



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Oulíkové a soudců Richarda Galise a Miroslava Makajeva ve věci

žalobce: **JUDr. D. Č.**
bytem X
zastoupený advokátem JUDr. Martinem Vychopeněm
sídlem Masarykovo náměstí 225, Benešov

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 11, Praha 5

za účasti: **1. Displaay ABC s.r.o.**, IČO: 14188295
sídlem U Libeňského pivovaru 2442/6, Praha 8
zastoupená advokátem JUDr. Emilem Flegelem
sídlem K Chaloupkám 3170/2, Praha 10

2. CETIN a.s., IČO: 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 8. 2025, č. j. 106223/2025/KUSK,

takto:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

- III. Žalobce je povinen zaplatit České republice – Krajskému soudu v Praze náhradu nákladů řízení ve výši 2 117,50 Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení 1. nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- V. Osoba zúčastněná na řízení 2. nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Městský úřad Benešov (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 19. 5. 2025, č. j. MUBN/154179/2025/VÝST (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), na žádost první osoby zúčastněné na řízení (dále jen „stavebník“) prvním výrokem podle § 197 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon z roku 2021“), povolil záměr s názvem „stavba základní školy v Xé ulici v X“ na pozemcích p. č. X1, X2, X3, X4 a X5 v katastrálním území X (dále jen „stavba“; všechny dále uváděné pozemky se nacházejí v tomto katastrální území). Druhým výrokem povolil kácení dřevin a současně uložil stavebníkovi povinnost provést náhradní výsadbu a třetím výrokem stanovil podmínky pro provedení stavby.
2. Stavba školy bude mít podle prvostupňového rozhodnutí tvar písmene T o maximálních půdorysných rozměrech 49,32 metru krát 32,20 metrů. Maximální výška bude činit 12 metrů. Stavba bude mít dvě nadzemní podlaží, třetí ustoupené podlaží a bude částečně podsklepena. Učebny budou orientovány západním směrem do zahrady. Střechy stavby budou ploché a extenzivně zelené. Nad druhým nadzemním podlažím budou střechy využívány částečně pro edukační účely a částečně pro fotovoltaické panely; nad třetím nadzemním podlažím jen pro fotovoltaické panely. Plánovaná kapacita školy je 160 žáků.
3. Žalobce se proti prvostupňovému rozhodnutí bránil odvoláním, které žalovaný v záhlaví uvedeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“) zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

Žaloba

4. Žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), se žalobce domáhá zrušení napadeného rozhodnutí, popř. změny napadeného rozhodnutí podle § 309 odst. 2 stavebního zákona z roku 2021 tak, aby byla stavebníkova žádost zamítnuta.
5. Žalobce tvrdí, že vlastní pozemky p. č. X6 a X7 (včetně domu č. p. X), které se stavbou bezprostředně sousedí. Tyto nemovitosti jsou, stejně jako pozemky, na nichž má stát stavba, součástí „lokality X“, v níž se nyní nachází pouze zástavba rodinných domů. Historicky byla územním plánem vymezena pro individuální bydlení. Změnou č. 2 územního plánu X ze dne X došlo ke změně určení pozemků stavby na plochu občanské vybavenosti. Žalobcův návrh na zrušení této změny zdejší soud zamítl rozsudkem ze dne 15. 1. 2024, č. j. 54 A 86/2023 – 62. Kasační stížnost proti uvedenému rozsudku následně zamítl i Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) rozsudkem ze dne 26. 2. 2025, č. j. 7 As 39/2024 – 49. Oba soudy považovaly některé žalobcovy námitky za irelevantní v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy a konstatovaly, že proti výšce, odstupovým vzdálenostem a dalším parametrům plánovaných staveb na sousedních pozemcích, jakož i proti dalším parametrům

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

konkrétních plánovaných staveb, se bude moci bránit až v navazujícím územním řízení. Stavba zasahuje do vlastnického práva žalobce a snižuje hodnotu jeho nemovitostí.

6. Pro plochy OV platí, že nové objekty musí formou zastřešení a výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Dle žalobce však stavba svým objemem, kompozicí a výškou nerespektuje charakter okolní zástavby, a je tak v rozporu s územním plánem a § 143 a § 193 stavebního zákona z roku 2021. Žalobce opakuje, že výška a počet podlaží stavby neodpovídají charakteru zástavby v lokalitě, která je tvořena výlučně rodinnými domy o maximálně dvou podlažích. Stavba má být přitom o jedno podlaží vyšší a nejvyšší výšky dosahuje „*v souběhu s pozemkem a rodinným domem*“ žalobce. Žádná ze stávajících staveb ani není tak objemná co do „*kubatury*“ a ani délkou neodpovídá současné zástavbě. Ulice X tvoří dle žalobce přirozený dělicí pás mezi rezidenční zástavbou v lokalitě X a „*odlišnými charakterem využívaného území*“ na východě. Historicky byla lokalita X vnímána jako samostatná oproti zástavbě na druhé straně ulice X. Byl pro ni zpracován i samostatný regulační plán. Na východ od ulice X je zástavba rodinných domů menšinová a v převážné míře vznikla až po objektu střední odborné školy, Vodohospodářské společnosti X a plaveckého bazénu. Tyto stavby tak byly umísťovány do odpovídající zástavby. Správní orgány v rozporu s citovanou judikaturou neposuzovaly, zda stavba výškově zapadá do charakteru okolní zástavby, která je tvořena rodinnými domy. Nastává situace, kdy nebyla žádným subjektem posouzena přiměřenost výšky, objemu a odstupových vzdáleností stavby ve vztahu k okolní zástavbě.
 7. S ohledem na vzdálenost stavby od hranice žalobcova pozemku (pouze 3 metry) a výšku stavby v místě, které je souběžné s domem žalobce, žalobce nesouhlasí se správními orgány v tom, že stavebník prokázal snahu o minimalizaci zásahu do žalobcových práv. Stavebníkovi nic nebránilo v dodržení výšky okolní zástavby a umístění stavby dále od hranice s žalobcovým pozemkem. Pokud stavební úřad zmínil, že se stavba od žalobcova rodinného domu nachází ve vzdálenosti 9,76 metru, je tomu tak jen díky vzdálenosti, kterou sám žalobce ponechal od svého rodinného domu k hranici pozemku. Správní orgány nehodnotily odstupové vzdálenosti ani objem stavby ve vztahu k okolní zástavbě rodinných domů, ale ve vztahu k zástavbě za ulicí X, která má jinou skladbu budov a prošla odlišným vývojem. I tak jsou v této oblasti odstupové vzdálenosti výrazně odlišné oproti stavbě. Vzdálenost školy od rodinných domů na východ je asi 30 metrů a na sever je asi 40 metrů. Směrem na jih je nejbližší škole sportovní centrum, rodinné domy jsou ve vzdálenosti minimálně 70 metrů. V době, kdy byla v této části města realizována výstavba rodinných domů, byli budoucí majitelé seznámeni se stávajícím stavem (škola, stadion či objekt Vodohospodářské společnosti). V lokalitě X ale byla legitimním očekáváním výstavba rodinných domů.
 8. Žalobce dále brojí proti narušení pohody bydlení, zejména zastínění jeho nemovitostí. Již ve správním řízení v rámci námitek a odvolání poukazoval na důvody narušení pohody bydlení. Správní orgány se s nimi ale řádně nevypořádaly. Žalobce cituje konkrétní část odvolání týkající se zastínění a narušení soukromí pohledy z oken stavby, kterou dle jeho názoru správní orgány nevypořádaly. Správní orgány se dále nesprávně vypořádaly s jeho námitkami proti Studii zastínění a denního osvětlení z října až listopadu 2023 (dále jen „studie zastínění“). Žalovaný jen převzal úvahu stavebního úřadu o rozdílné výšce pozemků, ale nevypořádal se s konkrétními námitkami žalobce. Správní orgány se snažily do výpočtů
- Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

zahrnout i výškový rozdíl mezi pozemky, aby jim vyšel výsledek dle studie. Nahlédnutím do studie zastínění a jejím porovnáním s „*faktickým stavem*“ je nicméně jednoznačné, že autor zaměnil výšky domů uvedené pod č. 2 a 3. Zatímco žalobcův dům je bungalov, dům č. 3 je dům s obytným podkrovím, tedy s vyšší výškou římsy a hřebene střechy. V návaznosti na nesprávný údaj o výšce žalobcova domu stanovil autor studie nesprávně výšku bodu, k němuž počítal hodnotu zastínění v rámci tabulky č. 8 v bodu 5.1. studie zastínění. Neměl počítat s výškou 3,2 metru, ale s výškou 2 metry. Důsledkem této chyby je nesprávný výpočet minimální doby oslunění. Studie zastínění ani nezohledňuje „*standardy dané lokality*“ a celkovou výšku navržené stavby, neboť nepočítá se zastíněním žalobcových nemovitostí třetím nadzemním podlažím. Stavba porušuje § 20 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

9. Stavba podle žalobce také není umístěna mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Dále je v rozporu s § 148 stavebního zákona z roku 2021.

Vyjádření žalovaného

10. Žalovaný navrhuje zamítnutí žaloby. Žalobní námitky pokládá za obdobné odvolacím, a proto dále cituje odůvodnění napadeného rozhodnutí.

Vyjádření stavebníka

11. Stavebník taktéž navrhuje zamítnutí žaloby. Domnívá se, že se žalobce vrací k již pravomocně skončeným soudním řízením týkajícím se územního plánu, což značí, že stále nehodlá přijmout podobu území stanovenou územním plánem. Žalobce dle stavebníka opomíjí, že územní plán v dané lokalitě počítal s vybudováním školy i před změnou, což plyne i z rozsudku zdejšího soudu. Pokud je stavba umístěna v ploše určené pro veřejnou vybavenost, zatímco okolní rodinné domy v ploše pro bydlení, tedy pokud jsou obě stavby v souladu s tímto určením, je takové sousedství z hlediska územního plánu přípustné. Stavba je i přínosná pro dotčené území a na její realizaci je veřejný zájem. Pokud je území tvořeno převážně rodinnými domy, vybudování stavby (školy) přispívá k jeho plnohodnotnému rozvoji.
12. Lokalitu nelze hodnotit pouze z hlediska jednotlivých pozemků s rodinnými domy, ale je zapotřebí na ni nahlížet širěji, jak činí i územní plán. Stavba se nachází na ploše „OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná vybavenost“, jejímž převažujícím využitím mají být „*areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, kulturu a veřejnou správu)*“. Dle podmínek prostorového uspořádání by měla výška objektu odpovídat maximálně třem nadzemním podlažím s ustoupeným čtvrtým podlažím nebo podkrovím. Žalobcova argumentace je omezena pouze na okolní rodinné domy (resp. na žalobcův dům). Dotčené území je ale vymezeno v širší rovině – k výstavbě občanské vybavenosti, která ze své povahy nemůže splnit rozměry rodinného domu. Jiný záměr než občanské vybavenosti by byl v rozporu s územním plánem. Žalobce setrvale odmítá, že v lokalitě existuje i jiné školské zařízení, které má větší zastavěnou plochu i více podlaží. Stavebník při návrhu stavby okolní zástavbu naopak respektoval a stavbu jí přizpůsobil. Stavba má takové využití, u něhož nelze zcela eliminovat všechny účinky na okolí (zvýšenou dopravu či hluk). Stavebník však využil všech prostředků k tomu, aby nežádoucí účinky eliminoval v maximální možné míře, a to například zapuštěním stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

vůči pozemku žalobce či vysazením zeleně pro eliminaci hluku. Narozdíl od rodinného domu bude mít žalobce zejména o víkendu tiché a kultivované sousedství.

13. Právní předpisy pro stavbu nestanoví minimální vzdálenost od hranice pozemku. Stavebník se však snažil žalobce zatížit co nejméně. Stavba byla navržena tak, aby požárně nebezpečný prostor, který je hlavním faktorem určujícím odstup staveb, nezasahoval na žalobcův pozemek. V části stavby nejbližší k žalobcovým pozemkům byla zároveň omezena výška. Podle projektové dokumentace je stavba umístěna 3 m od hranice žalobcova pozemku, kde dosahuje výšky 8,1 metru. Pozemek stavby je navíc oproti žalobcovu pozemku výškově zapuštěn a oddělen oplocením. Část stavby odpovídající třetímu nadzemnímu podlaží je od hranice pozemku ve vzdálenosti 14,2 m a její výška činí 11,9 m. Opět se nachází na terénu, který je o 1,2 m níže než žalobcův pozemek. Ve stěně stavby umístěné 3 m od hranice pozemků je navíc minimalizován počet oken. Nachází se zde pouze jedno okno v prvním nadzemním podlaží, které je situované v úrovni oplocení. Ve druhém nadzemním podlaží nebude mít tato stěna žádné okno směrem k žalobcovým nemovitostem. Okno ve třetím nadzemním podlaží je od žalobcova pozemku vzdálené 14,2 m a náleží odborné učebně. Stavba je školou, bude tedy využívána převážně v ranních, dopoledních a odpoledních hodinách pracovních dnů. Nebude v provozu večer, o víkendech a ani o svátcích, tedy v dobách, kdy jsou obytné stavby užívány nejvíce. Žalobce navíc uplatňuje rozporné požadavky. Na jednu stranu požaduje posunutí stavby směrem ke svému pozemku z důvodu ochranného pásma kabelového vedení, zároveň ale napadá právě nedostatečný odstup stavby.
14. Jde-li o kvalitu prostředí, stavebník zohlednil blízkost žalobcova domu. V prvním nadzemním podlaží směřuje k žalobcovu pozemku šest oken, která jsou situována v úrovni oplocení a opatřena neprůhlednými zábranami. V úrovni druhého nadzemního podlaží je navrženo pět oken, přičemž většina z nich směřuje k pozemku p. č. X8, a nikoliv k pozemku žalobce. Vzdálenost těchto oken od hranice pozemku činí 14,2 m. S ohledem na funkční využití pozemku stavby dle územního plánu nemá žalobce legitimní očekávání, že zde vznikne stavba určená pro bydlení. Stavebník přijal opatření ke snížení vizuálního vlivu stavby na okolí (stavba je zapuštěna do terénu a v prvním nadzemním podlaží doplněna pohledovou bariérou). S ohledem na omezené časy užívání zůstávají imise pohledem v mezích běžných sousedských vztahů a rozumného očekávání pro stavby občanského vybavení.
15. Ze studie zastínění podle stavebníka vyplývá, že se výšky objektů vztahují k navržené rovině v úrovni podlahy prvního nadzemního podlaží, nikoliv k výškovým úrovním vycházejícím z projektové dokumentace žalobcova domu. Přestože celková výška stavby činí 11,9 m, je třetí nadzemní podlaží vůči žalobci ustoupeno. Ustoupení činí 11,15 m od obvodu stavby v prvním a druhém nadzemním podlaží. Podlaží, která jsou ve vzdálenosti 3 metry od hranice žalobcova pozemku, dosahují výšky 7,74 m. Pozemek školy je navíc přibližně o 1,2 m níže než pozemek žalobce. Tyto parametry by tak nebyly nadlimitní ani v případě stavby rodinného domu. Prováděcí právní předpisy navíc nestanoví limity pro zastínění sousedního pozemku. Určitou míru zastínění připouští i občanský zákoník. V daném případě se však s ohledem na výše uvedené (odstupy a výškové uspořádání druhého a třetího nadzemního podlaží) jedná o přijatelnou míru zastínění.

Další vyjádření žalobce a stavebníka

16. Žalobce v replice trvá na tom, že studie zastínění obsahuje chyby. I kdyby byla výška bodu, k němuž je oslunění počítáno, stanovována způsobem uvedeným žalovaným a výška žalobcova rodinného domu by tak nebyla rozhodná, měl by tento bod být ve výšce asi 2,5 – 2,6 metru od stanovené základny s ohledem na výškový rozdíl pozemků a výšku okna od země. Důsledkem této chyby je nesprávný výpočet doby oslunění. Studie navíc nezohledňuje, že vliv na oslunění a zastínění má stavba v úrovni druhého i odstoupeného třetího nadzemního podlaží.
17. Ve vyjádření ze dne 16. 3. 2026 žalobce k vyjádření Ing. Z. ze dne 9. 3. 2026 uvádí, že není zřejmé, jak byla ve studii zastínění stanovena výška terénu okolo jeho rodinného domu (349,7 m. n. m.), resp. rozdíl dvou metrů oproti stavbě. Není ani zřejmé, jak byla stanovena nadmořská výška spodní hrany okna. Dle projektové dokumentace ke stavbě je rozdíl mezi výškou srovnávací hladiny a žalobcovým pozemkem 1,25 m. S tímto rozdílem měla studie počítat. Nesprávná je tak i výška kontrolního bodu. Skutečná výška terénu žalobcova pozemku byla stavebníkovi i autorovi studie známa, není tedy zřejmé, proč s ní nebylo pracováno. Opakuje, že není zřejmé, k jaké úrovni podlaží stavby autor počítal zastínění (s odkazem na rozdílný půdorys druhého a třetího nadzemního podlaží).
18. Ve vyjádření ze dne 19. 3. 2026 stavebník poukazuje na to, že dle přechodného ustanovení § 329 odst. 1 a 5 stavebního zákona z roku 2021 se ve věci uplatní ještě vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Dle § 25 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je osvětlení posuzováno ve vztahu k odstupovým vzdálenostem staveb. Dle § 11, § 12 a § 13 vyhlášky o technických požadavcích na stavby je osvětlení posuzováno ve vztahu ke vzdálenosti nové stavby a posuzuje se jen ovlivnění osvětlení stávajících staveb. Posuzuje se tedy primárně vzdálenost staveb, a nikoliv vnitřní uspořádání stávajících staveb. Vzdálenost stavby a žalobcova domu vyhovuje § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Vzdálenost ustoupeného třetího nadzemního podlaží stavby od žalobcova je 17,96 m. S ohledem na výšku třetího nadzemního podlaží tak bude ovlivněn jen pozemek stavebníka. Proto nebyl důvod, aby toto podlaží bylo posuzováno ve studii zastínění. Zastínění pozemku nemohlo být předmětem studie a není posuzovaným parametrem prováděcích vyhlášek. Stavebník vypočítává, že stavba by mohla zastínit asi 7 % žalobcova pozemku, což má minimální vliv na jeho užitelnost. Pokud žalobce napadá výšku kontrolního bodu, jde o nepochopení jeho stanovení. Zatímco žalobce tuto výšku vztahuje zřejmě k přilehlému terénu jeho stavby, studie zastínění pracuje se zaměřenými výškami ve vztahu k rovině ve výšce 347,70 m. n. m. Půdorysné rozměry místnosti nejsou pro výpočet dle příslušných norem ČSN požadovány. Nebyl tedy důvod zjišťovat přesný rozměr místnosti. Vyjádření Ing. Z. vysvětluje i případnou korekci 140 mm a shrnuje, že i v tomto případě by doba oslunění byla dostatečná. Předmětem dokazování by měly být vždy jen konkrétní individuální skutečnosti rozhodující z hlediska předmětu řízení. Stavebník má za to, že vyjádření Ing. Z., na kterém se autor studie nepodílel, není relevantní pro posouzení věci a mělo by být „*vyloučeno z dokazování*“.

Jednání

19. Během jednání účastníci a stavebník setrvali na svých stanoviscích.

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

20. Žalobce zopakoval, že správní orgány v rozporu s judikaturou zdejšího soudu a NSS neposoudily přiměřenost umístění stavby v rámci lokality a okolní zástavby rodinných domů. Stavba svým charakterem, objemem a odstupovými vzdálenostmi nezapadá do lokality X. Stavba je umísťována jen tři metry od hranice žalobcova pozemku. Ulice X tvoří historický předěl mezi lokalitami s odlišnou zástavbou. Odstupové vzdálenosti na druhé straně ulice X jsou i diametrálně odlišné. Správní orgány se také nevypořádaly s otázkou pohody bydlení včetně zastínění. Zpracovatel studie zastínění vycházel z nesprávných údajů. S rozdílem ve výšce pozemků 1,2 m (nikoliv 2 m) pracuje i stavebník ve svých podáních a žalovaný ve svém vyjádření. I z projektové dokumentace je zřejmé, že rozdíl ve výšce pozemků je u plotu 1,2 m. Žalobcův pozemek pak nemůže být ve sklonu, neboť se na něm nachází bazén. Výška jednotlivých pater stavby je taktéž výrazně vyšší než běžná výška pater rodinných domů, proto je na úrovni 2. nadzemního podlaží stavba vysoká 8 metrů. Žalobcův dům byl zkolaudován, takže pokud by nastaly odchylky oproti projektové dokumentaci, bylo by to řešeno v rámci kolaudace. Přední část střední odborné školy, VHS X i plavecký bazén mají dvě nadzemní podlaží. Více má jen střední část střední odborné školy.
21. Žalovaný zopakoval, že změnou územního plánu z roku 2023 byla příslušná plocha změněna na plochu občanské vybavenosti, a i předtím připouštěla i školská zařízení. Taková stavba ani z hlediska výšky nemůže být adekvátní rodinným domům. Proto bylo srovnání charakteru území rozšířeno i na druhou stranu ulice X, kde územní plán soustředí hlavní občanskou vybavenost. Výška stavby není v rozporu s územním plánem a stavebník se snažil stavbu umístit tak, aby výška tolik nezasahovala do poměrů území (ustoupením třetího podlaží od žalobcova pozemku). Hmoty veřejně prospěšné stavby také nemůže být adekvátní rodinným domům. Stavba radikálně nevybočuje z okolní zástavby ani nepoškozuje pohodu bydlení žalobce. Stavba mohla mít až čtyři podlaží. Studie zastínění je odborným podkladem vypracovaným oprávněnou osobou a nebyla odborným způsobem zpochybněna.
22. Stavebník uvedl, že u studie zastínění nebyl namítán konkrétní rozpor se zákonem, pouze nesprávnost vstupních údajů, což pramení z nepochopení toho, jak se oslunění v bytech posuzuje. Stran vyjádření Ing. Z. stavebník poukazuje na to, že nebyl vyslechnut samotný autor studie Ing. K.. S ohledem na výšku stavby a vzdálenost od žalobcova domu je krajně nepravděpodobné, že by došlo k zastínění, které by porušovalo příslušné normy. Projektová dokumentace žalobcova domu postrádá relevanci, protože v ní není uvedena nadmořská výška, od které jsou odvíjeny výšky v ní uvedené. Navíc nejde o dokumentaci skutečného provedení, kterou žalobce nepředložil.
23. Soud provedl důkaz mapou a ortofotomapou lokality kolem stavby z webových stránek mapy.com; odborným vyjádřením Ing. V. Z., Ph.D. (za společnost DEKPROJEKT s.r.o.) ze dne 9. 3. 2026 stran studie zastínění; údaji k nadmořské výšce terénu žalobcova pozemku v místě okna směřujícího ke stavbě z webových stránek Geoprohlížeče Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (<https://ags.cuzk.gov.cz/geoprohlizec/>); projektovou dokumentací k žalobcovu domu (konkrétně zejména výkresem č. 3 – půdorys přízemí, č. 6 – řez podélný A – A, č. 7 – řez příčný B – B a č. 9 – pohled východní), kterou si vyžádal od stavebního úřadu; technickou zprávou geodetické dokumentace zaměření oken na budově

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

p. č. X7 v k. ú. X ze dne 20. 11. 2023 a fotografií se zaměřením žalobcova domu (poslední dva dokumenty předložil stavebník při jednání).

24. Soud neprováděl důkaz listinami navrženými k důkazu, které jsou součástí správního spisu (prvostupňové a napadené rozhodnutí, územní plán X – jeho rozhodný obsah ani nebyl sporný, studie zastínění), neboť seznámení se s obsahem správního spisu zásadně nevyžaduje dokazování. Důkaz „LV č. X“ a snímkem katastrální mapy pro „dotčené pozemky“ soud neprováděl, neboť žalobcovo vlastnické právo k jeho pozemkům nebylo sporné a vyplývalo z obsahu správního spisu, což platí i pro mapu katastru nemovitostí zachycující pozemky kolem stavby (viz např. výkres C1. – situační výkres širších vztahů, který je na podkladě katastrální mapy). Rozsudky NSS a zdejšího soudu jsou soudu známy z vlastní činnosti. Soud ani neprováděl dokazování stran výšky žalobcova rodinného domu „*zprávami o výšce objektů*“, resp. prostřednictvím internetových map, neboť tato skutečnost není rozhodná pro posouzení žalobních bodů (viz níže bod 55). Taktéž neprovedl důkaz zprávou o výpočtu doby oslunění, která by vycházela z rozdílu výšky žalobcova pozemku o 1,2 m oproti výšce podlahy prvního nadzemního podlaží stavby, neboť výsledek takového výpočtu by nebyl pro posouzení věci (konkrétně přezkoumání splnění požadavku na minimální dobu oslunění) relevantní (viz níže bod 64).

Posouzení věci

25. Soud ověřil, že žaloba byla podána osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků, je včasná a splňuje všechny formální požadavky na ni kladené. Poté přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, v rozsahu napadených výroků a v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
26. Soud úvodem předesílá, že stavební řízení bylo vedeno již podle stavebního zákona z roku 2021. Z projektové dokumentace nicméně vyplývá, že byla zpracována v souladu s § 329 odst. 1 písm. d) stavebního zákona z roku 2021 podle dosavadních právních předpisů, tj. podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon z roku 2006“) a jeho prováděcích předpisů. Komentářová literatura v této souvislosti uvádí, že „*dosavadními právními předpisy*“, podle kterých budou tyto dokumentace nebo projektové dokumentace posuzovány, nejsou jen předpisy upravující obsah a podobu samotných dokumentací, ale i předpisy upravující rozhodné hmotné právo, tj. požadavky na výstavbu. Přestože je tedy § 329 nazván a formulován pouze jako přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím, je jeho dopad širší, neboť „*ve skutečnosti jde o přechodné ustanovení k použitelnosti celého hmotného práva podle části čtvrté, včetně požadavků na výstavbu ve vazbě na obsah dokumentací a projektových dokumentací a povinností osob při přípravě, provádění a odstraňování staveb*. Pokud totiž mohou být podle tohoto přechodného ustanovení použity v určitých případech až do 30. 6. 2027 dokumentace a projektové dokumentace zpracované podle dosavadních právních předpisů, nedávalo by smysl, aby například požadavky na výstavbu nebo povinnosti osob při přípravě, provádění a odstraňování staveb neodpovídaly obsahu těchto dokumentací. Pokud byly některé dřívější požadavky mírnější než dnes (například absence požadavků na elektromobilitu), může je stavebník využívat za podmínek tohoto přechodného ustanovení až do 30. 6. 2027, respektive

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

pokud do tohoto data zahájí řízení o povolení záměru nebo zahájí realizaci stavby, může je využívat i nadále pro účely povolení záměru a realizace stavby“ (Korbel, F., Bursíková, L., Lachmann, M. a kol., *Stavební zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2025, komentář k § 329, zvýraznil soud). V projednávané věci je tedy třeba aplikovat požadavky stavebního práva hmotného dle stavebního zákona z roku 2006 a jeho prováděcích předpisů, a nikoliv stavebního zákona z roku 2021 (zejména tam, kde jsou přísnější).

27. Soud se také ztotožňuje s výše uvedeným komentářem, že „§ 329 je třeba vykládat tak, jak je napsán, bez doplňování dalších podmínek, tedy že dokumentace a projektové dokumentace lze za podmínek tohoto ustanovení využít k podání žádosti nebo k zahájení stavby až do 30. 6. 2027 bez ohledu na to, kdy bylo jejich zpracování zahájeno.“ Není tedy rozhodující, že v daném případě byla projektová dokumentace zpracována v květnu 2024.
28. Soud na tomto místě též připomíná, že žalobní body je třeba výslovně formulovat v žalobě. Soudní řízení není pokračováním správního řízení, nýbrž zcela samostatným typem přezkumného řízení. (srov. rozsudky NSS ze dne 28. 8. 2008, č. j. 2 As 43/2005 – 79, a ze dne 18. 7. 2013, č. j. 1 Afs 54/2013 – 36, či ze dne 13. 11. 2023, č. j. 3 Afs 305/2022 – 28, body 14 a 15). Není tedy na soudu, aby dohledával, co žalobce případně namítal ve správním řízení a tyto námitky vypořádával. Při přezkumu napadeného rozhodnutí je soud naopak vázán uplatněnými žalobními body (§ 75 odst. 2 s. ř. s), a napadené rozhodnutí tak přezkoumává (až na výjimky) jen v jejich mezích. Míra precizace uplatněných žalobních bodů určuje, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není namístě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu (viz např. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 – 78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Žaloba přitom v řadě ohledů zůstává jen „na povrchu“ (neprezentuje žádnou hlubší polemiku se závěry správních orgánů) a není na soudu, aby ji za žalobce argumentačně rozvíjel. Podobně i ve správním řízení byla žalobcova podání sice rozsáhlá, ale pouze „kvantitou“ (množstvím) uplatněných námitek, nikoliv jejich „kvalitou“ (propracovaností argumentace). Ani správní orgány tak neměly důvod se jim hlouběji věnovat, jak bude dále rozvedeno (zejm. u námitek týkajících se kvality prostředí a imisí).

Soulad stavby s územním plánem a charakterem okolní zástavby

29. Převážnou část žaloby tvoří žalobcovy námitky (opakované v různých variacích) stran rozporu stavby s územním plánem (jmenovitě s regulativem, dle něž nové stavby musí svými parametry reagovat na okolní zástavbu), resp. charakterem okolní zástavby. Žalobcova poměrně obecná argumentace by se dala shrnout tak, že stavba je dle jeho názoru v rozporu s územním plánem, resp. charakterem okolní zástavby, protože je příliš vysoká a objemná.
30. Stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí uvedl, že stavba respektuje měřítko, kontext a charakter okolní zástavby, neboť „hlavní hmota“ stavby je směřována do ulice, na jejíž protější straně se již podobná stavba nachází, a ke stávajícím stavbám směřuje zelené plochy, popř. oddělené zpevněné plochy tak, aby minimálně zasahovaly do stávajících zahrad. Stavba je umístěna do rezidenční čtvrti významného středního centra osídlení. Svým provedením odpovídá charakteru území rezidenční lokality na okraji X, jejíž osou je ulice

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

X, na níž jsou kromě obytné zástavby navázány také objekty školské a sportovní vybavenosti či administrativní budovy s hmotou přirozeně převyšující okolní domy (sportovní centrum, střední odborná škola, VHS X, plavecký stadion, okresní veterinární správa). Stavba tak není excesem v území a respektuje jeho charakter i podmínky územního plánu. K žalobcovým námitkám uvedl, že dle územního plánu se stavba nachází v ploše OV – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost, jejímž převažujícím využitím jsou „areály, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, kulturu a veřejnou správu)“. Tato stavba splňuje. Dle podmínek prostorového uspořádání musí nové objekty, nástavby nebo přístavby původních objektů formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Tato podmínka se dle stavebního úřadu vztahuje i na stavbu, neboť je novostavbou. Stavba bude přes ulici naproti jinému školskému zařízení. Střední odborná škola je o větší zastavěné ploše, má půdorys ve tvaru písmene U, asi dvě třetiny mají dvě nadzemní podlaží s plochou střechou a zadní křídlo pět podlaží. Oproti této stavbě tak stavba nenarušuje hmotové a měřítkové vztahy v území. Stavba je z jihu a severu obklopena rodinnými domy, jejich výškovou hladinu vzhledem k jinému funkčnímu využití přirozeně převyšuje, nicméně z povahy rozdílného účelu nelze zajistit, aby budova základní školy hmotově a měřítkově odpovídala rodinnému domu (i s ohledem na konstrukční výšku). Proto ji lze adekvátně srovnávat jen s přílehlou střední školou. U stavby převažuje objem dvou nadzemních podlaží, který je doplněn ustoupeným třetím podlažím. U žalobcova pozemku dojde o ustoupení o 11,15 m od fasády 1. a 2. nadzemního podlaží stavby, čímž návrh prokázal snahu o minimalizaci a začlenění do sousedství.

31. Žalovaný v napadeném rozhodnutí taktéž odcitoval znění regulativů ploch OV – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost. Shodně poukázal na to, že stavba bude stát naproti jinému školskému zařízení (střední odborné škole), které má zřetelně větší zastavěnou plochu, půdorys ve tvaru písmene U, a asi dvě třetiny této budovy mají dvě nadzemní podlaží s plochou střechou, zatímco zadní křídlo má nadzemních podlaží pět. V tomto kontextu navrhovaná stavba dle žalovaného nenarušuje stávající hmotové a měřítkové vztahy v území. Stavba je z jižní a západní strany obklopena rodinnými domy, jejichž výšku vzhledem k jinému funkčnímu využití přirozeně převyšuje, nicméně právě z povahy rozdílného účelu není možné zajistit, aby budova základní školy hmotově a měřítkově odpovídala rodinnému domu. Z tohoto důvodu žalovaný srovnával prostorové vlastnosti pouze s přílehlou střední odbornou školou. Převažujícím objemem dvou nadzemních podlaží a doplněním velmi omezeného ustoupeného třetího nadzemního podlaží návrh prokázal snahu o minimalizaci nadměrného vizuálního uplatnění v sousedství rodinných domů. Stavba svým provedením odpovídá charakteru území rezidenční lokality na okraji X, jejíž osou je ulice X. Na ní jsou kromě obytné zástavby navázány také školské, sportovní a administrativní objekty (sportovní centrum, střední odborná škola, VHS X, plavecký stadion, okresní veterinární správa), které svou hmotou taktéž přirozeně převyšují okolní rodinné domy. Stavba základní školy tak není excesem v území, respektuje jeho charakter i podmínky územního plánu. K žalobcovým námitkám žalovaný dále dodal, že stavba ani nevyužívá maximální výšku dle územního plánu (tři nadzemní podlaží s ustoupeným čtvrtým podlažím nebo podkrovím). Není svým hmotovým řešením ani cizorodým prvkem, neboť podél ulice X se nachází hned několik staveb veřejné vybavenosti s podobnou či vyšší výškou). V posuzovaném území se nachází jak obytná zástavba, tak Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

solitérní budovy či dokonce areály občanské vybavenosti lemující ulici X. Stavbu je tak nutno hodnotit v kontextu obytné čtvrti s hlavní komunikační osobou zdůrazněnou občanskými budovami s výraznějším objemem, nikoliv striktně v porovnání s rodinnými domy. Stavba nevybočuje z limitů územního plánu, neboť ten s možností umístování staveb takového charakteru v dané ploše počítá. Je tak možné, že se vznikající stavby v určité (nikoliv však zásadní) míře budou dosavadní výstavbě vymykat svým charakterem. Je přirozené, že území se urbanisticky vyvíjí.

32. S ohledem na výše uvedené soud v první řadě nesdílí žalobcův názor, že nebylo v žádném řízení posouzeno, zda stavba zapadá do charakteru okolní zástavby, a že správní orgány postupovaly v rozporu s rozsudky zdejšího soudu č. j. 54 A 86/2023 – 62 a NSS č. j. 7 As 39/2024 – 49. Správní orgány se v souladu s oběma rozsudky i územním plánem podrobně zabývaly splněním podmínky prostorového uspořádání, dle které (zjednodušeně) musí každá nová stavba respektovat „kompoziční vztahy“ a reagovat na charakter okolní zástavby, včetně žalobcových námitek, jak je zřejmé z výše provedeného shrnutí. Žalobcův subjektivní nesouhlas se závěry správních orgánů nelze ztotožňovat s nepřezkoumatelností jejich rozhodnutí.
33. Soud přitom pokládá úvahy správních orgánů za logické a přesvědčivé. Mezi účastníky není sporné, že stavba se bude nacházet v ploše OV – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost, jejímž převažujícím využitím jsou areály, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, kulturu a veřejnou správu), což stavba splňuje. Není ani sporné, že jednou z podmínek prostorového uspořádání je, že nové objekty musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Tato podmínka tedy v podstatě jen jinými slovy vyjadřuje požadavek na umístění nových staveb s ohledem na charakter území [§ 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona z roku 2006 a § 20 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území; žalobcův odkaz na hmotné stavební právo dle stavebního zákona z roku 2021, konkrétně na § 143, je nepřipadný, viz výše bod 26; obsahově jsou nicméně požadavky obou zákonů obdobné, neboť dle obou se mají nové stavby umísťovat s ohledem na charakter území, viz Korbel, F., Bursíková, L., Lachmann, M. a kol. *op. cit.*, komentář k § 193 odst. 1 písm. b), zvýraznil soud).
34. Správní orgány přiléhavě upozornily na to, že v blízkosti stavby (hned naproti přes ulici X) se nachází budova střední odborné školy, která je co do výšky, rozlohy i „objemu“ podstatně větší; že stavba je umístěna v rezidenční oblasti na okraji X, jejíž páteř tvoří ulice X, podél které se nachází i další obdobné budovy veřejného vybavení (sportovní centrum, Vodohospodářská společnost X, plavecký stadion či okresní veterinární správa), které taktéž převyšují okolní rodinné domy. I dle názoru soudu tak stavba nepředstavuje žádný excés, který by vybočoval z celkového stávajícího charakteru území. Jak správně upozornily správní orgány, územní plán v dané lokalitě předpokládá budovy občanského vybavení včetně škol a s ohledem na typ těchto staveb nelze požadovat, aby měly stejné rozměry jako stavby (okolních) rodinných domů, tím méně žalobcova bungalovu. To platí i pro výšku jednotlivých pater. V tomto ohledu je důležitá i žalovaným zmíněná skutečnost, že stavba ani nevyužívá maximální limity územního plánu, neboť má jen dvě nadzemní podlaží a velmi omezené ustoupené třetí nadzemní podlaží; a stavebním úřadem uvedená skutečnost, že hlavní „hmota“ stavby je směřována na ulici X, zatímco vůči okolním rodinným domům
- Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

směřují zelené plochy (to je i případ žalobcova domu, viz projekt krajinářského řešení zahrady, který je součástí správního spisu), popř. oddělené zpevněné plochy. Stavba je tedy v rámci možností (tj. s ohledem na její využití – školské zařízení, a nikoliv bydlení) přizpůsobena i tomu, že na ni dále ze západní a jižní strany navazují rodinné domy (včetně žalobcova). Jde-li o její výšku, nelze opomenout ani skutečnost (kterou taktéž správní orgány zmínily, byť v souvislosti s jinými námitkami), že žalobcův pozemek (a tím pádem i dům) se nachází ve vyšší nadmořské výšce (v místě hranice pozemků minimálně o 1,2 metru výše, jak připouští sám žalobce; samotný dům je asi o 2 metry výše, viz níže zejm. body 61 až 63), což rovněž „neutralizuje“ případnou výškovou dominanci stavby vůči rodinným domům na západ od ní.

35. Žalobcova polemika v podstatě spočívá pouze v tom, že dle jeho názoru je třeba stavbu posuzovat pouze ve vztahu k rodinným domům, tedy zcela izolovaně od zbytku lokality (zejména na východ od ulice X). K tomu ale žalobce neuvádí žádný přesvědčivý důvod. Územní plán v rámci regulativů plochy OV – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost neobsahuje žádné kritérium, které by odůvodňovalo žalobcem prosazované izolované posuzování pouze ve vztahu k domům v okolí ulice X. Ani definice charakteru území dle § 19a stavebního zákona z roku 2006 neobsahuje žádné prostorové omezení při posuzování charakteru území. Rovněž judikatura NSS vychází z toho, že „urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn“ (viz rozsudky ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022 – 174, a ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022 – 62). Nelze tedy odhlížet od charakteru území (zástavby) na východ od ulice X. Soudu ani není zřejmé, proč by měla zrovna tato ulice vytvářet „přirozený dělicí pás“. Na toto zcela obecné tvrzení lze odpovědět, že jako logičtější se jeví úvaha správních orgánů o tom, že ulice X představuje páteřní komunikaci, která je přirozeně obklopena stavbami občanského vybavení (sportovní centrum, bazén, střední škola, okresní veterinární správa či Vodohospodářská společnost X), takže umožňuje snadné dopravní napojení pro větší množství osob, kterým tyto stavby slouží. Pokud snad žalobce svou argumentací míří na to, že na západ od ulice X se vyskytují jen rodinné domy, ani to není úplná pravda (viz budova okresní veterinární správy a hasičského sboru, jak je vidět z map provedených k důkazu při jednání). Samotná ulice X (kterou žalobce zřejmě označuje za „lokalitu X“) je sice tvořena jen rodinnými domy, avšak stavba nemá být umístěna přímo na této ulici. Stavba se bude nacházet u ulice X jakožto páteřní komunikace podobně jako řada jiných staveb občanského vybavení a s ohledem na své přizpůsobení rodinným domům (viz výše) spíše vytvoří přirozený přechod do výhradně rezidenční části města.

36. V této souvislosti nelze opomenout, že územní plán počítá s tím, že v sousedství žalobcova domu na západ od ulice X bude možná výstavba školského zařízení, resp. ji dokonce preferuje v rámci převažujícího využití. Výstavba školských zařízení byla v této oblasti ostatně možná i podle dřívějšího znění územního plánu X (viz bod 69 rozsudku zdejšího soudu č. j. 54 A 86/2023 – 62). Žalobcova teze o tom, že ulice X by měla vytvářet nějakou „přirozenou“ dělicí linii mezi výhradně rodinnými domy a občanskou vybaveností, tedy pokulhává i z toho důvodu, že územní plán předpokládá přesný opak (při určování charakteru území je třeba přihlížet i k funkčnímu využití území dle územního plánu, viz § 19a stavebního zákona z roku 2006). Umístění jen a pouze dalšího rodinného domu, což je patrně jedinou možností, kterou žalobce připouští (neboť odmítá argumenty o tom, že

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

stavba je přizpůsobena svou nižší výškou, rozměry a tvarem, a že v okolí je řada podstatně větších budov atd.), by zcela popřela regulaci územního plánu.

37. Je třeba zdůraznit, že výše uvedené není v žádném rozporu se závěry rozsudků zdejšího soudu a NSS ve věci změny č. 2 územního plánu X. Soudy toliko upozornily, že územní plán je koncepční nástroj a v rámci jeho přezkumu nelze posuzovat konkrétní parametry hypotetické stavby; a poukázaly na shora citovaný regulativ, dle kterého bude každá stavba (včetně školského zařízení) podléhat posouzení souladu s charakterem zástavby, a žalobcovy obavy, že v důsledku regulace územního plánu nebude moci brojit proti stavbě o *čtyřech* nadzemních podlažích, proto vyhodnotily jako liché (viz body 66, 75 a 76 rozsudku č. j. 54 A 86/2023 – 62 a podobně bod 19 rozsudku č. j. 7 As 39/2024 – 49). Nelze než opět poznamenat, že v daném případě stavba takové výšky (které se žalobce původně obával) zdaleka nedosahuje (má dvě nadzemní podlaží s velmi omezeným – „ustoupeným“ – třetím nadzemním podlažím), což svědčí o tom, že byla přizpůsobena právě i charakteru navazujících rodinných domů.
38. Žalobce též ještě velmi obecně argumentuje, že „*lokalita X*“ byla údajně „*historicky vnímána jako samostatná*“ a byl pro ni zpracován i samostatný regulační plán. Kromě toho, že žalobce tato tvrzení nijak nerozvíjí (z čeho dovozuje takové „*historické vnímání*“ mimo zpracování regulačního plánu v minulosti, o němž žalobce ani netvrdí, že by byl nadále platný – na rozdíl od aktuálního znění územního plánu, který tuto tvrzenou samostatnost popírá, viz výše) a neprokazuje, je třeba říci, že není zřejmé, jak by mělo být údajné historické vnímání této „*lokality*“ relevantní. Změny v území jsou zejména v městských oblastech přirozenou součástí vývoje společnosti a vlastníci nemovitostí nemají právo na to, aby zůstaly dosavadní poměry zachovány a v čase nedocházelo k jejich změnám (viz bod 23 rozsudku NSS ze dne 17. 5. 2024, č. j. 5 As 88/2023 – 78), jak poukázal i žalovaný. Sama skutečnost, že v minulosti byla daná „*lokalita*“ určitým způsobem „*historicky vnímána*“ (opět: stěží lze usuzovat, z čeho to žalobce dovozuje a co tím přesně myslí) a byl pro ni dříve vydán samostatný regulační plán, neznamená, že se nikdy nemůže změnit. Z podobného důvodu soud nepokládá za relevantní žalobcova (opět ničím neprokázaná) tvrzení o tom, že rodinné domy na východ od ulice X byly umísťovány mezi již existující objekty střední školy, Vodohospodářské společnosti X a bazénu, zatímco v žalobcově případě to má být naopak; a že mu údajně vzniklo legitimní očekávání na výstavbu (pouze) rodinných domů jen s ohledem na ničím nepodložené a blíže nerozvedené „*historické vnímání*“ lokality. Nehledě na to, že územní plán X i ve znění před 2. změnou umožňoval na pozemku stavby umístění školských zařízení. Žalobci tedy těžko mohlo vzniknout nějaké legitimní očekávání, že se tak nikdy nestane.
39. Žalobní bod je nedůvodný.

Kvalita prostředí a související občanskoprávní námitky

40. Žalobce dále uplatňuje několik kusých námitek, které se týkají kvality prostředí, konkrétně zastínění stavbou (včetně námitky proti studii zastínění), pohledových imisí a odstupových vzdáleností (které poněkud nesystematicky řadí mezi námitky týkající se charakteru okolní zástavby, byť se týkají spíše kvality prostředí, neboť jimi žalobce brojí specificky proti vzdálenosti stavby od jeho domu, a nikoliv obecně vůči okolním stavbám).

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

41. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.
42. Podle § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území 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.
43. Žalobcovy námitky spadají mezi tzv. námitky občanskoprávního charakteru. Byť tuto terminologii stavební zákon z roku 2021 nepřevzal, stále platí, že účastníci řízení podle § 182 odst. d) stavebního zákona z roku 2021 (jako byl i žalobce) mohou uplatňovat námitky v rozsahu možného přímého dotčení svých práv (§ 190 odst. 3 stavebního zákona z roku 2021), tj. i vlastnického práva včetně námitek „sousedských“ (proti budoucím imisím záměru). Stále platí, že o těchto námitkách si stavební úřad učiní úsudek sám, a to nejprve z hlediska veřejného práva a posléze i dle soukromoprávních předpisů, tedy zejména dle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (viz Korbel, F., Bursíková, L., Lachmann, M. a kol. *op. cit.*, komentář k § 190, a rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019 – 37, č. 4076/2020 Sb. NSS, jehož závěry ve vztahu k novému stavebnímu právu přebírá i citovaný komentář).
44. Občanskoprávní námitky se posuzují v rámci neurčitého pojmu „*kvalita prostředí*“ obsaženého ve shora citovaných § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (dříve šlo o obsahově shodný pojem „*pohoda bydlení*“). Pohodou bydlení je „*nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*“ Rozhodným kritériem pro posouzení toho, zda došlo, či nedošlo k zásahu do pohody bydlení, je tzv. „*přípustná míra*“, kterou je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů včetně ustanovení občanského zákoníku. Kritériem pro posouzení přípustné míry ve výše nastíněné oblasti je pak v souladu s dikcí občanského zákoníku a v jeho intencích „*míra přiměřená poměrům*“ (viz body 41 až 46 rozsudku NSS ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018 – 66, a tam citovaná judikatura). Mezi jednotlivé činitele

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami (viz rozsudek NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012 – 113, č. 2776/2013 Sb. NSS).

45. Žalobce předně vznáší námitky týkající se právě odstupových vzdáleností. Stavební úřad ve svém rozhodnutí uvedl, že odstup stavby od jižní hranice pozemku je minimálně 11,2 m, od západní hranice 3 m a od severní hranice 15 m. Odstupy umožňují údržbu staveb (není stanovena minimální vzdálenost mezi stavbami a požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na sousední pozemky). Vzdálenost k rodinnému domu je 9,76 m; ustoupená část třetího podlaží je od hranice pozemku vzdálena 14,2 m a vzdálenost k žalobcovu rodinnému domu je 20,96 m (vzdálenost žalobcova domu od hranice pozemku p. č. X1 je 6,8 m). K žalobcově námitce, že nejsou respektovány odstupové vzdálenosti, stavební úřad zopakoval, že požadavek na odstupové vzdálenosti staveb občanské vybavenosti k sousedním pozemkům není definován prováděcími předpisy. Žalovaný již k těmto úvahám nic nedodal.
46. Žalobce nezpochybňuje závěry správních orgánů, že pro stavbu nejsou právními předpisy stanoveny žádné pevné odstupové vzdálenosti. V žalobě poukazuje na to, že vzdálenost stavby od hranice jeho pozemku je jen 3 m a stavebník tak neprokázal snahu o minimalizaci zásahu. Jak ale zdejší soud dovodil již ve své předchozí judikatuře, stavebník není povinen umístit svou stavbu co nejdále od hranic sousedních pozemků (a vlastníci sousedních nemovitostí si to nemohou nárokovat, viz rozsudky ze dne 16. 5. 2024, č. j. 51 A 41/2023 – 84, body 68 a 69, a ze dne 30. 7. 2025, č. j. 41 A 70/2024 – 39, body 45 a 46). Podstatné je pouze to, zda jsou dodrženy požadavky na kvalitu prostředí (resp. samozřejmě i další požadavky hmotného stavebního práva). Žalobce ani konkrétně neprezentuje, jak si představuje, že by měla být stavba umístěna. Lze tak jen obecně poukázat na to, že vlastní objekt stavby školy přiléhá k ulici X, a u hranice s žalobcovým pozemkem se naopak bude nacházet zahrada, resp. v části nejbližší jeho pozemku je alespoň ustoupeno třetí nadzemní podlaží. Není tedy zřejmé, jak více by mohl být „posunut“ od žalobcových nemovitostí. I tvar stavby byl zjevně zvolen tak, aby pokud možno z podstatné části kopírovala ulici X a naopak co nejméně přiléhala k rodinným domům v okolí. Ani zde žalobce neosvětluje, jak jinak by podle něj stavba měla (a mohla) vypadat. Žalobce též doplňuje, že vzdálenost stavby od jeho domu je sice 9,76 m, to je ale díky vzdálenosti, kterou žalobce ponechal od svého domu k hranici pozemku. Soudu ovšem není zřejmé, jakou to hraje roli. Podstatné je, jaká tato vzdálenost je a zda je dostatečná z hlediska požadavků právních předpisů, popř. míry přiměřené poměrům. Není důležité, jak byla dosažena. Lze navíc jen zopakovat, že není zřejmé, jak jinak měl stavebník dle žalobce svou stavbu tvarovat či posunout (přiléhá-li téměř bezprostředně k ulici X).
47. Nelze též přehlédnout, že v žalobě absentuje (mimo zcela obecné zmínky o nadměrném zastínění, viz též dále) jakékoliv zdůvodnění toho, proč žalobce pokládá shora uvedené vzdálenosti stavby od hranice svého pozemku (3 m) resp. domu (9,76 m) za příliš nízké. Žalobce netvrdí nic o tom, že by mu např. bránily v údržbě jeho domu či pozemku, jak konkrétně by ve vztahu k němu snižovaly kvalitu prostředí či soukromí apod. (ke smyslu odstupových vzdáleností viz např. bod 14 rozsudku NSS ze dne 26. 8. 2020, č. j. 4 As 34/2020 – 23, či bod 45 rozsudku NSS ze dne 27. 9. 2024, č. j. 6 As 29/2023 – 98). Soud opakuje, že není na něm, aby za žalobce domýšlel chybějící tvrzení a argumentaci. Žalobce odkazuje prakticky jen na to, že vzdálenosti rodinných domů od jiných

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

„rozměrných“ staveb (střední odborné školy, sportovní centra), jsou vyšší (30, 40 či 70 metrů). Je pravda, že odstupové vzdálenosti musí splňovat mj. požadavek na zachování kvality prostředí (§ 20 odst. 1 věta první vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území), a musí tedy odpovídat míře přiměřené poměrům. V tomto ohledu, jak již bylo výše uvedeno, je třeba posuzovat celou širší lokalitu v okolí stavby, a nikoliv jen izolovaně část na západ od stavby (tj. rodinné domy u ulice X). Na druhou stranu ale nelze stavbu zcela přirovnávat ke střední odborné škole či sportovnímu centru, jak to činí žalobce. Takové srovnání totiž pomíjí fakt, že stavba byla výškově (včetně ustoupeného třetího nadzemního podlaží) polohově i tvarem přizpůsobena právě i okolní zástavbě rodinných domů (viz výše bod 34). I kdyby tedy byly vzdálenosti rodinných domů od střední odborné školy či sportovního centra vyšší, je třeba přihlédnout k tomu, že tyto budovy jsou současně svými rozměry, rozlohou (zejména s přihlédnutím k rozloze celých areálů, viz mapy provedené soudem k důkazu) a výškou podstatně větší. Pokud by tedy byla odstupová vzdálenost rodinných domů od střední odborné školy asi 30 metrů, jak tvrdí žalobce, nevidí soud (s ohledem na rozlohu této stavby a obklopujících pozemků i skutečnost, že žalobcův pozemek a dům jsou výše než pozemek stavby o 1,2 m, resp. až o 2 metry, viz níže zejm. body 61 až 63) nic zjevně nepřiměřeného na odstupové vzdálenosti stavby od žalobcova domu v délce přibližně 10 metrů (jedna třetina), resp. 21 metrů (ve vztahu k ustoupenému třetímu podlaží). Nehledě na to, že z map provedených k důkazu je i pouhým pohledem zřejmé, že některé rodinné domy jsou k „rozměrným“ a vysokým stavbám občanského vybavení i podstatně blíže, než obytné stavby u střední odborné školy (např. dům čp. X na východ od sportovního tenisového centra na ulici X – ten je odhadem ve třetinové vzdálenosti oproti domům u střední odborné školy, tedy přibližně stejně jako bude stavba od žalobcova domu; domy na jih od Vodohospodářské společnosti X; či dům čp. X na sever od okresní veterinární správy a hygienické stanice – „OHS“).

48. Žalobce dále namítá, že se správní orgány nevypořádaly s jeho námitkou pohledových imisí, kterou cituje. Žalobce v odvolání namítal, že dojde k významnému narušení jeho soukromí, neboť stavba obsahuje velké množství oken, které směřují na žalobcův pozemek. Jsou navíc výše než žalobcovy nemovitosti, což intenzitu ztráty soukromí zvyšuje. Místnosti s okny budou sloužit jako učebny, kde se bude pohybovat větší množství osob, které uvidí na žalobcův pozemek i okny dovnitř do jeho domu. Soud připouští, že žalovaný (ani stavební úřad) se touto námitkou výslovně nezabýval. Povinností správních orgánů ovšem není reagovat na každou dílčí námitku. 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 (viz např. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006 – 74, č. 1566/2008 Sb. NSS). Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán, resp. soud, podstatou námítky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námítky a dopustí se dílčího nedostatku odůvodnění (viz např. bod 23 rozsudku NSS ze dne 19. 4. 2024, č. j. 5 Afs 86/2022 – 32, a tam citovanou judikaturu). Zpravidla postačuje, je-li vypořádána podstata argumentace, případně, za podmínek existence tomu přiměřeného kontextu, lze akceptovat i odpovědi implicitní (viz např. obdobně usnesení NSS ze dne 4. 2. 2026, č. j. 7 Azs 179/2025 – 24, bod 11).

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

49. V projednávané věci je podstatné, že žalobcova argumentace ohledně pohledových imisí zůstala v rámci správního řízení jen ve velmi obecné rovině (a žalobce ji nijak nerozvíjí ani nyní). Žalobce v námitkách ze dne 7. 4. 2025 i v odvolání v podstatě poukazoval jen na to, že stavba má velké množství oken, ze kterých je výhled i na žalobcovy nemovitosti (pozemek i nespecifikovanými „okny“ dovnitř do domu), a které jsou výše než žalobcův pozemek a jsou za nimi učebny, kde se pohybuje velké množství osob. Nic ale netvrdil o tom, jak konkrétně by nežádoucí pohledy měly zasáhnout do jeho soukromí – tedy na kterou část jeho pozemku bude vidět, co se zde nachází (že žalobce vyžaduje úplné soukromí), do jakých konkrétních oken jeho domu bude možné nahlížet či jaké pokoje jsou za nimi (tedy opět proč by pohledy do nich narušovaly jeho soukromí – jaké osoby se zde zdržují, jak často, k jakým účelům pokoje slouží atp.). Za situace, kdy byla stavba umístěna v městské zástavbě (viz ortofotomapu provedenou k důkazu), kde je běžné, že nelze dosáhnout naprosté míry soukromí a je standardně naopak na vlastních nemovitostech, aby se potenciálním nežádoucím pohledům chránili (zelení, neprůhlednými ploty, pergolami atp. na pozemku či záclonami, závěsy žaluziemi apod. v oknech, z řady rozsudků NSS viz např. ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016 – 28, bod 17), se správní orgány nemusely takto obecně formulovanou námitkou detailně zabývat. Postačí tedy, že odpověď na ni je implicitně seznatelná z celkového odůvodnění jejich rozhodnutí.
50. V této souvislosti je podstatné, že k obdobné občanskoprávní námitce obtěžování hlukem a dopravou žalovaný poukázal na to, že stavba je školským zařízením, jehož provoz přibližně „kopíruje“ obvyklou pracovní dobu. Jelikož jsou okolní stavby (včetně žalobcovu domu) využívány k trvalému bydlení, lze připustit, že v pracovní dny, kdy se obecně pracuje více než o víkendech, může požadavkům na bydlení odpovídat vyšší hladina hlukové zátěže než o víkendech a o svátcích. Tyto závěry lze plně vztáhnout i na údajné obtěžování pohledy ze stavby. I zde platí, že užívání stavby jakožto základní školy (a tedy i výskyt osob v učebnách s okny, na které si žalobce stěžuje) bude v zásadě kopírovat pracovní dobu, a případné narušení soukromí žalobce (či jeho rodiny – opět ale nelze nevidět, že ani k tomu žalobce nic netvrdil, tedy kdo a jak konkrétně by měl být pohledy obtěžován) pohledy je tedy minimální. Bylo by nadbytečným formalismem, aby žalovaný tyto závěry (zvláště v situaci, kdy žalobce prakticky nic konkrétního netvrdil) ještě duplicitně opakoval či výslovně uváděl, že se vztahují i k namítaným imisím pohledy. Rozhodnutí správních orgánů (které tvoří jeden celek, takže závěry žalovaného mohou nahradit chybějící odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, viz např. rozsudky NSS ze dne 22. 7. 2008, č. j. 2 As 20/2008 – 73, a ze dne 31. 10. 2014, č. j. 6 As 161/2013 – 25) tedy soud nepokládá za nepřezkoumatelné.
51. Lze dodat, že v žalobě žalobce s výše uvedeným závěrem žádným způsobem nepolemizuje (ani ve vztahu k hlukové zátěži) a své námitky stran imisí pohledy nerozvíjí. Setrvává jen na námitce, že se s nimi správní orgány řádně nevypořádaly. Jen zcela nad rámec tak lze uvést, že závěr žalovaného se soudu jeví jako logický. Stavba bude využívána v době, která v zásadě odpovídá pracovní době, kdy naopak nejsou užívány (resp. jsou užívány minimálně) obytné stavby jako žalobcův dům. Případný výskyt osob, které by mohly pohledy z učeben žalobce obtěžovat, je tím minimalizován. Nelze ani pominout (jak uvádí stavebník), že všechna okna v prvním nadzemním podlaží stavby směřující k žalobcovu domu jsou z podstatné části pod úrovní žalobcova plotu (viz výkres D1.1 – pohled západní; okno v části stavby, která je nejbližší k žalobcovu domu, je dokonce zcela pod úrovní plotu), z okna v ustoupeném třetím Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

nadzemním podlaží bude právě s ohledem na toto ustoupení (14,2 m od hranice žalobcova pozemku a 21 metrů od žalobcova domu) výhled značně omezený a okna ve druhém nadzemním podlaží se pak nachází až za úrovní žalobcova domu (a z podstatné části i jeho pozemku p. č. X6, tzn., na rozdíl od prvního nadzemního podlaží není žádné okno v té části stavby, která je nejbližší žalobcovu domu, což také dokládá snahu stavebníka o minimalizaci zásahů do žalobcova soukromí, viz opět výkres D1.1 ve spojení např. s výkresem C2. – katastrální situační výkres či C3. – koordinační situační výkres). I to svědčí o zcela minimálním dopadu potenciálních nežádoucích pohledů na žalobcovo soukromí. Za situace, kdy žalobce vůbec nic konkrétního netvrdí o tom, kdo, kde a jak by měl být pohledy obtěžován, tak lze jen obecně (a nad rámec žalobních bodů, které spočívaly v pouhé námitce nepřezkoumatelnosti) říci, že nelze předpokládat, že by imise pohledy přesáhly míru přiměřenou poměrům, tj. obytné zástavbě v okolí žalobcova domu.

52. Žalobce konečně brojí proti nadměrnému zastínění stavbou.

53. Namítá předně, že se správní orgány nevypořádaly s jeho námitkou, že umístěním tak vysoké a objemné stavby by došlo k zásadnímu zastínění žalobcova pozemku a zásadnímu poklesu oslunění jednoho z pokojů. S tím soud nemůže souhlasit. Podobně jako v případě námitek proti imisím pohledy byly žalobcovy námitky proti zastínění (s výjimkou námitek proti studii zastínění) zcela obecného charakteru. V námitkách ze dne 7. 4. 2025 žalobce nad rámec výše uvedených obecných konstatování o zásadním zastínění, resp. poklesu oslunění jen podobně obecně poukazoval na „objemové parametry“ stavby s tím, že stavba negativně ovlivní oslunění a osvětlení žalobcových nemovitostí („významným způsobem ... v rámci podstatné části dne“). Další výtky směřoval vůči studii zastínění, která údajně nevycházela ze „standardů dané lokality“; došlo k nesprávnému určení výšky žalobcova domu, v důsledku čehož byla nesprávně určena výška kontrolního bodu v tabulce 8 v bodě 5.1, která měla činit 2 m, a nikoliv 3,2 m; a nebyla zpracována studie pro ustoupené třetí nadzemní podlaží stavby. V odvolání pak žalobce již jen k tvrzení o nesprávné výšce jeho domu doplnil, že autor studie jej zaměnil s jiným domem. Stavební úřad k žalobcovým námitkám uvedl, že stavebník předložil studii zastínění, která byla zpracována autorizovanou osobou. Z jejího závěru plyne, že stavba splňuje požadavky vyhlášky o technických požadavcích na stavby. K námitce nesprávných údajů stavební úřad dodal, že výšky objektů se vztahují k navrhované rovině v úrovni podlahy prvního nadzemního podlaží stavby, nikoliv k výškám dle projektové dokumentace žalobcova domu. Byť je celková výška stavby 11,9 m, vůči žalobci je třetí nadzemní podlaží ustoupeno. Toto ustoupení činí 11,15 m od obvodu stavby v prvním a druhém nadzemním podlaží stavby, která je ve vzdálenosti tří metrů od hranice pozemku vysoká 8,1 m. Stavebníkův pozemek je navíc asi o 1,2 m níže než žalobcův pozemek. Prováděcí právní předpisy nestanoví požadavky na zastínění pozemku a občanský zákoník jisté zastínění připouští. Žalovaný v napadeném rozhodnutí doplnil, že dle výkresů „pohled západní“ a „řez B-B“ je druhé nadzemní podlaží vysoké 7,74 m v místě 3 metrů od žalobcova pozemku a že v daném případě zastínění pozemku není nad přípustnou míru.

54. Takové vypořádání soud pokládá za odpovídající žalobcovým námitkám. Námitky zastínění pozemku a domu („jednoho z oken“) byly uplatněny ve zcela obecné rovině a pouze ve vztahu k údajné přílišné výšce a „objemu“ stavby. K tomu správní orgány se stejnou mírou obecnosti poukázaly na konkrétní parametry stavby a vyzdvihly, že stavba sice má tři nadzemní podlaží, ale třetí nadzemní podlaží je ustoupeno o 11,15 m od obvodu stavby a výška

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

druhého nadzemního podlaží tak ve skutečnosti činí jen 7,74 m v místě neblíže k žalobcovu pozemku, který je navíc asi o 1,2 m výše než pozemek stavby. Reagovaly tedy na podstatu žalobcovy argumentace. K námitce nesprávných údajů ve studii zastínění pak poukázaly na to, že výšky staveb ve studii jsou vztaženy k výšce prvního nadzemního podlaží stavby, a nikoliv výškám dle projektové dokumentace žalobcova domu, a na to, že žalobcův pozemek je o 1,2 m výše. I zde tedy vysvětlily, proč výšky staveb neodpovídají tomu, jak jsou patrné z žalobcovy projektové dokumentace, a proč byl kontrolní bod umístěn o 1,2 m výše, než se žalobce domnívá (3,2 m namísto žalobcem tvrzených 2 m). Je pravda, že výslovně nereagovaly na dílčí námitky, že studie nevychází ze „*standardů dané lokality*“ a že nebyla zpracována pro ustoupené třetí nadzemní podlaží. Ve vztahu k těmto námitkám ale žalobce nepřezkoumatelnost rozhodnutí správních orgánů nenamítá (viz citaci údajně nevypořádaných námitek na str. 7 žaloby a bod 5.5 na str. 8 žaloby, který se týkal jen údajného nevypořádání námitek proti výšce kontrolního bodu). Jen nad rámec tak lze zopakovat, že správní orgány nemají povinnost reagovat na každou dílčí námitku. V prvním případě šlo navíc o tak obecnou námitku (žalobce vůbec nevysvětlil, jaké konkrétní „*standards*“ má na mysli a z čeho dovozuje, že požadavky vyhlášky o technických požadavcích na stavby jsou v daném případě nedostatečné), že postačoval odkaz na to, že stavba splňuje požadavky dle vyhlášky o technických požadavcích na stavby a jistá míra zastínění je přípustná. Ve druhém případě pak šlo o námitku, která byla zjevně nedůvodná, protože studie zastínění modelovala celou stavbu (viz str. 9 studie), tedy počítala i s celým ustoupeným třetím nadzemním podlažím. Správní orgány na ni tak nemusely výslovně reagovat (viz rozsudek NSS ze dne 16. 1. 2024, č. j. 8 As 124/2022 – 85, bod 24).

55. Žalobce v žalobě dále opakuje námitku, že ve studii zastínění byly v obrázku č. 1 a tabulce č. 1 na str. 3 zaměněny domy č. 2 a 3, z čehož dovozuje nesprávné stanovení výšky kontrolního bodu v tabulce č. 8 v bodě 5.1 studie (a nesprávný výpočet doby oslunění). K tomu ale lze toliko říci, že výšky žalobcova domu v tabulce č. 1 na str. 3 studie nejsou dle obsahu studie nikterak relevantní pro stanovení kontrolního bodu. Jak vyplývá ze str. 4 studie zastínění, výška kontrolního bodu byla určena dle vyhlášky o technických požadavcích na stavby a příslušných norem ČSN ve výšce 0,3 m nad středem *spodní hrany osvětlovacího otvoru*, resp. nejméně 1,2 m nad *úrovní podlahy* posuzované místnosti [viz bod 4.1.b) studie zastínění]. Výšky hřebene či římsy žalobcova domu (tj. údaje v tabulce č. 1) tedy neměly pro stanovení kontrolního bodu a výpočet doby oslunění žádnou relevanci. I kdyby došlo k jejich záměně, nemohlo by jej to ovlivnit. To ostatně potvrzuje i odborné vyjádření Ing. Z., dle něžž byl ve studii modelován pouze žalobcův dům (jinými slovy nemohlo dojít k žádné záměně).
56. Žalobcova další námitka směřovala vůči správnosti určení kontrolního bodu, resp. (z toho plynoucí) správnosti výpočtu doby oslunění v bodě 5.1 studie zastínění. Soud v první řadě poznamenává, že stavebník se mýlí, pokud pokládá tuto otázku za irelevantní s odkazem na dodržení odstupových vzdáleností dle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Jak i on sám připustil, na věc je třeba aplikovat i vyhlášku o technických požadavcích na stavby. Ustanovení § 13 odst. 1 a 2 této vyhlášky, jichž se týká výpočet v bodě 5.1 studie zastínění, požaduje, aby byly prosluněny všechny byty a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují; byt je dle odstavce 2 prosluněn, „*je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně*

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot.“. Soud nad rámec podotýká, že na věc je aplikovatelný i § 12 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, jímž se zabývá bod 5.2 studie zastínění – proti tomu ale žalobcovy námitky nesměřují.

57. Normové hodnoty podle příslušných norem ČSN, jejichž aplikovatelnost a obsah účastníci ani stavebník nezpochybňují, popisuje bod 4.1 studie zastínění. Spor se vede o splnění podmínky pod bodem 4.1 písm. b) a c) studie zastínění, dle nichž se obytná místnost považuje za prosluněnou, pokud (mj.) sluneční záření po stanovenou dobu dopadá na *kritický bod na vnitřní rovině osvětlovacího otvoru ve výšce 0,3 m nad středem spodní hrany osvětlovacího otvoru, ale nejméně 1,2 m nad úrovní podlahy posuzované místnosti*; stanovenou dobou je při zanedbání oblačnosti dne 1. března doba proslunění *nejméně 1:30 hod.* Žalobce namítá, že právě tento „kritický bod“ (neboli kontrolní bod) byl v bodě 5.1 studie zastínění na okně na obrázku č. 4 určen nesprávně.
58. Soud za účelem řádného posouzení těchto námitek doplnil dokazování o odborné vyjádření zpracovatele studie zastínění společnosti DEKPROJEKT s.r.o., které dne 9. 3. 2026 vyhotovil Ing. V. Z. Ph.D. Soudu není zřejmé, proč by mělo být jakkoliv podstatné, že vyjádření nezpracoval přímo autor studie Ing. K., jak namítá stavebník. Zprvce byla studie zpracována společností DEKPROJEKT (a nikoliv samotným Ing. K.), zadruhé se k její správnosti jistě může vyjádřit jakákoliv osoba s potřebnými odbornými znalostmi (což stavebník ve vztahu k Ing. Z. nezpochybňuje; Ing. Z. je dle studie zastínění autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby) a za třetí se na ní Ing. Z. i sám podílel, neboť je v ní uveden jako osoba, která ji kontrolovala (což je ostatně zřejmé i z toho, že dohledal původní výpočtové modely Ing. K., jak plyne z odborného vyjádření).
59. Ze studie zastínění i odborného vyjádření shodně plyne, že výška kontrolního bodu 3,2 m byla určena vzhledem ke srovnávací rovině, kterou tvoří nadmořská výška prvního nadzemního podlaží stavby. Ta činí 347,70 m. n. m. Správní orgány původně k námitkám žalobce vysvětlily, že výška kontrolního bodu se odvíjí právě od této srovnávací roviny (nikoliv tedy od výšky kontrolního bodu ve vztahu k žalobcovu pozemku), a že žalobcův pozemek je o 1,2 m výše než srovnávací rovina. Proto byl kontrolní bod určen ve výšce 3,2 m, a nikoliv (v žalobcem tvrzených) 2 m. To ostatně má v zásadě i podklad v projektové dokumentaci stavby, na kterou poukazuje i žalobce (viz např. výkres D1.1. – příčný řez B-B, kde je v místě žalobcova plotu uvedena výška 1,45 m oproti srovnávací rovině s tím, že samotný pozemek je o něco níže, takže rozdíl by přibližně mohl být asi 1,2 m).
60. Z odborného vyjádření nicméně vyplývá, že předpoklad správních orgánů byl nesprávný. Výpočtový model studie zastínění ve skutečnosti pracoval s tím, že výška podlahy prvního nadzemního podlaží žalobcova domu je o 2 000 mm (2 m) vyšší než srovnávací rovina – tedy že je ve výšce 349,7 m. n. m. Tento rozdíl pak vysvětluje umístění kontrolního bodu do výšky 3,2 m ve vztahu ke srovnávací rovině, neboť dle výše citovaných norem ČSN se má kontrolní bod umisťovat nejméně 1,2 m nad úrovní podlahy posuzované místnosti. V případě, že podlaha obytné místnosti je o 2 m výše než srovnávací rovina, je třeba kontrolní bod umístit 3,2 m nad srovnávací rovinu, jak bylo ve studii zastínění uvedeno. Z odborného vyjádření a studie zastínění nicméně není zcela zřejmé, z čeho byl dovozen právě údaj o výškovém rozdílu 2 m mezi srovnávací rovinou a podlahou obytné místnosti. Z odborného vyjádření toliko plyne, že autor studie zastínění vycházel z (patrně)

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

geodetického zaměření, které uvádělo mj. nadmořskou výšku spodní hrany okna 350,46 m. n. m. a nadmořskou výšku horní hrany okna 351,94 m. n. m. a které bylo autorovi studie doručeno od objednatele studie.

61. Za účelem posouzení správnosti tohoto údaje si soud vyžádal projektovou dokumentaci žalobcova domu, kterou také provedl k důkazu. Z té ovšem údaj o nadmořské výšce prvního nadzemního podlaží (tj. podlahy) nevyplýval, přestože dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v ní měl být uveden [viz příloha č.1, část F, bod 1.1.2. písm. f) vyhlášky, v původním znění]. I tak z ní lze nicméně alespoň dovodit relativní výšky jednotlivých relevantních bodů, z čehož lze při znalosti nadmořské výšky spodní hrany okna (dle zaměření, které bylo dle odborného vyjádření podkladem pro studii zastínění) vypočítat i nadmořskou výšku podlahy (prvního nadzemního podlaží), resp. kontrolního bodu. Z výkresu č. 9 (pohled východní) plyne, že spodní hrana sporného okna se nachází ve výšce 0,85 m nad srovnávací rovinou žalobcova domu a horní hrana 2,35 m nad srovnávací rovinou. To znamená, že první nadzemní podlaží se nachází ve výšce 349,61 m. n. m. (350,46 m. n. m. minus 0,85 m), resp. 349,59 m. n. m. (351,94 m. n. m. minus 2,35 m). Kontrolní bod tedy měl být zvolen přibližně ve výšce 350,79 až 350,81 m. n. m. (1,2 metru nad prvním nadzemním podlažím, tj. 1,2 m nad podlahou dané obytné místnosti). Lze poznamenat, že drobné nepřesnosti mohou vyplývat z toho, že skutečné provedení stavby se (marginálně – jde o centimetry) liší od projektové dokumentace, popř. z toho, že geodeticky zaměřeny nebyly úplně přesně stejné body, jako jsou zobrazeny v projektové dokumentaci. Soud na tomto místě jen pro pořádek dodává, že kontrolní bod dle projektové dokumentace nebylo možné umístit ve výšce 0,3 m nad spodní hranu okna, jak požaduje norma ČSN v první řadě, neboť v takovém případě by se nacházel ve výšce 1,15 m nad podlahou (0,85 m plus 0,3 m), tedy méně než 1,2 m nad podlahou.
62. Výše uvedené skutečnosti potvrdily i listiny předložené stavebníkem při jednání. Z technické zprávy geodetické dokumentace zaměření oken vyplývá, že právě ta (resp. její výkresová část) byla zjevně podkladem studie zastínění, neboť je vizuálně podobná a jsou v ní uvedeny shodné údaje o nadmořských výškách zaměřených bodů, byť údaj o výšce spodní hrany sporného okna zde přímo uveden není (je zde pouze údaj o spodní hraně jiného okna na severní straně domu, která je ovšem ve stejné výšce 350,46 m. n. m., z čehož lze usuzovat, že i sporné okno je ve stejné výšce, čemuž odpovídá i výkres č. 11 – pohled severní z projektové dokumentace žalobcova domu). Stavebník taktéž předložil fotografii žalobcova domu se zaměřenými body, z té ovšem není zcela přesně zřejmé, jaké konkrétní body byly zaměřovány, ani jaký je její původ a význam (podkladem studie zastínění zjevně nebyla). V každém případě body, které by mohly odpovídat spodní (350,42 m. n. m.) a horní (351,90 m. n. m.) hraně sporného okna jsou sice v jiné výšce, rozdíly jsou ovšem natolik marginální, že by nemohly mít dopad na splnění minimální doby oslunění (viz níže).
63. Dle odborného vyjádření přitom byl kontrolní bod zvolen ve výšce 350,9 m. n. m. oproti výše uvedeným 350,79 až 350,81 m. n. m. Lze tedy připustit, že možná nebyl zvolen zcela přesně, což ovšem může vyplývat i z drobných nepřesností skutečného provedení stavby oproti projektové dokumentaci, resp. rozdílům mezi zaměřovanými body a body v projektové dokumentaci (jak bylo výše uvedeno). Na druhou stranu odborné vyjádření obsahuje i výpočet doby oslunění, který vychází ze snížení podlahy žalobcova domu o 0,14 m a dospívá k závěru, že i v takovém případě by byly normové hodnoty vyhovující, neboť

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

doba oslunění by místo 1 hodiny 39 minut činila 1 hodinu 36 minut (požadována je 1 hodina 30 minut). Z toho plyne, že i kdyby byl kontrolní bod zvolen ve výšce 350,76 m. n. m., byly by splněny požadavky norem ČSN, a tím pádem i § 13 odst. 1 a 2 vyhlášky o technických požadavcích na stavby. Zcela jistě tak byly splněny v případě výšek 350,79 až 350,81 m. n. m., k nimž soud výše dospěl. I pokud by pak bylo vycházeno z nadmořských výšek z fotografie (což soud nemá ze shora uvedených důvodů za správné), je nepochybné, že by i tak bylo oslunění dostatečné. Kontrolní bod by byl přibližně ve výšce 350,75 až 350,77 m. n. m., s čímž sice odborné vyjádření výslovně nepočítá, rozdíl pouhého jednoho centimetru ovšem nemůže vést k poklesu oslunění o více než 6 minut (tj. z 1 hodiny 36 minut na méně než 1 hodinu 30 minut) za situace, kdy snížení o 14 centimetrů vedlo k poklesu o pouhé 3 minuty.

64. Je třeba zdůraznit, že žalobce proti studii zastínění ani odbornému vyjádření nevznnesl žádné podrobnější (či odbornější) námitky. V žalobě se opíral jen o nesprávné určení výšky celého domu (což ale, jak bylo výše vysvětleno, není relevantní pro určení kontrolního bodu) a jen obecně a bez dalšího tvrdil, že kontrolní bod byl určen nesprávně, neboť měl být ve výšce 2 m, a nikoliv 3,2 m. To nepodepřel žádnými důkazy ani nevysvětlil, na základě čeho právě tuto výšku dovodil. Teprve až v návaznosti na doručení odborného vyjádření – v rozporu s dosavadními tvrzeními – začal tvrdit, že mělo být počítáno s výškovým rozdílem pozemků 1,2 metru (v místě jejich hranice), a nikoliv s rozdílem 2 m (ze kterého vycházela studie zastínění; toto tvrzení by tedy znamenalo, že kontrolní bod by měl být ve výšce 2,4 m, a nikoliv 2 m, jak žalobce doposud tvrdil). Soud nicméně má za to, že nelze vycházet z pouhého rozdílu ve výšce pozemků v místě hranice (resp. srovnávací roviny stavby a k ní relativní výšky žalobcova pozemku, jak plyne z projektové dokumentace stavby). Zprvve výška žalobcova pozemku v místě hranice nemusí být stejná jako v místě žalobcova domu, resp. sporného okna. Na tom nic nemění ani tvrzená existence bazénu, neboť pozemek nemusí být nutně celý ve sklonu, může být navýšen jen terén pod žalobcovým domem. Za druhé pro výpočet doby oslunění není důležitá samotná výška pozemku či terénu, ale výška *podlahy* obytné místnosti, tedy výška prvního nadzemního podlaží žalobcova domu. Podlaha logicky nemusí být ve stejné výšce jako okolní terén, což platí i v případě žalobcova domu (viz např. již zmiňovaný výkres č. 9 – pohled východní, z něž je zřejmé, že terén je asi 0,15 m pod výškou prvního nadzemního podlaží). Proto soud ani neprováděl důkaz aktualizací výpočtu doby oslunění za předpokladu, že by byla podlaha žalobcova domu snížena o 0,8 m. Takový výpočet by vycházel z irelevantního údaje o pouhém rozdílu ve výšce srovnávací roviny stavby a pozemku žalobce v místě hranic. Soud též zdůrazňuje, že žalobce žádným relevantním způsobem nezpochybnil ani geodetické zaměření, které bylo součástí odborného vyjádření, resp. které stavebník předložil při jednání a ani neoznačil žádný důkaz, který by byl způsobilý je vyvrátit.
65. Námitku nesprávného určení kontrolního bodu a z toho plynoucího nesprávného výpočtu doby oslunění tak soud taktéž shledal nedůvodnou.
66. Ke zcela obecné dílčí námitce, že studie zastínění nezohledňuje „*standards dané lokality*“, lze zopakovat, že žalobce tyto údajné standardy nijak nespecifikuje. Soud může toliko se stejnou mírou obecnosti (viz výše bod 28) říci, že není zřejmé, proč by nemohlo být dostačující, že doba oslunění vyhovuje požadavkům vyhlášky o technických požadavcích na stavby a příslušných norem ČSN (obdobně viz též bod 81 rozsudku NSS ze dne 27. 3. 2025,

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

č. j. 10 As 184/2024 – 82). Nad rámec lze dodat, že nelze nevidět, že stavba bude mít (dle studie zastínění) dopady jen na *jediné* okno do obytné místnosti v žalobcově domě. Jak uvedly správní orgány, třetí nadzemní podlaží je směrem k žalobcovým nemovitostem navíc ustoupeno o 11,15 m od obvodu stavby a v bodě nejbližší k jeho nemovitostem je výška druhého nadzemního podlaží jen 7,735 m (viz výkres D.1.1.). Nadto jsou žalobcovy nemovitosti výše než pozemek stavby (asi 1,2 m v místě hranice pozemku, viz stejný výkres; rozdíl mezi podlahami prvního nadzemního podlaží staveb je dokonce asi 2 m, viz výše). Dílčí námitku, že studie zastínění „*nekalkuluje*“ se zastíněním třetího nadzemního podlaží, již soud výše shledal zjevně nedůvodnou. Ke zcela obecné dílčí námitce, že stavba porušuje § 20 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., lze jen ve shodě se správními orgány dodat, že projektová dokumentace byla v souladu s § 329 odst. 1 písm. d) stavebního zákona z roku 2021 zpracována ještě podle stavebního zákona z roku 2006, a je tedy třeba vycházet z prováděcích právních předpisů k tomuto zákonu (viz výše bod 26). Rozhodující je tak splnění požadavků vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a nikoliv vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Zbývající námitky

67. Žalobce dále namítá, že stavba je v rozporu s § 148 stavebního zákona z roku 2021. Pouhý odkaz na zákonné ustanovení bez jakéhokoliv individualizovaného skutkového tvrzení ale nepředstavuje řádný žalobní bod ve smyslu § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s., a proto se jím soud nemůže zabývat (viz již body 28 a 29 rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 – 78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Jen zcela nad rámec lze zopakovat, že § 148 stavebního zákona z roku 2021 na nynější věc ani nedopadá, neboť jde o ustanovení stavebního práva hmotného (části čtvrté stavebního zákona z roku 2021, viz opět výše bod 26).
68. Žalobce konečně tvrdí, že stavba není umístěna mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. K této námitce ale žalobce není věcně legitimován, neboť problematika ochranných pásem energetického vedení se zjevně nedotýká jeho veřejných subjektivních práv (a žalobce ani nespecifikuje, jaký vztah by k nim měla mít). Žalobce není oprávněn hájit práva třetích osob ani obecně dohlížet nad dodržováním zákonnosti, pokud zároveň nejsou dotčena jeho veřejná subjektivní práva (viz např. bod 20 rozsudku NSS ze dne 31. 10. 2024, č. j. 2 As 286/2023 – 46). Jen zcela nad rámec lze říci (s obecností odpovídající námitce, která ani nespecifikuje konkrétní údajně dotčené ochranné pásmo), že součástí správního spisu jsou i vyjádření společností ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 10. 2. 2025, a GasNet, s.r.o., ze dne 1. 10. 2024, které se stavbou vyslovily souhlas.

Závěr a náklady řízení

69. S ohledem na shora uvedené závěry soud žalobu zamítl jako nedůvodnou (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
70. O náhradě nákladů účastníků řízení soud rozhodl druhým výrokem podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl ve věci úspěšný, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, který byl ve věci plně úspěšný, žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly. Žádný z účastníků proto nemá právo na náhradu nákladů řízení.

71. Třetím výrokem soud podle § 60 odst. 4 s. ř. s. uložil neúspěšnému žalobci náhradu nákladů řízení, které vznikly státu na odměnu za podání odborného vyjádření ze dne 9. 3. 2026 ve výši 2 117,50 Kč (dle usnesení o přiznání odměny ze dne 14. 4. 2026).
72. Čtvrtým a pátým výrokem soud v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s., ve znění účinném do 31. 12. 2025, (viz přechodné ustanovení čl. XI bodu 2 zákona č. 314/2025 Sb.) rozhodl, že osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení. Osobě zúčastněné na řízení 1. soud neuložil žádnou povinnost ani neshledal důvody zvláštního zřetele hodné pro přiznání náhrady nákladů řízení. Osobu zúčastněnou na řízení 2. soud přípisem ze dne 17. 3. 2026 vyzval k předložení některých listin, což při jednání splnila. Náležela by jí tak náhrada nákladů s tím spojených vůči státu (viz Kühn, Z. Kocourek, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, komentář k § 60, bod 21), o čemž soud i rozhodl rozsudkem tak, jak byl vyhlášen při jednání. Na výzvu soudu přípisem ze dne 31. 3. 2026 však o jejich náhradu nepožádala a ani je nevyčíslila. Proto ani ona nemá právo na jejich náhradu.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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). Připadne-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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 26. března 2026

Lenka Oulíková v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.