



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., a soudců Mgr. Miroslava Makajeva a Mgr. Lenky Oulíkové ve věci

žalobkyně: **obec J.**,
se sídlem X,

proti

žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**,
se sídlem Zborovská 81/11, Praha,

za účasti osoby zúčastněné na řízení:
V. s.r.o., IČO: X,
se sídlem X,

zastoupena advokátkou Mgr. Petrou Fenikovou,
se sídlem Bělehradská 572/63, Praha

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 5. 2018, č. j. 062456/2018/KUSK,

takto:

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

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) podanou dne 27. 7. 2018 se žalobkyně domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 5. 2018, č. j. 062456/2018/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Kostelec nad Černými lesy (dále jen „stavební úřad“) ze dne 12. 12. 2017, č.

j. 08318/2017/KNCL/SU (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), jímž byla na žádost osoby zúčastněné na řízení umístěna stavba *skleníku s provozním zázemím, skladu, žumpy, vrtané studny, jezírka pro retenci dešťových vod, zpevněných ploch, mlatové cesty, vjezdu, oplocení a areálové přípojky elektro* na pozemcích p. č. x, x, x, x, x, x a x v k. ú. J. (dále jen „stavba“).

2. Žalobkyně uvedla, že za předpokladu, že by stavební úřad využil zákonem stanovené možnosti

a ústní jednání spojil s ohledáním místa umístění stavby, přistupoval by k celému správnímu řízení jinak a vzal by v potaz její námitky. Dále namítla, že se žalovaný nedostatečně vypořádal

s odvolacím důvodem, který se týkal souladu stavebního záměru s vydanými územně plánovacími podklady. Uvedla, že stavební záměr není v souladu s vydanými územně plánovacími podklady ani v souladu se zpracovaným zadáním a návrhem nové podoby územního plánu žalobkyně. Při posuzování záměru stavební úřad nevzal v úvahu, že platný územní plán byl zpracován v období let 1995 - 1999 za zcela jiných podmínek. Při umísťování stavby stavební úřad nepřihlédl ke skutečnosti, že od doby vydání územního plánu se zásadně změnil celkový vývoj území včetně územního plánu nadřazených územně plánovacích podkladů, platných zákonů a všech navazujících podzákonných předpisů. Stavba je umístěna ve zcela otevřené krajině, na pozemcích, které byly vždy využívány pro zemědělskou výrobu. Vzhledem k modelaci terénu a ohraničení okolí lesními masivy není pro tuto část krajiny typická tvorba mezi vzrostlou zelení. Stavba vytváří rušivý element bez jakékoliv návaznosti na charakter krajiny a její osídlení. Vzhledem k urbanistickému vývoji osídlení a zástavby na území žalobkyně je stavba zcela bez návaznosti na zástavbu žalobkyně, a tedy naprosto nevhodná. Zástavba na území žalobkyně byla vždy situována v co nejtěsnější blízkosti hlavních komunikací, a to včetně hospodářských staveb. Stavba tyto principy zcela popírá, navíc je naddimenzovaná, zvláště když 60% plochy tvoří zázemí, které není zemědělským využitím území.

3. Žalobkyně dále uvedla, že žalovaný nevzal v potaz tvrzení žalobkyně, že výstavbou záměru vzniká riziko možné kontaminace spodních i povrchových vod. Není stanovena vodotěsnost a způsob likvidace či využití žumpy po provedení napojení na splaškovou kanalizaci. Zároveň je nutné způsob likvidace splaškových vod upřesnit. Žalobkyně neuvažuje o výstavbě kanalizačního řádu nesmyslně někam do polí. Bylo by to nejen nelogické, ale zároveň by šlo o vyslovené mrhání veřejnými prostředky. Není jasné, co vedlo k úvaze o napojení zemědělského areálu na splaškovou kanalizaci žalobkyně, která je prioritně určena pouze pro obytnou, rekreační a smíšenou zástavbu. Žalovaný se dostatečně nevypořádal ani s tvrzením žalobkyně, že není určen způsob zásobování pitnou vodou, pro vodovodní přípojku nejsou vyřešeny majetkoprávní vztahy, trasa a zdroj vody. V napadeném rozhodnutí rovněž chybí zahrnutí výsledku vodoprávního řízení a podmínky pro realizaci stavby. Žalovaný se nezabýval ani výtkou žalobkyně, která se týkala skutečnosti, že stavba nemá zajištěný příkon energie ani trasu pro napojení na elektrickou síť. Stavba dle napadeného rozhodnutí není provozuschopná. Nejsou dořešeny majetkoprávní poměry.

4. Žalobkyně rovněž uvedla, že realizací stavby dojde k naprosto nevhodnému zásahu do zemědělského půdního fondu, protože součástí stavby jsou prostory, které nejsou součástí zemědělské výroby. Z celkové plochy zástavby 21 368 m² tvoří plochy nezemědělských funkcí

8 451 m², tj. cca 40 % celkové plochy, což je z hlediska využití zemědělského půdního

fondy naprosto nevhodné, dochází k nepřiměřenému zásahu do uceleného lánu - plochy zemědělského půdního fondu a ke zbytečné ztrátě zemědělského půdního fondu.

5. Žalobkyně konečně namítla, že se žalovaný dostatečně nevypořádal s jejím tvrzením, že v napadeném rozhodnutí nebyly dostatečně zohledněny cíle územního plánování. Stavební záměr vytváří novou plochu pro zemědělskou prvovýrobu (rostlinná výroba) v těsné blízkosti stávajícího zemědělského areálu. Stávající areál má zemědělskou plochu o rozloze cca 26 ha. Rozvoj zemědělské výroby má v územním plánu vymezené dostatečné plochy v rámci tohoto areálu, přičemž část ploch je volná, nevyužívaná. Záměr je tedy v naprostém rozporu s § 19 odst. n) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2017, a vytváří další tlak na neúměrné využití krajiny. Zároveň není v souladu s určeným funkčním využitím území dle platného územního plánu. Dále záměr nerespektuje priority územního plánování dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, uvedené konkrétně v odst. 6, pod odrážkou b), které se týkají *„zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel“*.
6. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě uvedl, že záměr se vždy posuzuje dle platného územního plánu a ne dle zpracovaného zadání nové podoby územního plánu. Dle platného schváleného územního plánu z roku 2000 se záměr nachází v neurbanizovaném území. Rozhodování o využití území, resp. o lokalizaci konkrétní činnosti na pozemku se dle platného územního plánu provádí na základě charakteristiky území, resp. zatížení konkrétního pozemku určitým břemenem (např. místním systémem ekologické stability, veřejně prospěšnou stavbou atp.). Pozemky dotčené záměrem se nacházejí v zóně zemědělské (Z), kde je přípustná výstavba pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný zemědělský půdní fond. Nic na této skutečnosti nemění ani to, že platný územní plán byl zpracován v období let 1995 - 1999.
7. K žalobní námitce, že naddimenzovaný záměr vytváří rušivý element bez návaznosti na charakter krajiny a její osídlení uvedl, že k záměru bylo doloženo kladné závazné stanovisko Městského úřadu v Říčanech, odboru životního prostředí, který jako orgán ochrany přírody k zásahu do krajinného rázu souhlas udělil, a to za stanovených podmínek (parametry staveb vč. materiálového a barevného provedení, vegetační odclonění pohledových dispozic staveb na krajinný ráz apod.), při jejichž dodržení se krajinný ráz nenaruší. K námitce, že záměr bez návaznosti na zástavbu obce je zcela nevhodný, když zástavba v obci byla situována v blízkosti hlavních komunikací, a to včetně hospodářských staveb, žalovaný uvedl, že žalobkyně měla a mohla všechny tyto vize promítnout do územně plánovací dokumentace, což neučinila. Naopak regulativy územního plánu připouští výstavbu objektů pro definované činnosti i mimo urbanizované území, což je i tento případ. Navíc v daném území již existuje několik oplocených ploch ve vlastnictví České zemědělské univerzity, které slouží pro pěstování lesních a okrasných dřevin. K připomínce, že administrativní zázemí tvoří přes 60 % plochy, což není zemědělským využitím území, žalovaný odkázal na rozhodnutí stavebního úřadu s tím, že podlahová plocha skleníku v budově „A“ je převládající.
8. Žalovaný dále uvedl, že likvidace splaškových vod je stavebním úřadem řádně odůvodněna. Podle § 92 odst. 1 stavebního zákona územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci

záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V projednávané věci podmínka č. 4 rozhodnutí stavebního úřadu konstatuje, že odpadní vody ze sociálního zařízení a kuchyňky budou svedeny do nově umísťované žumpy o objemu cca 8 m³. Podmínka č. 18 mj. hovoří o tom, že k zachycení dešťových vod bude vybudováno zemní jezírko na ploše 120 m² s biologickou funkcí, a podmínka č. 22 hovoří mj. o tom, že srážkové vody ze střechy a zpevněných ploch budou retenovány a využívány k zálivce zeleně. Dále je zde uvedeno, že pokud na parkoviště u komunikace mají zajíždět nákladní automobily, bude parkoviště odvodněno přes odlučovač ropných látek. Rovněž je uvedeno, že studna je vodní dílo a projektová dokumentace musí být vypracována projektantem s autorizací pro stavby vodního hospodářství. Všechny jmenované stavby jsou zakresleny v projektové dokumentaci předložené k předmětnému územnímu řízení o jejich umístění. Pro zásobování pitnou vodou je napadeným rozhodnutím umístěna studna dle projektové dokumentace. Zmínka o tom, že prodloužení vodovodního řadu jako vodního díla povoluje vodoprávní úřad, na této skutečnosti nic nemění.

9. Žalovaný rovněž uvedl, že není pravdou, že se nezabýval výtkou žalobkyně, že záměr nemá zajištěný příkon energie ani trasu pro napojení na elektrickou síť. Podmínka č. 14 rozhodnutí stavebního úřadu hovoří o tom, že zásobování areálu bude zajištěno novou elektrickou přípojkou, která bude povolována v samostatném řízení, a to za podmínek společnosti ČEZ Distribuce a.s. Ze spisového materiálu pak plyne, že umístění projednávaného záměru bylo doloženo smlouvou o smlouvě budoucí o připojení odběrného zařízení uzavřenou se správcem energetického zařízení, společností ČEZ Distribuce a.s., dne 30. 5. 2017. K žalobní námitce, že dochází k nepřiměřenému zásahu do uceleného lánu plochy zemědělského půdního fondu a zbytečné ztrátě zemědělského půdního fondu na zemědělsky nevyužitelné plochy, žalovaný uvedl, že souhlas s odnětím pozemku ze zemědělského půdního fondu byl vydán Městským úřadem v Říčanech, odborem životního prostředí, přičemž podmínky stanovené v tomto souhlasu v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu byly přeneseny do napadeného rozhodnutí.

Obsah správního spisu

10. Dne 13. 2. 2017 podala osoba zúčastněná na řízení žádost o umístění stavby. Dne 2. 12. 2016 vydal Městský úřad v Říčanech jako orgán ochrany přírody souhlasné závazné stanovisko, přičemž v podmínkách stanoviska stanovil maximální sklony střechy, maximální výšku stavby, druh a barvu venkovní povrchové úpravy, povinnost vybudovat zemní jezírko k zachycení dešťových vod a povinnost vysázet na okraji pozemku stromy a keře. V odůvodnění je uvedeno, že navržené konstrukční řešení stavby nenarušuje estetickou a přírodní hodnotu daného území. Výsadba stromů stanovená v podmínce pak zajistí odclonění pohledových dispozic staveb. Dne 12. 9. 2016 vydal Městský úřad v Říčanech jako vodoprávní úřad vyjádření, že stavební záměr je možný s tím, že srážkové vody budou retenovány a využívány k zálivce zeleně. Dále připomněl, že případné prodloužení vodovodního řadu povoluje vodoprávní úřad. Rovněž provozovatel vodovodu v dané oblasti vyslovil se záměrem dne 16. 8. 2016 souhlas. Osoba zúčastněná na řízení doložila rovněž smlouvu o smlouvě budoucí se společností ČEZ Distribuce a.s. o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě. Dne 1. 11. 2016 udělil Městský úřad v Říčanech jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu souhlas k trvalému

odnětí pozemků p. č. X, X, X, X, X, X v k. ú. J. ze zemědělského půdního fondu, přičemž jako podmínku souhlasu mimo jiné uvedl, že sejmutá kulturní vrstva půdy, popřípadě i hlouběji uložená, zúrodnění schopná zemina bude skryta odděleně, bude zajištěno její hospodárné využití nebo řádné uskladnění pro účely rekultivace.

11. Dne 12. 12. 2017 vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým stavbu umístil. Pro umístění stanovil celkem 22 podmínek, v nichž mimo jiné uvedl, že odpadní vody budou svedeny do nově umísťované žumpy, která je umístěna jako stavba dočasná do doby možného napojení objektu na splaškovou kanalizaci (podmínky č. 4 a 5), že pitná a užitková voda budou zajištěny z nově umístěné vrtané studny (podmínka č. 6), k jejímuž povolení je příslušný vodoprávní úřad (podmínka č. 11), že zásobování elektrickou energií bude zajištěno novou elektrickou přípojkou, která bude povolována v samostatném řízení, a to dle podmínek smlouvy o zřízení odběrného místa uzavřené s distributorem elektrické energie, společností ČEZ Distribuce a.s (podmínka č. 14), a že budou dodrženy všechny podmínky souhlasných stanovisek a vyjádření orgánů ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu a vodoprávního úřadu (podmínky č. 17, 18 a 22). V odůvodnění uvedl, že dle schváleného územního plánu z roku 2000 se záměr nachází v neurbanizovaném území. Dle jeho článku 3 se rozhodování o využití území, resp. o lokalizaci konkrétní činnosti na pozemku provádí na základě charakteristik území zóny (skladebného územního prvku), resp. zatížení konkrétního pozemku určitým břemenem (např. místním systémem ekologické stability, veřejně prospěšnou stavbou atp.). Pozemky dotčené záměrem se nacházejí v zóně zemědělské (Z), kde je přípustná výstavba pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný zemědělský půdní fond. Dále uvedl, že k záměru bylo doloženo kladné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody k zásahu do krajinného rázu. Ve stanovisku jsou stanoveny podmínky (parametry staveb vč. materiálového a barevného provedení, vegetační oddělení pohledových dispozic staveb na krajinný ráz apod.), při jejichž dodržení se krajinný ráz nenaruší. Zdůraznil, že žalobkyně měla a mohla všechny své vize promítnout do územně plánovací dokumentace, což neučinila. Naopak regulativy územního plánu připouští výstavbu objektů pro definované činnosti i mimo urbanizované území, což je i tento případ. Stavební úřad se neztotožnil ani s tvrzením žalobkyně o nevhodnosti záměru bez návaznosti na zástavbu obce, naopak uvedl, že umístění navrhovaného záměru do zastavitelného (urbanizovaného) území bylo nejen nevhodné, ale i v rozporu s vyhláškou o závazných regulativech územního plánu. Žalobkyně navíc zcela opomíjí skutečnost, že v daném území již existuje několik oplocených ploch ve vlastnictví České zemědělské univerzity, která slouží pro pěstování lesních a okrasných dřevin. Rovněž uvedl, že podlahová plocha skleníku v budově „A“ je převládající, a tedy se jedná o zemědělskou stavbu nikoliv o stavbu administrativní. Posuzovat velikost podlahových ploch jednotlivých místností účastníkům řízení nepřisluší.

12. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podala žalobkyně odvolání, které žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. V odůvodnění argumentoval obdobně jako ve vyjádření k žalobě (viz body 6-9 rozsudku).

Posouzení věci krajským soudem

13. Soud nejprve ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání opravných prostředků a že obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené, přičemž shledal, že se jedná o žalobu věcně projednatelnou.

14. V dalším kroku již soud přistoupil k přezkumu napadeného rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). O žalobě rozhodl soud bez jednání, jelikož účastníci ani na výzvu soudu nesdělili, že by s rozhodnutím věci bez jednání nesouhlasili (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal. Při přezkumu napadeného rozhodnutí soud shledal, že žaloba není důvodná.
15. Žalobkyně předně opakovaně namítala, že se žalovaný a stavební úřad s jejími námitkami nevypořádali dostatečně. Tato námitka není důvodná. Z ustálené judikatury NSS plyne, že *„funkcí odůvodnění správního rozhodnutí je zejména doložit správnost a nepochybně i zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jedna z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. Je proto nutné, aby se správní orgán v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu vypořádal s námitkami účastníků řízení, přičemž z odůvodnění jeho rozhodnutí musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené.“* (rozsudek NSS ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109). Z judikatury NSS také vyplývá, že *„vady správního rozhodnutí, které spočívají v nepřezkoumatelnosti pro nesrozumitelnost či pro nedostatek důvodů (§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.) jsou vadami, k nimž lze, respektive je třeba, přihlédnout i v případě, že nejsou účastníkem řízení vytýkány, pokud současně tyto vady brání soudnímu přezkoumání rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních námitek.“* (rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2014, č. j. 4 As 159/2014-78).
16. Jak však konstatoval NSS ze dne 27.2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38, *„nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán, resp. soud podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se (toliko) dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán či soud na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat. Přehlédnout pak nelze ani fakt, že správní orgány a soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí“.*

17. V projednávané věci je zřejmé, že správní orgány se argumentací žalobkyně zabývaly a neshledaly ji důvodnou (k jednotlivým argumentům viz níže). Žalovaný vysvětlil, proč nepokládá za důvodné námitky týkající se umístění stavby do krajiny a vztahu k územnímu plánování, stejně tak odůvodnil, proč nepokládá za důvodné námitky týkající se ochrany zemědělského půdního fondu, zdroje vody, zásobování elektřinou i další žalobkyní uplatněné námitky. Z napadeného rozhodnutí jsou tak jednoznačně seznatelné důvody, pro které žalobkyni nebylo vyhověno, a toto rozhodnutí proto nelze pokládat za nepřezkoumatelné.
18. Žalobkyně dále namítá, že umístění stavby nevhodně narušuje ráz krajiny, je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a rovněž se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Tyto námitky nejsou důvodné.
19. Podle § 90 písm. a) a b) stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.
20. Soud především poznamenává, že v projednávané věci není mezi účastníky sporu, že umístěná stavba není v rozporu s územním plánem žalobkyně platným v době vydání napadeného rozhodnutí. Právě tato skutečnost je pro posouzení námitky žalobkyně zásadní, jelikož je to právě územní plán, ve kterém obec (v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a požadavky dalších právních předpisů) rozhoduje o tom, jakým způsobem si přeje se dále rozvíjet, jaké části území pokládá za vhodné k zástavbě a jaké by naopak měly zůstat nezastavěné k zemědělskému využití či prostě k zachování přírodního rázu krajiny (srovnej § 43 odst. 1 stavebního zákona). Právě územní plán je také dokumentem, ve kterém se primárně realizují cíle a úkony územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) včetně úkolu „*regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů*“ (§ 19 odst. 1 písm. n) stavebního zákona], jehož se žalobkyně dovolává. Soud zcela souhlasí se žalovaným, že žalobkyně mohla své představy o dalším rozvoji obce realizovat přijetím nového územního plánu, na což měla bezpochyby dostatek času, a je toliko k její škodě, že tak neučinila. Zabránit vydání územního rozhodnutí do doby schválení nového územního plánu mohla nadto pomocí stavební uzávěry, což rovněž neučinila. Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že územní plán ze své povahy představuje zásah do vlastnických práv vlastníků pozemků v řešeném území, jelikož omezuje (mnohdy velmi podstatně) způsoby využití těchto pozemků. Je tedy zcela nepochybné, že takový zásah může být oprávněným (za splnění dalších podmínek) pouze na základě řádného zákonem upraveného procesu přijetí územního plánu (resp. jeho změny), nikoli na základě návrhu, který je pouze jedním z prvních stádií procesu pořizování územního plánu. Skutečnost, že platný územní plán byl pořizován za „zcela jiných podmínek“ v době před cca 20 lety, na věci nic nemění. Jak bylo řečeno výše, žalobkyně měla možnost územní plán změnit, pokud měla za to, že již neodpovídá jejím potřebám a záměrům, nicméně tak neučinila, a nemůže se proto dovolávat jeho zastaralosti.
21. Pokud jde o námitku, že je stavba umístěna v otevřené krajině, což je nevhodné, působí fragmentaci území, což je rozporné se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje [priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, bod 1 odst. 6 písm. c)], pak soud konstatuje, že zde žádný zřejmý rozpor, který by měl vést k zamítnutí žádosti o umístění stavby navzdory jejímu souladu s územním plánem, neshledává. Zásahu do krajinného rázu území se věnoval ve svém stanovisku orgán ochrany přírody, přičemž stanovil řadu podmínek (převzatých stavebním úřadem do jeho

rozhodnutí - viz body 10-11 rozsudku), které mají za cíl zajistit, že k nepřiměřenému zásahu do krajiny nedojde, včetně např. výsadby stromů. Žalobkyně přitom neuvádí (a neuváděla ani v průběhu správního řízení) nic, co by závěry orgánu ochrany přírody zpochybnilo. Dále je třeba zdůraznit, že v dané lokalitě již jistá fragmentace území existuje, jelikož (jak vyplývá z napadeného rozhodnutí a ze žaloby samotné) se v ní nachází oplocený areál České zemědělské univerzity – středisko okrasných a lesních školek.

22. Namítá-li pak žalobkyně předimenzovanost záměru, pak soud konstatuje, že tato otázka by typicky mohla být řešena úpravou příslušných regulativů v územním plánu. Jelikož však žalobkyně ve svém územním plánu takové regulativy nemá, nemůže se nyní dovolávat předimenzovanosti projektu, aniž tento byl v rozporu s ustanoveními zákona či územně plánovací dokumentace. Sama skutečnost, že jej žalobkyně pokládá za nevhodný, k závěru o jeho nezákonnosti vést nemůže. Pro úplnost pak soud dodává k tvrzení, že 60 % záměru tvoří jeho zázemí, které není zemědělským využitím, že žalobkyně si sama protiřečí, když ve svém odvolání uvádí podíl 40 %. Nadto přesné rozlišení není pro projednávanou věc podstatné, jelikož zákon ani územně plánovací dokumentace žádný „povinný“ poměr části plochy určené k přímému zemědělskému využití k celkové ploše záměru nestanoví.
23. V další skupině námitek žalobkyně brojí proti závěrům žalovaného ohledně zajištění vodního zdroje, likvidace splaškových vod a napojení na elektrickou síť. Ani těmto námitkám soud nepřisvědčil.
24. Podle § 92 odst. 1 stavebního zákona územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V rozhodnutí stavební úřad stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon, a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V případech podle § 78 odst. 6 stanoví v potřebném rozsahu podmínky pro provedení záměru.
25. Podle § 90 odst. 1 stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu a) s požadavky vydanou územně plánovací dokumentací, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.
26. Ze shora uvedených ustanovení stavebního zákona vyplývá (stejně jako z jeho systematiky), že územní řízení je jen jedním z typů řízení podle stavebního zákona, které má vymezené okruhy otázek, kterými se zabývá. Svou povahou se nachází mezi řízením o přijetí územního plánu (ve kterém jsou řešeny koncepční otázky, ze kterých se v územním

řízení vychází) a řízením o vydání stavebního povolení, ve kterém jsou řešeny detaily konkrétní stavby. Účelem územního řízení je, zjednodušeně řečeno, posoudit přípustnost záměru a zvolených řešení z hlediska právních předpisů a územně plánovací dokumentace, ze stejných hledisek je nutno posuzovat také jejich proveditelnost. Namítá-li žalobkyně, že nejsou zajištěny všechny detaily, pokud jde o přívod vody, odvod, kanalizace a likvidaci splaškových vod, je třeba poznamenat, že takový požadavek je ve fázi územního řízení předčasný.

27. Pokud jde o způsob zásobování pitnou vodou, rozhodnutí stavebního úřadu počítá s vybudováním nové vrtané studny, kterou svým rozhodnutím rovněž umísťuje. Toto řešení se jeví dostatečným a žalobkyně je ani nijak konkrétně nezpochybňuje. Pokud by studnou mělo dojít k omezení odběru podzemní vody pro okolní pozemky, bude možnost proti tomu brojit v rámci řízení o povolení nakládání s vodami, ve kterém lze brojit proti množství odběru. Mělo-li by v budoucnu dojít k napojení na vodovodní řad, bude jeho výstavba včetně vodovodních přípojek rovněž řešena v samostatných řízeních.
28. Obdobně je třeba posoudit argumentaci žalobkyně brojící proti odvodu splaškových vod. Žalobkyni jistě nikdo nenutí, aby rozšiřovala kanalizační řad „někam do polí“, nicméně zcela jistě není v budoucnu vyloučeno např. uzavření dohody s osobou zúčastněnou na řízení v této otázce. Do té doby byla rozhodnutím stavebního úřadu umístěna žumpa o objemu cca 8 m³, přičemž žalobkyně v podané žalobě (ani ve svých podáních v průběhu správního řízení) nijak neupřesňuje, proč by tato žumpa měla kontaminovat okolní spodní i povrchové vody, jak tvrdí. Za této situace nelze vyčítat žalovanému, že se s argumentem žalobkyně vypořádal pouze odkazem na podmínku č. 4 rozhodnutí stavebního úřadu, jelikož žádné konkrétní argumenty, jimiž by se bylo třeba zabývat, žalobkyně nevznesla. Ze stejného důvodu se k této argumentaci nemůže podrobněji vyjádřit ani soud, pouze dodává, že byť to v rozhodnutí stavebního úřadu není výslovně řečeno, je samozřejmé, že umísťovaná žumpa musí splňovat všechny technologické parametry a požadavky vyplývající z právních předpisů, aby ke kontaminaci nedocházelo.
29. Namítá-li žalobkyně, že není dořešeno napojení na energetickou síť, pak soud konstatuje, že smlouva o smlouvě budoucí s distributorem elektrické energie je v této fázi dostatečná. Budou-li k napojení nutné další stavby (např. elektrické přípojky), budou řešeny v samostatných řízeních. Namítá-li žalobkyně, že nejsou dořešeny majetkoprávní poměry (což namítá i u zásobování pitnou vodou), lze jen poznamenat, že její námitka (kterou uplatnila již v průběhu správního řízení) je zcela obecná a není z ní zřejmé, co má konkrétně na mysli, není tak ani zřejmé, zda touto námitkou hájí své vlastnické právo k nemovitým věcem. Za této situace se žalovaný nemohl touto námitkou podrobněji zabývat a nemůže tak učinit ani soud.
30. Žalobkyně rovněž namítá, že dochází k naprosto nevhodnému zásahu do zemědělského půdního fondu a k jeho zbytečné ztrátě. Tyto námitky nejsou důvodné. Především je třeba podotknout, že tyto námitky jsou (jako většina žalobních námitek) velmi nekonkrétní a vyjadřují spíše nesouhlas žalobkyně (územně samosprávného celku, na jehož území je stavba umísťována) s celým záměrem (zejména s jeho rozsahem), nežli zpochybnění souladu umístění stavby s právními předpisy. Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu byl udělen k tomu příslušným orgánem spolu s podmínkami zajišťujícími mimo jiné uchování zúrodnění schopné zeminy pro další využití či rekultivaci (podmínka č. 17 rozhodnutí stavebního úřadu) a žalobkyně neuvádí žádnou konkrétní

argumentaci, která by činila toto odnětí nezákonným. K tomu soud dodává, že účelem umísťované stavby je skleník – tedy prostor pro pěstování rostlin, což je záměr s ochranou životního prostředí obecně souladný, a jde tedy bezpochyby o jinou situaci, než kdyby na místě zemědělské půdy měl vyrůst například průmyslový areál či komplex obytných domů. Má-li žalobkyně záměr za příliš rozsáhlý a nevhodný pro území obce (což je argument, který se prolíná prakticky všemi žalobními body), nelze než zopakovat, že žalobkyně měla možnost tuto otázku regulovat ve svém územním plánu a je toliko její odpovědností, že tak neučinila. Osoba zúčastněná na řízení splnila veškeré zákonem předepsané požadavky pro vydání územního rozhodnutí a její žádost nemůže být zamítnuta pouze z důvodu nesouhlasu žalobkyně – pokud by samotné negativní stanovisko obce bránilo vydání územního rozhodnutí, jednalo by se o zásah do vlastnického práva, který by byl s požadavky čl. 11 Listiny základních práv a svobod jen stěží slučitelný.

31. Konečně žalobkyně uvádí, že kdyby stavební úřad provedl ohledání místa výstavby, přistupoval by k celému správnímu řízení jinak. K tomuto soud předně uvádí, že není zřejmé, jedná-li se vůbec o žalobní bod, či nikoliv. Pokud však žalobkyně namítá neprovedení místního ohledání, pak její námitka není důvodná.
32. Podle § 87 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a).
33. Ze shora uvedeného jednoznačně vyplývá, že provedení ohledání na místě závisí na posouzení stavebního úřadu, ke kterému může a nemusí přistoupit. Stavební úřad je povinen zjistit rozhodné skutečnosti v rozsahu potřebném pro jeho rozhodnutí (§ 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) a je na něm, zda nařídí ohledání na místě či nikoliv. Účastníkům řízení právo na provedení takového úkonu nesvědčí. Vhodnost postupu stavebního úřadu pak soud posoudí s ohledem na výsledek řízení, tedy posoudí, zda stavební úřad dostatečně a správně zjistil rozhodné skutečnosti. V projednávané věci ani sama žalobkyně netvrdí, že by skutková zjištění stavebního úřadu byla nedostatečná, a rovněž soud v tomto ohledu nemá žádné pochybnosti.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

34. Soud ze shora uvedených důvodů neshledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí, a proto žalobu zamítl (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
35. O náhradě nákladů řízení účastníků soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Úspěšný žalovaný vznik nákladů řízení o žalobě netvrdil a ani ze soudního spisu neplyne, že by mu

vznikly nějaké náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti. Soud proto nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků.

36. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu pouze těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Protože soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost neuložil, rozhodl, že ani tato osoba nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty 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.

Praha 8. října 2020

Mgr. Tomáš Kocourek, Ph.D., v. r.
předseda senátu