



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jitky Zavřelové a soudců JUDr. Věry Šimůnkové a Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., ve věci

žalobce:

J. L.,  
bytem S., P.,  
zastoupen JUDr. Tomášem Hlaváčkem,  
advokátem se sídlem Kořenského 15, Praha,

proti

žalovanému:

Krajský úřad Středočeského kraje,  
se sídlem Zborovská 11, Praha,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 4. 2017, č. j. 049630/2017/KUSK,  
sp. zn. SZ 019452/2017/KUSK ÚŘ/Hr,

**takto:**

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

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí, jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Říčany (dále jen „správní orgán I. stupně“) ze dne 25. 10. 2016, č. j. 55125/2016/MURI/OSÚ/00022, sp. zn. 42251/2016/Po (dále též jen „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím byla Ing. P. M. a Ing. H. K. (stavebníkům) umístěna a povolena stavba *Rodinný dům včetně domovních přípojek inženýrských sítí* na pozemcích p. č. X a p. č. st. X v katastrálním území Louňovice (stejně jako všechny nemovité věci dále uváděné v tomto rozsudku).
2. Žalobce namítá, že je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné, protože s některými jeho námitkami se žalovaný vůbec nevypořádal. Jde o následující námitky: a) s projektovou

dokumentací bylo manipulováno, b) výkresy č. C a č. D.1.02 se liší, a není tedy jasné, kudy vede zeď přilehlá k pozemku p. č. X, c) předmětná stavba naruší krajinný ráz, d) vliv stavby na studny na sousedních pozemcích, e) předmětná stavba není umístěna 6,45 metru od hranice pozemku p. č. X, ale jen 6,45 m od stavby na tomto pozemku a f) v koordinační situaci nejsou zakresleny všechny stávající objekty, zejména studny.

3. Dále se žalovaný nedostatečně vypořádal s námitkou, že se předmětná stavba vymyká charakteru okolní zástavby. Žalovaný se spokojil jen s konstatováním, že stavba není navržena v historicky cenné části obce a svým půdorysem ani velikostí se od stávajících staveb neliší. To však není pravda, neboť všechny sousedící stavby jsou podstatně menší a nižší rekreační chaty. Z vypořádání námitky tak není jasné, s kterými okolními stavbami správní orgány předmětnou stavbu porovnávaly, a je proto vypořádání nepřezkoumatelné.
4. Dále žalovaný nedostatečně vypořádal námitku týkající se hluku z klimatizační jednotky, neboť pouze jako podmínku stavby stanovil, že ke kolaudaci bude provedeno měření klimatizačních jednotek umístěných na fasádě, nebo budou přemístěny na střechu objektu. To nijak nepřispívá k ochraně práv žalobce. Je nepřípustné, aby byla podmínka pro povolení stavby formulována alternativně. Není také jasné, jak bude správní orgán I. stupně bránit práva žalobce v případě, že výsledky měření potvrdí překročení limitů.
5. Žalobce dále nesouhlasí se závěrem žalovaného, že je dostačující, pokud bude stavba od rekreačních objektů vzdálena 7 metrů, neboť územním plánem je území určeno pro bydlení v rodinných domech a § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“), se tudíž neužije.
6. Dále žalobce nesouhlasí s vypořádáním námitky, že byl překročen koeficient zastavěnosti. Podle napadeného rozhodnutí má stavba plochu 213,66 m<sup>2</sup>, přičemž celková zastavěná plocha pozemku může činit 243,6 m<sup>2</sup>. Plocha vstupu pro pěši činí 13 m<sup>2</sup> a plocha vjezdu do garáže 20 m<sup>2</sup>. Pokud by se tyto plochy započítaly, byl by koeficient zastavěnosti překročen. Správní orgány však vyšly z toho, že podle výkladu k územnímu plánu Louňovic od jeho zpracovatele se v zastavěném území ve všeobecně obytných plochách započítává pouze zastavěná plocha objektů. Je to přitom správní orgán, který má územní plán vykládat. Tento odkaz na stanovisko pořizovatele je nepřezkoumatelný a nesprávný, neboť nezastavěná část pozemku má sloužit pro zeleň a vsakování; není tedy přípustná její další redukce zpevněnými plochami.
7. Konečně žalobce nesouhlasí se způsobem, jakým byla vypořádána námitka vsakování dešťových vod. Nebylo zohledněno, že 1,5 m pod povrchem pozemku je žulová skála. Žalovaný se s touto námitkou vypořádal ocitováním části projektové dokumentace, kterou však žalobce označoval za chybnou.
8. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvádí, že ze spisového materiálu nebylo zjištěno, že by žalobce do spisu nahlížel a pořizoval si kopie projektové dokumentace, ani že byla projektová dokumentace měněna. Na výkresu D.1.02 je zeď zakreslena shodně jako na výkresu C.2 s tím, že byla ručně opravena kóta (buď stavebníkem, nebo správním orgánem I. stupně) tak, aby výkresy vzájemně korespondovaly. Jelikož žalobce v odvolání netvrdil nic o tom, jak tato skutečnost zasahuje do jeho práv, žalovaný se touto otázkou dále nezabýval. Správní orgán I. stupně vydané rozhodnutí doplnil o přílohy C.2 a C.5 a stanovil podmínku, že stavba bude povolena v souladu s přílohou rozhodnutí; podle nich bude zeď umístěna na hranici pozemků jako součást oplocení a bude po dohodě snížena.

Žalobce tedy byl po celou dobu řízení prokazatelně průběžně informován. Jde-li o námitku narušení krajinného rázu, ten se při existenci územního plánu neposuzuje, neboť byl již posouzen při pořizování územního plánu; nyní stačí pouze konstatovat, že je stavba v souladu s územním plánem Louňovic, resp. s regulativy pro plochy všeobecně obytné – dostavby ve stávající zástavbě. Námitkou týkající se ovlivnění studní na okolních pozemcích se žalovaný nezabýval, neboť předmětem řízení nebyly žádné vrty (o těch bylo vedeno samostatné řízení). Jde-li o tvrzení žalobce, že předmětná stavba nebude umístěna 6,45 metrů od hranice pozemku, pak se mýlí (srov. výkres C.2). Námitkou, že nejsou v situačním výkresu zakresleny všechny stavby včetně studní, se žalovaný nezabýval, neboť podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území se při posuzování odstupových vzdáleností posuzují jen hlavní stavby; žalobce ostatně netvrdil nic o tom, že by to představovalo jakýkoli zásah do jeho práv. Žalovaný nesouhlasí s tím, že by nedostatečně vypořádal námitku začlenění předmětné stavby do charakteru okolní zástavby, neboť se touto otázkou zabýval na celé jedné straně napadeného rozhodnutí. Tam uvedl, že v lokalitách, kde se počítá se zbouráním stávajících rekreačních objektů, které budou postupně nahrazeny rodinnými domy, postrádá posuzování souladu s původní zástavbou smyslu, neboť nové objekty se nevyhnutelně budou od stávající zástavby lišit. Jde však o změnu v intencích regulativů územního plánu, které jsou nastaveny tak, aby změna charakteru přicházela postupně; předmětná stavba jim plně vyhovuje. Jde-li o námitku nedostatečného vypořádání hluku z klimatizační jednotky, konstatuje žalovaný, že se k projektové dokumentaci vyjádřila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, která neměla námitek. Správní orgán I. stupně přesto jako podmínku stanovil měření hluku. Hlučnost tohoto typového zařízení je většinou garantována výrobcem, pokud by však přesahovala maximální přípustné hodnoty denního a nočního hluku, stavební úřad užívání stavby až do odstranění vady zakáže; stavebník pak bude muset klimatizaci přemístit, snížit její výkon, vyřadit ji z provozu nebo ji zcela odstranit. Žalovaný dále k námitce, že odstupová vzdálenost předmětné stavby od domu žalobce by neměla být 7 metrů (jakožto od rodinného domu podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území), nýbrž 10 metrů (jako od rekreačního objektu podle téže vyhlášky), uvádí, že vycházel z funkčního využití plochy, které předpokládá postupnou přestavbu rekreačních chat na rodinné domy. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území vzdálenost mezi rekreační chatou a předmětným rodinným domem neupravuje, žalovaný proto postupoval podle svého uvážení. Vzdálenost 8,5 metru mezi objekty (rekreační chatou na pozemku p. č. X a předmětnou stavbou) je dostačující a nemá žádný negativní vliv, zejména nijak neohrožuje rekreační funkci chaty. K námitce, že předmětná stavba překračuje koeficient zastavěnosti pozemku, uvádí žalovaný, že se touto skutečností zabýval a trvá na tom, že se do zastavěných ploch započítávají jen nadzemní objekty, nikoli zpevněné plochy. Konečně k námitce, že se nezabýval námitkou týkající se vsakování dešťových vod, žalovaný uvádí, že likvidace dešťových vod byla navržena v souladu s hydrogeologickým posouzením; žalobce ostatně neuvedl, jak se vsakování vody negativně promítá do jeho práv. Žalovaný navrhuje zamítnutí žaloby.

9. Žalobce v replice uvádí, že je mu známo, že v průběhu správního řízení do spisu opakovaně nahlédli někteří účastníci řízení odlišní od žalobce. Pokud o tom správní orgán I. stupně nevyhotovil protokol nebo jiný záznam, nemůže to jít žalobci k tíži. Dále se neztotožňuje s tím, že by ve společném stavebním řízení neměl být posuzován krajinný a urbanistický ráz. Žalobce dále podotýká, že přesvědčení žalovaného, že jsou pro odstupové vzdálenosti mezi stavbami rozhodné pouze rodinné domy, je v rozporu s § 24a a § 24b

vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Dále poukazují na to, že skutečnost, že stavba je v souladu s územním plánem, ještě neznamená, že se nevymyká charakteru okolní zástavby, což je třeba posoudit vzhledem ke stavu ke dni vydání napadeného rozhodnutí, nikoli operovat se stavem budoucím. Jde-li o klimatizační jednotky, je nepřípustné stanovit v rozhodnutí alternativní podmínku. Žalobce nesouhlasí ani se závěrem žalovaného, že se do zastavěných ploch započítávají pouze nadzemní objekty, nikoli zastavěné plochy.

10. Ze správního spisu zjistil soud následující podstatné skutečnosti. Dne 11. 8. 2016 požádali Ing. H. K. a Ing. P. M. (stavebníci) o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu rodinného domu na pozemcích p. č. X a p. č. X. K žádosti přiložili souhlasné stanovisko Hasičského záchranného sboru, Městského úřadu Říčany, odboru životního prostředí, Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, vyjádření obce Louňovice a vyjádření správců inženýrských sítí a telekomunikačních soustav. Dále přiložili projektovou dokumentaci. Dne 11. 8. 2016 zahájil správní orgán I. stupně společné územní a stavební řízení, sdělil účastníkům a dotčeným orgánům, že upustil od ústního jednání. Poučil je také o tom, že své námitky a závazná stanoviska mohou uplatnit ve lhůtě 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. Dne 12. 9. 2016 podal žalobce (spolu s dalšími účastníky řízení) své námitky, které se v zásadě shodují s žalobními body. Dne 25. 10. 2016 vydal správní orgán I. stupně prvostupňové rozhodnutí, jehož výrok je rekapitulován v bodě 1 tohoto rozsudku. V něm stanovil podmínky pro umístění a provedení stavby a vypořádal námitky vznesené obcí Louňovice a žalobcem (způsob jejich vypořádání soud s ohledem na povahu žalobních námitek rekapituluje dále). Proti tomuto rozhodnutí se dne 14. 11. 2016 žalobce odvolal. V odvolání uvedl, že jeho námitky nebyly řádně vypořádány. Dne 19. 4. 2017 vydal žalovaný napadené rozhodnutí, kterým zamítl odvolání žalobce (a dalších odvolatelů) a potvrdil prvostupňové rozhodnutí.
11. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňují všechny formální náležitosti na ně kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal. Soud rozhodl o žalobě bez jednání za podmínek § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť účastníci ani na výzvu soudu nesdělili, že by s projednáním věci bez jednání nesouhlasili.
12. Všechny žalobní námitky mají vesměs stejnou povahu – žalobce nesouhlasí se způsobem, jakým byly vypořádány jeho jednotlivé odvolací námitky, a proto považuje napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné, resp. nezákonné. Soud pokládá za potřebné v první řadě uvést, že podstatou a smyslem správního soudnictví je ochrana veřejných subjektivních práv. Aby žalobce mohl uplatnit určitou žalobní námitku, je třeba tvrdit (nebo musí soud z povahy námítky zjevně dovodit) přímé dotčení v jeho právní sféře. Žalobce však není v postavení dohlázeatele nad zákonností řízení, které předcházelo vydání napadeného rozhodnutí, ani kontrolorem absolutní věcné správnosti všech předložených podkladů. K tomu je třeba uvést, že pokud namítaná nezákonnost nebo vada rozhodnutí nezakládá žalobci aktivní věcnou legitimaci v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, pak mu nezakládá aktivní věcnou legitimaci ani skutečnost, že správní orgány řádně nevypořádaly jeho odvolací námitky, či námitky uplatněné v rámci správního řízení (srov.

rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013 - 85). Nemohla-li se určitá skutečnost dotknout hmotných práv žalobce, pak ani řádné nevypořádání se s námitkou nemohlo mít takové důsledky. Jde toliko o porušení procesních předpisů, které však nemá vliv na hmotněprávní postavení žalobce. Procesní práva jsou předmětem ochrany pouze tehdy, jestliže při jejich porušení mohlo být zasaženo hmotněprávní postavení dané osoby. Proto námitkami, u nichž nelze dovodit dotčení žalobce v jeho právní sféře, se soud nemůže zabývat, respektive jsou *a priori* nedůvodné. Rovněž soud připomíná, že nikoli každé pochybení správních orgánů je vadou, která má vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, a tedy je důvodem pro jeho zrušení.

13. Dále soud zdůrazňuje, že byť mají správní orgány povinnost svá rozhodnutí řádně odůvodnit, nelze to interpretovat jako právo žalobce dostat detailní odpověď na každou uplatněnou námitku. Pokud správní orgán přesvědčivě představí řádně odůvodněný vlastní názor, odlišný od názoru žalobce, jeho námitky tím vypořádá minimálně implicitně. Absence odpovědi na ten či onen argument žalobce v odůvodnění napadeného rozhodnutí tak bez dalšího nezpůsobuje nepřezkoumatelnost rozhodnutí, či dokonce jeho nezákonnost. Klíčové je, aby správní orgán zareagoval na základní námitky účastníků řízení. Tento závěr vyplývá z konstantní rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu (srov. rozsudek ze dne 27. 5. 2015, č. j. 6 As 152/2014 - 78, bod 23 a tam citovanou judikaturu).
14. Ve světle těchto úvodních poznámek přistoupil soud k vypořádání jednotlivých žalobních bodů.
15. Nejprve žalobce namítá, že s projektovou dokumentací bylo v průběhu správního řízení manipulováno. Soud ze správního spisu ověřil, že to žalobce tvrdil již v odvolání a žalovaný se k tomu v napadeném rozhodnutí nevyjádřil. Ze správního spisu přitom soud shledal, že ve výkresu D.1.02 je ručně opravena kóta u zdi na jižní straně pozemku p. č. X z 14 000 mm na 10 280 mm. O úpravě projektové dokumentace neexistuje žádný úřední záznam. Soud pokládá za pravděpodobný odhad žalovaného, že jde o opravu zjevné chyby v psaní, kterou si po podání žádosti uvědomil a provedl buď sám stavebník (projektant), nebo pracovník stavebního úřadu. Soud však neshledal, že by provedená změna (oprava) představovala jakýkoli negativní zásah do práv žalobce – je naopak v zájmu všech účastníků řízení, aby objevená drobná chyba v psaní byla opravena a tento údaj byl v souladu s údaji v ostatních výkresech. Je třeba odmítnout představu žalobce, že šlo o „manipulaci se správním spisem“, která mu znemožnila se k projektové dokumentaci vyjádřit, protože mu nebylo jasné, k čemu se vlastně vyjadřuje. Nejedná se ani o změnu takové povahy, která by vyžadovala, aby o ní byli informováni všichni účastníci, neboť – jak již bylo řečeno – jde o opravu drobné chyby v psaní. Žalobci je třeba dát za pravdu, že se žalovaný k této námitce v napadeném rozhodnutí výslovně nevyjádřil. Podle soudu však toto drobné opominutí nezpůsobuje nepřezkoumatelnost ani nezákonnost napadeného rozhodnutí (srov. bod 13 tohoto rozsudku). Provedením předmětné opravy tak nedošlo k žádnému zásahu do práv žalobce. Námitka je nedůvodná.
16. Dále žalobce namítá, že se výkresy C a D.1.02 liší, a není tedy jasné, kudy vede zeď přilehlá k jeho pozemku p. č. X, přičemž tuto námitku žalovaný v napadeném rozhodnutí nevypořádal. K tomu soud uvádí, že tvrzený rozpor mezi oběma výkresey spočívající v různých údajích o délce této zdi byl ručně opraven, jak bylo vysvětleno v předchozím odstavci. V obou výkresech je tedy nyní zeď zakreslena jako stejně dlouhá a oba výkresy spolu vzájemně korespondují. Námitka je nedůvodná.

17. Žalobce dále namítá, že se žalovaný nezabýval jeho námitkou, že se předmětná stavba vymyká charakteru okolní zástavby a naruší krajinný ráz. Z napadeného rozhodnutí soud zjistil, že touto otázkou (tj. tím, zda předmětná stavba nenarušuje kulturní a historický ráz té části Louňovic, v níž je umístována) se žalovaný zabýval, a to na stranách 4 – 5 napadeného rozhodnutí. Uvedl, že z hlediska územního plánu se pozemky dotčené stavbou nachází v ploše všeobecně obytné – dostavby ve stávající zástavbě. Z hlediska urbanistického a architektonického nejde o lokalitu nijak historicky cennou, tím méně chráněnou. Územní plán v lokalitě předpokládá postupnou proměnu celé čtvrti z někdejších rekreačních objektů na objekty k bydlení. Mezi okolní stavby zapadá předmětná stavba svou výškou (má 7 metrů, ostatní stavby mohou mít až 10 – 12 metrů) i svým půdorysným tvarem (ve tvaru písmene L). Střecha je plochá, pokrytá zelení, což však nelze zakázat, neboť obec Louňovice nemá pro tuto svou část zpracován regulační plán (v územním plánu je tento regulativ pro svou přílišnou podrobnost neplatný). Soud tedy musí konstatovat, že se touto otázkou žalovaný zabýval a tuto velmi obecnou námitku náležitě vypořádal.
18. Nelze přisvědčit názoru žalobce vyjádřenému v replice, že absolutním kritériem pro povolení stavby je to, zda svým charakterem zapadá do současné okolní zástavby. Tento názor je nesprávný, protože by za každých okolností konzervoval stávající situaci a neumožňoval žádný rozvoj území. Rozhodující pro to, jaké stavby mohou být v konkrétním území umístěny, je územní plán, který určuje charakter jednotlivých částí obce do budoucna, i na desítky let dopředu. O lokalitě, do níž má být umístěna předmětná stavba a kde se nachází i rekreační chata žalobce, obec Louňovice při tvorbě územního plánu rozhodla, že je určena k bydlení v rodinných domech, a prostřednictvím regulativů územního plánu otevřela dveře její postupné proměně. Jakkoli tedy nikdo žalobce nenutí, aby svou rekreační chatu přestavěl na rodinný dům k celoročnímu bydlení, nemůže vytýkat sousedům, pokud na svých pozemcích hodlají vybudovat stavby územním plánem předvídané, ani stavebnímu úřadu, pokud takové stavby umístí a povolí. Nesouhlasí-li žalobce s takovým rozvojem příslušné části Louňovic (tj. s postupnou změnou na obytnou čtvrť s domy odpovídajících parametrů), měl své námitky uplatnit spíše při pořizování územního plánu. Nemůže se však zachování stávajícího charakteru čtvrti v rozporu s územním plánem úspěšně domáhat v rámci společného územního a stavebního řízení. Námitka je nedůvodná.
19. Žalobce dále nesouhlasí se závěrem žalovaného, že se pro odstupové vzdálenosti uplatní limity vyplývající z § 25 odst. 3 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (tzn. limity dostačující pro odstup mezi rodinnými domy, nikoli limity pro odstup mezi rekreačními chatami). S touto námitkou se soud neztotožňuje, neboť z územního plánu Louňovic z roku 2002, který si vyžádal, shledal, že předmětné území je zahrnuto v ploše všeobecně obytné – dostavby ve stávající zástavbě, přičemž v textové části územního plánu se výslovně počítá s postupnou přestavbou a rekolaudací rekreačních chat na rodinné domy. Není žádný důvod aplikovat regulativ dopadající na rekreační chaty, a omezovat tak výstavbu rodinných domů v území, které je právě k tomuto účelu do budoucna určeno. Při posouzení nejmenšího přípustného odstupů mezi stavbou rodinného domu a stavbou pro rodinnou rekreaci (§ 25 odst. 2 a 3 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území) je tedy třeba přihlídnout k záměrům využití daného území vyjádřeným v územním plánu obce. Má-li být území primárně určeno k zástavbě rodinnými domy, je namístě analogicky aplikovat méně přísný limit stanovený pro odstup mezi rodinnými domy (srov. rozsudek

zdejšího soudu ze dne 9. 10. 2012, č. j. 47 A 18/2012 – 98, publikovaný pod č. 2775/2013 Sb. NSS). Námitka je nedůvodná.

20. Žalobce má dále za to, že byl překročen koeficient zastavěnosti, neboť správně se do zastavěných ploch mají počítat i plochy zpevněné (plocha vstupu pro pěší a plocha vjezdu do garáže), neboť takové plochy nemohou sloužit jako prostor pro zeleň a vsakování. Správní orgány tak nepřipustně vycházely z názoru pořizovatele územního plánu, aniž by věc posoudily samy.
21. Jde-li o přípustnou míru zastavěnosti, soud z územního plánu Louňovic ověřil, že v části D jeho textové části se pro plochy všeobecně obytné – dostavby ve stávající zástavbě stanoví koeficient zastavěnosti 30 % – 40 %. V obecně závazné vyhlášce č. 12 o vyhlášení závazné části územního plánu obce Louňovice se v článku 7 – zásady prostorové regulace pro zastavěné území stanoví koeficient zastavění na 30 %. Územní plán nestanoví, zda se do koeficientu zastavěnosti započítávají pouze stavby, nebo i zpevněné plochy, přičemž tato otázka je mezi účastníky sporná. Správní orgán I. stupně učinil součástí správního spisu vyjádření zpracovatele územního plánu ze dne 2. 4. 2014, v němž zpracovatel uvádí, že ve všeobecně obytných plochách v zastavitelném území se do koeficientu zastavěnosti započítávají i zpevněné plochy, zatímco ve všeobecně obytných plochách v zastavěném území se zpevněné plochy nezapočítávají, neboť hlavním cílem regulace míry zastavěnosti je zachování charakteru vesnické zástavby.
22. Soud v první řadě předesílá, že pro posouzení souladu stavby s územním plánem je klíčové právě to, co je stanoveno v územním plánu. Stanovisko zpracovatele je pro věc v podstatě bez významu, neboť zpracovatel není oprávněn poskytovat po ukončení prací na podobě územního plánu jeho autoritativní výklad a zpětně „dovysvětlovat“, jak mají být jednotlivé regulativy chápány a interpretovány. Soud proto vycházel z vlastního textu územního plánu, resp. z obecně závazné vyhlášky, kterou byl vydán. Ta v článku 7 stanoví zásady prostorové regulace, včetně koeficientu zastavěnosti. Zatímco v odstavci 1 se pro různé lokality zastavitelných území stanoví míra zastavění „25 % **včetně zpevněných ploch**“, resp. „30 % **včetně zpevněných ploch**“ (zdůrazněno soudem), v odstavci 2 se stanoví míra zastavěnosti pro zastavěné území (což je právě případ předmětných pozemků) „*max. 30 %*“. Jelikož se tedy ve vyhlášce v určitých případech výslovně uvádí, že mají být při hodnocení míry zastavěnosti započítány i zpevněné plochy, nelze než za užití logického argumentu *a contrario* dovodit, že tam, kde to uvedeno není, se zpevněné plochy do zastavěnosti pozemku nezapočítají. Výpočet provedený správními orgány je tedy správný a předmětná stavba nepřesahuje koeficient zastavěnosti platný pro danou lokalitu. Soud tedy uzavírá, že předmětná stavba je v souladu s regulativy územního plánu Louňovic. Námitka je nedůvodná.
23. Dále žalobce namítá, že se žalovaný nezabýval jeho námitkou týkající se vlivu stavby čerpadla na studny na sousedních pozemcích. Soud konstatuje, že byť k ochraně sousedních studní správní orgán I. stupně stanovil podmínku č. 23, žalovaný se v napadeném rozhodnutí k odvolací námitce skutečně nijak nevyjádřil. To je sice vada, avšak nikoli taková, aby způsobila nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Souhlas s provedením vrtů se totiž vydává v řízení podle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), nikoli ve společném územním a stavebním řízení. Jediný komentář, který by tak správní orgány obou stupňů mohly ve věci této námítky učinit, by byl ten, že nejsou k jejímu vypořádání příslušné. Součástí správního spisu je ostatně rozhodnutí vodoprávního úřadu, tj. rozhodnutí Městského

úřadu v Říčanech, odboru životního prostředí ze dne 5. 10. 2016, kterým byl stavebníkům udělen souhlas k provedení dvou vrtů pro využívání energetického potenciálu podzemních vod. Toto rozhodnutí stanoví i podmínky k ochraně okolních studní v okruhu 100 metrů. Podkladem žádosti bylo mj. hydrologické posouzení hloubkových vrtů vypracované společností Ochrana podzemních vod, s. r. o. a projekt tepelného čerpadla, přičemž obojí je součástí správního spisu. Námitka je nedůvodná.

24. Žalobce dále namítá, že se žalovaný nezabýval jeho námitkou, že předmětná stavba není umístěna 6,45 m od hranice pozemku p. č. X, ale jen 6,45 m od stavby na tomto pozemku. Se zřetelem k argumentaci uvedené shora v bodě 13 tohoto rozsudku nemá soud za to, že by to způsobovalo nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Žalovaný se obecně vzdáleností předmětné stavby od ostatních objektů zabýval, a to na straně 5 napadeného rozhodnutí, kde konstatoval, že vzdálenost od okolních staveb je dostatečná, a odkázal na výkres č. C.2 – koordinační situace. Z něj lze jednoznačně zjistit, že jižní strana předmětné stavby je od jižní strany pozemku vzdálena právě 6,45 metrů. Námitka je nedůvodná.
25. Dále žalobce namítá, že se žalovaný nezabýval jeho odvolací námitkou, že v koordinační situaci nejsou zakresleny všechny stávající objekty, zejména studny. Touto námitkou se žalovaný v napadeném rozhodnutí skutečně nezabýval. Ani u této námítky však není soudu zřejmé, jakým způsobem by se mohla sama skutečnost, že některý objekt ve výkresu koordinační situace chybí, negativně projevit v právní sféře žalobce. Ten namítal pouze toto formální pochybení, nikoli žádné související námítky, na základě kterých by teoreticky bylo možno dotčení jeho práv dovodit (např. nedodržení ochranného pásma studní, ostatně netvrdil ani existenci studny na svém pozemku). Soud se proto touto námitkou nezabýval.
26. Žalobce má dále za to, že žalovaný nedostatečně vypořádal námitku týkající se hluku z klimatizačních jednotek umístěných na severní straně stavby. Z prvostupňového rozhodnutí soud ověřil, že se správní orgán I. stupně touto námitkou zabýval, a dokonce do výroku prvostupňového rozhodnutí zahrnul podmínku č. 24: *„Ke kolaudaci bude provedeno měření hluku dvou klimatizačních jednotek na fasádě objektu, nebo budou klimatizační jednotky přemístěny na střechu objektu.“* Soud se neztotožňuje s názorem žalobce, že tato podmínka k ochraně jeho práv nijak nepřispívá. Žalobce vyjádřil obavu, že bude obtěžován nadměrným hlukem z klimatizačních jednotek umístěných na fasádě, a to přesto, že se jeho nemovitost nachází na jižní (tedy zcela opačné) straně, než je umístěna klimatizační jednotka. V napadeném rozhodnutí žalovaný ještě dovysvětlil, že překročí-li provoz zařízení povolené hlukové limity, bude třeba snížit výkon zařízení, odhlučnit je, nebo je přemístit. Soud k tomu podotýká, že se rozumí samo sebou, že pokud stavebníci předloží při kolaudační prohlídce výsledek měření hluku, který překračuje povolené hlukové limity, nebude možné stavbu zkolaudovat. Žádný právní předpis nebrání správnímu orgánu I. stupně formulovat podmínku alternativně, pokud má za to, že se jedná o nejvhodnější řešení k dosažení účelu podmínky. Soud tedy uzavírá, že touto námitkou se správní orgány zabývaly a vypořádaly ji zcela dostatečně. Námitka je nedůvodná.
27. Nad rámec této žalobní námítky (spíše v reakci na povzdech žalobce, že mu není jasné, jak bude správní orgán I. stupně bránit jeho práva, budou-li limity překročeny) soud podotýká, že správní orgán I. stupně jako stavební úřad, potažmo žalovaný mohou z povahy věci chránit právo žalobce na dodržení hlukových limitů pouze v průběhu řízení

podle stavebního zákona. Pokud by došlo k překračování povolených limitů hluku po kolaudaci, musí se žalobce obrátit na krajskou hygienickou stanici nebo na civilní soud.

28. Konečně žalobce pokládá za nepřekoumatelný a nedostatečný způsob, jakým byla vypořádána námitka vsakování dešťových vod. Nebylo zohledněno, že 1,5 m pod povrchem pozemku je žulová skála. Soud konstatuje, že argumentace, kterou žalovaný uvedl na straně 6 napadeného rozhodnutí, je typickým příkladem situace popsané v bodě 13 tohoto rozsudku. Žalovaný vypořádal námitku týkající se žulové skály tím, že odkázal na hydrogeologické posouzení možnosti likvidace srážkových vod, které umístění vsakovacího zařízení u předmětné stavby předpokládá. Soud tedy konstatuje, že jakkoli tato námitka mohla být vypořádána podrobněji, byla vypořádána dostatečně. Soud k tomu doplňuje, že v rámci tohoto hydrologického posouzení proběhl i průzkumný vrt do hloubky 1,1 metru, tj. do hloubky, kterou posouzení podloží za účelem vsakování vyžaduje. Je pravdou, že v hydrogeologickém posouzení pro vrty pro tepelná čerpadla (nacházející se v hloubce více než 100 metrů) se na str. 5 zmiňuje, že se v podkladu 1 – 2 metrů pod terénem nachází žula, nejedná se však o „žulovou skálu“, jak tvrdí žalobce. Jedná se pouze o zvětralé žulové eluvium, blíže povrchu jde v podstatě o písek a štěrky, níže (4 – 6 metrů pod povrchem) se může jednat o pevnou, ale úlomkovitě či kusově rozpadavou žulu. Ani z posudku pro tepelné čerpadlo tedy nelze vyvodit nic o tom, že by podloží bránilo vsakování a že by hrozilo podmáčení pozemků žalobce. Námitka je nedůvodná.
29. Protože soud neshledal žalobní body důvodnými, žalobu na základě § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
30. Soud neprovedl důkaz fotografiemi správního spisu, jak žalobce navrhl v replice (příslušné CD bylo předloženo v související věci vedené pod sp. zn. 45 A 61/2017), neboť originál správního spisu měl soud k dispozici a vycházel z něj. Skutečnost, že na výkresu č. D.1.02 došlo ručně k opravě kóty, nebyla mezi účastníky sporná.
31. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalovanému, který byl ve věci úspěšný, žádné náklady nad rámec jeho běžné činnosti nevznikly.

### 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje,

vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

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](http://www.nssoud.cz).

Praha 16. října 2018

**Mgr. Jitka Zavřelová, v. r.**  
předsedkyně senátu