se smíšeným charakterem užívání a s tím spojenými emisemi. Zásah stavby do vlastnických práv žalobců je přiměřený. Ke kácení stromů nedojde. Stromy sice nejsou významným krajinným prvkem, stavebník je přesto povinen si počínat tak, aby jejich poškození předešel. Posouzení snížení hodnoty nemovitostí není v kompetenci správních orgánů.

IV. Vyjádření stavebníka

10. Žaloba je podle stavebníka rozvlácným subjektivním nesouhlasem žalobců se stavebním záměrem. Žalobci spekulují o možných negativních vlivech stavby, aniž by je (a rozpor se zákonem) doložili. Soulad s územním plánem byl jednoznačně potvrzen souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování. S žádným konkrétním regulativem územního plánu stavba v rozporu není. Oproti uliční čáře je stavba odsunuta proto, že územní plán historicky vymezil v daném místě rezervu pro tzv. pravobřežní komunikaci a hranice zastavitelného území je tím posunuta. Námitky žalobců spočívají pouze v subjektivních a estetických důvodech. Stavba odpovídá výškové úrovni okolních staveb a v lokalitě se vyskytují různé typy střech. Stavba vhodně doplňuje proluku. Nejbližší stávající dům (č. p. 611) je od záměru vzdálen 8 m. Odstupy mezi budovami jsou dostatečné a výrazně převyšují zákonné minimum. Splněny jsou také požadavky na denní osvětlení. Stavebník předložil autorizovanou inženýrkou zpracované posouzení zastínění. Stavba může ovlivnit pouze oslunění oken domu č. p. 611, která kvůli své orientaci na sever nejsou ani nyní celý den osvětlena. Předložení certifikované studie oslunění právní předpisy neukládají. Zastínění v souladu s technickými normami nemůže být nepřiměřeným zásahem do *kvality prostředí* nebo *pohody bydlení*. Stavebník respektuje také soukromí

žalobců a z toho důvodu upravil projekt tak, že některá okna směřující na jejich pozemky jsou z neprůhledného skla, na terasách budou instalovány clony a počítá se i s výsadbou zeleně. Zbylé *sousedské vhlady* odpovídají obvyklé míře.

11. I z hlediska hluku správní orgány na základě podkladů (technická dokumentace navržených zařízení) dospěly k závěru o souladu s právními předpisy (hygienickými limity). Žalobci zaměňují akustický výkon instalovaných zařízení s hlukovou zátěží na svých pozemcích. Certifikovaná hluková studie by připadala v úvahu, pokud by měla stavba potenciál překročit hygienické limity. Hluk byl tedy v souladu s žalobci citovanou judikaturou posouzen už ve stavebním řízení s tím, že je v souladu s limity a později bude opět ověřen před kolaudací. Oponentní odborné posouzení žalobci nepředložili. Parkoviště bude sloužit rezidentům, nikoliv komerčnímu využití. Občasné nastartování a odjezd/příjezd vozidla je ve městě běžné. I v případě hluku navíc stavebník přijal opatření k jeho minimalizaci. Ve srovnání s přilehlou komunikací nedojde k relevantnímu nárůstu hluku.
12. Odborné posouzení vlivu stavby na dřeviny předložené stavebníkem počítá s šetrným prováděním stavebních prací v jejich okolí. Žalovaný zjistil, že stromy nepodléhají žádné zvláštní ochraně. Dospěl proto i přes posudek předložený žalobci k tomu, že postačí šetrný přístup stavebníka. Samotné ohrožení stromů totiž není důvodem nepovolení stavby. Stavebník bude poškození stromů předcházet a případně pak ponese odpovědnost. Stavebník má dle občanského zákoníku právo na odstranění větví a kořenů na svém pozemku, nicméně stávající zeleň respektuje. Žalobci konkrétně neuvádí, v čem mají spočívat vady závazných stanovisek dotčených orgánů. Jde tedy jen o jejich nesouhlas s jejich závěry.

V. Posouzení věci krajským soudem

13. Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), osobami k tomu oprávněnými (§ 65 odst. 1 s. ř. s.). Žaloba je přípustná (zejména § 65, § 68 a § 70 s. ř. s.). Za splnění podmínek § 51 odst. 1 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání.
14. Žaloba je důvodná.
15. V první řadě žalobci namítají, že žalovaný nereagoval na jejich námítky a důkazní návrhy (uplatněné zejména ve vyjádření k podkladům ze dne 11. 9. 2024) a převážnou část napadeného rozhodnutí tvoří pouze nekriticky převzaté odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu. Napadené rozhodnutí proto považují za nepřezkoumatelné.
16. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno jen těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí. „*Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno*“ (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74). Obecně postačí, když správní orgány vysvětlí, proč nepovažují argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereagují na všechny myslitelné aspekty vznesené námítky. Správní orgány ani soudy totiž nemají povinnost vypořádat se s každým dílčím tvrzením, pokud proti němu postaví právní názor, v jehož konkurenci námítky jako celek neobstojí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014-43).

17. Nyní napadené rozhodnutí je přezkoumatelné. Žalovaný se totiž jak s námitkami žalobců, tak s jejich „důkazními návrhy“ vypořádal. Tím, zda jde o stavbu v proluce, se žalovaný zabýval na str. 11 napadeného rozhodnutí (bod *Nesplnění odstupových vzdáleností mezi budovami*), charakterem komerčního prostoru a související dopravní zátěží na str. 14-15 (v bodech *Nepřiměřené imise hlukem* a *Nedostatečné posouzení komerčního prostoru*), riziku poškození sousedních domů věnoval samostatný bod na str. 16 napadeného rozhodnutí. Jak stavební úřad, tak žalovaný reagovali i na vyjádření k podkladům rozhodnutí ze dne 11. 9. 2024. V něm totiž žalobci uplatnili v podstatě tytéž námitky jako v ostatních podáních. Je navíc pochopitelné, že se žalovaný v napadeném rozhodnutí výslovně nevěnoval vyjádření z doby před vydáním společného povolení. Žalovaný také vysvětlil, proč nepovažuje za nutné, aby stavebník předložil další odborné studie. Žalobci sami žádné oponentní studie či posudky jako důkaz nenavrhli. Ani počet stran, na kterých se správní orgány věnují námitkám žalobců, nemá význam z hlediska toho, zda žalobci dostali adekvátní odpověď na své námitky. Žalobci tedy sice namítají, že se správní orgány s jejich námitkami nevypořádaly, ve skutečnosti však nesouhlasí s jejich závěry.
18. Žalobci mají za to, že podklady předložené stavebníkem pro povolení stavby *nestačí*. Zdejší soud v souladu se závěry žalovaného uvádí, že studie, jejichž vypracování (a provedení) žalobci požadovali, nejsou součástí stavební dokumentace požadované dle přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb pro vydání společného povolení. Není tedy *a priori* povinností stavebníka tyto studie předkládat. Jejich vypracování připadá v úvahu v případě, že vyvstanou pochybnosti o tom, jaký bude se stavbou spojen hluk/zastínění/vliv na dřeviny, nebo jiný negativní vliv, nebo o tom, zda tyto negativní vlivy nepřesáhnou zákonem stanovené limity.
19. Vzhledem k tomu, že žalobci namítali nepřiměřené zastínění svých nemovitostí, předložil stavebník posouzení zastínění vypracované Ing. Semelovou. Ta posoudila zastínění sousedních pozemků grafickou metodou pomocí diagramu zastínění dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy (tedy té normy, které se dovolávají žalobci). Dle normy jde o prostředek rychlého orientačního posouzení doby oslunění. Na základě zakreslení situace do diagramu dospěla Ing. Semelová k závěru, že budou dotčené pozemky osluněny dne 1. března šest a více hodin (p. č. 474) nebo z jedné poloviny zahrady minimálně tři hodiny (p. č. 476/2 a 476/3), tedy v souladu s odkazovanou normou. V diagramu zastínění sice nejsou příslušným symbolem označeny všechny body v mřížce na pozemku p. č. 474, v textové části posouzení však Ing. S. výslovně zmiňuje celý tento pozemek. Pozemek p. č. 353/1 nebyl v daném podkladu posuzován, neboť podklad byl vyhotoven výslovně ve vztahu k pozemkům zahrad (pozemek p. č. 353/1 je zastavěnou plochou).
20. Takové posouzení dle zdejšího soudu proti námitkám žalobců ob stojí. Je pochopitelné, že pokud na základě orientačního diagramu nejsou o splnění limitů oslunění pochybnosti, nenechal stavebník zpracovat podrobnější (a pravděpodobně nákladnější) studii zastínění. Žalobci pak sice vytýkají posouzení nedostatky z hlediska jeho podrobnosti, nevysvětlují ale, v čem jsou podle nich jeho závěry nesprávné. Z diagramu je přitom zřejmé, že vzhledem k umístění stavby do vnitrobloku na sever od stávající zástavby nedojde k zásadnímu zastínění sousedních budov. Budova na pozemku p. č. 353/1 nemá směrem ke stavbě žádný stavební otvor, který by bylo možné zastínit, a budova na pozemku p. č. 900/1 sice bude (a je) částečně zastíněna, nikoliv však v důsledku stavby, nýbrž vzhledem k umístění v řadové zástavbě. Posouzení správních orgánů explicitně zmiňuje a zohledňuje stávající zastínění od východu a vyjadřuje se i k podmínce dostatečného oslunění dne 1. března. Žalovaný

v souladu s logikou věci v napadeném rozhodnutí uzavřel, že mohou být dotčena pouze okna v severní části budovy na pozemku p. č. 900/1, která však již nyní nejsou po celý den přímo osvětlena vzhledem k jejich orientaci. V případě umístění stavby v uliční čáře tak, jak by tomu podle žalobců mělo být, by došlo k zásadnějšímu zastínění oken na západní straně domu na pozemku p. č. 900/1, s čímž musel ostatně ten, kdo okna umístil směrem k sousední stavební parcele (tj. fakticky směrem do proluky), počítat.

21. Smysl v tomto ohledu postrádá také odkaz na metodickou pomůcku Ministerstva pro místní rozvoj k umisťování staveb v *prolukách*. Jednak sami žalobci tvrdí, že o stavbu v proluce v nyní posuzované věci nejde, za druhé dle metodické pomůcky jsou podmínky pro zastínění v prolukách vůči stavebníkovi toliko vstřícnější, protože je přípustný v zásadě jakýkoliv záměr, který nezpůsobí větší zastínění, než předpokládaná zástavba proluky (odpovídající zástavbě, na kterou navazuje). Zdejší soud proto nedospěl k závěru, že měla být vypracována studie oslunění *certifikovanou osobou*, ani že by v důsledku stavby hrozilo sousedním nemovitostem nepřiměřené zastínění.
22. Ani pro posouzení hluku nebylo dle zdejšího soudu nutné obstarat další podklady, resp. *certifikovanou akustickou studii*. Svůj požadavek na vypracování akustické studie žalobci opírají o to, že dle výpočtu stavebníka je hladina akustického výkonu všech zdrojů celkem 69,1 dB, což překračuje veřejnoprávní limity, a že provedené výpočty neposuzují hlukovou zátěž ve všech chráněných prostorech (domy č. p. 611, 130, 456, 215) a nezohledňují odrazové plochy a amplifikaci hluku.
23. K tomu lze uvést, že žalobci žádné své vlastní výpočty nepředložili. Uvádí sice, že jsou hygienické limity *prokazatelně překročeny* s odkazem na hladinu akustického výkonu všech zdrojů dle výpočtu stavebníka (69,1 dB), na rozdíl od stavebníka a správních orgánů však vůbec nezohlednili vzdálenost svých nemovitostí od zdrojů. Problematika hluku byla řešena už ve *fázi stavebního řízení*, jak žalobci požadují. Požadavek dodatečného měření hluku po realizaci záměru před kolaudací je pak logickou kontrolou toho, zda byla stavba realizována v souladu se společným povolením, nikoliv přesunem povinností správních orgánů do navazujících řízení. Není přitom nutné, aby správní orgány při zpracování závazného stanoviska prováděly vlastní šetření. Stavbu povolují na základě stavebníkem předložené dokumentace. Tu žalobci v žádné konkrétní rovině nezpochybnili. Dotčené orgány zjišťovaly hladinu hluku v chráněných prostorech nejbližších staveb, což je logickým postupem. Sám stavebník pak ve svém podání ze dne 9. 7. 2024 doložil výpočty k dalším okolním chráněným venkovním prostorům. Ani k tomuto výpočtu žalobci nic konkrétního nenamítají. Za této situace nebylo povinností stavebníka předkládat v řízení hlukovou studii zpracovanou certifikovanou osobou jen proto, aby vyvrátil obavy žalobců, jež ani nebyly nijak přesvědčivě formulovány. Stavební úřad vysvětlil, že v případě, že měřením hluku po realizaci záměru bude doloženo překročení hygienických limitů hluku, budou provedena dodatečná protihluková opatření. K nadměrné hlukové zátěži tedy dle správních orgánů ani dle stavebníka docházet nebude (viz posouzení akustického tlaku u sousedních objektů ze dne 7. 6. 2024).
24. Zdejší soud nepřehlédl, že správní orgány (i dotčené orgány, tj. KHS a Ministerstvo zdravotnictví) uvedly, že vycházely z hodnot uvedených v projektové dokumentaci a dospěly k závěru, že akustický výkon tepelného čerpadla je 66 dB, akustický výkon jednotek venkovní klimatizace je 53 dB a celkový akustický výkon všech jednotek je 66,4 dB, zatímco stavebník ve svém vyjádření ze dne 9. 7. 2024 a přiložených výpočtech uvedl,

že akustický výkon tepelného čerpadla je 53 dB a akustický výkon klimatizačních jednotek je 66 dB a celkový akustický výkon je 69,1 dB.

25. V případě jednotky tepelného čerpadla již z napadeného rozhodnutí plyne, že technická dokumentace výrobce uvádí jednak maximální hodnoty akustického výkonu (66 dB v denním režimu a 63 dB v nočním režimu), za druhé jmenovitou hodnotu dle normy EN 12 102 (7/35 °C, 40 % výkonu otáček ventilátoru), která činí 53 dB. V případě klimatizačních jednotek se lze pouze domnívat, že správní orgány vycházely ze Souhrnné technické zprávy, podle které je jejich akustický výkon právě 53 dB, zatímco podle ostatních dokumentů (dokumentace výrobce, část D.1.4.4 technické zprávy) je akustický výkon jednotek klimatizace právě 66 dB, a hodnota 53 dB odpovídá hodnotě akustického tlaku. Tato diskrepance však dle zdejšího soudu bez dalšího (tj. bez konkrétních adresných námitek) nemá vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
26. Také v případě ohrožení stromů považuje zdejší soud odůvodnění napadeného rozhodnutí za dostatečné. I zde žalovaný vysvětlil, proč nebylo nutné rozpor předložených posudků řešit revizním znaleckým posudkem.
27. Stavebník předložil posudek zhotovený Ing. K. Dle něj lze s přihlédnutím k typické architektuře kořenových systémů dřevin rodu *Thuja* předpokládat, že výkopové práce výrazně nezasáhnou kosterní a kotvící kořeny. S nejvyšší pravděpodobností bude zasažena periferie kořenového systému, která je z hlediska stability stromu a možnosti obnovy kořenového systému nejméně závažná. Zhotovitel posudku stanovil preventivní opatření vedoucí k minimalizaci zásahů (výkopové práce výhradně ručně, zakrácení a ošetření případně poškozených kořenů, přikrytí geotextilií a kropení ad.). Uzavřel, že při jejich dodržení budou negativní vlivy stavby na stromy minimalizovány. Na druhou stranu posudek předložený žalobci uvádí, že vzhledem k výkopu přibližně 0,7 m od paty kmenů (příčměž dle normy ČSN 83 9061 je za kořenovou zónu považována plocha pod korunou + 1,5 m) bude mít stavba na stromy zásadní negativní vliv. I dle posudku předloženého žalobci však lze v *kořenové zóně* hloubit stavební jámy. Musí se tak ovšem stát ručně nebo za pomoci odsávací techniky v minimální vzdálenosti 2,5 m od paty kmene a nesmí se přetínat kořeny s průměrem větším než 2 cm.
28. Žalovaný v napadeném rozhodnutí vysvětlil, že oba oslovené orgány ochrany přírody a krajiny (Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, a Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) na základě posouzení věci dospěly shodně k závěru, že v rámci záměru nedojde ke kácení stromů na hranici pozemku p. č. 474, tedy nebudou dotčeny zájmy chráněné příslušnými předpisy v oblasti ochrany přírody a krajiny. Současně oba orgány zdůraznily, že stavebník je povinen si počínat tak, aby předešel možnému poškození uvedených dřevin, a upozornily ho na možnou delikttní odpovědnost. Žalovaný nepovažoval za nutné překonat rozpor posudků dalším, revizním posudkem. Na posuzované stromy nedopadá žádná zvláštní ochrana dle předpisů ochrany přírody a krajiny. Bude tedy na stavebníkovi, aby předešel poškození stromů. Vyjádření Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí a zemědělství, na které odkazují žalobci, sice opravdu konstatuje, že je stavba v přímé kolizi se stromy, nesouhlas s realizací stavby z něj však nevyplývá. Ostatně existenci zásahu do kořenů stromů předpokládají i oba posudky. Stejně jako žalovaný, také Magistrát města Zlína toliko vyžaduje, aby stavebník nepoškodil nebo nezničil stromy tak, že by byly podstatně nebo trvale sníženy jejich ekologické a společenské funkce nebo způsobeno jejich odumření.

29. Zdejší soud s tímto hodnocením souhlasí. Lze dodat, že při vysazení stromů na hranici pozemků je nutné počítat s budoucími ústupky ve prospěch vlastníků vedlejšího pozemku. S tím počítá (jak správně připomenul žalovaný) i občanský zákoník (§ 1016 odst. 2 a 3). V opačném případě by mohli vlastníci pozemků svévolně omezovat budoucí zástavbu svých sousedů výsadbou stromů v těsné blízkosti hranic pozemků. Odkazovaná technická norma sice poskytuje návod na to, jak předejít poškození stromů, není však obecně závazná (§ 4 odst. 1 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky) a její dodržení není nutným předpokladem společného povolení. I případný zásah stavby do zdraví stromů by nečinil stavební povolení nezákonným. Žalobci nevysvětlili, z čeho pramení jejich názor, že posuzované stromy představují významný krajinný prvek. Dle zdejšího soudu nic nenavádí tomu, že by stromy odpovídaly definici dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
30. Ani v případě *provozu na parkovišti* správní orgány nepochybily tím, že nepožadovaly zpracování dopravní či akustické studie. Stejně jako stavební úřad, žalovaný, KHS a Ministerstvo zdravotnictví má i zdejší soud za to, že stavba 9 bytových jednotek s 1 komerčním prostorem a k nim náležící parkoviště (2 parkovací stání před stavbou a 9 za ní ve vnitrobloku) nemá ze své podstaty potenciál zásadně ovlivnit stávající hlukové poměry v lokalitě městské zástavby těsně navazující na frekventovanou dopravní komunikaci. Není ani zřejmé, z čeho žalobci pojali podezření, že dopravní zátěž stoupne *zejména v noci*. Lze souhlasit se žalovaným, že žalobci ničím nedoložili svá tvrzení o *desítkách příjezdů a odjezdů denně*. Stavba s devíti parkovacími místy sama o sobě takové obavy nevyvolává. Dvě parkovací místa pro komerční prostor umístěná před budovou jsou pak z hlediska hluku a dopravní zátěže vzhledem k přilehlé komunikaci zanedbatelná.
31. Dostatečnou odpověď poskytly správní orgány i co do povahy komerčního prostoru. Stavební úřad uvedl, že před zahájením užívání neobsazeného komerčního prostoru v 1. NP požádá investor o závazné stanovisko KHS ke konkrétnímu způsobu jeho využití. Pro jeho provoz bude nutné vydat povolení o změně v užívání stavby podle nového stavebního zákona. Nelze nyní předjímat, jak budou komerční prostory využity, a jaká bude případná zátěž okolí v důsledku jejich provozu (případný hluk či jiné emise, nutný počet parkovacích míst apod.). Lze však předpokládat, že se bude jednat o drobnou komerci, obvyklou v obdobných prostorách, např. prodejna, kanceláře, provozovna drobných služeb apod., nikoliv např. o hlučné a prašné výrobní prostory. Žalovaný dodal, že stavební úřad rozhodoval o stavbě tak, jak byla vymezena v žádosti. Komerční prostor nebude možné využívat v rozporu s územním plánem. Ke komerčním účelům je ostatně využíván i sousední dům č. p. 279, kde má dle veřejně přístupných údajů provozovna několik ekonomických subjektů, navíc parkování pro daný komerční prostor je předpokládáno též v jižní části směrem do ulice.
32. Zdejší soud se s tímto odůvodněním ztotožňuje. Obecně není možné předvídat konkrétní využití komerčního prostoru, pokud není již před započítáním stavby zřejmé, kdo jej bude využívat. I v takovém případě by ovšem mohlo kdykoliv dojít ke změně povahy komerčního prostoru, například při změně nájemníka. Je proto logické, že konkrétní využití prostoru, včetně možných negativních vlivů, bude řešeno v rozhodnutí o užívání stavby. Samotným umístěním stavby, včetně relativně malého komerčního prostoru v ploše SO, která takové využití připouští, v sousedství budovy, která taktéž v části obsahuje komerční prostory, k nepřiměřenému zásahu do práv sousedů nedojde. V důsledku komerčního prostoru (s podlahovou plochou 64,37 m²), ke kterému náleží dvě parkovací

místa, nelze s ohledem na přilehlou frekventovanou komunikaci a světelnou křižovátku předvídat ani zásadní nárůst dopravní zátěže.

33. Žalobci mají dále za to, že umístění stavby brání splnění 1. podmínky stanovené Ministerstvem zdravotnictví. Podle ní budou *v průběhu realizace stavby veškeré demoliční a stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby v chráněném venkovním prostoru okolních staveb nedocházelo k překračování hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku A pro hluk ze stavební činnosti*. Ze žaloby není patrné, proč by tuto podmínku nemohl stavebník splnit, a to ani s ohledem na její umístění do vnitrobloku. Zdejší soud nemá za to, že posunutí stavby oproti linii ostatních staveb výrazně změní hluk z probíhající stavby. Z ničeho pak podle něj nevyplývá nesplnitelnost uvedené podmínky.
34. K imisím obecně pak v souladu se žalovaným zdejší soud dodává, že nikdo nemá právo na neměnnost poměrů v území a zakonzervování stávajícího stavu, zejména pak v případě, že žadatel splní veškeré zákonem stanovené požadavky pro povolení záměru (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46, a ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010145). Žalovaný odůvodnil, proč považuje hluk, zastínění a dopravní zátěž způsobené stavbou za přiměřené. Žalobci tyto závěry v konkrétní rovině nezpochybnili.
35. Žalobci dále namítají, že je stavba v rozporu s územním plánem (kap. B2.1). Nerozporují, že územní plán připouští z hlediska vymezené využitelnosti plochy bytový dům vč. komerčního záměru. Stavba se ale podle nich významně liší od okolní zástavby. Jde o bytový dům o třech nadzemních podlažích s plochou střechou v řadové zástavbě v podstatě totožných dvoupatrových rodinných domů s šikmou střechou, a navíc zcela mimo uliční čáru do vnitrobloku zahrad sousedních domů. Jediná alespoň trochu srovnatelná budova, základní škola umístěná na pozemku p. č. 144, leží zcela mimo okolní zástavbu, a ani ta není umístěna uprostřed zahrad rodinných domů.
36. Zdejší soud předeseílá, že povolenou stavbou dochází ke změně v území, proto je obligatorním podkladem rozhodnutí stavebního úřadu závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona.
37. Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Dotčený orgán tedy musí posoudit záměr jak z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, tak z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Mezi úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona patří mimo jiné stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, resp. stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.
38. Obsah závazného stanoviska by měl alespoň v základní rovině odpovídat požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí. Závazné stanovisko tedy krom jiného musí obsahovat úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením. Jedině tak bude možné přezkoumat ve správním soudnictví zákonnost závazného stanoviska jakožto závazného podkladu rozhodnutí dle § 75 odst. 2 s. ř. s. (srov.

např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009-150). Dle tohoto ustanovení rovněž platí, že soud přezkoumá zákonnost subsumovaného právního aktu a nepřezkoumává tedy jeho věcnou správnost, což by ostatně bylo například v případech přezkumu závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy z odborného hlediska neproveditelné bez dalšího znaleckého zkoumání závazného stanoviska (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 3. 2017, č. j. 2 As 230/2016-65, nebo ze dne 30. 8. 2023, č. j. 1 As 223/2022-29).

39. Územní plán města Zlína v kapitole *F) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu* mimo jiné stanoví požadavek *ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby*.
40. Dle koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína ze dne 11. 12. 2020 je v blízkém okolí záměru převažující zástavba dvoupodlažních rodinných domů s podkrovím zastřešeným šikmou střechou, které respektují jednotnou stavební čáru. V širším okolí jsou pak umístěny obdobné dvoupodlažní i třípodlažní objekty zastřešené rovnou i šikmou střechou, které svým charakterem i výškovou hladinou odpovídají navrženému bytovému domu. Poloha bytového domu respektuje hranici mezi funkčními plochami SO a DS 114, neboť pozemkem dotčeným záměrem prochází zastavitelná plocha DS 114, která neumožňuje zástavbu objektů k bydlení. Z tohoto důvodu je bytový dům umístěn dále za uliční čáru v ploše SO a nemůže tedy respektovat jednotnou stavební čáru okolní zástavby.
41. Žalobci v odvolání namítali, že správní orgán měl jasně a konkrétně zkoumat zástavbu v tomto konkrétním místě, přičemž svolil k výstavbě bytového domu o třech nadzemních podlažích v řadové zástavbě rodinných domů, a to zcela mimo uliční čáru. Správní orgán by stavbu měl zkoumat jako celek, tedy kde má být postavena, jak má být umístěna na pozemku a co má být její součástí. Žalobci rovněž namítali, že daný domovní blok je i přes neucelenou stavební typologii (ve smyslu přítomnosti jak solitérních domů, tak staveb řadových) jednotný v tom, že jeho vnitřní část (vnitroblok) je využíván pro rekreaci a oddech uživatelů, čemuž odpovídá také vysoký podíl zelených ploch právě ve vnitroblocích. Navržený záměr počítá pouze se dvěma nevelkými zbytkovými plochami, na kterých může zůstat zeleň na rostlém terénu. Jedná se o úplný cíp na konci pozemku a odstupový obdélník mezi navrženou stavbou a parkovištěm ve vnitrobloku. Celková plocha pro zeleň má odhadem do 150 m² a tvoří tak pouze nepatrný podíl z celého pozemku (méně než 15 %), a tato hodnota je tak v rozporu s požadavkem na zohlednění struktury, konkrétně podílu zelených ploch na pozemku ve vztahu k okolní zástavbě. Stejně tak umístění extenzivního povrchového parkoviště pro 9 vozidel ve vnitrobloku je v obecném rozporu s výše uvedeným požadavkem.
42. Nadřízený orgán územního plánování v potvrzujícím závazném stanovisku uvedl, že při posuzování výškové hladiny okolí, charakteru a struktury zástavby vycházel nejen z bezprostředního okolí záměru, za což lze považovat blok zástavby ohraničený ulicemi Nábřeží, U Sokolovny a Náves, ale též zástavby v ploše SO tzv. přes ulici, tedy zástavby těsně navazující se stejným způsobem využití, což plně odpovídá stanovení *okolí* uvedené v definici pojmu *výšková hladina okolí*. Zjistil, že v takto stanoveném okolí se nachází samostatně stojící i řadová zástavba, jedná se o rodinné domy, bytové domy i objekty

občanské vybavenosti, v některých objektech pro bydlení jsou i komerční prostory (služby, ubytování).

43. Z hlediska výškové hladiny okolí jsou zde budovy jedno až dvoupodlažní, vesměs s obytným podkrovím se zastřešením sedlovými, valbovými, polovalbovými, stanovými i plochými střechami, v případě šikmých střech většinou s vikýři, výška hřebenů střech pak dosahuje výšky dalšího (třetího) podlaží. Nachází se zde i stavby třípodlažní s plochou střechou. Převážná většina objektů je v dané lokalitě dvoupodlažních se šikmým vikýřovým zastřešením, kdy výška hřebene odpovídá atice rovné střechy třípodlažního objektu. Lze tedy konstatovat, že záměr nepřevyšuje výškovou hladinu okolí.
44. Samotný vzhled zástavby v dané lokalitě není zcela jednotný, území nespadá mezi hodnoty v území stanovené územním plánem, nevyznačuje se vysokou kvalitou architektury a urbanistických struktur. Velikost objektů je rozličná, půdorysy jsou čtvercové, obdélníkové i „do L“, objekty pro bydlení jsou o zastavěné ploše cca 90 až 240 m² a občanské vybavenosti až 430 m². Tvary a sklony střech jsou také různé (sedlové, valbové, polovalbové, stanové i ploché). Záměr se z těchto hledisek nevymyká a nevybočuje ani z hlediska stavebních otvorů a materiálového řešení.
45. Co se týče struktury zástavby, je záměr umisťován do stavební proluky, tedy do prostoru, kde se umístění objektu s funkcí odpovídající využití plochy SO předpokládá. Umístění objektu vůči veřejnému prostranství je územním plánem limitováno vymezením návrhové plochy DS 115 (zde nadřízený orgán opravil chybu v čísle plochy v původním závazném stanovisku), proto je záměr umístěn v odsunuté poloze, jeho situování nezmenšuje (neubírá) veřejný prostor. Bytový dům je osazen bezprostředně za stávajícími domy, které jsou podle územního plánu téměř celé v ploše DS 115.
46. Vzhledem k tomu, že v územním plánu použita formulace *ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby* nepředepisuje jejich striktní dodržení, a vzhledem k provedenému hodnocení, lze dle potvrzujícího závazného stanoviska konstatovat, že záměr tento obecný regulativ stanovený územním plánem naplňuje. Závěrem dotčený orgán zopakoval, že formulace *zohlednění* nepředepisuje striktní dodržení.
47. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí s úvahami dotčených orgánů ztotožnil. Dle zdejšího soudu však tyto úvahy neobstojí dílem pro nezákonnost a dílem pro nepřezkoumatelnost.
48. Po skutkové stránce z obsahu spisu a zjištění dotčených orgánů vyplývá, že bytový dům je třípodlažní s plochou střechou a je umístěn na pozemku p. č. 475/1 o rozloze 1 040 m² v převažující zástavbě dvoupodlažních rodinných domů s podkrovím, které respektují jednotnou stavební čáru. Zastavěná plocha bytového domu činí 273 m²; součástí záměru jsou zpevněné pojízdné plochy – sjezd ze zámkové dlažby (27,6 m²), před a podél objektu z betonové dlažby (306,5 m²) a prostor pro parkování v zadní části pozemku za bytovým domem z vegetační betonové dlažby se schopností vsakování (270,7 m²). Pozemek tedy má být zastavěn cca z 85 %.
49. Co se týče požadavku na zohlednění výškové hladiny, charakteru a struktury okolní zástavby, operují závazná stanoviska s pojmy *bližší okolí*, *bezprostřední okolí* a *zástavba těsně navazující se stejným způsobem využití*. Odkazují přitom na definici *okolí* v územním plánu ve vztahu k výškové hladině okolí, kterým se myslí maximální výška převážné většiny objektů v určité části sídla, která je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných

střech v charakteristickém (převažujícím) vzorku zástavby v dané lokalitě (ulici, čtvrti nebo ploše s rozdílným způsobem využití).

50. Lokalita je tedy v tomto smyslu určena ulicí, čtvrtí nebo plochou s rozdílným způsobem využití, vždy s ohledem na konkrétní okolnosti té které věci. Automaticky neplatí, že pojmem *okolní zástavba* lze rozumět pouze stavby nacházející se ve stejné stabilizované ploše, která je ohraničena a uzavřena konkrétními ulicemi (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 9. 2019, č. j. 7 As 253/2018-42), na druhou stranu pod stejnou stabilizovanou plochu (zde SO) může spadat několik lokalit s rozdílnou charakteristickou strukturou zástavby. I v nynější věci je součástí ploch SO *přes ulici* také mimo jiné hodnotné území Prštné – náves coby prostor dokládající historický vznik původní samostatné obce, urbanisticky exponovaný, s původní zástavbou kolem návsi. Úkolem dotčených orgánů územního plánování je v těchto případech řádně zhodnotit, zda daná plocha s rozdílným způsobem využití, do které má být umístěn stavební záměr, představuje homogenní přirozeně ohraničenou plochu nebo zda je tvořena několika různými částmi území (ulice, čtvrtě) vykazujícími z hlediska výškové hladiny, charakteru a struktury okolní zástavby určité charakteristické znaky.
51. V tomto ohledu proto dle zdejšího soudu nepostačí prosté sdělení, že dotčený orgán posuzoval v rámci okolní zástavby také stavby v ploše SO tzv. přes ulici. Nelze ani přisvědčit tomu, že tato úvaha plně odpovídá stanovení okolí uvedenému v definici pojmu výšková hladina okolí, neboť sama tato definice vnímá okolí v závislosti na okolnostech věci jako ulici, čtvrtě nebo plochu s rozdílným způsobem využití. Nebylo tedy řádně zdůvodněno, proč se dotčené orgány rozhodly vycházet při hodnocení charakteru zástavby nikoliv z ulice nebo čtvrti, nýbrž z nejširší možnosti – navazující zástavby se stejným způsobem využití.
52. Tato vada nemá dle zdejšího soudu vliv na zákonnost závazných stanovisek co do úvah o výškové hladině a charakteru okolní zástavby. Ať již je okolní zástavba pojata v užším či širším smyslu, podstatné je, že výšková hladina zástavby je definována jako maximální výška převážné většiny objektů v určité části sídla, která je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech. Ani žalobci netvrdí, že by stavební záměr okolní zástavbu převyšoval. Tvrdí toliko to, že převážná většina staveb má dvě nadzemní podlaží s podkrovím a navrhovaná stavba má podlaží tři. To však samo o sobě nezpůsobuje rozpor s uvedeným regulativem územního plánu. Výškovou hladinu stávající okolní zástavby totiž nelze ztotožňovat s výškovou regulací zástavby v návrhových a přestavbových plochách. Většina staveb v okolí má sice šikmé střechy (byť i přímo v daném bloku je stavba s plochou střechou), z ničeho ovšem neplyne, že by zástavba vykazovala (a opět, ať již přímo v bloku nebo v širším okolí) jednotu ve tvaru a sklonu střech. Dotčené orgány rovněž dostatečně vysvětlily, proč se samotná stavba bytového domu svou plochou zásadně neodlišuje od budov nacházejících se v dané lokalitě, a to poukazem na stavby jak v bezprostředním, tak i širším okolí. V této dílčí části proto závěry dotčených orgánů obstojí.
53. Jiná je však situace v případě zohlednění struktury zástavby. Strukturou zástavby územní plán rozumí rozmístění zástavby v rámci sídla, hustotu a členitost zastavění, míru využití území, umístění domů, podíl zelených ploch, užití uliční a stavební čáry, užití dominant apod.
54. Již prvotní úvaha dotčených orgánů, že záměr je umísťován do stavební proluky, je nesprávná a nezákonná. Prolukou podle § 25 odst. 4 věty druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, se rozumí mezera v souvislé zástavbě či v jejím rohu. Souvislost okolní zástavby přitom musí mít na danou mezeru takový vliv, že okolní zástavba fakticky předurčuje značnou část prostorových vlastností záměru, typicky jeho umístění, rozměry či orientaci. Záměr je tedy předurčen pokračovat v homogenitě, která je nastolena okolní zástavbou. Návaznost záměru umístěného v proluce tak musí být stavebně-faktická, nikoliv jen územní (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 4. 2024, č. j. 8 As 35/2023-45). Ve stávající zástavbě skutečně existuje proluka ve smyslu odkazovaného ustanovení, stavba bytového domu je však od této proluky odsunuta do vnitrobloku (patrně záměrně celým svým objemem, aby se vyhnula posuzování z hlediska odstupových vzdáleností), stavbou v proluce tedy jednoznačně není.

55. Ke struktuře zástavby dotčené orgány uvedly v podstatě pouze to, že stavební záměr nedodržuje uliční čáru. Umístění objektu je pak dle dotčených orgánů územním plánem limitováno vymezením návrhové plochy DS 115, proto je záměr umístěn v odsunuté poloze.
56. Zdejší soud nepřehlédl, že Územní plán města Zlína vymezil plochu DS 115 pro tzv. pravobřežní komunikaci coby součást plochy přestavby P17 tak, že stávající domy na ulici Nábřeží jsou téměř celé v této ploše. Zdejšímu soudu není znám důvod, pro který byla stávající stabilizovaná řadová zástavba rodinných domů územním plánem zařazena do ploch přestavby a dopravních ploch (a zkoumání tohoto důvodu by překračovalo předmět tohoto řízení). Lze se pouze domnívat, že koridor pro pravobřežní komunikaci byl převzat ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje (kap. 7.1 v popisu VPS pod kódem PK04). V odůvodnění ZÚR (kap. B.5.) je uvedeno, že koridor je šířkově definován tak, aby umožňoval zpřesnění průběhu trasy, včetně umístění ploch nezbytných k zajištění výstavby a následného užívání vymezení rozsahu dotčení vlastnických práv k pozemkům v podrobnější územně plánovací dokumentaci, což se evidentně nestalo. Podstatné je, že se jedná se o plochu dopravní infrastruktury – silniční doprava, do které dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze umístit stavbu pro bydlení. To však dle zdejšího soudu samo o sobě nemůže být dostatečným argumentem pro umístění stavby bez ohledu na strukturu stávající zástavby. Zjednodušeně řečeno, nelze přijmout závěr, že pokud územní plán z jakéhokoliv důvodu (byť třeba nelegitimního) formálně znemožnil přirozenou zástavbu proluky, lze na stavebním pozemku stavbu umístit v libovolné podobě a poloze.
57. Struktuře okolní zástavby se nad rámec uvedeného konstatování dotčené orgány vůbec nevěnovaly, přestože žalobci v odvolání v tomto ohledu uplatnili konkrétní námitky. V nich zejména poukazovali na to, že stavba je umístěna zcela mimo uliční čáru v jinak jednotném stavebním bloku převážně rodinných domů, jehož jednota spočívá v tom, že vnitřní část (vnitroblok) je využíván pro rekreaci a oddech obyvatel, čemuž odpovídá také vysoký podíl zelených ploch. Stavba je situována právě v tomto vnitrobloku a počítá s podílem zeleně méně než 15 % a umístěním extenzivního povrchového parkoviště pro 9 vozidel přímo uprostřed vnitrobloku. K této argumentaci se nadřízený dotčený orgán územního plánování nijak nevyjádřil, proto je jeho závazné stanovisko také nepřezkoumatelné.
58. Pouhým náznakem vypořádání je stručná úvaha, že formulace územního plánu *ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby* nepředepisuje jejich striktní dodržení. Ani zde zdejšímu soudu není zcela

jasné, co tím dotčené orgány hodlají sdělit. Samozřejmě platí, že zástavba nemůže být zcela unifikovaná a určité odchylky nebo vhodné (byť odlišné) doplnění respektující strukturu stávající zástavby je obecně přípustné. Zohlednit znamená přihlídnout k významným aspektům dosavadního charakteru a struktury okolní zástavby, nikoliv toliko vzít je na vědomí a do území pak vpustit stavbu z hlediska struktury a charakteru stávající zástavby naprosto nesourodou. Je-li okolní zástavba tvořena převážně rodinnými domy s převažujícím podílem zeleně v zahradách, těžko si lze představit, že by stavební záměr umožňující zastavění 85 % pozemku bytovým domem s přilehlými parkovacími stáními a minimálním podílem zeleně charakter a strukturu zástavby respektoval, přestože územně plánovací dokumentace exaktní požadavky na dodržení podílu zeleně či podílu zastavěné plochy pozemku neobsahuje. Zdejší soud přitom považuje za dobře hajitelný postoj žalobců spočívající v tom, že stavbu bytového domu umístěnou mimo uliční čáru mezi zahradami stávajících rodinných domů, s parkovištěm uprostřed, ve svém souhrnu vnímají jako pomyslnou *pěst na oko* a je náročnější najít, co má s okolní zástavbou společného, než čím se od ní liší. V dalším řízení proto bude třeba se řádně zabývat otázkou, zda a z jakých důvodů ve smyslu požadavků územního plánu a § 19 stavebního zákona stavba zohledňuje strukturu a charakter okolní zástavby. Akceptoval-li žalovaný nepřezkoumatelné stanovisko orgánu územního plánování, je v této otázce nepřezkoumatelné i napadené rozhodnutí.

59. K odstupovým vzdálenostem lze dle zdejšího soudu uvést, že podle § 25 odst. 1 vyhlášky musí vzájemné odstupy staveb splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
60. Podle § 25 odst. 2 vyhlášky je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.
61. Podle § 25 odst. 4 vyhlášky jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.
62. Podle § 25 odst. 6 vyhlášky je s ohledem na charakter zástavby možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.
63. Stavební úřad ve svém rozhodnutí vysvětlil, že *vzájemné odstupy* staveb odpovídají § 25 vyhlášky, a to bez ohledu na to, zda jde nebo nejde o stavbu ve stísněných podmínkách nebo v *proluce*. Vzhledem k tomu, že je stavba umístěna až za linií stávajících rodinných domů, nejsou zde žádné protilehlé stěny, na které by bylo možné aplikovat § 25 odst. 4

vyhlášky. Stavba je bytovým domem s komerčním prostorem, tedy v jeho případě nelze aplikovat ustanovení o rodinných domech.

64. Se správními orgány lze souhlasit, že vzájemná odstupová vzdálenost stanovená pro *rodinné domy* se týká pouze vzájemných odstupů dvou rodinných domů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 1. 2011, č. j. 5 As 74/2009-67). Pokud by zákonodárce požadoval splnění těchto odstupových vzdáleností také pro jiné stavby než rodinné domy, zcela jistě by náležitým způsobem takovou skutečnost v dikci příslušného ustanovení rozlišil, jak učinil v § 25 odst. 1 vyhlášky, který zřejmě dopadá na odstupy mezi jakýmkoliv stavbami (bod 16 rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 3. 2020, č. j. 51 A 35/2019-87). To ostatně nepopírají ani žalobci, kteří poukazují na to, že se stavebník mylně dovolává pravidel pro rodinné domy. Jejich názor, že by měly být stanoveny přísnější odstupové vzdálenosti mezi bytovým a rodinným domem, není relevantní, jelikož nemá odraz v žádném právním předpise.
65. Krajský soud v Českých Budějovicích dále v odkazovaném rozhodnutí trefně uvádí, že aby byla možná aplikace § 25 odst. 4 vyhlášky, je nezbytná existence alespoň jedné dvojice vzájemně protilehlých stěn a umístění oken do obytných místností alespoň na jedné z nich. Jak správně uvedl žalovaný, žádná taková okna na protilehlých stěnách stavby a sousedních rodinných domů (na pozemcích p. č. 351/1 a 900/1) nejsou. Skutečnost, zda jde o stavbu v proluce, je v kontextu uvedeného irelevantní.
66. Také k otázce zásahu do soukromí se žalovaný v napadeném rozhodnutí podrobně vyjádřil. Uvedl, že se (potenciální) zásah stavby do soukromí pro jednotlivé žalobce liší. Ze západní strany lze předpokládat možné nahlížení v případě užívání jedné z teras v severní části, ve stěně sousedící s pozemkem p. č. 474 se nenacházejí žádné stavební otvory, které by umožňovaly nahlížení, ve třetím patře se nachází terasa, jež je od pozemku p. č. 474 oddělena plnou stěnou do výšky cca 190 cm. Terasa, z níž by bylo možné na pozemek p. č. 474 nahlížet, je přístupná ze 2. nadzemního podlaží, a náleží jednomu bytu. Běžné užívání terasy tak samo o sobě nemůže působit obtěžování, resp. ztrátu soukromí nad míru přiměřenou místním poměrům. Taktéž rodinný dům č. p. 279 je opatřen balkony přístupnými ze 2. nadzemního podlaží. Současně pozemky p. č. 474 a 353/1 nejsou ničím chráněny před pohledy ani z blízké silnice a chodníku v ulici Náves, tedy míra soukromí na těchto pozemcích je i v dosavadní situaci nízká. V případě dalších pozemků ve vlastnictví paní Š. a paní W. může k nahlížení docházet jen z terasy umístěné ve 2. nadzemním podlaží, která je přístupná z jednoho bytu, popřípadě pak ze 3 oken umístěných na východní straně domu (jedná se o jedno okno v 1. nadzemním podlaží o rozměrech 1250x2000 mm a dvě okna o rozměrech 1000x2200 mm, jež se nacházejí ve 2. a 3. nadzemním podlaží). Přestože se v dané lokalitě nenacházejí stavby opatřené terasami, i jiné domy v okolí jsou vybavené balkony, které taktéž umožňují nahlížení do zahrad a narušovat tak soukromí sousedů. Terasy nejsou primárně určeny k pozorování sousedních pozemků a sledování jejich uživatelů. Ani vzhledem k řadovému charakteru zástavby v dané lokalitě není míra soukromí v dané lokalitě vysoká a v případě, že budou terasy užívány obvyklým způsobem, pak i možný zásah do soukromí působený při jejich užívání nebude zásahem nad míru přiměřenou místním poměrům, který by značně omezil nebo znemožnil užívat sousední pozemky obvyklým způsobem. Ani parkoviště, které je zamýšleno pro potřeby obyvatel bytového domu a jeho primárním účelem je odstavení vozidla, nikoli zdržování se či rekreování rezidentů, nezpůsobí při užívání obvyklým způsobem zásadní zásah do

soukromí. Žalovaný na základě uvedeného vyhodnotil míru možné ztráty soukromí jako přiměřenou.

67. Zdejší soud nemá k uvedenému co dodat. Žalovaný se vyčerpávajícím způsobem vyjádřil ke všem namítaným hlediskům a žalobci jeho závěry nevystavili konkrétní kritice, ale jen svému nesouhlasu.
68. Konečně žalobci namítali, že v důsledku stavby klesne hodnota jejich nemovitostí o 10-15 %. K tomu lze uvést, že stavební úřady jsou sice povinny posoudit námitku snížení tržní ceny nemovitostí, činí tak však jen prostřednictvím nástrojů stavebního zákona, zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a obecnými požadavky na výstavbu (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 11. 2014, č. j. 5 As 78/2013-55, a ze dne 4. 3. 2015, č. j. 6 As 72/2014-88). K určitému zásahu do pohody bydlení (zastínění, hluk ad.) a souvisejícímu poklesu hodnoty okolních nemovitostí určených k bydlení dojde při realizaci téměř jakéhokoliv záměru. Jak správně uvedl žalovaný, proti tomu, že na pozemku bude *nějaká* stavba, by museli žalobci brojit v procesu schvalování územního plánu, nikoli až ve společném řízení (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29). Otázkou je tedy zejména přiměřenost záměru a jeho umístění mezi okolní zástavbu, čímž se zdejší soud zabýval výše a shledal, že v tomto ohledu napadené rozhodnutí vycházející z nepřezkoumatelných a nezákonných stanovisek dotčených orgánů územního plánování neobstojí.

VI. Závěr a náklady řízení

69. Zdejší soud z výše uvedených důvodů shledal žalobu důvodnou a napadené rozhodnutí zrušil podle § 78 odst. 1 s. ř. s. a § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. ve spojení s § 75 odst. 2 s. ř. s. pro nezákonnost a nepřezkoumatelnost a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V něm bude žalovaný vázán právním názorem vyjádřeným výše (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
70. O nákladech řízení soud rozhodl dle § 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. V dané věci měli plný úspěch ve věci žalobci, proto mají právo na náhradu nákladů řízení. Žalobcům vznikly náklady řízení za zaplacené soudní poplatky ve výši 18 000 Kč, poplatky za návrh na přiznání odkladného účinku 6 000 Kč a na právní zastoupení. Zástupce žalobce učinil 2 společné úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby) při zastupování 6 osob po 14 784 Kč podle § 7, § 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. a), d), a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), a dále má nárok na 2 režijní paušály po 450 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Celkem je tedy žalovaný povinen žalobcům na nákladech řízení nahradit částku 54 468 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejich zástupce, advokáta Mgr. Romana Václavíka. Osobám zúčastněným na řízení zdejší soud neuložil žádnou povinnost a pro přiznání náhrady nákladů řízení neshledal ani jiné důvody hodné zvláštního zřetele.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního

soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu

a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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 18. června 2026

David Raus v.r.
předseda senátu