



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Aleše Roztočila a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobců: **a) J. D., b) J. D.**, oba zast. Mgr. Stanislavem Bodlákem, advokátem, se sídlem Sobotín 270, Petrov nad Desnou, proti žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, o žalobách proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 1. 2018, č. j. KUOK 597/2018, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě - pobočka v Olomouci ze dne 28. 8. 2019, č. j. 65 A 31/2018 - 101,

**t a k t o :**

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka v Olomouci ze dne 28. 8. 2019, č. j. 65 A 31/2018 - 101, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**O d ů v o d n ě n í :****I. Předchozí řízení**

[1] Žalovaný v záhlaví uvedeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobců proti územnímu rozhodnutí Magistrátu města Olomouc (dále též „stavební úřad“) ze dne 15. 9. 2017, č. j. SMOL/205328/2017/OS/US/Obr, kterým umístil na žádost stavebníka stavbu „*rodinný dům, přípojka vody, kanalizace a vnitřní rozvod NN, na pozemcích parc. č. X a 1935, v k. ú. H. u O.*“ (dále též „stavba“).

[2] Žalobci rozhodnutí žalovaného i stavebního úřadu napadli žalobami, v nichž shodně namítali, že správní orgány nepostupovaly v souladu s § 25 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, když mylně uzavřely, že v případě umístění stavby jde o stavbu v proluce dle § 25 odst. 4 této vyhlášky. Podle žalobců se nejedná o umístění stavby v proluce, ale o stavbu volně stojícího rodinného domu, v důsledku čehož je nezbytné respektovat právními předpisy stanovené odstupové vzdálenosti. Žalobci popsali, co je třeba rozumět pod pojmem proluka, a poukázali na charakter pozemku, na němž má být umístěna stavba s tím, že nespĺňuje zákonné parametry pro stavbu samostatného rodinného domu.

[3] Žalobci dále namítali, že rozhodnutí správních orgánů nerespektovalo minimální

dvoumetrovou vzdálenost od společných hranic pozemků parc. č. X a X v k. ú. H. u O. stanovenou vyhláškou č. 501/2006 Sb. Odstup stavby totiž nebude umožňovat řádnou údržbu stavby rodinného domu na parc. č. X v k. ú. H. u O., neboť při vydávání napadeného územního rozhodnutí nebyla zohledněna existence územního rozhodnutí ze dne 22. 4. 2016, č. 43/2016, jehož předmětem je přístavba rodinného domu na pozemcích parc. č. X a X v k. ú. H. u O. Toto rozhodnutí je stále platné a účinné a představuje blokaci území pro pravomocně umístění stavebního záměru stavby.

[4] Podle žalobců umístění stavby není v souladu s urbanistickými a architektonickými požadavky zájmového území. Stavba působí zcela megalomansky a naprosto nezapadá do stávající zástavby, a to především z hlediska své hmotnosti. Záměr stavby není ani v souladu se stávající uliční čarou. Tvrzení správních orgánů, že se jedná o stavbu v proluce, která pokračuje ve stávající zástavbě a navazuje na ni, není pravdivé.

[5] Další pochybení správních orgánů spatřují žalobci v tom, že nebylo nařízeno ústní jednání podle § 87 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), spojené s místním šetřením. V posuzované věci totiž bylo konání takového jednání více než žádoucí, především pro tvrzenou existenci proluky, která zcela mylně má odůvodnit neuplatnění závazných vzájemných odstupů staveb podle § 25 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Navíc je zřejmé, že správní orgány poměry v území naprosto neznají a nemají zájem je poznat. Přístup stavebního úřadu k řádnému vyhodnocení urbanistických a architektonických požadavků plánované stavby je dle názorů žalobců ryze formální a nereflexuje podmínky panující v zájmové oblasti.

[6] V doplnění žaloby ze dne 12. 4. 2018 žalobci namítli, že správní rozhodnutí nezohledňují protipožární řešení z hlediska bezpečnosti sousedních staveb, jakož ani dopravně bezpečnostní řešení z hlediska bezpečnosti silničního provozu při výjezdu z ulice P., jelikož budou stavbou negativně dotčeny výhledové poměry.

[7] Usnesením ze dne 11. 10. 2018, č. j. 65 A 31/2018 – 60, krajský soud věci o žalobách žalobců vedené pod sp. zn. 65 A 31/2018 a 65 A 32/2018 spojil ke společnému projednání a rozhodnutí pod sp. zn. 65 A 31/2018.

[8] Označeným rozsudkem krajský soud rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Krajský soud dospěl k závěru, že žalovaný nesprávně smísl pojmy použité v územním plánu Olomouc s pojmy použitými v § 25 odst. 4 a 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., resp. otázku urbanistické odůvodněnosti stavby s otázkou splnění požadavků na umístění staveb stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb.

[9] Krajský soud přisvědčil žalovanému, že pozemek, na němž má být stavba umístěna, naplňuje pojem proluka vymezený v územním plánu. V souladu s částí D76 územního plánu Olomouc lze dostavbu takové proluky, resp. nároží, považovat za urbanisticky odůvodněnou. Pojem vymezený pro účely územního plánu však nelze bez dalšího aplikovat na výklad pojmu „proluka“ užitý v § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., stejně jako nelze konstatovat, že preference blokového typu zástavby v dané funkční ploše znamená automaticky odůvodnění možnosti umístit rodinný dům na hranici pozemku dle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Krajský soud poukázal na rozsudek NSS dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013 - 31, dle kterého lze souhlasit s definicí pojmu proluka obsaženou v Metodické pomůcce k umísťování staveb v prolukách Ministerstva pro místní rozvoj, odboru stavebního řádu z června 2013, na kterou se odvolával žalobce b) a ztotožnil se s žalobcem b), že pojem proluka je užíván zásadně ve spojitosti s doplňováním stávající souvislé zástavby. Pro závěr, zda se jedná o stavbu v proluce ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb.

pokračování

byl podle krajského soudu určující závěr, zda se jedná v posuzované věci o řadovou zástavbu.

[10] Krajský soud se neztotožnil s názorem žalovaného, že při posuzování charakteru zástavby ve smyslu § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nutné zohledňovat podobu širšího okolí stavby. Uvedené ustanovení má charakter výjimky z jinak povinných odstupových vzdáleností staveb, přičemž ke každé výjimce je nutno v právu přistupovat restriktivně. Po vlastníku pozemku lze žádat, aby strpěl umístění stavby přímo na hranici svého pozemku pouze tehdy, pokud jeho pozemek bezprostředně navazuje na řadový dům, či je řadovými domy obklopen z obou stran, popř. pokud navazuje na proluku, tj. pozemek určený k zastavění domem v souvislé řadové zástavbě. Na existenci řadové zástavby tudíž nelze usoudit pohledem na protější stranu ulice, natož na širší lokalitu, nýbrž je nutné hodnotit konkrétní poměry obklopující posuzovaný pozemek. Správní orgány však pouze konstatovaly, že okolní zástavba je tvořena řadovými domy či dvojdomy, z nichž některé mají boční stěnu umístěnou na hranici sousedního pozemku. Správní orgány tedy vykládaly pojem *charakter zástavby*, jakož i pojem *proluka* příliš široce, nepřihlédly dostatečně k zástavbě bezprostředně sousedící s umístěnou stavbou, a nevypořádaly se tak se skutečností, na kterou žalobci soustavně poukazují, a sice, že domy umístěné na pozemcích parc. č. X a X nejsou řadovými domy, nýbrž dvojdomem obklopeným volným prostorem kolem bočních stěn, tudíž pozemek parc. č. X není prolukou v řadové zástavbě, na kterou by navazoval pozemek parc. č. X, jakožto proluka určená pro zastavění koncovým řadovým domem. Krajský soud proto uzavřel, že pozemek parc. č. X není prolukou v souvislé stávající zástavbě.

[11] Naproti tomu krajský soud žalobcům nepřisvědčil, že by při rozhodování stavební úřad nezohlednil rozhodnutí ze dne 22. 4. 2016, č. j. SMOL/091287/2016/OS/US/Obr, jímž byla umístěna přístavba pro uskladnění zahradního nářadí a strojů na pozemku parc. č. X. Stavební úřad na str. 8 svého rozhodnutí totiž na existenci rozhodnutí o přístavbě výslovně odkazuje a žalobci ostatně ani v žalobách nevysvětlují, jakým způsobem měl stavební úřad existenci uvedeného územního rozhodnutí zohlednit. Krajský soud se ztotožňuje s žalovaným ohledně posouzení nedůvodnosti námítky absence ústního jednání a odkázal na str. 10 a 11 napadeného rozhodnutí.

[12] S žalobci naproti tomu krajský soud souhlasil v tom, že stavební úřad zřetelně nepřístupuje konstantně k posouzení charakteru zástavby daného území jako k zástavbě řadové, kde by bylo možné umístit stavby na hranici pozemku, neboť z žalobcem b) předloženého vyrozumění stavebního úřadu ze dne 30. 3. 2016, č. j. SMOL/069728/2016/OS/PS/G, a na něj navazujícího rozhodnutí o nenařízení odstranění stavby ze dne 14. 6. 2007, č. j. SMOL/141547/2017/OS/ PS/G, krajský soud zjistil, že v případě staveb umístěných žalobcem b) na hranici pozemků parc. č. X a X skutečně trval stavební úřad na zachování 2 m širokého odstupe od společných hranic pozemků.

## II. Kasační stížnost a vyjádření žalobce b)

[13] Proti rozsudku krajského soudu podal žalovaný (dále též „stěžovatel“) kasační stížnost. Poukázal na skutečnost, že územní plán předmětnou lokalitu vymezil jako zástavbu blokového typu, kde se za urbanisticky odůvodněné považuje zejména dostavby proluk a nároží, doplnění rozvolněných nebo nedokončených bloků objekty určitého objemu pro dosažení charakteristického rytmu zástavby. Urbanisticky odůvodněné jsou dostavby podél plochy veřejných prostranství vymezených v územním plánu, případně podél ulic, které přirozeným způsobem navazují na stávající uliční síť a umožňují průchodnost územím. Pojem proluka byl v územním plánu vymezen jako nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely v zastavěné řadě, včetně nezastavěného

nároží.

[14] Stěžovatel vyjádřil nesouhlas se závěrem krajského soudu, že správní orgány vykládaly pojem „charakter zástavby“, jakož i pojem proluka příliš široce. Podle stěžovatele stavba zapadá do stávající zástavby tvořené řadovými rodinnými domy se sedlovými střechami, dvojdomky i samostatně stojícími domy. Úkolem územního plánu je určit, jaká zástavba je pro danou lokalitu vhodná, proto nemůže obsahovat vytýčení odstupových vzdáleností mezi stavbami, jak nesprávně argumentuje krajský soud. Podle stěžovatele nelze při posuzování záměru přihlížet pouze k zástavbě bezprostředně sousedící s umístěnou stavbou a je třeba kromě vyrovnání se s aplikací do konkrétního prostředí brát v úvahu také širší okolí stavby.

[15] Stěžovatel navázal, že v posuzované věci jde o posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací, tj. s plánovaným urbanistickým řešením dané lokality promítnutým do územního plánu. Celá ulice je tvořena nejprve řadovými domy, pak střídavě samostatně stojícími domy a dvojdomy. Cílem úpravy v územním plánu je změnit původně venkovský charakter zástavby na městský s posílením blokové zástavby, která preferuje zástavbu nároží. Směřování územního plánu města Olomouce vede stěžovatele k závěru, že i na pojem proluka je nutné pohlížet v širším slova smyslu, kdy lze vedle dvojdomku zastavět koncový pozemek rodinným domem, a to bez uplatnění odstupových vzdáleností. Umístěný rodinný dům, který bude tvořit nároží (jakousi „rohovou proluku“), je možné považovat za doplnění uličního celku, kdy je dán charakter zástavby (objem, výška, půdorys stavby).

[16] Stěžovatel dále poukázal na § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., zdůraznil, že pozemek, který měl být zastavěn stavbou, má šíři přibližně 11 m, proto možnost umístění stavby na tomto pozemku je omezená a naopak vybízí k zastavění při hranici pozemku, což není v daném území zcela neobvyklé. Právní úprava tedy umožňuje právě s ohledem na charakter zástavby umístit stavbu rodinného domu i na hranici se sousedním pozemkem, protože lze využít možnosti dané územním plánem a zastavět rohové nároží, které se jeví jako proluka.

[17] K poukazu krajského soudu na žalobcem předložené vyrozumění stavebního úřadu ze dne 30. 3. 2016, č. j. SMOL/069728/2016/OS/PS/G, a na něj navazujícího rozhodnutí o nenařízení odstranění stavby ze dne 14. 6. 2017, č.j. SMOL/141547/2017/OS/PS/G, z nichž krajský soud zjistil, že v případě staveb umístěných žalobcem b) na hranici pozemků parc. č. X a X skutečně trval stavební úřad na zachování 2 m širokého odstupu od společných hranic pozemků, stěžovatel uvedl, že takovýto závěr z uvedených opatření stavebního úřadu rozhodně nevyplývá. V dané věci byly předmětem řízení o odstranění doplňkové stavby situované na pozemku rodinného domu žalobce b), jejichž situování tento žalobce v průběhu řízení upravil tak, aby byly ve vzdálenosti větší než 2 metry od společných hranic a nepodléhaly tak žádnému povolení stavebního úřadu dle § 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona. Nicméně pokud by žalobce b) trval na jejich situování ve vzdálenosti menší než ony předepsané 2 metry, bylo by na následném posouzení stavebního úřadu, zda lze tyto stavby s ohledem na charakter zástavby umístit v požadované vzdálenosti (menší než 2 metry) v souladu s § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stěžovatel má za to, že tento názor krajského soudu nemá oporu ve správním spisu, kdy tyto stavby nebylo nařízeno odstranit, proto uvedená tvrzení jsou pouhou spekulací.

[18] Žalobce b) ve vyjádření ke kasační stížnosti vyjádřil nesouhlas s kasační stížností žalovaného a konstatoval, že kasační stížností napadený rozsudek pokládá za věcně i právně správný. Zdůraznil, že se o proluku v žádném případě nejedná, a tudíž pro danou lokalitu a pozemek platí obecné požadavky na odstupové vzdálenosti mezi stavbami. Skutečnost, jak územní plán definuje proluku, nemůže nic změnit na faktu, že rozhodnutí správních orgánů jsou nesprávná a nezákonná. Definice proluky územního plánu nemůže být v rozporu s ustálenou

pokračování

praxí a judikaturou. Soulad s územně plánovací dokumentací nemůže zvrátit požadavek na soulad s platnou právní úpravou. Žalobce b) rovněž zdůraznil, že v dané lokalitě jsou charakteristické individuální stavby rodinných domů. Na místě se nenachází žádná souvislá zástavba. Závěrem žalobce b) zopakoval své žalobní námitky.

### III. Posouzení kasační stížnosti

[19] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a za stěžovatele v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. jedná zaměstnanec s vysokoškolským právnickým vzděláním. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti.

[20] Kasační stížnost je důvodná.

[21] Z provedené rekapitulace je zřejmé, že v posuzované věci se jedná především o posouzení, zda jsou splněny podmínky pro umístění stavby, resp. zda pozemek, na kterém má být stavba umístěna, představuje proluku ve smyslu stavebních předpisů, a jsou tak splněny podmínky pro aplikaci výjimky uvedené v § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[22] Podle § 25 odst. 1 cit. vyhlášky *vzájemné odstupy staveb musí 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. Podle odst. 2 téhož ustanovení, 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. Odst. 4 stanoví, že [j]sou-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 umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových. Podle odst. 6, s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.*

[23] Nejvyšší správní soud vycházel stejně jako krajský soud z obsahu pojmu proluka vymezeného v rozsudku Nejvyššího správního soudu 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013 – 31, tak, že „pojem „proluka“ je termín užívaný ve stavebních předpisech, a to např. v § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, nebo v § 12 odst. 5 vyhlášky, podle kterého při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, popřípadě formou nástaveb a přístaveb, se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem. Pojem „proluka“ však není v právních předpisech opět výslovně definován. Lze ovšem souhlasit s definicí tohoto pojmu uvedenou např. v Metodické pomůcce k umístění staveb v prolukách Ministerstva pro místní rozvoj, odboru stavebního řádu, z června 2013: „Pojem „proluka“ je terminus technicus běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad

a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových. Přestože je pojem „proluka“ užíván v předpisech stavebního práva, stavební zákon jej nedefinuje. Definici lze nalézt ve vyhlášce hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy 2, v české technické normě ČSN 73 4301 – Obytné budovy nebo v Naučném slovníku architektury (SNTL 1961) od Doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslava Syrového: Čl. 3 odst. 1 písm. l) vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy 2: *„Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem, ČSN 73 4301 – Obytné budovy – Poznámka k čl. 4.3.4.: „Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Pro nezastavěné nároží (např. při blokové zástavbě) lze použít termín rohová proluka, Doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslav Syrový – Architektura – Naučný slovník (SNTL 1961): „Proluka – nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely v zastavěné řadě.““*

[24] Z obsahu správního spisu (situace širších vztahů, územní rozhodnutí), Nejvyšší správní soud zjistil, že stavba má být umístěna na pozemku parc. č. X, a to svou severní stěnou na hranici se sousedním pozemkem parc. č. X. Stavba se nachází na rohu ulice P. v Olomouci. Pozemek parc. č. X, na který je stavba umístěována, je dle územního plánu Olomouc součástí stabilizované plochy smíšené obytné s blokovým typem struktury zástavby, kde jsou přípustné pozemky rodinných domů.

[25] Jak již konstatoval krajský soud, blokový typ je dle územního plánu *„druh zástavby vymezený zpravidla stavebními (uličními) čarami. V případě, že blok není ze všech stran vymezen uličními čarami, stanoví se další pomocné čáry tak, aby bylo možno nade vší pochybnost stanovit plochu bloku. Vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství, vnitřní hrana zpravidla soukromý nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku. Ochrana a rozvoj blokové zástavby se chápe jako respektování charakteru této struktury při dostavbách, přístavbách a přestavbách“*. Ve struktuře blokového typu se dle územního plánu (viz str. D76 odůvodnění územního plánu) *„za urbanisticky odůvodněné považují zejména dostavby proluk a nároží, doplnění rozvolněných nebo nedokončených bloků objekty charakteristického objemu pro dosažení charakteristického rytmu zástavby, posílení městského charakteru ulic vymežujících jednotlivé bloky dostavbou nízkopodlažních objektů občanského vybavení apod. Urbanisticky odůvodněné jsou dostavby podél ploch veřejných prostranství vymezených v územním plánu, případně podél ulic, které přirozeným způsobem navazují na stávající uliční síť a umožňují průchodnost územím“*. Proluka je v územním plánu (viz str. A9 odůvodnění územního plánu) vymezena jako *„nezastavěné místo, které vznikne vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely/parcel v zastavěné řadě včetně nezastavěného nároží.“*

[26] Pozemek p. č. X, na němž má být umístěna stavba, se nachází na rohu ulice P. v Olomouci, v území, které je dle platného územního plánu určeno k bydlení a k tomu sloužící zástavbě. Zástavba v této ulici je tvořena nejprve nepřerušovanou linií řadových domů, která je následně přerušovaná, přičemž některé z domů jsou umístěny na hranici pozemku, stejně jako dům žalobce b), který je umístěn na obou stranách až k hranici pozemku - na severní straně k pozemku č. X, kde přímo k domu žalobce b) přiléhá další stavba jeho souseda, na jižní straně pak bezprostředně přiléhá k pozemku č. X, který žalobce b) přikoupil teprve dodatečně. Na pozemek č. X pak na jihu navazuje pozemek č. X, na němž má být umístěna posuzovaná stavba. Ta se tak bude nacházet na jižním konci této řady domů.

[27] Nejvyšší správní se plně ztotožňuje s krajským soudem, že pojem vymezený pro účely územního plánu nelze bez dalšího aplikovat na výklad pojmu „proluka“ užitý v § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., stejně jako nelze konstatovat, že preference blokového typu zástavby v dané funkční ploše znamená automaticky odůvodnění možnosti umístit rodinný dům na hranici

pokračování

pozemku dle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[28] S ohledem na výše uvedené má však Nejvyšší správní soud za to, že pozemek p. č. X, na němž má být umístěna stavba, představuje dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě určený k zastavění, a představuje proto tzv. rohovou proluku, jak ve smyslu odůvodnění územního plánu, tak i ve smyslu stavebních předpisů. Stavba tak bude představovat doplnění stávající souvislé zástavby a, jak přílehavě konstatoval stěžovatel v kasační stížnosti, její umístění je v souladu s cílem úpravy územního plánu, kterým je postupná změna původně venkovského charakteru zástavby na městský s posílením blokové zástavby, která preferuje zástavbu nároží. Nejvyšší správní soud považuje za správnou také úvahu stěžovatele, že nelze při posuzování záměru přihlížet pouze k zástavbě bezprostředně sousedící s umístěnou stavbou, ale je třeba brát v úvahu také širší okolí stavby. Výklad zaujatý krajským soudem by *ad absurdum* znamenal, že by nebyla vůbec možná dostavba v proluce tvořené dvěma sousedícími stavebními pozemky tvořícími „mezeru“ v jinak souvislé řadě domů, protože ani na jednom by nebylo možné umístit stavbu sahající až k hranici druhého z pozemků tvořících proluku.

[29] Na základě výše uvedeného Nejvyšší správní soud přisvědčil stěžovateli, že krajský soud dospěl k nesprávnému závěru, že správní orgány vykládaly pojem „charakter zástavby“, jakož i pojem „proluka“ příliš široce. Nejvyšší správní soud tak má za to, že v posuzované věci je na místě aplikovat pro posuzovanou stavbu výjimku uvedenou v § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. z důvodu charakteru zástavby v místě. O správnosti tohoto závěru je Nejvyšší správní soud kromě výše uvedených důvodů přesvědčen také proto, že šířka pozemku, který má být zastaven, činí přibližně 11 m, proto možnost umístění stavby na tomto pozemku je omezená a zastavění tohoto pozemku (a tím uzavření řady domů nárožní stavbou) by jinak nebylo možné. Také v tomto ohledu je třeba přisvědčit stěžovateli.

[30] Nejvyšší správní soud k výše uvedenému dodává, že si je vědom toho, že umístění stavby přímo na hranici pozemku mohou žalobci [zejména pak žalobce b), který je vlastníkem sousedního pozemku a domu], vnímat jako zásah do svých práv. Tento zásah však nelze vnímat jako nepřiměřeně intenzivní, neboť vývoj zástavby související se zvyšující se hustotou osídlení v dané lokalitě vždy z povahy věci přináší určité narušení soukromí. Stěžovatelé ostatně sami mohou v budoucnu přistavět dům ve vlastnictví žalobce b) tak, aby přímo přiléhá k pozemku nynějšího stavebníka a umístěvané stavbě a aby byla mezera v řadě domů zaplněna. Nejvyšší správní soud připouští, že žalobci mohou stavbu vnímat jako zhoršení svého komfortu, což však nemůže vést k závěru o nepřipustnosti stavby. Vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Každá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastnících okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru tak lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě. V posuzované věci umístěvaná stavba představuje další dům v lokalitě určené k bydlení. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že v rozsudku ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010 - 145, mimo jiné uvedl: „*Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí.*“

[31] K poukazu stěžovatele na argumentaci krajského soudu týkající se žalobcem předloženého vyrozumění stavebního úřadu ze dne 30. 3. 2016, č. j. SMOL/069728/2016/OS/PS/G, a na něj navazujícího rozhodnutí o nenařizení odstranění stavby ze dne 14. 6. 2017, č. j. SMOL/141547/2017/OS/PS/G, Nejvyšší správní soud konstatuje, že tento úkon a rozhodnutí se týká doplňkových staveb (přístřešků pro slepice a dřevo a plechových kontejnerů)

umístěných na pozemcích u rodinného domu žalobce b). Netýkají se tedy sousedící stavby pro bydlení ani posuzované stavby a ve vztahu k nim proto nepřipadá v úvahu aplikace § 25 odst. 2, 4 a 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť tato ustanovení vyhlášky se týkají rodinných domů. Z výše uvedeného tak je zřejmé, že právní otázky týkající se těchto doplňkových staveb nesouvisí s předmětem posuzované věci. Nejvyšší správní soud se proto touto argumentací stěžovatele nezabýval.

#### IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[32] Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost důvodnou. Rozsudek krajského soudu podle § 110 odst. 1 věty první s. ř. s. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V něm bude krajský soud vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 110 odst. 4 s. ř. s.).

[33] Krajský soud v novém rozhodnutí rozhodne též o náhradě nákladů řízení o kasační stížnost (§ 110 odst. 3 věta první s. ř. s.).

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 6. března 2020

Mgr. Aleš Roztočil  
předseda senátu