



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marie Trnkové a soudců JUDr. Michala Hájka, Ph.D., a Mgr. et Mgr. Bc. Petra Jiříka ve věci

žalobkyně:

a) M.Ř.

bytem X

b) H.R.

obě zastoupeni advokátem JUDr. Janem Kotilem
sídlem Krajinská 251/16, České Budějovice

proti

žalovanému:

Krajský úřad Jihočeského kraje

sídlem U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice

za účasti osob

zúčastněných na řízení:

I. T.T.

bytem X.

zastoupen advokátem Mgr. Ondřejem Trnkou, LL.M.,
sídlem nám. Přemysla Otakara II. 123/36, České Budějovice

II. CETIN a. s.

sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

III. EG. D, a. s., dříve E. ON Distribuce, a. s.

sídlem Lidická 1873/36, Černé Pole – Brno

IV. V.R.

bytem X

V. M.Ř.,

bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 9. 2020, č. j. KUJCK 106562/2020

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalovanému se náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:**I. Vymezení věci a obsah žaloby**

1. Krajskému soudu v Českých Budějovicích (dále jen „krajský soud“) byla dne 23. 11. 2020 doručena žaloba, kterou se žalobkyně domáhají zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 9. 2020, č. j. KUJCK 106562/2020, kterým bylo podle § 90 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) změněno rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice, odbor územního plánování (dále jen „stavební úřad“) ze dne 26. 4. 2019, č. j. SU/840/2019 – 8 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“) tak, že byl doplněn výčet účastníků řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu o další osoby. Ve zbytku bylo prvostupňové rozhodnutí potvrzeno.
2. Prvostupňovým rozhodnutím bylo vydáno společné povolení ve společném územním a stavebním řízení, kterým byl schválen stavební záměr: „Novostavba bytového domu, zpevněné plochy, přípojky technické infrastruktury, oplocení ulice H., X“ na pozemku parc. č. X (ostatní plocha), parc. č. X (zahrada), parc. č. X (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. X (ostatní plocha), vše v katastrálním území X (dále jen „stavba“ nebo též „bytový dům“), žadatele/stavebníka, osoby zúčastněné na řízení I, Ing. T. T. (dále jako „stavebník“ či „žadatel“). V bytovém domě se má nacházet celkem 8 bytů ve 3 nadzemních podlažích a bude umístěn do hloubi proluky bloku rodinných domů tvořené parcelami parc. č. X, parc. č. X a parc. č. X, přičemž uliční stěna domu je umístěna do vzdálenosti 18 m od hranice stavebního pozemku s veřejnou komunikací (od uliční čáry). Ze spisové dokumentace plyne, že v minulosti byl stavební záměr již stavebním úřadem posuzován, avšak navrhovaná stavba měla jinou podobu, měla více pater a obsahovala více bytů.
3. V první části podané žaloby žalobkyně ve zcela obecné rovině konstatují, že žalobou napadeným rozhodnutím byly zkráceny na svých právech, zejména právu vlastnickém (ztráta tržní hodnoty jejich nemovitosti), právu na ochranu soukromí, právu na ochranu zdraví a právu na příznivé zdravotní prostředí. Zcela obecně je konstatováno porušení § 2 až § 5 správního řádu a to, že žalovaný námítky žalobkyň bagatelizuje a nekriticky přejímá tvrzení stavebníka.
4. Žalobkyně předně namítají, že lokalita, v níž má být stavba umístěna, je určena pro individuální bydlení, nicméně plánovaný bytový dům není dle jejich názoru stavbou individuálního bydlení, naopak naplňuje znaky stavby kolektivního bydlení. Přezkumné stanovisko i stanovisko přezkoumávané konstatující souhlas záměru s územním plánem dle žalobkyň nekorespondují s obsahem územního plánu města České Budějovice. Správní orgány nesprávně vyložily a aplikovaly čl. 17 vyhlášky č. 4/2000, o závazných částech územního plánu města České Budějovice (dále jen „OZV“) a čl. 190 odst. 3 písm. b) OZV včetně definici toho, co je bydlení individuálního charakteru, což dávají žalobkyně do kontextu faktické povahy individuálního nebo kolektivního bydlení. Definici bodového domu individuálního charakteru bydlení by tak splňoval i dům s nejvýše 3 nadzemními podlažími, ve kterém by mohlo být 20 i více bytů na patro, přičemž v takovém době by se už o individuální bydlení nemohlo z povahy věci jednat. Žalobkyně mají za to, že v posuzované věci správní orgány rezignovaly na charakteristiku území, které je určeno pro bydlení individuálního charakteru; v platném územním plánu tvoří čtvrt' Suché Vrbné – předměstí - obytné předměstí se stabilizovanou strukturou zástavby, v daném místě jsou vyčleněny plochy bydlení označené jako IN-2 individuální bydlení v předměstí.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

5. Žalobkyně dále namítají, že projektová dokumentace neobsahuje výkresy zobrazující všechny základní pohledy na zamýšlený bytový dům a správní orgány tak neměly dostatek podkladů pro řádné posouzení věci. K žalovaným upozorňované existenci bytových domů v blízkosti umístěvané stavby žalobkyně uvádí, že tyto bytové domy jsou součástí jiného uličního bloku a v dané lokalitě jsou excesem. V bloku, do kterého je stavba umístěována, žádné bytové domy ani nájemní vily, jak jsou definovány v OZV, nejsou; stávající rodinné domy mají výšku maximálně dvou nadzemních podlaží. Žalobkyně rovněž podotýkají, že předmětné území má charakter území stabilizovaného ve smyslu čl. 88 odst. 2 písm. a) OZV a čl. 156 odst. 2 OZV, v nichž mají převažovat činnosti zachovné a údržbové. Výstavbu bytového domu však žalobkyně shledávají za činnost obnovnou, která má být v takovém území prováděna pouze výjimečně, proto byl dle jejich názoru porušen čl. 17 odst. 4 OZV.
6. Žalobkyně k tomu dále uvádí, že nesouhlasí s tím, že by stavba neměla dopad do charakteru okolní zástavby, ani že by vyhovovala urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům. Sám žalovaný si odporuje, když na straně 46 rozhodnutí tvrdí, že stavba popisované parametry okolní zástavby nemá - má „poněkud jiný charakter“, ale z limitů daných územním plánem nevybočuje. Jedná-li se však o stabilizované území, měly by nově umístěované domy dle žalobekyň doplňovat již existující zástavbu, zde však dochází k dehonestujícímu nerespektování stabilizovaného území pro individuální bydlení v předměstí (IN-2) ve stávající zástavbě bloku s rodinnými domy. Je zcela přehlíženo, že na 26 pozemcích se nachází rodinné domy do 5 obyvatel na jeden dům, nikoli domy s 30 možnými obyvateli. Uvádí-li přezkumné stanovisko, že některé domy jsou umístěny v zahradách, jedná se pouze o dva rodinné domy, nikoli o domy zcela rozdílného charakteru jako má nyní řešená stavba, která zde ani z hlediska historického vývoje nezapadá. Závěr přezkumného stanoviska o tom, že objekty nejsou umístěny na uliční čáře a ani na sebe nenavazují, tvoří typicky blokovou zástavu, jsou zkreslující. Až na dva domy jsou domy uspořádány při vnějším obvodu bloku a uvnitř bloku zůstává rozsáhlá vnitřní klidová zóna zahrad, do které řešená stavba odstupující od uliční čáry 18 m zasahuje až do hloubky 33 m. Žalobkyně rovněž připomínají, že i stanovisko statutárního města České Budějovice ze dne 30. 7. 2019, č. j. NP-VLa/455/2019, se proti stavbě takto vymezuje. Plánovaný bytový dům dle žalobekyň převyšuje současnou zástavbu, do zástavby nezapadá, je stavbou s odlišnou strategií života; hledisko kvality bydlení je upozaděno. Stavba patří dle žalobekyň do ploch vymezených kolektivnímu bydlení (KOL-2 nebo SKOL-2), nikoli do ploch individuálního bydlení IN-2.
7. Žalobkyně se dále domnívají, že stavba bude narušovat jejich soukromí, a to pohledem a hlukem z celkem 8 bytů, které v bytovém domě vzniknou. Balkony z těchto bytů způsobí dle žalobekyň narušení soukromí nadmíru přiměřenou okolním poměrům. V souvislosti s narušením pohody bydlení žalobkyně odkazovaly na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2013, č. j. 6 As 71/2012-47, a žalovaný dle žalobekyň nepostupoval nestranně, když upřednostnil zájmy stavebníka před jejich zájmy na zachování soukromí. Rovněž se žalobkyně ohrazují vůči výzvě stavebníka, který sdělil, že budou-li se cítit obtěžováni pohledem, mají sami realizovat příslušná opatření k zabránění takového nežádoucího stavu. Žalobkyně poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, s tím, že je nutno řešit potencialitu vzniku možných budoucích sporů, neboť zde dochází k narušení zavedeného a legitimně očekávaného rozsahu soukromí nad míru přiměřenou poměrům. Argumentace žalovaného přenášející jakási opatření k zamezení možného rušení soukromí osob je dle žalobekyň nesprávná. Dle žalobekyň je nutné brát v potaz i odlišný životní styl obyvatel bytových domů a zón kolektivního bydlení od životního stylu obyvatel individuálních rodinných domů, který je odlišný a jen těžko lze dosáhnout souznění.
8. Dále žalobkyně ve vztahu k hodnocení kvality prostředí poukazují i na to, že zahrada nacházející se původně na pozemku žadatele se má z velké části proměnit ve volně přístupné parkoviště, přičemž i výstavbou a užíváním bytového domu dojde k nepřiměřenému zvýšení emisí. Narušování soukromí pohledy, prašností, hlukem nelze přitom poměřovat s existencí bytového Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

domu přes ulici H., který je dostatečně vzdálen, nepatří do posuzovaného bloku a ani do něj nezasahuje. Obdobně tak emise z dopravy v ul. H. do nitra bloku nezasahují. Projektovaná parkovací místa pak zasahují do kvality bydlení žalobkyně b), neboť emise z jejich užívání se přenesou před dům žalobkyně b), přímo do oken jejích místností, jakož i do dvora, resp. zahrad obou žalobkyň. Parkovací místa se nacházejí pouze 2,2m od domu žalobkyně b). K přenosu všech emisí severním a východním směrem k nemovitostem žalobkyň přispěje i betonové oplocení o výšce 2 m, které má vzniknout na hranici pozemku žadatele s ul. H., a které bude spolu se západní stěnou bytového domu znemožňovat rovnoměrné rozptýlení emisí všemi směry, resp. směrem, kterým nebudou nemovitosti žalobkyň dotčeny.

9. Žalobkyně b) dále poukazuje na studii spol. Studio D – akustika, s. r. o., autorky Ing. J. S. popisující zastínění jejího domu a zahrady na pozemku p. č. X, neboť stavba nového domu je situována jihovýchodně pouze 8,2 m od domu žalobkyně b) a pouze 3 m od hranice pozemku. Tyto odstupové vzdálenosti spolu s výškou stavby k atice téměř 10 m budou způsobovat značné zastínění jak domu, tak dvora a zahrady. Žalobkyně b) přistoupila k ověření obsahu této studie u znalce pro oslunění a denní osvětlení u V.Z., který poukázal na chyby a nedostatky v řešení oslunění a denního osvětlení. Výtky tohoto znalce pak žalobkyně b) pak uvedla ve svých námitkách ze dne 18. 3. 2019, které však nebyly žalovaným reflektovány – např. chybné nastavení parametrů v příslušném programu, které studie uvádí jako výchozí. Žalobkyně b) má za to, že závěry studie jsou nesprávné a žalobou napadené rozhodnutí vychází z nedostatečně zjištěného skutkového stavu.
10. Dalším žalobním bodem žalobkyně brojí proti nedostatečnému a neúplnému vypořádání se s námitkami vztahujícími se k dopravní obslužnosti a parkování. Rovněž projektová dokumentace neřeší zpevněné plochy podél bytového domu; zde žalobkyně nemyslí tzv. okapový chodník v šíři 50 cm kolem bytového domu, ale ostatní plochy pozemku přiléhající k hranicím obou sousedních pozemků – šířka 2,5 m a délka 15, 9 m na severní a jižní straně, jejichž povaha a využití z dokumentace neplyne.
11. Žalobkyně dále namítají, že zpevněná plocha pro 14 automobilů zasahuje k hranici sousedních pozemků, okna obytné části domu žalobkyně b) a hlavní vchod, jsou tímto směrem orientovány; 2 parkovací stání mají být přímo na hranici pozemku žalobkyně b). K tomu žalobkyně dodávají, že 14 parkovacích stání bylo projektováno pro 10 bytů a 4 NP, zatímco pro 8 bytů a 3 NP postačuje 10 parkovacích stání. Umístění parkovacích stání podle žalobkyň odporuje § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, neboť není dodržen odstup 3 m od hranice pozemku.
12. Dle žádosti žadatele (stavebníka) o vydání společného rozhodnutí a dle projektové dokumentace má být na pozemku přiléhajícího ke stavbě zachována zahrada, což je dle žalobkyň v rozporu s tím, že pozemky byly či budou vyňaty ze zemědělského půdního fondu. Dle žalobkyň není postaveno najisto, jak budou nezastavěné části pozemků využity, přičemž na nich mohou být vybudovány i zpevněné plochy, což by vedlo až k 79 % zastavění pozemku. To by bylo v přímém rozporu s dosavadním stavem, při kterém 74 % plochy tvořila zahrada se stromy a keři. Takový postup by byl v protikladu s čl. 137 písm. f) OZV, který ukládá povinnost chránit a uchovávat zeleň vnitrobloků.
13. Žalovaný rovněž neposuzoval, zda nemůže při realizaci stavby dojít k nepříznivému ovlivnění pramenů spodní vody, a to jak z hlediska realizace stavby, tak z hlediska průsaku látek skrze zatravnovací tvárnice apod. Na sousedních pozemcích vlastníků Š. a K., R., Ř., B. jsou přitom prameny spodní vody a jsou zde i studny. I na tomto zastavovaném pozemku pro stavbu byla studna, která byla investorem zasypána při bouracích pracích a odstranění původního rodinného domu. Ač žalobkyně na tyto skutečnosti poukazovaly, hydrologický posudek nebyl zpracován a projektová dokumentace neobsahuje ani řešení nakládání s povrchovými vodami.

14. Žalobkyně poukazuje i na projektované oplocení na hranici stavebníkovy pozemku s ul. H. – betonové šalovací tvárnice o výšce 2 m s bránou vjezdu na pozemek. Taková zeď je dle žalobkyně neestetická a narušuje vzhled ulice na úrovni uliční čáry. Rovněž znemožní žalobkyni b) výhled vlevo na chodník a vozovku při vjíždění od jejího domu do ul. H., obdobně pak omezí i řidiče vyjíždějící z parkoviště u této novostavby.
15. Žalovaný se dle žalobkyně rovněž nedostatečně vypořádal i s tím, že návrhem sjezdu a provozem navrženého parkoviště dojde k ovlivnění provozu autobusové zastávky MHD v ul. H., kde se již nyní hromadí kolony vozidel stojících před křižovatkou s D. ulicí. Užívání tohoto parkoviště zvýší riziko vzájemných kolizí, a to tím spíše, že vjezdová brána je široká pouze 5,1 m.
16. Žalobkyně brojí i proti nedostatečnému posouzení souladu stavby s obecnými regulativy upravenými v čl. 91-101 OZV; nedostatečnému posouzení skutečnosti, že v projektu požární ochrany nebyl zahrnut objekt zahradního domu na pozemku parc. č. X, jenž je vzdálen 1 metr od hranice pozemku parc. č. X; také nebyla posouzena garáž na pozemku parc. č. X. Odvolací námitky byly dle žalobkyně vypořádány zcela nedostatečně a žalovaný zcela opomenul posoudit ohrožení práv účastníků řízení ale i veřejného zájmu (§ 90 stavebního zákona).
17. Dále žalobkyně poukazuje na to, že nynější správní řízení bylo již 4. řízením o téže stavbě, která se dlouhodobě ukazuje jako problematická, k čemuž stručně popisují, že v minulosti bylo společné řízení vyloučeno pro rozpor s příslušnými vyhláškami a rozpor s územním plánem.
18. Závěrem žalobkyně poukazuje na porušení přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006, o dokumentaci staveb, neboť výkresová dokumentace absentuje výkresy obsahující charakteristické řezy základního konstrukčního řešení v návaznosti a stávající zástavbu, hloubku založení stavby a stav stávajících, výškové řešení nebo pohledy dokumentující začlenění stavby do stávající zástavby nebo krajiny. Z tohoto důvodu žalovaný nemohl správně a objektivně posoudit začlenění navrhované stavby do stávající zástavby, stejně tak nemohl posoudit urbanistické a architektonické řešení.

II. Vyjádření žalovaného a stavebníka k podané žalobě

19. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě ze dne 28. 1. 2021 shledal námitky žalobkyně nedůvodnými a navrhl zamítnutí žaloby. V podrobnostech žalovaný odkazoval na odůvodnění napadeného rozhodnutí a podotkl, že je přesvědčen o dostatečném vypořádání se se všemi odvolacími námitkami v napadeném rozhodnutí. Jelikož v rámci odvolání bylo brojeno vůči obsahu závazného stanoviska úřadu územního plánování Magistrátu města České Budějovice ze dne 12. 10. 2018, vyžádal si žalovaný u nadřízeného správního orgánu Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, potvrzení či změnu tohoto stanoviska. Nadřízený správní orgán přípustnost stavebního záměru ve svém závazném stanovisku ze dne 13. 3. 2020 potvrdil a Ministerstvo pro místní rozvoj k podnětu žalobkyně neshledalo důvod pro zahájení přezkumného řízení.
20. Žalovaný upozornil, že v právních předpisech je stanovena obecná definice bytového domu, nicméně územní plán města České Budějovice v souladu s právními předpisy pro regulaci rozvoje ve svém správním území specifikoval bližší definici bytového domu, která rozlišuje několik druhů bytových domů a možnost jejich umístění v konkrétních vymezených plochách s rozdílným způsobem využití ve svém správním území. Žalovaný dále vysvětlil, že pro konstatování, že bytový dům vykazuje zřetelné prvky kolektivního bydlení podle definic územního plánu města České Budějovice, nebyla splněna kritéria.
21. Žalovaný se striktně ohradil proti tvrzením žalobkyně, že výklad územního plánu města České Budějovice byl činěn bez vzájemných souvislostí a provázaností jednotlivých jeho ustanovení. Žalovaný osvětlil vzájemné vazby mezi jednotlivými články OZV a zdůraznil, že posuzovaný bytový dům lze umístit do předmětného území s převažujícím charakterem individuálního

bydlení. Citace, které žalobkyně uvádějí, nejsou od roku 2018 platnou územně plánovací dokumentací.

22. Nedůvodnou označil žalovaný námitku, kterou žalobkyně tvrdila nedostatek podkladů k řádnému posouzení věci v odvolacím řízení, neboť pro posouzení měl k dispozici všechny zákonem vyžadované podklady. Bytový dům sice nepatří mezi typickou výstavbu v předmětném území, avšak není územním plánem vyloučen, přičemž byl navržen tak, aby významně negativně neovlivnil dnes převažující charakter individuálního bydlení v rodinných domech. Ke zmiňovanému stanovisku statutárního města České Budějovice ze dne 30. 7. 2019 žalovaný uvedl, že se jedná pouze o vyjádření jednoho z účastníků k obsahu odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 26. 4. 2019 (tj. jiné řízení), v průběhu tohoto řízení statutární město jako účastník takovouto námitku neuplatnilo.
23. Žalovaný neshledává důvodnou ani argumentaci zaměřenou na pohodu bydlení žalobkyň. Žalovaný zdůraznil, že bytový dům splňuje limity stanovené právními předpisy, přesto však připouští jisté snížení pohody bydlení v okolí, které však nepřekročilo přípustnou míru. Žalovaný podotkl, že žalobkyně nemá veřejné subjektivní právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jeho sousedství. Současná podoba novostavby obsahuje 8 bytů, počet bytů byl s ohledem na výsledek předchozích řízení snížen a odpovídá poměrům v daném místě, byť má stavba jiný charakter než dosavadní stavby. Stran studie oslunění a denního osvětlení žalovaný odkazuje na vydaná rozhodnutí, ve kterých bylo na námitky žalobkyň reagováno. Důvody, které žalobkyně v řízení uváděly, se vztahovaly k původnímu již změněnému návrhu stavby, která byla o jedno podlaží vyšší. Rovněž žalobkyně svá tvrzení ničím nepodložily.
24. Ve vztahu k podobě pozemku kolem stavby lze shrnout, že žalovaný má za to, že budoucí podoba pozemku kolem stavby je podrobně popsána a je v souladu s právními předpisy a územním plánem. Územní plán skutečně stanovuje povinnost chránit a uchovávat zeleň vnitrobloků, nicméně se jedná o povinnost, kterou je nutno hodnotit v kontextu celého územního plánu. Doslovný výklad by vedl k ukončení výstavby a měl by charakter stavební uzávěry. Smysl tohoto ustanovení shledává žalovaný v tom, že je nutné veškeré zásahy do zeleně posuzovat tak, aby vnitrobloky nepřestaly plnit svoji funkci. Nyní realizovaný zásah do zeleně vnitrobloku není komplexním zásahem, který by potlačil její úlohu.
25. K otázce možného nepříznivého ovlivnění pramenů spodních vod žalovaný uvedl, že tato námitka nebyla v odvolání vznesena. Stavební úřad se jí však na straně 65 zabýval. V odvolacím řízení žalobkyně b) setrvala na svém požadavku předložení hydrogeologického posudku a tento požadavek byl založen na vyjádření spol. ČEVAK, a. s., ze dne 18. 7. 2018, který se však týkal možnosti vsakování dešťové vody. Jelikož navržený záměr respektuje § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území a splňuje požadovaný poměr výměru pozemku schopné vsakování dešťové vody (více jak 0,3), je navržené řešení podle příslušného vodoprávního orgánu v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona.
26. K námitkám dopravní obslužnosti žalovaný odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a projektovou dokumentaci, která v části „dopravní řešení“ a v části „dopravní připojení bytového domu“ tyto otázky řeší; tato dokumentace byla rovněž podkladem pro rozhodnutí silničního správního úřadu ze dne 10. 7. 2015, ve spojení s vyjádřením ze dne 27. 7. 2017, kterým bylo připojení bytového domu k místní komunikaci povoleno. V rámci všech podkladů pak nelze mít za to, že navrhované řešení značně ovlivní dopravu v místě.
27. K závěrečným námitkám ohledně dodržení obecných regulativů upravených v člancích OZV žalovaný odkázal na závazné stanovisko, v němž bylo vyhodnocení obsaženo. Projektová dokumentace je dle žalovaného úplná.
28. Stavebník, osoba na řízení zúčastněná I., ve svém vyjádření ze dne 19. 5. 2021 navrhl podanou žalobu zamítnout. Dle stavebníka žalobkyně nechrání svá veřejná subjektivní práva, ale vyjadřují Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

nesouhlas se záměrem jako takovým. Podoba novostavby je přitom dle stavebníka výsledkem kompromisu, jehož cílem byl co nejmenší zásah do stávající zástavby. Novostavba sama je umístěna na místo, kde již v minulosti stál dům, který byl odstraněn. Vydaná rozhodnutí považuje stavebník za správná a řádně odůvodněná, námitky žalobkyň jsou dle stavebníka z velké části pouze obecného charakteru. Stavebník zdůrazňuje, že žalobkyně nesouhlasí s tím, že novostavba by byla v souladu s územním plánem, nicméně závazné stanovisko stavebního úřadu a přezkumné závazné stanovisko, které jsou svojí povahou tzv. subsumovanými správními akty, žalobkyně nenapadají a dle stavebníka tak není důvod, aby soud jejich obsah přezkoumával. Nicméně, stavebník se ztotožňuje s hodnocením, které provedl stavební úřad a žalovaný a má za to, že novostavba je zde v této podobě přípustná. Stavebník dále uvedl, že žalobkyně a) je dle jeho hodnocení dotčena na svých právech pouze zcela okrajově, neboť její dům na č. p. X je na samé druhé straně bloku, cca 40 m daleko, nejedná se přitom o rodinný dům, ale objekt k bydlení. Obtěžování pohledem apod. není dle stavebníka reálné. Co se týče otázek dopravní obslužnosti, tyto otázky se dle stavebníka netýkají veřejných subjektivních práv žalobkyň, zejm. žalobkyně a), která se nachází v jiné části bloku. Otázka dopravní obslužnosti přitom již byla řešena silničním úřadem. Újma žalobkyň v podobě ztráty hodnoty nemovitostí apod. je dle stavebníka pouhou spekulací. V duchu uvedeného stavebník závěrem shrnuje, že podstatou žalobních námitek je ochrana jiných hodnot než veřejných subjektivních práv.

III. Obsah správního spisu

29. Z obsahu správního spisu zjistil soud následující rozhodné skutečnosti: Dne 6. 2. 2019 byla stavebnímu úřadu doručena žádost OZNŘ I. jako stavebníka o vydání společného povolení ve společném územním a stavebním řízení pro předmětný stavební záměr. Následovalo dne 11. 2. 2019 vydání oznámení o zahájení společného řízení, pozvání k ústnímu jednání nařízenému na den 19. 3. 2019 a poučení účastníků řízení o možnosti podat námitky. Dne 19. 3. 2019 při ústním jednání spojeném s ohledáním na místě vznesly žalobkyně společně s dalšími účastníky řízení námitky k zahájenému společnému řízení, z jednání byl pořízen protokol č. j. SU/840/2019-3. Následně dne 20. 3. 2019 byli všichni účastníci společného řízení vyzváni k seznámení se s podklady rozhodnutí.
30. Dne 26. 4. 2019 bylo vydáno prvostupňové rozhodnutí, jímž podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhláška 503/2006 Sb.“) stavební úřad výrokem I. schválil stavební záměr předmětného bytového domu. Současně ve výroku II. stanovil 34 podmínek pro umístění a provedení stavby a ve výroku III. stanovil podmínku pro užívání stavby spočívající v povinnosti užívat dokončenou stavbu v souladu s kolaudačním souhlasem. V odůvodnění prvostupňového rozhodnutí byl podrobně rozepsán průběh společného řízení, byla hodnocena kritéria týkající se umístění a povolení stavby a také vypořádány návrhy a námitky účastníků společného řízení. Proti prvostupňovému rozhodnutí byla podána celkem 4 odvolání, přičemž v případě žalobkyně a) se jednalo o odvolání ze dne 20. 5. 2019, doplněné podáním ze dne 22. 6. 2019, v případě žalobkyně b) se jednalo o odvolání ze dne 26. 5. 2019. Dne 12. 7. 2019 obdržel stavební úřad vyjádření stavebníka k podaným odvoláním, jehož doplnění bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 20. 7. 2019.
31. Dne 26. 7. 2019 předal stavební úřad celou věc žalovanému k vyřízení podaných odvolání. Dne 9. 8. 2019 seznámil žalovaný účastníky řízení se skutečností, že se žalovaný uchýlil k požádání o přezkum závazného stanoviska k předmětnému stavebnímu záměru nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který vydal závazné stanovisko dne 12. 10. 2018. Dne 13. 3. 2020 bylo po provedeném přezkumu závazné stanovisko ze dne 12. 10. 2018 potvrzeno. Dne 17. 4. 2020 vyzval žalovaný účastníky odvolacího řízení, aby se seznámili s podklady pro rozhodnutí a k uplatnění práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Následovalo

dne 8. 9. 2020 vydání napadeného rozhodnutí, jímž bylo rozhodnuto tak, jak bylo popsáno v odstavci 1 tohoto rozsudku.

IV. Průběh ústního jednání

32. Dne 26. 5. 2021 proběhlo ve věci ústní jednání za účasti žalovaného, právního zástupce žalobkyň, žalobkyně b), osoby zúčastněné na řízení IV. pana R. [manžel žalobkyně b)] a právního zástupce stavebníka. Všichni tito účastníci jednání setrvali na svých dosavadních podání, ke kterým se při jednání vyjádřili. P. R. popsal důvody nesouhlasu se stavbou jako takovou, poukázal na údajná pochybení stavebníka učiněná v rámci jiných řízení (zejm. zasypaní studny, výstavba sítí bez příslušného povolení), vyjádřil se i k dílčím technickým otázkám projektované stavby a žalobkyně b) se s vyjádřením pana R. ztotožnila. Právní zástupce žalobkyň k dotazu soudu uvedl, že novostavba je od domu žalobkyně b) umístěného na pozemku p. č. X vzdálena cca 9,6 m, od hranice pozemku pak 3 m.
33. Žalobkyně b) spolu s panem R. předložili soudu několik fotografií, které zachycovaly aktuální podobu stavby z jejich zahrady, ze zahrady žalobkyně a) a z protějšího domu. Tyto fotografie provedl soud při jednání jako důkaz. V příložených vysvětlivkách dále společně popsali zastínění jejich domu, dvora a zahrady.

V. Právní názor soudu

34. Krajský soud přezkoumal napadané rozhodnutí v mezích žalobních bodů. Vycházel přitom ze skutkového stavu a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 s. ř. s.).
35. Žaloba není důvodná.
36. Na prvním místě krajský soud poukazuje na svůj rozsudek ze dne 26. 5. 2021, č. j. 51 A 60/2020 – 125, kterým zamítl obsahově podobnou žalobu koncipovanou totožným právním zástupcem, jímž proti žalobou napadenému rozhodnutí brojil manžel žalobkyně a). Od závěrů vyslovených v uvedeném rozsudku neshledal krajský soud důvod se odchýlit.
37. Jádrem žalobní argumentace spočívá v namítaném rozporu stavebního záměru s územním plánem města České Budějovice, neboť se dle žalobkyň jedná o bytový dům se zřetelnými prvky kolektivního bydlení. V souvislosti s touto námitkou žalobkyň, že se v posuzované věci nejedná o stavbu individuální, jak ji předpokládá čl. 190 odst. 3 písm. b) OZV, krajský soud poukazuje na rozhodné články OZV, které jsou pro vypořádání této námitky zásadní.
38. Dle článku 190 odst. 3 OZV platí následující:

„b) individuálním se rozumí charakter území s měřítkem odpovídajícím bydlení v rodinných domech, popřípadě nájemních vilách; nejvýše přípustná výška objektu v takto označených územích je 3 nadzemní podlaží a podkrovní, není-li stanoveno obecně závazným předpisem pro konkrétní stavby jinak; vztahuje se na způsob využití a uspořádání území pro bydlení individuální, bydlení venkovského charakteru, smíšené území s bydlením individuálního charakteru, bydlení zahradní a venkovských usedlostí a území pro sport a rekreaci. V těchto funkčních typech území nejsou (s výjimkou smíšeného území s bydlením individuálního charakteru) přípustná zařízení dopravních služeb (zejména servisy, opravy, čerpací stanice pohonných hmot a autoopravy) a autobazary,

c) kolektivním se rozumí charakter území s měřítkem odpovídajícím bydlení v nájemních bytových domech, v nichž je přípustná a obvyklá výška zástavby zpravidla 4 až 6 nadzemních podlaží, nejvýše však 8 nadzemních podlaží, podmíněně přípustných (s přihlédnutím k charakteru stávající zástavby) až 12 nadzemních podlaží; vztahuje se na způsob využití a uspořádání území pro bydlení kolektivní, smíšené území s bydlením kolektivního charakteru, území sportovních areálů, popřípadě s přihlédnutím k charakteru a nejvýše přípustné výšce zástavby i na území pracovních aktivit,

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

d) bytovou (nájemní) vilou se rozumí pro účely této vyhlášky dům o nejvýše třech plnohodnotných nadzemních podlažích a podkroví v rozvolněné zástavbě zásadně s vlastní neveřejnou zahradou,

e) bodovým domem se rozumí soubor uzavřených samostatných bytových jednotek, popřípadě bytových celků, dilatačně oddělených, sjednocených dispozičně v jeden kompoziční celek jedním hlavním vertikálním komunikačním jádrem. Charakter zástavby je různorodý, přiměřený místním požadavkům na bydlení individuální i kolektivní, přičemž

1. bodovým domem s bydlením individuálního charakteru se rozumí bodový dům o maximálně 4 nadzemních podlažích, zpravidla na neveřejném pozemku,

2. bodovým domem s bydlením kolektivního charakteru se rozumí bodový dům o více než 4 nadzemních podlažích, nejvýše však o 6 nadzemních podlažích, zpravidla na neveřejném i veřejném pozemku

f) bytovým (nájemním) domem se rozumí dům o více než čtyřech samostatných bytových jednotkách, obvykle pronajímáných za úhradu (podnikatelským 64 Obecně závazná vyhláška města České Budějovice č. 6/95, o podmínkách chovu domácího, drobného, hospodářského zvířectva, chovu nebezpečných a exotických druhů zvířat, ve znění pozdějších předpisů. 69 způsobem); součet ploch bytových jednotek musí v bytovém (nájemním) domě činit nejméně polovinu celkové užité plochy domu, není-li platným správním rozhodnutím nebo regulačním plánem stanoveno jinak, přičemž

1. bytovým domem s bydlením individuálního charakteru se rozumí bytový dům o nejvýše 4 nadzemních podlažích, zpravidla na neveřejném pozemku,

2. bytovým domem s bydlením kolektivního charakteru se rozumí bytový dům o více než 4 nadzemních podlažích, nejvýše však o 6 nadzemních podlažích, zpravidla na neveřejném i veřejném pozemku“.

39. Podle čl. 17 odst. 1 OZV platí, že „**území s převažujícím charakterem obytným individuálním** v předměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „IN-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních do-mech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru“ (důraz doplněn).

40. Jednotlivá ustanovení nelze hodnotit izolovaně bez propojení s ostatními souvisejícími ustanoveními, přičemž krajský soud je přesvědčen, že v projednávané věci k propojení veškerých souvislostí a jednotlivých ustanovení došlo. Je zřejmé, že předmětné území je územím spadajícím pod charakteristiku území v čl. 17 OZV – tedy IN-2 území s převažujícím charakterem obytným individuálním, což žalobkyně nerozpoukají. Správní orgány při svých závěrech správně zohlednily čl. 17 OZV i definici obsaženou v čl. 190 odst. 3 písm. b) OZV a oba články vyložily ve vzájemném souladu. V článku 17 odst. 1 OZV je zakotveno, že se jedná o území s převažujícím charakterem obytným individuálním. Nyní posuzované území, které spadá pod definici čl. 17 odst. 1 OZV, je a i nadále bude územím s převažujícím charakterem individuálního bydlení, na čemž nic nezmění výstavba předmětného bytového domu, který svojí podobou odpovídá definici bytového - bodového domu s individuálním charakterem dle čl. 190 odst. 3 písm. e) bodu 1 OZV (eventuálně i bytového (nájemního) domu dle písm. f) bodu 1 OZV, měly-li by být byty pronajímány za úhradu „podnikatelským způsobem“), neboť se jedná o dům o maximálně 4 nadzemních podlažích na neveřejném oploceném pozemku opatřeného u vjezdu závorou. Jak bylo již konstatováno správními orgány, podstatné pro vyslovení souladu zamýšlené stavby s předmětnými články OZV je zmínka o převažujícím charakteru obytného individuálního území, nejedná se tudíž s ohledem na vyslovení o území s výhradním charakterem individuálního bydlení. Převažující charakter území nebude předmětným bytovým domem narušen, neboť i nadále bude výrazně převažovat bydlení individuálního charakteru splňující kritéria stanovená čl. 190 odst. 3 písm. b) OZV.

41. V souladu s výše uvedeným krajský soud shrnuje, že v OZV je zakotveno několik charakteristik bytového domu, a to v čl. 190 odst. 3 písm. e), f) a g) OZV, přičemž projednávaná novostavba

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

odpovídá definici bytového domu s individuálním charakterem. Článek 17 odst. 1 OZV stanovuje, že v popsaném území jsou přípustné mj. také bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru, tj. i nyní projednávaná novostavba bytového domu je v tomto území přípustnou stavbu. Bytový dům splňuje definici bytového domu ve smyslu čl. 190 odst. 3 písm. e) bodu 1 OZV, tedy bytového domu s bydlením individuálního charakteru, neboť se jedná o dům s „pouhými“ 3 nadzemními podlažími na neveřejném pozemku, který je oplocen a ve vjezdu opatřen závorami, přičemž je irelevantní, že se jedná o překonatelnou překážku, jak při jednání poznamenal p. R.; neveřejná povaha pozemku je nezpochybnitelná. V případě bytového domu s prvky kolektivního bydlení by se podle definic zakotvených v územním plánu města muselo jednat o bytový dům se 4 a více nadzemními podlažími, což u posuzovaného bytového domu není splněno. Argumentace *ad absurdum* předkládaná žalobkyněmi ohledně možného počtu desítek bytů na jedno patro domu je pouze hypotetickou úvahou, která je založena na absenci limitu počtu bytů u jednotlivých typů domů. To, jak by takovou stavbu hodnotily správní orgány nelze předvídat, nicméně ustanovení OZV je nutné vykládat tak, aby byl šetřen jejich účel a smysl. Správní orgány správně podřadily nyní hodnocenou novostavbu pod příslušné ustanovení OZV, přičemž v rámci svých rozhodnutí v návaznosti na obstarané podklady neshledaly, že faktický charakter této novostavby by snad s takovouto „kategorizací“ nekořespondoval. Učiněné závěry krajského soudu kořespondují jak s posouzením stavebního úřadu, tak žalovaného, resp. se závazným stanoviskem Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, ze dne 12. 10. 2018, sp. zn. OÚP/2018/O-1929/Pa, který soulad projednávané novostavby s územním plánem posuzoval, jakož i s přezkumem tohoto závazného stanoviska nadřízeným správním orgánem Krajským úřadem Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, ze dne 13. 3. 2020, č. j. KUJCK 40132/2020. Jak navíc plyne ze sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR ze dne 4. 11. 2020, č. j. MMR – 54740/2020-81-1, ve vztahu k tomuto závaznému stanovisku Krajského úřadu Jihočeského kraje nebyly shledány důvody k zahájení přezkumného řízení.

42. Krajský soud opětovně zdůrazňuje, že předmětné území se nevyznačuje výhradně individuálním bydlením, a proto nic nebrání v umožnění výstavby bytového domu za předpokladu, že nedojde k narušení charakteru území s převážným individuálním bydlením. Správní orgány zohlednily jak § 17 OZV, tak § 190 odst. 3 písm. b) OZV při svém rozhodování o předmětné stavbě, jelikož právě proto, že vykládaly obě ustanovení ve vzájemných souvislostech, tak dospěly k závěru, že bytový dům lze v předmětném území umístit, neboť jeho převažující charakter bude zachován. Námitky žalobkyň vychází ze subjektivního pocitu narušení bydlení individuálního charakteru v čistě osobním a izolovaném chápání individuálního bydlení jako bydlení pouze v rodinných domech. Krajský soud zdůrazňuje, že stavba není v rozporu s žádným právním předpisem či jakýmkoli požadavky kladenými na dané území.
43. K tvrzení žalobkyň, že správní orgány nedisponovaly dostatečným množstvím výkresů zobrazujících veškeré základní pohledy na zamýšlený dům, krajský soud ve shodě s žalovaným konstatuje, že pro vydání společného povolení správní orgány disponovaly dostatečným množstvím podkladů, resp. neabsentovaly žádné zákonem požadované výkresy a dokumentace byla v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Správní orgány mají potřebnou odbornost pro posouzení a vyhodnocení předložených dokumentů, stejně tak pro posouzení začlenění stavby do stávající zástavby. Závěry žalovaného i stavebního úřadu potvrzují vydaná závazná stanoviska. Žalobkyně označily za zavádějící a nekorektní tvrzení, že se v okolí bytového domu nachází další bytové domy. Krajský soud však nepovažuje tuto skutečnost za zavádějící či nekorektní, neboť je pravdivé tvrzení, že se v ulici H., v níž má být umístěn projednávaný bytový dům, nachází další 2 bytové domy, a to až s 5 nadzemními podlažími. Tyto bytové domy nejsou od stavby ani výrazně vzdáleny, neboť se nachází takřka naproti ní, dělí je pouze místní komunikace. I s ohledem na tuto skutečnost lze konstatovat, že umístění

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

projednávaného bytového domu nebude narušovat současnou zástavbu. Krajský soud nezpochybňuje, že tyto bytové domy se nachází naproti umístovanému bytovému domu a nikoli v téže bloku, nicméně správní orgány posoudily charakteristiku celého území, včetně předmětného bloku. Okolnosti, za nichž byly stávající bytové domy v ulici H. umístěny, a které popisovaly žalobkyně, jsou pro projednávanou věc bezvýznamné.

44. Krajský soud odkazuje v souvislosti s umístěním stavby do posuzované zástavby na její charakteristiku učiněnou v závazném stanovisku ze dne 13. 3. 2020: „Z důvodu posouzení záměru s charakterem okolní zástavby bylo provedeno místní šetření. Bylo zjištěno, že v širším kontextu, resp. kontextu okolních bloků, se jedná o území, kde se nacházejí jak rodinné, tak bytové domy. Nicméně v bloku konkrétně dotčeném záměrem se nacházejí domy rodinné. Tyto jsou však naprosto rozdílného charakteru, objemu i architektonické úrovně – jsou zde umístěny domy (či jejich přístavby nezanedbatelného rozsahu) jak s plochými, tak se šikmými střechami o výšce od 1 NP se zvýšeným suterénem po 2 NP se zvýšeným suterénem a případně ještě s podkrovím. Objekty nejsou umístěny na uliční čáře ani na sebe nenavazují, netvoří typickou blokovou zástavbu. Některé (jako např. i objekt, na jehož místě cca je umístován posuzovaný záměr) jsou umístěny v zahradách (někdy jako druhý rodinný dům na původní zahradě). Blok nepůsobí uceleným dojmem. Dotčené území, jak bloku samotného, tak v kontextu území navazujícího, lze tudíž hodnotit jako území průměrné architektonické hodnoty bez výjimečně kvalitních či nekvalitních staveb. Na základě uvedeného krajský úřad dospěl k závěru, že posuzovaný záměr nenaruší významným způsobem charakter přímo dotčeného bloku ani navazujícího území.“ Krajský soud se ztotožňuje se závěry zde vyslovenými a souhlasí s žalovaným, že bytový dům nebude svou výškou narušovat území, neboť řada domů v oblasti umístěných dosahuje obdobných výškových rozměrů. Bytový dům nebude ani svým vzhledem a rozměry nijak narušovat území a jeho umístění je tak v souladu s územním plánem, a proti nelze shledat nic, co by bránilo v pokračování výstavby.
45. Dále žalobkyně namítají, že předmětné území je územím stabilizovaným ve smyslu čl. 88 odst. 2 písm. a) a čl. 156 odst. 2 OZV.
46. Podle čl. 88 odst. 2 písm. a) OZV platí, že ve smyslu ustanovení odstavce 1 tvoří území města území stabilizovaná, transformační a rozvojová, přičemž stabilizovaným územím se pro účely této vyhlášky rozumí zastavěné, popřípadě nezastavěné území se zachovaným dosavadním charakterem, který se nebude měnit, s převahou činností zachovných a činností údržbových, výjimečně činností obnovných.
47. Podle čl. 156 odst. 2 OZV čtvrť Suché Vrbné tvoří obytné předměstí se stabilizovanou strukturou zástavby s potlačenou komunikační vazbou na historické jádro města. Páteří území je ulice Dobrovodská s těžištěm čtvrti na Suchovrbenském náměstí. Dobrovodská stoka tvoří výrazný přírodní koridor v kompaktní zástavbě.
48. Krajský soud opět odkazuje na závazné stanovisko potvrzené v rámci přezkumného řízení, v němž bylo konstatováno, že se nejedná o území stabilizované ve smyslu nemožnosti umístění nových záměrů, ale stabilizované území co do formy jeho využití. Závěry formulované v závazném stanovisku ze dne 13. 3. 2020 jsou správné, neboť jsou zcela v souladu s územním plánem města a souvisejícími předpisy. Bytový dům má být umístěn do makrobloku 2.1.1.017 IN-2, což žalobkyně nerozporují, a jedná se tudíž o zastavitelné stabilizované území. Zastavitelné území je definováno v čl. 14 odst. 1 OZV tak, že zastavitelným územím se rozumí veškerá území zastavěná, popřípadě území nezastavěná, avšak k zastavění převážně určená územně plánovací dokumentací. Krajský soud odkazuje na výsledek vzájemného propojení obou článků, jak byl formulován v závazném stanovisku ze dne 13. 3. 2020: „Z uvedené definice stabilizovaného území v čl. 88 OZV ve vazbě na čl. 14 OZV vyplývá, že stabilizované území je chápáno ÚPnM jako stabilizované z hlediska jeho využití, nikoliv z hlediska možnosti umístit do něj záměr. Tzn. že jako plochy stabilizovaného území jsou do ÚPnM zapracovány jako plochy s využitím Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

odpovídajícím jejich současnému využití = charakteru, který se nebude měnit (např. Území dotčené záměrem je v ÚPnM vymezeno jako zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí, tedy stejně jako je v současné době využíváno, ÚPnM není navržena změna jeho využití, tudíž se jedná o území stabilizované). Co lze do území umístit je potom dáno podmínkami využití plochy příslušného charakteru, v tomto konkrétním případě tedy čl. 17 OZV. Posouzení přípustnosti posuzovaného záměru z hlediska těchto podmínek je popsáno výše.“ Krajský soud se zcela shoduje s osvětlením celé situace ohledně namítané nemožnosti umístění bytového domu do posuzovaného území hodnoceného jako stabilizované. Vysvětlující citace ze závazného stanoviska poskytla ucelené a přesvědčivé vysvětlení, tudíž není zapotřebí dalšího opakování již vysloveného.

49. Krajský soud se neztotožňuje s žalobkyněmi v tom, že je předmětná stavba v daném území nepřipustná, neboť takovému závěru nic nespovídá. Narušení tamního prostředí, jak se žalobkyně domnívají, nebylo nikterak prokázáno a krajský soud i správní orgány se zabývaly začleněním stavby do užšího okolí, resp. konkrétního bloku, v němž se podle všeho bytový dům nebude výrazně odlišovat, neboť výškou nebude v okolní zástavbě vyčnívat. Také vzhledem k širšímu okolí, v němž bylo shledáno, že se bytové domy již nacházejí, nelze hovořit o narušení předmětného území. Krajský soud podotýká, že možnost umístění stavby do území a vzájemný výklad čl. 17 a čl. 190 odst. 3 písm. b) OZV byl vysvětlen již výše.
50. Co se týče žalobkyněmi poukazovaného vyjádření statutárního města České Budějovice ze dne 30. 7. 2019, ve kterém se statutární město jako účastník řízení vyjadřuje k podanému odvolání tak, že poukazuje na obsah územního plánu a vyjadřuje nesouhlas s výstavbou bytového domu s odstoupením od uliční čáry, neboť v daném bloku lokality jsou převážně dvojdomky s charakterem řadové zástavby, ve kterých je nutné zachovat klidový režim zahrad ve vnitrobloku; strategie života v těchto domech je klidnější, může docházet k rušení stávajících obyvatel; v bloku se nacházejí nejčastěji jednopodlažní až dvoupodlažní zástavy s podkrovím; doprava v klidu nesmí narušovat sousední zástavbu, navrhované umístění před bytovým domem není vhodné. Shodně s názorem žalovaného (str. 14) krajský soud zdůrazňuje, že se jedná o vyjádření podané v rámci odvolacího řízení. Nadto, jak sám stavební úřad uvádí, toto vyjádření za statutární město učinila osoba, která k jeho podání nebyla řádně zmocněna (viz založené plné moci jednotlivých náměstků primátora statutárního města). Pro posuzovanou věc je zásadní, že statutární město proti posuzovanému záměru nebrojilo zákonem předpokládaným způsobem v řízení před stavebním úřadem prvního stupně, a to ani z pozice obce, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečňován (§ 87 odst. 1 písm. b) stavebního zákona). Právě z této pozice se obec vyjadřuje k záměru z pohledu rozvoje území obce, chrání veřejný zájem na řádném rozvoji území obce, jakož i oprávněné zájmy obyvatel obce.
51. Krajský soud k námitce rozporu stavby s územním plánem uzavírá, že rozpor shledán nebyl a veškerá tvrzení o jeho porušení byla vyvrácena. Znak kolektivního bydlení ve smyslu OZV nebyly v případě projednávaného bytového domu naplněny. Žalobkyně se nepodařilo vyvrátit naplnění znaků individuálního bydlení a neúspěšně se pokoušely prokázat splnění podmínek pro konstatování kolektivního bydlení u posuzovaného bytového domu. Tvrzení o izolovaném výkladu jednotlivých ustanovení byla dle soudu vyvrácena, neboť z odůvodnění rozhodnutí správních orgánů je zjevná jejich důkladná, souvislá a podložená argumentace. Naproti tomu žalobní námitky mnohdy nerespektovaly znění jednotlivých ustanovení a odrážely pouze subjektivní nijak nepodložené dojmy žalobkyň o narušení individuálního bydlení. Posuzovaná věc byla shodně hodnocena jednak stavebním úřadem, tak žalovaným, rovněž byly potvrzeny závěry formulované v závazném stanovisku ze dne 12. 10. 2018 závazným stanoviskem ze dne 13. 3. 2020. Závazné stanovisko ze dne 13. 3. 2020 bylo potvrzeno sdělením Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 4. 11. 2020. Obecné a nepodložené tvrzení žalobkyň, že závazné stanovisko ani přezkumné stanovisko nekorespondují s obsahem územního plánu a nezohledňují vzájemné souvislosti, nebylo shledáno v žádném ohledu za důvodné.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

52. Žalobkyně dále rozsáhle argumentují také narušením tzv. pohody bydlení v důsledku realizace stavby spočívající v neustálém narušování soukromí na i v nemovitostech, které žalobkyně vlastní, a také komfortu při jejich užívání. Žalovaný nerozporoval jisté snížení dosavadní pohody bydlení. Také krajský soud souhlasí s žalobkyněmi v tom, že stavba bytového domu zapříčiní jisté snížení pohody bydlení na jejich nemovitostech, zejm. nemovitostech žalobkyně b), zvláště pak oproti stavu, kdy se na sousedních pozemcích víceméně nic nenacházelo, to však automaticky nezpůsobuje znemožnění výstavby předmětné stavby. Krajský soud také přisvědčuje stavebníkovi, že z odlišného umístění nemovitostí obou žalobkyň plyne i odlišný okruh práv, do kterých může být projednávanou stavbou teoreticky zasaženo. Nemovitosti obou žalobkyň s pozemkem stavebníka přímo sousedí, přičemž však vzdálenost domů jednotlivých žalobkyň je značně odlišná (viz níže).
53. Krajský soud nejprve odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116, v němž byl vysvětlen pojem „pohoda bydlení“. „I. „Pohodou bydlení“ ve smyslu § 8 odst. 1 in fine vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, 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. II. 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.“ Pro upřesnění soud uvádí, že pojem „pohoda bydlení“ byl obsažen v dříve platných právních předpisech, to však nebrání v aplikaci vyslovených závěrů v judikatuře k pojmu pohoda bydlení na nyní projednávanou věc a aktuálně užívaný pojem kvalita prostředí. Judikaturou bylo dovozeno, že závěry vyslovené v souvislosti s dříve užívaným pojmem pohoda bydlení, jsou plně aplikovatelné také pro pojem kvalita prostředí (např. rozsudek ze dne 27. 10. 2016, č. j. 2 As 174/2016 - 20). V podrobnostech výkladu pojmu „pohoda bydlení“ krajský soud pro stručnost odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018 – 66.
54. Pro orientaci umístění pozemků žalobkyně a pozemku stavebníka, na kterém má být novostavba umístěna krajský soud poukazuje na tento náskres převzatý z katastru nemovitostí.
- Obr. 1. katastrální mapa (zdroj: katastr nemovitostí, údaje o vlastnicích a barevné odlišení doplněno soudem)*
- [obrázek anonymizován]
55. Dále krajský soud pro usnadnění posouzení vzdáleností umístěvané stavby poukazuje na výkres umístěvané stavby dle rozhodnutí stavebního úřadu.
- Obr. 2 výkres (zdroj: rozhodnutí stavebního úřadu)*
- [obrázek anonymizován]
56. Podle informací získaných z obsahu správního spisu a při ústním jednání platí, že ve vztahu k žalobkyni a) je vzdálenost umístěvané stavby od hranice pozemku p. č. cca 12,5 m, od domu Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

žalobkyně a) je pak vzdálen nejméně 33 m (dle vyjádření stavebníka 40 m). V případě žalobkyně b) je novostavba vzdálena 3 m od hranice pozemku p. č. X, od domu žalobkyně b) na pozemku p. č. pak dle jejího vyjádření při ústním jednání cca 9,6 m. Takové odstupy splňují všechny požadavky na odstupové vzdálenosti kladené na stavby vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území. Z pohledu soudu lze tyto odstupy v případě žalobkyně a) považovat za zcela dostatečné z hlediska zachování soukromí. V případě žalobkyně b) je nutné možný zásah do jejich práv podrobněji posoudit, a to v rozsahu uplatněných žalobních bodů. Soud předepisuje, že zásah do práv žalobkyně nad míru přiměřenou poměrům neshledal.

57. K tvrzenému obtěžování pozorováním je nutné podotknout, že takovou situaci lze označit za imisi jen ve zcela mimořádném případě, přičemž je třeba zmínit, že úplného soukromí, co se týče absence možného pohledu do oken nebo zahrad, žalobkyně nemohou v daném území dosáhnout nikdy. Žalobkyně v souvislosti s narušováním soukromí pohledem namítaly zejména existenci balkonů či teras, ty však jsou zcela běžnou součástí jak rodinných, tak bytových domů. Je třeba zdůraznit, že při výstavbě bytového domu jsou dodrženy všechny požadavky na vzájemné odstupy staveb pro bydlení, což žalobkyně ani nerozporují. Krajský soud podotýká, že žalobkyním nesvědčí žádné právo na zachování původního stavu a jakkoli je jejich odpor přirozený a pochopitelný, umožňuje-li územní plán na daném území umístění též bytového domu za dodržení specifických požadavků, pak nelze takové výstavbě oprávněně bránit. Změny ve využití území, včetně nejruznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti, a to zvláště v urbanizovaných oblastech.
58. Pohledem z teras či balkonů bytového domu budou nemovitosti žalobkyň viditelné, což lze do jisté míry ztotožňovat s narušením kvality prostředí. Nicméně předpokládané narušování soukromí žalobkyň dle soudu není způsobilé přesáhnout určitou přijatelnou či přiměřenou míru narušování soukromí, aby se jednalo o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě (viz rozsudek NSS ze dne 20. 1. 202, č. j. 1 As 287/2019-28). Tvrzení žalobkyň, že možnost pohlížet na jejich nemovitosti bude mít celkem 8 rodin je zavádějící a není zcela pravdivé. Podle výkresů založených do správního spisu nebude mít všech 8 bytů balkony/terasy situované na nemovitosti žalobkyň. Ačkoliv pohled na nemovitosti žalobkyň bude v menší či větší míře umožněn z několika bytů předmětného bytového domu, nebude to podle krajského soudu znamenat narušení kvality prostředí, neboť nelze v tomto případě předpokládat závažné a soustavné narušování soukromí žalobkyň pohledem. Nelze předpokládat mimořádné narušování soukromí žalobkyň tak, aby se jednalo o narušení kvality prostředí. Krajský soud zmiňuje, že pro zachování soukromí žalobkyň lze využít prostředků běžně využívaných k zajištění soukromí při pobytu na zahradě domů v městské zástavbě (např. záclony či závěsy v oknech, markýzy, slunečníky, stínící tkaniny na plot).
59. V souvislosti s imisí pohledem je vhodné poukázat na § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a závěry Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99 spočívající v tvrzení, že za imisi pohledem lze považovat mimořádnou situaci, kdy je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti, a to i přes opatření, které proti tomu učinil, např. použití záclon, žaluzií, konstrukce neprůhledného plotu. Doporučení pro zachování soukromí žalobkyň při pobytu na zahradě nebo v domě nelze považovat za žalobkyněmi tvrzené „*přenášení rušivých vlivů na vlastníky sousedních pozemků a staveb*“, ale doporučení opakovaně činěné také Nejvyšším správním soudem pro usnadnění soužití a vyřešení mnohdy nežádoucích situací spočívajících v imisích pohledem, které však nepřevyšují normu přiměřenou okolním poměrům. (srovnej rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 – 145, rozsudek NS ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99, aj.). Krajský soud měl při svém rozhodování na paměti, že „*jedná-li se právě o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, není možné spravedlivě požadovat na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby byl nucen provádět ochranná opatření; naopak má právo se domáhat ochrany*“

(rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018 – 66). O takovou situaci se zde však nejedná.

60. Soud si je vědom toho, že splnění odstupových vzdáleností a veškerých požadavků zakotvených v právních předpisech automaticky neznamená rovněž soulad s požadavky na kvalitu prostředí (pohodu bydlení). Krajský soud se ztotožnil se závěry Krajského soudu v Hradci Králové v rozsudku ze dne 27. 11. 2009, č. j. 30 Ca 190/2008 - 56, které byly potvrzeny Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 – 145: „*Za imisi nelze považovat samotnou možnost nablížení z oken do oken v sousední budově či z oken na pozemek či z pozemku na pozemek, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít podle krajského soudu o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Zpravidla by šlo o případy, kdy by vlastnické právo bylo zneužíváno k nablížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů. Nelze zamítat návrhy na umístění staveb jen z důvodů možného „koukání“.* Kdo se cítí být obtěžován pohledem, je na něm, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů, apod. těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nablížit.“ Skutečnost, že někteří obyvatelé bytového domu budou moci ze svých balkonů či teras nebo oken shlédnout na pozemky žalobkyň a jejich rodinné domy podle krajského soudu ještě nezpůsobuje nepřiměřené narušení soukromí, a tím celkově pohody bydlení (kvality prostředí). Krajský soud z tvrzení žalobkyň nedospěl k závěru, že v posuzované věci existují takové skutečnosti, které by nadmíru přiměřenou okolním poměrům narušovaly jejich soukromí a došlo by tak k narušení kvality prostředí žalobkyň (pohody bydlení). K tomu soud pro úplnost dodává, že nelze opomenout podobu samotné projektové dokumentace, dle které se přímo směrem k zahradě žalobkyně b) nenacházejí žádné balkony, přičemž co se složení místností jednotlivých bytů týče, mají zde být primárně umístěny místnosti, které mají za účel minimalizovat možný zásah do práv žalobkyně b), např. toalety, ložnice apod.
61. Žalobkyně opíraly svá tvrzení o narušení pohody bydlení balkony a terasami bytového domu o rozsudek NSS ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013 – 4, jímž bylo konstatováno, že dochází k mimořádným zásahům imisemi pohledem v důsledku přístavby ocelové konstrukce k bytovému domu zakotvené do zídky na pozemkové parcele. V odkazovaném rozsudku se jednalo o stavbu podstatně rozsáhlejší, než jsou v projednávané věci plánované balkony, a proto nelze aplikovat závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku o mimořádném zásahu do soukromí pohledem z plánované terasy na nyní posuzovanou věc. Jak již soud opakovaně zmiňoval výše, v projednávané věci nelze očekávat mimořádné narušení soukromí žalobkyň imisemi pohledem v důsledku existence balkonů na připravovaném bytovém domě.
62. Krajský soud je přesvědčen o nestrannosti správních orgánů při posuzování nyní projednávané věci. Zároveň však dodává, že žalobkyně měly právo se bránit proti podjatosti v rámci správního řízení, což neučinily, přičemž v podané žalobě ani nyní nenamítají, že by ve věci rozhodovala vyloučená úřední osoba. K tomu soud opakovaně dodává, že není pravda, že správní orgány by upřednostnily záměr stavebníka a na žalobkyně a vlastníky sousedních pozemků přenášely realizaci opatření k zamezení jejich obtěžování. Nesouhlas žalobkyň s rozhodnutími správních orgánů a s odlišnými posouzeními správních orgánů, není relevantním důvodem pro konstatování jejich podjatosti, nestrannosti apod.
63. Námitky žalobkyň cílící na životní styl obyvatel bytových domů a obyvatel rodinných domů má krajský soud za nedůvodné, zejména pro jejich obecnost a subjektivitu. Žalobkyně své úvahy staví pouze na svých subjektivních domněnkách o životním stylu obyvatel bytových domů, které ani blíže nespecifikovaly a nesdělily, v čem konkrétně očekávají zásadní odlišnosti při soužití, které dle nich způsobují narušení životní pohody a životního prostředí v celé lokalitě. Žalobkyně svá tvrzení ani nekonkretizovaly a omezily se na pouhé obecné výhrady. Pro narušení životního

prostředí žalobkyně nezmínily jediný přiléhavý argument, proto krajský soud tuto námitku shledává nedůvodnou.

64. Ke zcela stručně a obecně tvrzenému narušování soukromí hlukem krajský soud podotýká, že součástí správního spisu je akustický posudek, z něhož vyplývá, že obtěžování hlukem nelze očekávat. Proti závěrům tohoto posudku žalobkyně nebrojí. Současně nelze očekávat nepřiměřené narušování soužití hlukem z jednotlivých bytů vzhledem k vzdálenosti od nemovitosti žalobkyně a), přičemž v rámci podané žaloby není mezi jednotlivými žalobkyněmi rozlišováno. V případě žalobkyně b) je z povahy věci dáno, že tato může hluk z novostavby pociťovat více než žalobkyně a), avšak nic konkrétního sama neuvádí. S ohledem na závěry akustického posudku soud *a priori* nepředpokládá, že úroveň hluku by měla významně převyšovat hluk z okolních domů a z okolních zahrad, jakož i hluk z dopravy z ulice.
65. Co se týče zvýšené prašnosti, žalobkyně neuvádějí, na jakých základech tuto svoji výhradu staví. Jedná se tak opět pouze o zcela obecnou námitku, která vychází primárně ze subjektivního nesouhlasu žalobkyň se stavbou jako takovou. K tomu krajský soud dodává, že po dobu výstavby domu může docházet přechodně ke zvýšení prašnosti, v takovém případě se však jedná pouze o dočasné zvýšení prašnosti, jakož i hluku spojeného se stavbou jako takovou. Z hlediska užívání domu samotného pak dle soudu nic nesvědčí tomu, že by mělo dojít ke zvýšení prašnosti, ostatně žalobkyně, jak soud již konstatoval, v tomto směru samy nic konkrétního neuvádí.
66. Nic konkrétního žalobkyně neuvádí ani k namítanému narušení kvality životního prostředí ve vztahu k užívání projektovaných parkovacích stání. Startování, zajíždění na parkoviště, vyjíždění z parkoviště a pohyb na parkoviště dle žalobkyň naruší kvalitu bydlení zejm. žalobkyně b). Krajský soud akceptuje skutečnost, že se jedná o v místě nový zdroj možného hluku, spalovacích zplodin apod., nicméně nic nesvědčí tomu, že by se jednalo o zdroj „znečištění“ nad míru přiměřenou poměrům. Z povahy těchto parkovacích stání, která jsou určena pro parkování obyvatel domu, urychlenému příjezdu a odjezdu, soud s ohledem na obecný obsah námitek žalobkyň neshledává, že by mělo dojít k nepřiměřenému zvýšení emisí. Na tomto závěru nemění nic ani žalobkyněmi zmiňované betonové oplocení, které má vzniknout na hranici pozemku stavebníka s ulicí H., ani to, že parkovací místa jsou umístěna již u hranice s pozemkem žalobkyně b), cca 2,2 m od domu žalobkyně b). Jedná se o dvě rohová parkovací místa, které budou zdrojem spalín a hluku pouze v okamžik vjíždění a vyjíždění vozidel. Jelikož se nejedná o veřejné parkoviště, ale „pouze“ o parkoviště určené pro obyvatele domu, nelze s ohledem na charakter těchto parkovacích stání předpokládat vyšší frekvenci provozu, než která je s takovými parkovacími stáními obvykle spjata, a to již z toho důvodu, že je zde limitovaný počet vozidel, která zde mohou parkovat.
67. I v tomto případě lze přiměřeně vycházet z toho, že blízkost „komunikační produkujících dopravní zátížení zásadně nemůže být důvodem k tomu, aby majiteli pozemku bylo s poukazem na dotčení pohody bydlení souseda a kvality prostředí (§ 8 odst. 1 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) bráněno využít část pozemku ke garážování menšího automobilu, jelikož zátížení emisemi a hlukem, které bývá s garážováním za běžných okolností spojeno a které je odvislé zejména od frekvence vjezdů a výjezdů a charakteru garážovaných vozidel, představuje obvykle ve srovnání s již existujícím zátížením běžnou frekventovanou komunikací nárůst zátěže v nevýznamné míře.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2016, č. j. 2 As 174/2016 – 20). Byť se v nyní projednávané věci jedná o parkovací stání pro 14 automobilů, je nutné brát v potaz samotnou polohu těchto parkovacích míst ve vztahu k samotnému pozemku žalobkyně b) (viz obr. 2 výše). V případě žalobkyně a) jsou tato parkovací místa dle hodnocení soudu příliš vzdálená proto to, aby mohla mít na žalobkyni a) jakýkoli vliv. Parkovací místa jsou umístěna v prostoru mezi novostavbou a ulicí H. Jedná se o 14 parkovacích míst ve dvou řadách, jedna řada o 8 stáních u domu, 6 míst a obousměrný průjezd u ulice. Parkovací místo má dle dokumentace šíři 2,75 m. Průjezd je široký 5,1 m, kolem průjezdu je z každé strany 25 cm zeď

(oplocení), ta se nachází i podél pozemku směrem do ulice. Ne všechna parkovací stání jsou v bezprostřední blízkosti pozemku žalobkyně b), čím dál je parkovací stání umístěno, tím menší je jeho vliv na žalobkyni b).

68. Stran počtu projektovaných parkovacích stání soud uvádí, že byt' je navrženo celkem 14 parkovacích stání, dle předpisů by bylo přijatelných i pouze 10 parkovacích míst. Navýšení počtu parkovacích míst není samo o sobě skutečností, kterou by bylo potřeba hodnotit. Nelze rovněž žádným způsobem předvídat, zda budou všechna místa využita, či zda naopak zůstanou některá nevyužita. Tento počet parkovacích míst souvisí s dřívější podobou projektu, který počítal s vyšším počtem bytů. Co se týče umístění těchto parkovacích míst, argumentace žalobkyní o porušení § 25 odst. 5 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území stanovující, že vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m, není správná, neboť zpevněné parkovací stání nelze pod toto ustanovení podřadit, jakož i proto, že tato parkovací stání nejsou umístěována na pozemku rodinného domu ve smyslu § 2 písm. a) bodu 1 této vyhlášky.
69. Krajský soud se neztotožnil ani s úvahami žalobkyní o podobě pozemku kolem novostavby, kolik procent bude činit zeleň, kolik procent bude činit zastavěná plocha apod., které ve svých extrémních úvahách o masivním úbytku zeleně nemají oporu ve zpracované projektové dokumentaci. Úbytek zeleně oproti minulému stavu je zřejmý, vsakovací poměry (zastavěná/nezastavěná plocha) jsou však dodrženy. Podrobný popis řešení vegetace a souvisejících terénních úprav se nalézá v souhrnné technické zprávě v části B. 5. písm. c), kde se uvádí, že „*Všechny plochy dotčené stavbou budou uvedeny minimálně do původního stavu, v dotčené ploše bude doplněn humus a plocha bude oseta travním semenem. Nepředpokládá se, že by stavba byla v konfliktu se stávajícími stromy nebo keři. Na pozemcích dotčených stavbou se nenachází žádná vzrostlá zeleň, která by podléhala povinnosti povolení kácení. Pozemek je z části oplocen stávajícím plotem a z části bude tvořen nový plot. V místě zahradby objektu bude vysázena nová zeleň, listnaté stromy a listnaté keře – dle situace. Parkovací stání budou ze zámkové dlažby a z části zatravněvacích tvárnic. Zbytek pozemku bude ohumusován a zatravněn.*“ Projektová dokumentace zcela jednoznačně udává podobu bezprostředního okolí novostavby, daných pozemků, které mají být vyjma stanovených zastavěných ploch zatravněny, osázeny. Je zřejmé, že kolem domu, vyjma parkovacích stání a chodníku, bude umístěna zeleň a hodnocení žalobkyní, že není zřejmé, jak budou plochy pozemku stavebníka přiléhající k hranicím sousedních pozemků využity, není správné. Ani úvahy žalobkyní, že vyjmutí daných pozemků ze zemědělského původního fondu svědčí tomu, že okolí novostavby nebude zahradou, jak je uváděno, nemá žádný reálný základ. Jedná se pouze o domněnky a spekulace žalobkyní.
70. Povinnost ochrany zeleně nejen dle čl. 137 písm. f) OZV, který stanovuje, že musí být prováděna opatření, která budou „*chránit a uchovávat zeleň vnitrobloků jakožto významných doplňků zeleně zastavěného území města*“, je nezpochybnitelná. Podoba posuzované novostavby nevede k opuštění tohoto základního principu, když v rámci projektu je stanoveno, že směrem do vnitrobloku se bude nacházet zahrada se stromy a keři v šířce cca 12 – 13 m a kolem novostavby bude cca 3 m široký trávník. Oproti dosavadní podobě pozemku je zřejmé, že se zde nenacházely parkovací stání v navržené podobě, která jsou směřována k ulici, nicméně směrem do vnitrobloku zůstala zeleň zachována. Hodnocení žalovaného na straně 21 odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí poukazující na odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu, jakož i kladná stanoviska k vynětí půdy ze ZPF, považuje krajský soud za dostačující. Prosté konstatování žalobkyní, že s ohledem na uvedený článek OZV je posuzovaný projekt nepřipustný, není dostatečné. Jak uvedl žalovaný ve svém vyjádření k žalobě v návaznosti na odůvodnění svého rozhodnutí, „*na uvedené ustanovení (...) nelze nabízet bez kontextu celého územního plánu. Pokud by uvedené ustanovení bylo aplikováno doslovným gramatickým výkladem bez dalšího kontextu, znamenalo by to, že by nebylo možné v daném území realizovat cokoli (rodinný dům, zahradní domek, parkoviště, komunikaci apod.) na úkor zeleně. (...) jeho smyslem je neopomenout důležitost ploch zeleně uvnitř zastavěvacích bloků, ale současně v nich nevyloučit*“ Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

jakoukoli stavební činnost. Smysl výše zmíněného ustanovení lze spatřovat v nutnosti posoudit, zda případný zásah do ploch zeleně nebude takového rozsahu, že by zeleně z vnitrobloku prakticky zmizela nebo byla výrazně potlačena a nemohla tak plnit svoji funkci“ s čímž se krajský soud ztotožňuje a dodává, že neshledal, že daná novostavba by byla s tímto článkem v rozporu, ostatně jakýkoli nesoulad s OZV nebyl příslušnými orgány při vydávání stanovisek zjištěn. Správní orgány se zabývaly posouzením rozsahu zeleně v rámci hodnocení poměru zastavěné a nezastavěné plochy s odkazem na jednotlivá vyjádření dotčených orgánů, které z projektu nezjistily žádných vad bránících jeho realizaci. Proti tomuto hodnocení staví žalobkyně svůj prostý nesouhlas, který je postaven na vlastním neudržitelném výkladu čl. 137 písm. f) OZV o absolutní nemožnosti jakéhokoli zásahu do stávající zeleně vnitrobloku.

71. Ani další námitky spojené s dopravní obslužností a parkováním neshledal krajský soud důvodnými. Těmito námitkami se žalovaný zabýval zcela dostatečně, ostatně žalobkyně ani konkrétně neuvádí, které konkrétní námitky z této oblasti měly být vypořádány neúplně nebo nedostatečně. Krajský soud upozorňuje na skutečnost, že součástí spisové dokumentace je projektová dokumentace, v níž je obsažena část „dopravní řešení“ a část „dopravní připojení bytového domu“, v nichž byla dopravní obslužnost podrobně rozebrána, přičemž v něm nebyly shledány žádné skutečnosti nasvědčující obavám ohledně narušení plynulosti či bezpečnosti provozu. Za problematické z pohledu bezpečnosti provozu nebylo považováno ani zděné oplocení na hranici s ul. H. Krajský soud podotýká, že námitky žalobkyň směřující proti dopravnímu řešení, nejsou předmětem projednávání nyní posuzované věci, neboť o nich již bylo rozhodnuto silničním úřadem Magistrátu města České Budějovice, který dne 27. 7. 2018 vydal souhlasné vyjádření sp. zn. ODSH/12628/2018 St a o připojení rozhodl již dne 10. 7. 2015 pod sp. zn. ODaSH/5966/15/St, ve kterém bylo dopravní připojení podrobně rozebráno. Obdobné závěry činí krajský soud i k obavám žalobkyň o bezpečnost provozu ve vztahu k projektovanému oplocení formou zdi, jejíž existence byla silničnímu správnímu orgánu při jeho rozhodování známa.
72. Krajský soud dále poukazuje na citaci z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 12. 2019, č. j. 1 As 397/2019-103, v němž byl formulován účel správního řízení o připojení ke komunikaci, ve kterém bylo vyloženo, že pro „posouzení věci je podstatné připomenout podstatu a účel řízení o povolení připojení k pozemní komunikaci ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích. Silniční správní úřad musí v rámci tohoto řízení posoudit, zda je nové připojení skutečně nezbytné, a jestli je navrženo tak, aby co nejméně narušovalo plynulost a bezpečnost provozu (zda například není křížení místní komunikace se silnicí navrženo v místě se špatnými rozhledovými poměry, ačkoliv v blízkosti se nachází místo vhodnější). Právě bezpečnost a plynulost provozu jsou těmi hledisky, která má silniční správní úřad při schvalování připojení hodnotit, ačkoliv to není v zákoně výslovně vyjádřeno (viz k tomu komentářová judikatura: ČERNÍN, Karel, Michaela ČERNÍNOVÁ a Michal TICHÝ. Zákon o pozemních komunikacích. Komentář. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 528 s. Komentáře Wolters Kluwer). Konkrétní podmínky, které by měl správní orgán při povolování zřízení sjezdu či nájezdu na pozemní komunikaci zkoumat, stanovuje prováděcí vyhláška k zákonu o pozemních komunikacích č. 104/1997 Sb. ve svém § 12. Těmito podmínkami jsou dle odstavce 1 tohoto ustanovení: a) rozhled pro rozhodnutí najet na komunikaci, b) rozhled uživatele komunikace alespoň pro zastavení vozidla; vozidlo, které zastaví při odbočování vlevo na sjezd, nesmí bránit průjezdu ostatním vozidlům v přímém směru nebo na něj musí být výhled ze vzdálenosti nutné pro zastavení dalšího vozidla, c) vzájemné vzdálenosti připojení únosné z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu. Odstavce 2 a 3 pak stanovují další technické parametry připojení, které musí rozhodnutí o povolení dle § 10 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích zohledňovat (...) Zároveň je třeba zdůraznit, že otázky vhodnosti připojení k pozemní komunikaci a bezpečnosti provozu jsou primárně předmětem řízení o povolení připojení k pozemní komunikaci, nikoliv až případného územního či stavebního řízení, v nichž se řeší spíše konkrétní podoba plánovaného připojení. Možné námitky týkající se negativního dopadu připojení na bezpečnost a plynulost provozu v dané lokalitě je tak možno nejefektivněji uplatnit právě v řízení o povolení sjezdu podle zákona o pozemních komunikacích.“ (pozn. podtrženo soudem) S ohledem na vyslovené závěry NSS krajský soud

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

konstatuje, že žalobkyně měly své námitky související s dopravní obslužností primárně uplatňovat v rámci řízení o povolení připojení k místní komunikaci, což neučinily. K určitému zvýšení intenzity dopravy by mohlo skutečně v souvislosti s dokončením bytového domu dojít, nicméně nelze předpokládat, že by se s ohledem na charakter parkovacích míst a jejich shora vyložený účel mělo jednat o závažné navýšení hustoty dopravy. Z tohoto důvodu nelze ani předpokládat, že by mohlo dojít k významnému narušení plynulosti dopravy.

73. Podle zpracovaného projektu „*Připojení pozemku na veřejnou komunikaci*“ tak vjezd/výjezd na parkoviště je navržen tak, aby umožňoval obousměrný provoz, šíře vjezdu/výjezdu činí 5,1 m. Krajský soud uvádí, že maximální šířka vozidel kategorií M, N, O, R, T nebo C, činí 2,55 m (u vozidel s tepelně izolovanou nástavbou s tloušťkou stěny větší než 45 mm je maximálně 2,60 m). Maximální povolená šířka vozidla je dána směrnici Evropského parlamentu a Rady EU 2015/719 a je obsažena i ve vyhlášce č. 209/2018 Sb. Běžná šířka osobních vozidel i se zpětnými zrcátky však obvykle dosahuje přibližně 2 - 2,2 m. S ohledem na uvedené informace nemá soud žádných pochyb o tom, že vjezd/výjezd o šířce 5,1 m je pro obousměrný provoz zcela dostačující.
74. Žalobkyně v rámci své žaloby rovněž namítají, že žalovaný se nedostatečně vypořádal s jejich námitkami, které se týkaly ovlivnění pramenů spodní vody stavbou jako takovou a možnými úniky látek z parkovacích míst. K tomu žalobkyně dodávají, že na všech okolních pozemcích, včetně jejich, jsou kopané studně. Kopaná studna se nacházela i na pozemku stavebníka, byla však zasypaná. V průběhu řízení žalobkyně na tyto skutečnosti poukazovaly, nicméně ke zpracování hydrogeologického posudku nedošlo. Zároveň projektová dokumentace neobsahuje ani řešení nakládání s povrchovými vodami a příslušná závazná stanoviska.
75. Jelikož žalobkyně namítají, že žalovaný neposuzoval možné nepříznivé ovlivnění pramenů spodní vody z důvodů, které žalobkyně uvádějí, přistoupil krajský soud nejprve k ověření toho, zda takovéto námitky žalobkyně v rámci odvolacího řízení vznesly. Žalobkyně a) v rámci svého odvolání 20. 5. 2019 namítala pouze to, že projektová dokumentace neřeší vsakování dešťových vod a je v rozporu s programem Dešťovka. Dále uvedla, že hydrogeologický posudek opět chybí. V doplnění odvolání ze dne 22. 6. 2019 pak doplnila, že hydrogeologický posudek chybí – viz vyjádření ČEVAK a námitky č. 10 a 11. V námitkách ze dne 18. 3. 2019 v řízení před stavebním úřadem žalobkyně a) v případě námitky č. 10 uvedla požadavek, aby zadržování vody mělo i vsakovací funkci, pokud vsakování vody nebude možné, požadovala žalobkyně a) hydrogeologický průzkum. V případě námitky č. 11 pak žalobkyně a) uváděla, že projektová dokumentace neřeší nakládání s povrchovými vodami, chybí stanovisko vodoprávního úřadu. V rámci vyjádření se k podkladům rozhodnutí ze dne 26. 5. 2020 se k těmto otázkám již nevyjádřila. Žalobkyně b) ve svém odvolání ze dne 26. 5. 2019 ani ve vyjádření se k podkladům rozhodnutí ze dne 25. 5. 2020 tyto otázky neřešila. Společnost ČEVAK, a. s. ve svém vyjádření k projektové dokumentaci ze dne 18. 7. 2018 uvedla, že dešťové vody je nutno likvidovat přednostně v místě vzniku, proto by měl mít systém na zadržování vody rovněž funkci vsakovací, pokud to není možné, má být doložen hydrogeologický průzkum.
76. Otázky ovlivnění spodních vod tak žalobkyně vznáší v této podobě až v řízení před krajským soudem. Krajský soud přitom není oprávněn nahrazovat v rámci svého posouzení podané žaloby činnost správních orgánů. To, že žalovaný nyní vznášené otázky neřešil nelze s ohledem na obsah správního spisu považovat za vadu. Zároveň je nutné, aby žalobkyně důsledně rozlišovaly předmět tohoto řízení oproti předmětům jiných řízení, které byly v minulosti vedeny. Jak uvedla žalobkyně b) s p. R. při ústním jednání, správní orgány se v minulosti zabývaly zasypaním studně na pozemku stavebníka, údajnou protiprávní stavební činností stavebníka atd., přičemž žádné pochybení nezjistily.
77. K samotné námitce nevypracování hydrogeologického posudku krajský soud uvádí, že jeho nevypracováním se zabýval stavební úřad na straně 65 jeho rozhodnutí a dospěl k závěru, že jeho Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

zpracování není nutné. Žalovaný ve svém rozhodnutí uvedl, že požadavek žalobkyně a) na zpracování tohoto posudku plyne „z vyjádření spol. ČEVAK, a. s., ze dne 18. 7. 2018 č. j.: O18070072984, kde tento provozovatel vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu (...) požadoval, aby zadržovací systém dešťové vody byl doplněn o funkci vsakovací s tím, že pokud není možné vsakovat dešťové vody na pozemku, bude doložen hydrologický průzkum toto potvrzující. Jak bylo již výše zmíněno, tak navržené řešení respektuje § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb., když na pozemcích stavby pro bydlení je splněno, že poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě bytového domu více jak 0,3 (viz dále), přičemž podle příslušného vodoprávního orgánu je v souladu i s § 5 odst. 3 vodního zákona. Tedy odvolací orgán nedovojuje ani z této odvolací námitky důvod pro zrušení přezkoumávaného rozhodnutí.“ K otázkám zpracování dešťových, povrchových vod, si žalovaný rovněž vyžádal stanovisko vodoprávního úřadu Magistrátu města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, ze dne 22. 10. 2019, zn. OOZP/12228/2018/Pak, který navržené řešení nakládání s těmito vodami akceptoval, byť konstatoval, že možné vsakování, pokud by bylo posudkem doporučeno, by bylo lepším řešením.

78. Dále stavební úřad poukázal na relevantní části projektové dokumentace týkající se spodních vod (hladina níže než 4 m, hloubka založení stavby 1,475 m) a právě hloubkou spodních vod zdůvodnil i to, proč není hydrogeologický průzkum nutný. Tuto argumentaci žalobkyně nikterak nezpochybňují. Je nutné zdůraznit, že zmiňovaný posudek, o jehož možném vypracování se různé instituce zmiňují, se měl týkat vsakovacích možností na pozemku stavebníka a tedy i vhodnosti navrženého řešení nakládání s dešťovými, povrchovými vodami, nikoli dalších otázek, které žalobkyně v žalobě uvádějí (znečištění podzemních vod apod.). Jelikož žalobkyně setrvávají u pouhého konstatování nezpracování takového posudku, aniž by s důvody žalobou napadeného rozhodnutí, případně i s důvody rozhodnutí stavebního úřadu, jakkoli polemizovaly, neshledal krajský soud v rámci takto formulovaných žalobních námitek jakýchkoli vad, které by měly vliv na zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí.
79. Co se týče obsahu projektové dokumentace, žalobkyně neuvádějí, v čem shledávají nedostatečnost projektové dokumentace ve vztahu k nakládání s povrchovými vodami. V projektové dokumentaci jsou zachyceny kanalizační přípojky a řešení svodu dešťové vody z objektu do retenční nádrže a přepadu do kanalizace, jak ostatně uvádí vodoprávní úřad ve svém vyjádření ze dne 22. 10. 2019 (viz výše), vyjádření vyžádal žalovaný. Není tedy pravda, že příslušný orgán státní správy – vodoprávní úřad, by se ke způsobu nakládání s povrchovými vodami nevyjádřil, vedle toho je ve spise založeno i vyjádření společnosti ČEVAK jakožto společnosti provozující kanalizační síť. V tomto směru má proto krajský soud tuto obecnou námitku žalobkyně za nedůvodnou.
80. Žalobkyně rovněž namítají vady studie oslunění. Ve spise je založena studie oslunění a denního osvětlení ze dne 25. 4. 2018. Žalobkyně b) uvádí, že v rámci řízení před správním orgánem předložila tuto studii znalci Z.Z., jeho závěry začlenila do svých námitek ze dne 18. 3. 2019, jednalo se např. o chyby v parametrech simulace. Z obsahu podaných námitek plynou konkrétní výtky vůči obstaranému posudku, nicméně krajský soud shodně s žalovaným konstatuje, že se jednalo a jedná pouze o vyjádření, tvrzení žalobkyně, které nebylo jakkoli podloženo. Žalobkyně nepředložila vyjádření jí uváděného znalce ani správním orgánům, ani krajskému soudu. Zjištění stavu zastínění, oslunění domu žalobkyně je otázkou skutkovou; žalobkyně rozporuje zjištěný skutkový stav založený na provedené studii oslunění a denního osvětlení, aniž by své závěry podložila. Pouhý poukaz na vyjádření jiného znalce, které žalobkyně b) ani nepředloží, nemůže účinně zpochybnit skutkový stav zjištěný správními orgány. Za této situace se jedná pouze o nepodložené tvrzení žalobkyně, čemuž odpovídá i způsob, jakým se žalovaný s takovou námitkou vypořádal. Pouhé konstatování určitého zastínění učiněná při ústním jednání nemůže prokázat zastínění nad míru přiměřenou poměrům. Při ústním jednání žalobkyně a) a p. R. uvedli, že jejich dům a dvůr bude zastíněn v ranních a dopoledních hodinách, rovněž poukázali na postupující stínění zahrady od ranních a dopoledních hodin z jihovýchodu a jihu až do Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

odpoledních hodin od jihozápadu. Jakkoli může být takový popis věcně správný, nelze z něho automaticky činit závěr, že by se jednalo o zastínění nad míru přiměřenou poměrům, a to ani v návaznost na předloženou fotografii pořízenou v čase 10:52 hod. a zachycující zastínění zahrady.

81. Zastínění zahrady žalobkyně b) či jejího domu je otázkou související s pohodou bydlení, k čemuž krajský soud pro stručnost poukazuje na podrobný výklad oslunění zahrad, který Nejvyšší správní soud učinil ve svém rozsudku ze dne 16. 5. 2017, č. j. 8 As 218/2016-61. Oslunění zahrad, oproti oslunění domů, resp. místností domů, není právní úpravou řešeno, neexistuje žádná právní úprava, která by stanovovala normy pro zastínění či oslunění zahrad domů. Zastínění zahrad proto zejména posuzováno jako imise spjatá s výstavou nového domu. Jakkoli při jednání žalobkyně b) otázku oslunění, resp. zastínění své zahrady zdůrazňovala, v řízení před správními orgány, ani v řízení před krajským soudem, žalobkyně účinně netvrdila a neprokázala, že imise zastínění novostavbou by byla natolik významná, aby zasahovala do jejích práv nad míru přiměřenou místním poměrům. Z předložených fotografií při ústním jednání jsou patrné rozměry stavby a to, že takováto stavba bude mít z povahy věci vliv na zahradu žalobkyně b), nicméně podobu a intenzitu tohoto vlivu měla žalobkyně řádně tvrdit a prokázat, což neučinila (např. znalecký posudek zastínění zahrady apod.).
82. Závěrem žalobkyně namítají, že v napadeném rozhodnutí nebyly dostatečně posouzeny obecné regulativy upravené v čl. 91 – 101 OZV. K tomu krajský soud uvádí, že soulad s čl. 91 až 101 OZV upravující obecné regulativy byl podrobně zhodnocen v závazných stanoviscích, které jsou součástí správního spisu, a bylo na ně opakovaně odkazováno v napadeném rozhodnutí. Krajský soud má za to, že v explicitním nevypořádání zmiňovaných obecných regulativů v napadeném rozhodnutí nelze spatřovat nedostatečné posouzení věci. Správnost závazného stanoviska Magistrátu města České Budějovice ze dne 12. 10. 2018, zn. OÚP/2018/O – 1929/Pa byla po podrobném přezkoumání potvrzena v závazném stanovisku žalovaného ze dne 13. 3. 2020, č. j. KUJCK 40132/2020. Správními orgány byl podrobně posuzován soulad umístěvaného bytového domu s právními předpisy, politikou územního rozvoje, zásady územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a také z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, a to i z pohledu čl. 91 – 101 OZV. Ve shodě s žalovaným krajský soud podotýká, že výslovně byl konstatován soulad s čl. 96 a 97 OZV v závazném stanovisku ze dne 13. 3. 2020. Nicméně v jak v závazném stanovisku ze dne 12. 10. 2018, tak v závazném stanovisku ze dne 13. 3. 2020 není a ani nemůže být z kapacitních důvodů výslovně hodnocen soulad s každým článkem OZV. I v závazném stanovisku ze dne 12. 10. 2018 bylo hned v úvodu odůvodnění konstatováno, že bude posuzován soulad bytového domu s obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města, čili s OZV. S ohledem na uvedené nelze pochybovat, že soulad i s obecnými regulativy byl posuzován, ale jejich splnění nebylo podrobně popsáno. Pro úplnost soud zdůrazňuje, že žalobkyně ani nenamítají rozpor s obecnými regulativy, resp. nespecifikovaly, v čem jej spatřují, pouze se omezily na obecné konstatování o nedostatečném posouzení souladu stavebního záměru s obecnými regulativy.
83. Krajský soud upozorňuje na skutečnost formulovanou již v závěru závazného stanoviska ze dne 12. 10. 2018, že obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, pro které je podkladem, přičemž obsah stanoviska lze napadnout až odvoláním proti rozhodnutí správního orgánu (viz § 149 odst. 1 správního řádu). Krajský soud s ohledem na vyslovené zmiňuje, že by bylo nelogické, aby správní orgány ve svých rozhodnutích opisovaly celý text závazných stanovisek zahrnující veškeré závěry, namísto mnohdy zcela postačujícího odkazu na závazné stanovisko. Tímto způsobem krajský soud reaguje na námitku žalobkyň, již brojí proti absenci explicitního posouzení souladu stavebního záměru se všemi zásady a politikou územního rozvoje, projektovou dokumentací a územním plánem města, včetně OZV. Soulad stavebního záměru se všemi nezbytnými kritérii byl dodržen a zaznamenán v závazných stanoviscích, což shledává za dostačující.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

84. Žalobkyně dále zmiňují, že v projektu požární techniky nebyl zahrnut zahradní domek umístěný na pozemku parc. č. X a garáž stojící na pozemku OZNR I. parc. č. X, což považují za pochybení. K tomu krajský soud podotýká, že odborně zpracovaný projekt požární techniky byl vypracován řádně a v dostatečném rozsahu. Důvody, pro které nebyly zahrnuty do projektu zmiňované objekty, byly vysvětleny v prvostupňovém rozhodnutí na straně 19: „*Navrhovaná stavba bytového domu je situována v odstupové vzdálenosti 13,80 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. X v katastrálním území České Budějovice 5, tj. 14,80 m od zmiňované stavby „zahradního domu“ na pozemku parc. č. X v katastrálním území České Budějovice 5, dle tvrzení účastníka řízení, jelikož stavba „zahradního domu“ není zapsána v katastru nemovitostí. Stávající garáž na pozemku parc. č. X v katastrálním území České Budějovice 5, stavba bez č. p./č. ev., bude dle projektové dokumentace stavby sloužit jako součást zařízení staveniště. Tato skutečnost je seznatelná z koordinačního situačního výkresu pod označením č. výkresu C.03 (legenda 09).*“ Krajský soud shledává uvedené důvody, pro které nebyly některé objekty zahrnuty do projektu požární techniky, za přesvědčivé a jednoznačně objasňující rozsah projektu požární techniky. I tato žalobní námitka tak byla shledána nedůvodnou.
85. Dle žalobkyň nebylo správními orgány dostatečně posouzeno, zda uskutečněním stavebního záměru a jeho užíváním nedojde k nepřiměřenému ohrožení práv účastníků řízení či ohrožení veřejného zájmu. Zároveň však žalobkyně v této námitce blíže nerozvedly, jaké nepřiměřené ohrožení by mohlo nastat. Správní orgány řádně a dostatečně posuzovaly, zda stavební záměr nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv účastníků řízení či ohrozit veřejný zájem, když posuzovaly soulad s územně plánovací dokumentací, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy, obecnými požadavky na využívání území či požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, požadavky zvláštních právních předpisů a závaznými stanovisky dotčených orgánů, což konstatoval též žalovaný v napadeném rozhodnutí. Krajský soud se s takovým hodnocením zcela obecně vznesené námitky shoduje a pouze doplňuje, že ani narušení veřejného pořádku nebylo s ohledem na dodržení veškerých kritérií a požadavků kladených na výstavbu předmětného bytového domu shledáno. Žalobkyně ani nijak nekonkretizovaly, z jakého důvodu by k narušení veřejného pořádku mělo dojít. I u této žalobní námitky krajský soud konstatuje její nedůvodnost a podotýká, že není úkolem soudu domýšlet jednotlivé žalobní námitky.
86. Odůvodnění napadeného i prvostupňového rozhodnutí považuje krajský soud za dostatečnou, srozumitelnou a přezkoumatelnou. Krajský soud opakovaně odkazoval na citace z odůvodnění předmětných rozhodnutí, která výstižně reagovala na vznesené námitky. Nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí měla dle žalobkyň spočívat v nedostatečném vypořádání se s odvolacími námitkami, s tím však krajský soud nesouhlasí, v odstavcích výše bylo již prokázáno, že se žalovaný dostatečně vypořádal se všemi odvolacími námitkami a odůvodnění napadeného rozhodnutí bylo zcela dostačující a v souladu se zákonnými požadavky. Nepřezkoumatelnost napadeného ani prvostupňového rozhodnutí proto nebyla krajským soudem shledána.
87. Žalobkyně v obecné rovině úvodem podané žaloby namítají, že navrhovaným umístěním stavby a jejím budoucím užíváním bude snížena tržní hodnota jejich nemovitostí a v důsledku imisí a dalších průvodních jevů budou narušena práva žalobkyň jakými je právo na ochranu zdraví, soukromí a příznivého životního prostředí, ale také vlastnické právo. Některými otázkami se krajský soud již zabýval výše (imise – prach, hluk, vhléd, právo na soukromí či otázka zeleně). Zbýlé práva žalobkyň ponechávají pouze v takovéto zcela obecné, vágní rovině. Pro tato svá tvrzení žalobkyně nepředkládají žádné důkazy ani svá tvrzení blíže nespecifikávají, přičemž s ohledem na polohu nemovitostí obou žalobkyň není ani eventuelní dopad stavby do jimi uváděných práv či tržní hodnoty rovnocenný. Krajský soud podotýká, že nejsou známy žádné konkrétní a průkazné skutečnosti, které by potvrzovaly tvrzení žalobkyň o snížení tržní hodnoty jejich nemovitostí. Také pro další zmíněné výhrady žalobkyň nesvědčí žádné důkazy, přičemž soud má za to, že již podrobně v odstavcích výše vysvětlil, že výstavbě bytového domu nic nebrání.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M.

VI. Závěr, náklady řízení

88. Na základě shora uvedeného dospěl krajský soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
89. O náhradě nákladů řízení rozhodl Krajský soud v Českých Budějovicích podle § 60 odst. 1 věta první s. ř. s. Žalobkyně neměly v řízení úspěch, a proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Pokud jde o procesně úspěšného žalovaného, v jeho případě nebylo prokázáno, že by mu v souvislosti s tímto řízením nad rámec běžné úřední činnosti vznikly nezbytné náklady důvodně vynaložené v řízení před soudem. Z toho důvodu krajský soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává 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 nejblíže 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.

České Budějovice 26. května 2021

JUDr. Marie Trnková v. r.
předsedkyně senátu