



**ČESKÁ REPUBLIKA**

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Mgr. Jitky Zavřelové a JUDr. Milana Podhrázkého, Ph.D., ve věci žalobce **V. M.**, bytem U P., P., zastoupeného Mgr. Martinem Kainem, advokátem se sídlem Nádražní 58/110, Praha, proti žalovanému **Krajskému úřadu Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 81/11, Praha, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 11. 2014, č. j. 160633/2014/KUSK,

t a k t o:

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

**O d ů v o d n ě n í:**

Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým žalovaný podle § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zamítl odvolání, které dne 18. 8. 2014 podal žalobce proti rozhodnutí Městského úřadu Příbram, stavebního úřadu (dále také jen „stavební úřad“), ze dne 1. 8. 2014, č. j. MeUPB 64144/2014, sp. zn. SZ MeUPB/21792/2014/SÚ/Ku, jímž byla zamítnuta žádost žalobce o změnu v užívání stavby občanské vybavenosti Příbram VI č.p. X – logistické a školicí centrum na pozemku parc. č. X (dále také jen „stavba“), na rodinný dům Příbram X, a současně potvrdil citované rozhodnutí stavebního úřadu.

Žalobce předně nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu a žalovaného, že jím požadovaná změna v užívání stavby není ve smyslu ustanovení § 126 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v souladu s územně plánovací dokumentací. Namítá, že tento závěr nemá oporu v územním plánu Města Příbram. V tomto směru poukazuje na skutečnost, že: a) stavba se nachází v transformační lokalitě označené jako Severní KIZ – H. – O. X (dále také jen „daná lokalita“), která je dle funkční regulace územím komerčně industriálních zón, b) podle návrhu urbanistické koncepce je v dané lokalitě předpokládána značná transformace dosud výrobních ploch na plochy charakterizované jako plochy komerčně industriální, c) z hlediska návrhu urbanistické koncepce je území Města Příbram rozděleno na tzv. kompaktní město a na tzv. městské území venkovského charakteru, které je reprezentováno mj. odlehlou částí prostorového celku 5, d) v rámci funkčních (závazných) regulativů je u území komerčně industriálních zón stanoveno jako výjimečně přípustné funkční využití bydlení, a e) z hlediska prostorových regulativů nejsou pro dané území stanovena žádná zásadnější omezení. Na základě těchto skutečností dovozuje, že u jím podané žádosti není dán rozpor s územně plánovací dokumentací Města Příbram nebo s cíli a úkoly územního plánování. Připouští, že v daném případě se jedná o výjimečně přípustné funkční využití dané lokality, nikoli však zakázané.

Stavebnímu úřadu a žalovanému vytyká, že přehlédli základní fakt, že daná lokalita je dle platného územního plánu tzv. územím transformačním, které je do budoucna určeno ke změně. Podle návrhu urbanistické koncepce má tato změna spočívat mj. v tom, že vedle funkce komerčně industriální by měla nastoupit i funkce obytná, byť jen v omezeném měřítku a za podmínek stanovených funkčními (závaznými) regulativy. Tomuto výkladu podle žalobce nasvědčuje i konstatování v návrhu urbanistické koncepce, že daná lokalita je na pomezí tzv. kompaktního města a tzv. městského území venkovského charakteru, pro které je obytná funkce zcela zásadní.

Domnívá se proto, že stavební úřad měl posuzovat pouze to, zda stavba splňuje technické parametry dle předpisů stavebního práva, a naopak nebylo na místě zkoumat soulad s územně plánovací dokumentací, neboť ten byl „zcela evidentní“.

Poukazuje rovněž na skutečnost, že k výzvě stavebního úřadu doložil všechny požadované dokumenty a stanoviska, která pro něj vyzněla pozitivně. Namítá, že pokud bylo požadavkem předložené hlukové studie a Krajské hygienické stanice Středočeského kraje vybudování protihlukové stěny, nic nebránilo stavebnímu úřadu, aby jej v souladu s ustanovením § 126 odst. 4 stavebního zákona vyzval k doplnění dokladů. To však stavební úřad neučinil a místo toho rovnou žádost žalobce zamítl.

V postupu stavebního úřadu a žalovaného pak spatřuje porušení ustanovení § 2 odst. 3 a § 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), neboť svá rozhodnutí staví pouze na závěru, že v dané lokalitě nelze postavit stavbu sloužící k bydlení. Nezohledňují však, že územní plán takovou stavbu výjimečně připouští, a z jejich rozhodnutí není rovněž patrné, z jakých důvodů touto výjimkou nemůže být právě stavba žalobce. Namítá rovněž nepřezkoumatelnost rozhodnutí žalovaného podle § 68 odst. 3 správního řádu. Žalovaný totiž vůbec nereagoval na námitky žalobce v odvolání, že vyhověl požadavku účastníka řízení Města Příbram, aby záměr žalobce byl v souladu se stanoviskem orgánu ochrany veřejného zdraví, tj. v dané věci Krajské hygienické stanice Středočeského

kraje. Ohledně dalších námitek, v nichž žalobce blíže rozvedl důvody, pro které je jeho žádost v souladu s územně plánovací dokumentací, pak žalovaný ve svém rozhodnutí pouze odkázal na rozhodnutí stavebního úřadu. V tomto směru žalovanému opětovně vytýká, že ve svém rozhodnutí pominul výjimku v územním plánu Města Příbram. Žalovaný pak podle názoru žalobce dospěl ad absurdum k závěru, že v daném místě nemůže nikdy stát žádná obytná stavba. V takovém případě by však bylo ustanovení územního plánu o výjimce obsolentní a současně by byla popřena povaha dané lokality jako lokality transformační, jež by se měla přiblížit městské zástavbě venkovského typu, pro kterou je typická smíšená oblast obytná s oblastí výrobní. Podle žalobce měl proto žalovaný postavit na jisto, jak má stavba z hlediska výjimky podle územního plánu vypadat a kde konkrétně může stát.

S ohledem na uvedené žalobce navrhl, aby rozhodnutí žalovaného bylo zrušeno a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení, resp. aby bylo zrušeno rovněž předcházející rozhodnutí stavebního úřadu.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě konstatoval, že se stejně jako stavební úřad podrobně zabýval skutečností, že v daném případě se jedná o výjimečně přípustné využití, pro které však daná lokalita není určena. Stavební úřad zmapoval okolí stavby a žalovaný pak ve shodě s jeho rozhodnutím dospěl k závěru, že stavba se nachází v místě, které není v současnosti vhodné pro bydlení.

K argumentaci žalobce, že stavba se nachází v transformačním území, kde by měla nastoupit i funkce obytná, žalovaný uvedl, že stavební úřad musel při svém rozhodování vycházet z obsahu platného územního plánu a nikoli z návrhu urbanistické koncepce a vlastního výkladu žalobce.

Žalovaný vyjádřil nesouhlas rovněž s výhradami žalobce, že předložil požadované dokumenty, avšak žalovaný jej nevyzval k doplnění podkladů, čímž porušil § 2 a § 3 správního řádu. Podle názoru žalovaného se totiž stavební úřad zabýval předmětnou žádostí komplexně a objasnil, jaké úvahy jej vedly k zamítnutí žádosti. Zásadním důvodem pak byl rozpor návrhu žalobce na změnu v užívání stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, a je proto logické, že tento nesoulad nelze odstranit výzvou k doplnění podkladů.

Žalobce v replice k vyjádření žalovaného setrval na své argumentaci. K tvrzení žalovaného ohledně návrhu urbanistické koncepce s odkazem na ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona uvádí, že tato je závaznou součástí územního plánu. Pokud žalovaný připouští, že se touto částí územního plánu neřídil, pak v podstatě přiznal, že rozhodl bez znalosti územní plánu. Opětovně vyjadřuje nesouhlas s postupem stavebního úřadu, který nejprve vyzval žalobce k doplnění podkladů, avšak následně dospěl k závěru, že návrh žalobce je v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací. Jestliže tedy stavební úřad od počátku zastával názor, že stavba žalobce nemůže mít nikdy charakter rodinného domu, považuje žalobce výzvy stavebního úřadu za nepochopitelné. Nad rámec žalobních bodů vymezených v žalobě dále namítl, že v dané lokalitě se necelých 180 metrů od jeho stavby nachází rodinný dům čp. X, v jehož blízkosti se navíc nachází teplovod a jeho ochranné pásmo, a současně zpochybnil závěr o nutnosti vybudovat protihlukovou stěnu.

Z obsahu předloženého správního spisu zjistil soud následující skutečnosti.

Podáním ze dne 10. 3. 2014 žalobce oznámil stavebnímu úřadu podle ustanovení § 127 stavebního zákona změnu v užívání stavby – logistického a školicího střediska, K P., P., a to z dosavadního účelu užívání jako občanské vybavenosti na rodinný dům. V oznámení jako důvod zamýšlené změny žalobce uvedl „změna užívání“. K oznámení žalobce přiložil projektovou dokumentaci, kde v souhrnné technické zprávě projektant mj. uvádí, že jde o změnu užívání stavby bez jakýchkoli stavebních úprav. Usnesením ze dne 19. 3. 2014 stavební úřad podle ustanovení § 127 odst. 4 stavebního zákona rozhodl o projednání oznámení žalobce v řízení a současně jej vyzval k doplnění podkladů do 30. 4. 2014, a to o stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje a o odůvodnění zamýšlené změny a její soulad s územně plánovací dokumentací. V odůvodnění tohoto usnesení stavební úřad konstatoval, že oznámení žalobce není úplné a nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby. Současně přistoupil k výzvě k doplnění dalších podkladů, neboť to považoval za nezbytné k posouzení změny v užívání. Podáním ze dne 22. 4. 2014 žalobce reagoval na výzvu k doplnění odůvodnění zamýšlené změny a její souladu s územně plánovací dokumentací. Uvedl, že v roce 2005 měl zpracovaný podnikatelský projekt, který dospěl pouze do fáze postavení nové budovy. Vzhledem k tomu, že pro tuto budovu nemá žalobce další využití a objekt naopak využívá jeho početná rodina ke svým volnočasovým aktivitám, považuje změnu na rodinný dům za ideální řešení. Doplnil, že zasláná dokumentace je plně v souladu s využíváním domu pro jeho rodinu. Dne 30. 4. 2016 stavební úřad obdržel závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje ze dne 28. 4. 2014, v němž vyslovil souhlas vázaný na splnění podmínek (označení požárních uzávěrů, předložení dokladů potvrzujících provedení zkoušek požárně bezpečnostních zařízení ke kolaudačnímu souhlasu a vybavení bytové jednotky zařízením autonomní detekce a signalizace).

Zahájení řízení bylo oznámeno rovněž Městu Příbram, které podáním ze dne 7. 5. 2014 vyslovilo nesouhlas se změnou v užívání stavby. Uvedlo, že stavba se nachází v území, které je platným územním plánem vymezeno jako území komerčně industriálních zón, kde funkční využití je připuštěno pouze výjimečně. Daná stavba nesplňuje předpoklady pro výjimku, neboť její poloha je zcela nevhodná pro bydlení. Kumulují se zde nepříznivé hlukové a emisní vlivy, představované bezprostřední blízkostí silnic I. a III. třídy, existencí skladových a průmyslových areálů. Město Příbram vyslovilo názor, že v řízení mělo být vyžádáno a vzato do úvahy stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví. Z protokolu o ústním jednání v místě stavby ze dne 15. 5. 2014 mj. vyplývá, že Krajská hygienická stanice Středočeského kraje požaduje předložení kompletní projektové dokumentace s akustickou studií, která prokáže vliv hluku a provozu po okolních komunikacích a průmyslových areálech na chráněný venkovní prostor řešeného objektu v denní a noční době. Usnesením stavebního úřadu ze dne 26. 5. 2014 pak bylo řízení přerušeno do doby, než bude opatřeno stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, jakož i správců dopravní a technické infrastruktury – společnosti X, a.s., nejdéle však do 30. 6. 2014. Dne 18. 6. 2014 bylo do správního spisu založeno závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 16. 6. 2014 a akustická studie vypracovaná Ing. V. M. Závazným stanoviskem byl vysloven souhlas s projektovou dokumentací ke změně užívání stavby, který byl vázán mj. na splnění podmínky, že kolem řešeného objektu bude vybudována souvislá protihluková stěna s parametry navrženými v akustické studii. Dále je ve spise založeno vyjádření společnosti X, a.s., s platností na 1 rok, kde se uvádí, že dle projektové dokumentace se jedná o změnu užívání bez jakýchkoliv stavebních úprav, přičemž stávající stavba je napojena na veřejný

vodovod, vodovodní přípojku a vody z objektu jsou odvedeny kanalizační přípojkou. Podáním ze dne 20. 6. 2014 pak Město Příbram setrvalo na svém nesouhlasném stanovisku.

O žádosti žalobce o změnu v užívání stavby rozhodl stavební úřad podle § 126 a § 127 stavebního zákona rozhodnutím ze dne 1. 8. 2014, č. j. MeUPB/21792/2014/SÚ/Ku, tak že ji zamítl. Stavební úřad vyšel ze zjištění, že akustická studie předpokládá realizaci protihlukové stěny po obvodu pozemku posuzovaného objektu s výškou 2 až 2,5 m. Jako důvod zamítnutí žádosti žalobce stavební úřad uvedl, že změna jednak podstatně mění nároky stavby na okolí, dále není v souladu se záměry územního plánování a s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a rovněž je podmíněna provedením změny stavby. Pokud jde o veřejný zájem, ten podle stavebního úřadu spočívá v tom, aby stavba byla užívána jen k určenému účelu, tj. v souladu s kolaudačním rozhodnutím jako obchodní budova – novostavba logistického a školícího centra. Dále se stavební úřad zabýval souladem navrhované změny s platnou územně plánovací dokumentací. Konstatoval, že stavba se nachází v území, které je územním plánem vymezeno jako území komerčně industriálních zón. Funkční využití předpokládá stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu atd. Jako výjimečně přípustné funkční využití je stanoveno mj. bydlení a ubytovací zařízení do kapacity 100 lůžek. Nepřípustné jsou pak zejména činnosti, děje a zařízení vyžadující mimořádnou ochranu prostředí. S odkazem na odůvodnění žádosti v podání žalobce ze dne 22. 4. 2014 stavební úřad dovodil, že žalobce neužívá a ani nehodlá užívat stavbu pro bydlení. Nedokončení podnikatelského projektu pak nemůže být důvodem pro změnu užívání stavby. Stejně tak nemůže být využívána změna v užívání stavby k tomu, aby se povolilo užívání stavby k účelu, který by byl v rozporu s územním plánem.

Podle názoru stavebního úřadu předmětná stavba svým typem, dispozicí ani polohou nepatří k rodinným domům, které odpovídají našim zvyklostem. Žalobce totiž navrhuje změnit užívání administrativní budovy o ploše cca 272 m<sup>2</sup> na rodinný dům o jedné bytové jednotce, stavbu užívanou jako hala I. o ploše cca 336 m<sup>2</sup> užívat jako sklad náradí a domácích potřeb obyvatelů rodinného domu a halu II. o ploše cca 247 m<sup>2</sup> užívat jako domácí tělocvičnu pro potřeby obyvatel rodinného domu. Stavba je přitom umístěna na křižovatce silnic I. a III. třídy, nenavazuje na žádnou plochu určenou k bydlení, je zcela izolovaná od zástavby rodinnými domy a v bezprostředním sousedství se nachází betonárka a komerční areál - prodej stavebnin a autosalon. Záměr žalobce považuje stavební úřad z hlediska územního plánu za nepřípustný, neboť vyžaduje mimořádnou ochranu stavby a pozemku před negativními účinky okolí, tj. vybudování ochranné stěny tak, aby byly splněny hlukové limity pro ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací uvnitř objektu. Kromě toho je záměr žalobce v rozporu s kapitolou 2.2 bodem 24 Politiky územního rozvoje ČR 2008, kde je vyjádřen mj. požadavek na vytváření podmínek pro ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Stávající stavba přitom splňuje požadavky územního plánování podle § 18 odst. 2 stavebního zákona, oproti tomu návrh na změnu soulad veřejných a soukromých zájmů výrazně narušuje, neboť při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a nevytvářet neúměrná opatření, zde protihluková stěna, pro její naplnění.

Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce blanketní odvolání. V podání ze dne 15. 9. 2014, jímž žalobce reagoval na výzvu k vyjádření k odvolání, pak namítal, že stavební úřad se nevypořádal s námitkami Města Příbram a Krajské hygienické stanice, jejíž nesouhlasné stanovisko nevzal v úvahu. Podle žalobce stavební úřad nerespektoval platný územní plán,

který funkční využití staveb pro bydlení výjimečně připouští. Stavební úřad rovněž nezohlednil, že územní plán v úvodní části předpokládá změnu využití předmětných zón z důvodu postupného útlumu industriální činnosti a posílení nedostatečných kapacit pro bydlení v dané části města. Stavební úřad se tak účelově opírá pouze o jednu část územního plánu, aniž by respektoval další důležité aspekty územního rozvoje předpokládané územním plánem.

Žalobou napadeným rozhodnutím pak žalovaný podle § 90 odst. 5 správního řádu odvolání žalobce zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Žalovaný přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu odvolacích námitek, přičemž v postupu stavebního úřadu ani v jím vydaném rozhodnutí neshledal žádné vady. Shodně se stavebním úřadem konstatoval, že stavba se nachází v území, které je územním plánem Města Příbram vymezeno jako území komerčně industriálních zón. Popsal způsoby funkčního využití tohoto území, kdy bydlení a ubytovací zařízení je uvedeno jako výjimečně přípustné. Konstatoval, že stavební úřad podrobně zhodnotil důvody, které jej vedly k závěru o zamítnutí žádosti žalobce. Stavební úřad zdůraznil skutečnost, že předmětný objekt se nachází v blízkosti staveb, které pro užívání objektu jako rodinný dům nejsou vhodné, a v křižovatce silnic I. a III. třídy. K odvolacím námitkám žalobce uvedl, že pro danou lokalitu je využití pro bydlení jen výjimečně přípustné, přičemž stavební úřad ve svém rozhodnutí uvedl, na základě jakých podkladů a zjištění žádost posuzoval a jaké úvahy jej k rozhodnutí vedly. Nepřisvědčil rovněž námitce žalobce, že stavební úřad se nevypořádal s námitkami dotčeného orgánu, neboť ten námitky nevznášel, stejně jako Město Příbram, které se změnou užívání vyjádřilo nesouhlas.

Při jednání před soudem žalobce uvedl, že jeho žádost byla zamítnuta proto, že v dané lokalitě se nacházejí průmyslové objekty a proto není vhodná pro bydlení. S tímto závěrem nesouhlasí, protože v dané lokalitě se nachází rodinný dům, což konstatoval již v replice. Zopakoval, že v dané lokalitě je bydlení výjimečně přípustné a nelze proto tvrdit, že žádost o změnu užívání stavby musí být *a priori* nepřípustná. V dané lokalitě se nachází ještě další objekt, na kterém v současné době probíhá rekolaudace. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice požadovalo vybudování protihlukové stěny kolem komunikací u objektu žalobce, kde má živý plot, který nebrání vybudování protihlukové stěny, jež by byla umístěna mezi plotem a živým plotem uvnitř objektu. Šlo by o samostatnou stavbu, která by nebránila ve výhledu a nebyla by pevně spojena se zemí. Pověřená pracovnice žalovaného uvedla, že námitka obsažená v replice poukazující na stavbu č. p. X, nebyla uplatněna v průběhu správního řízení, přičemž z fotografie z portálu Mapy.cz (kterou založila do spisu) lze usuzovat na to, že jde zřejmě o starší objekt než objekt žalobce. Další námitka směřující k akustické studii rovněž nebyla uplatněna v rámci správního řízení. Stavební úřad musel vycházet z akustické studie, která vyžadovala vybudování stěny po celé komunikaci u objektu žalobce a že materiál na vybudování protihlukové stěny by musel být konzultován s akustikem. Uzavřela, že i kdyby byla protihluková stěna vybudována, bylo by třeba znovu provést měření hluku. Stavební úřad dospěl k závěru, že jde o stavební záměr, který vyžaduje mimořádná opatření, a proto je stavební záměr v rozporu s územním plánem.

Vzhledem k tomu, že žaloba je včasná, jedná se rozhodnutí napadnutelné žalobou podle § 65 s. ř. s. a jsou splněny i zbylé podmínky řízení, Krajský soud v Praze na základě podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to v mezích žalobcem uplatněných námitek. Přitom vycházel ze skutkového

a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (viz § 75 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že žaloba je nedůvodná.

Podle ustanovení § 126 odst. 1 stavebního zákona stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.

Podle ustanovení § 126 odst. 3 stavebního zákona změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.

V posledně citovaném ustanovení jsou obecným způsobem zmíněna kritéria, podle nichž má stavební úřad posuzovat oznámení záměru změnit užívání stavby. Podmínkou pro udělení souhlasu se změnou užívání stavby je mimo jiné soulad takové změny s územně plánovací dokumentací, kterou se podle § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona rozumí zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Stavební úřad pak posuzuje záměr změny užívání na podkladě územně plánovací dokumentace, která je pro dané území vydána. Současně je požadováno, aby byla navrhovaná změna užívání v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), s obecnými požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona], s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem [v daném případě § 132 odst. 3 písm. b), c) stavebního zákona] a se zvláštními právními předpisy. Je-li navrhovaná změna v užívání stavby v rozporu s platným územním plánem, nelze souhlas se změnou užívání stavby udělit (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. 12. 2011, č. j. 59 A 5/20011 - 46).

V posuzované věci je stěžejní posouzení otázky, zda žalobcem navrhovaná změna v užívání stavby je či není v souladu s platným územním plánem Města Příbram, který byl zpracován v září 2002 (dále také jen „územní plán“), ve znění změn č. 1-7, jež se však daného území netýkaly.

V části 7 územního plánu je obsažen návrh urbanistické koncepce, podle které řešené území města sestává jednak z relativně kompaktní zástavby města – kompaktního města a jednak z území venkovského charakteru. V rámci tzv. kompaktního města jsou označeny lokality transformační a rozvojové. Mezi transformační lokality patří mj. lokality určené k uspokojení standardu vybavenosti mimo centrum města – komerčně industriální zóny. Komerčně industriální zónou je pak mj. oblast označená jako „Severní KIZ - H - O - X“ (tj. daná lokalita). U této lokality je podle návrhu urbanistické koncepce „předpokládána značná transformace dosud výrobních ploch na plochy charakterizované jako plochy komerčně industriální. Touto transformací dojde jednak k modernizaci zařízení v tomto území a jednak ke zlepšení životního prostředí jak v těchto lokalitách, tak i v přilehlých částech města. Mělo by rovněž dojít ke zmenšení měřítka těchto dnes velmi rozlehlých území, včetně jejich rozčlenění veřejnými prostranstvími (ulicemi a náměstími).“. Územní plán vypočítává rovněž území venkovského charakteru, mezi něž však daná lokalita není zařazena.

V části 8 územního plánu jsou vymezeny funkční regulativy území (závazné regulativy). Území komerčně industriálních zón jsou zde definována jako území určená převážně pro umístění činností, dějů a zařízení souvisejících s obchodem a službami všeho druhu, výrobou nerušící, včetně skladů a skladovacích ploch, a administrativou, členěná nebo

členitelná veřejnými prostranstvími, určujícími rozsah, omezení, skladby a četnosti dějů a zařízení. Stanoví se rovněž hlavní zásady funkční regulace, a to následovně:

„Funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; maximální velikost jedné provozní jednotky: 5.000 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy.

**Výjimečně přípustné funkční využití: bydlení**, ubytovací zařízení (do kapacity 100 lůžek), větší zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu (do kapacity 10.000 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy jedné provozní jednotky), čerpací stanice pohonných hmot.

**Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení vyžadující mimořádnou ochranu prostředí, popřípadě činnosti, děje a zařízení mimořádně ohrožující prostředí hlukem a vibracemi, polétavým prachem, exhalacemi (emisemi a imisemi) a pachem, které lze uskutečňovat výlučně v uzavřených areálech.“**

Závazné regulativy jsou obsaženy rovněž v pasportech v části 10 územního plánu. Pro danou lokalitu, tj. oblast X, jsou uvedeny mj. následující údaje: „FUNKČNÍ REGULACE (dle legendy komplexního urbanistického návrhu: území komerčně industriálních zón, STAV: Popis lokality: stávající zastavěné území, tvořené výrobními areály (na jihovýchod od ulice H.); Charakter stávajícího okolí lokality: území komerčně industriálních zón (určených k transformaci) a plochy výrobní na severu města; ÚDAJE, TÝKAJÍCÍ SE PODROBNĚJŠÍ STÁVAJÍCÍ, NEBO POŽADOVANÉ ÚPD/ÚPP: **pro transformaci lokality je nutno pořídit regulační plán** – spolu s lokalitou 5K9T a 5K10“.

Pořízení regulačního plánu je přitom předpokládáno již v úvodu územního plánu, kde je uvedeno: „Ani tento plán však není na cestě za definováním způsobu rozvoje města dokumentem konečným, neboť takovým dokumentem je plán regulační, který v částech území, ve který se to jeví žádoucí, prohlubuje dále funkční a prostorové regulativy, stanovené územním plánem celého města“.

K námitkám žalobce soud uvádí, že povinností stavebního úřadu a žalovaného bylo zhodnotit soulad žalobcem navrhované změny v užívání stavby nejen z hlediska obecných požadavků na výstavbu, ale podle ustanovení § 126 odst. 3 stavebního zákona rovněž i z hlediska územně plánovací dokumentace, cílů a úkolů územního plánování, veřejných zájmů chráněných stavebním zákonem a zvláštních právních předpisů.

Územní plán Města Příbram v rámci hlavních zásad funkční regulace území pro danou lokalitu uvádí bydlení pouze jako výjimečně přípustné funkční využití. Regulační plán, jenž byl předpokladem transformace dané lokality a který měl stanovit konkrétní podmínky funkční regulace, však dosud nebyl vydán. K zodpovězení otázky, zda u stavby žalobce lze výjimečně připustit funkční využití bydlení a zda je změna v užívání stavby v konečném důsledku v souladu s platným územním plánem, proto bylo nutné zabývat se okolnostmi konkrétního případu. Stavební úřad v tomto ohledu konstatoval, že stavba žalobce svým typem, dispozicí a polohou neodpovídá rodinnému domu, nachází se na křižovatce silnic I. a III. třídy, nenavazuje na žádnou plochu určenou k bydlení, je zcela izolovaná od zástavby rodinnými domy a v bezprostředním sousedství se nachází betonárka a komerční areál – prodej stavebnin a autosalon. Negativní účinky okolí se pak projeví rovněž v požadavku Krajské hygienické stanice Středočeského kraje na vybudování protihlukové stěny po obvodu

pozemku posuzovaného objektu s výškou 2 m až 2,5 m. S ohledem na uvedené okolnosti daného případu pak soud považuje za správný závěr stavebního úřadu a žalovaného, že záměr žalobce není v souladu s územním plánem ani s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními zákony, neboť vyžaduje mimořádnou ochranu stavby a pozemku před negativními účinky okolí. Žalobce ostatně ani skutečnost, že jeho záměr vyžaduje mimořádnou ochranu stavby a pozemku před negativními účinky okolí, v podané žalobě nijak nezpochybňoval. Při podání oznámení vycházel na základě projektové dokumentace z toho, že změna v užívání stavby nebude vyžadovat žádné stavební úpravy. Námitky žalobce v replice k vyjádření žalovaného pak nasvědčují tomu, že požadavek na vybudování protihlukové stěny nepřijatelně zasahuje dokonce také do vlastní sféry žalobce.

S ohledem na uvedené proto soud dospěl k závěru, že pokud stavební úřad a žalovaný žádosti žalobce nevyhověli, rozhodli zcela v souladu s ustanovením § 126 odst. 3 stavebního zákona.

Žalobce správně uvádí, že návrh urbanistické koncepce je podle § 43 odst. 1 stavebního zákona závaznou součástí územního plánu. V tomto směru však stavební úřad ani žalovaný nijak nepochybili, neboť k návrhu urbanistické koncepce a k jejím závazným regulativům přihlídl, když zkoumal, zda lze u stavby žalobce výjimečně připustit funkční využití bydlení. Z tohoto důvodu pak neobstojí ani výhrada žalobce, že stavební úřad a žalovaný přehlédli, že daná lokalita je tzv. územím transformačním, nehledě na to, že transformace byla podmíněna - jak je uvedeno v pasportu k dané lokalitě - vydáním regulačního plánu. Žalobce rovněž nesprávně vytýká stavebnímu úřadu a žalovanému, že se zaměřili pouze na důvody, pro které nelze změnu povolit. Z ustanovení § 126 odst. 3 stavebního zákona totiž vyplývá, že vyjde-li najevo nesoulad změny v užívání s územním plánem, nelze již z tohoto důvodu žádosti o změnu užívání stavby vyhovět. Stejně tak žalobce chybně uvádí, že daná lokalita je na pomezí tzv. kompaktního města a tzv. městského územního typu, jelikož z části 7 územního plánu Města Příbram vyplývá, že daná lokalita je zařazena pouze v rámci tzv. kompaktního města, a to jako komerčně industriální zóna.

Žalobce sice vyhověl výzvě stavebního úřadu a doložil souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Jestliže však požadavek na vybudování protihlukové stěny vyplynul až v průběhu řízení ze stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, nelze stavebnímu úřadu vytýkat, že žalobce nejprve vyzval k doplnění podkladů a teprve následně dospěl k závěru, že změna v užívání stavby není v souladu s územním plánem. V tomto ohledu nepovažuje soud za opodstatněnou výhradu žalobce, že jej měl stavební úřad vyzvat k doplnění podkladů podle § 126 odst. 4 stavebního zákona, neboť i v případě takového postupu by bylo podle § 106 odst. 1 stavebního zákona, resp. podle § 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, nutné zkoumat soulad s územně plánovací dokumentací. Za situace, kdy stavební úřad došel ke správnému závěru, že změna v užívání stavby není v souladu s územním plánem Města Příbram, by tak ani tato případná vada nemohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí stavebního úřadu.

Jako nedůvodné soud hodnotí rovněž výhrady žalobce, že stavební úřad a žalovaný v rozporu s ustanovením § 2 odst. 3 a § 4 správního řádu nepřihlídl ke skutečnosti, že územní plán stavbu sloužící k bydlení v dané lokalitě výjimečně připouští, a nevysvětlili, z jakého důvodu stavba žalobce tuto výjimku nesplňuje. Jak již bylo uvedeno výše, stavební úřad i žalovaný ve svých rozhodnutích zohlednili, že územní plán výjimečně funkční využití

bydlení v dané lokalitě připouští, a rovněž zkoumali, zda jsou v dané věci podmínky pro uplatnění této výjimky. Rozhodnutí žalovaného přitom nelze považovat ani za nepřezkoumatelné. Odůvodnění napadeného rozhodnutí je sice stručné a odkazuje na důvody rozhodnutí stavebního úřadu, na druhou stranu však odpovídá rozsahu a obsahu odvolání žalobce, který uplatnil v podstatě pouze dvě námitky. Na obě tyto námitky přitom žalovaný v odůvodnění svého rozhodnutí reagoval. Ohledně námitky, že stavební úřad se nevypořádal s námitkami účastníků řízení Města Příbram a Krajské hygienické stanice, konstatoval, že Krajská hygienická stanice námitky nevznášela a Město Příbram vyjádřilo nesouhlas se změnou užívání stavby, což odpovídá obsahu spisu. Uvedená argumentace žalobce kromě toho nemohla přinést pro žalobce příznivější rozhodnutí. Pokud v žalobě popisuje námitky v odvolání tak, že vyhověl požadavkům Města Příbram, aby záměr byl v souladu se stanoviskem orgánu veřejného zdraví, neodpovídá tato formulace obsahu uplatněných námitek. Žalovaný se vyjádřil rovněž ke zbývajícím námitkám žalobce, když uvedl, že v dané lokalitě je výjimečně přípustné funkční využití bydlení, což zohlednil rovněž stavební úřad a s přihlédnutím k okolnostem daného případu dospěl k závěru, že žádosti žalobce nelze vyhovět.

Přiléhavá není ani argumentaci žalobce, že žalovaný dospěl ad absurdum k závěru, že v daném místě nemůže nikdy stát žádná obytná stavba, že při tomto výkladu by bylo ustanovení územního plánu o výjimce obsolentní a současně by byla popřena povaha dané lokality jako lokality transformační, a že žalovaný měl postavit na jisto, jak má stavba z hlediska výjimky podle územního plánu vypadat a kde konkrétně může stát. Stavební úřad v souladu s ustanovením § 126 odst. 3 stavebního zákona formuloval a odůvodnil svůj závěr, že změna užívání stavby žalobce není v souladu s územním plánem. Za této situace pak nebylo povinností stavebního úřadu ani žalovaného konkretizovat, jak má (hypoteticky) stavba vypadat a kde má stát, aby podmínku výjimečného funkčního využití bydlení splňovala. Závěr stavebního úřadu, že stavba žalobce v konkrétním případě výjimku nesplňuje, pak nevylučuje, že v případě jiné stavby s jiným umístěním budou podmínky pro výjimečné funkční využití bydlení splněny. Transformační charakter dané lokality je pak podle územního plánu podmíněn přijetím regulačního plánu.

Závěrem soud uvádí, že námitky uplatněné v replice považuje za rozšíření žalobní argumentace o tvrzení, že se v dané lokalitě necelých 180 metrů od stavby žalobce nachází rodinný dům čp. X, v jehož blízkosti se navíc nachází teplovod a jeho ochranné pásmo, a současně zpochybnění závěru o nutnosti vybudovat protihlukovou stěnu. Tato tvrzení však žalobce v rámci správního řízení neuplatnil. Nadto jde jen o obecná tvrzení, jež se nevztahují k objektu žalobce, ale k okolním stavbám. Soud k nim proto nepřihlédl, neboť vychází z toho, že každý stavební záměr je třeba posuzovat individuálně, což správní orgány v daném případě také učinily a svá rozhodnutí náležitě odůvodnily. Proto soud z důvodu nadbytečnosti neprovedl důkaz fotografií dalšího objektu a mapovým výřezem grafické části územního plánu, na kterém žalobce vyznačil svůj objekt a rodinný dům čp. X a další objekt (znázorněný na další fotografii), na kterém probíhá rekolaudace, a neprovedl ani další důkazy v replice navržené.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem tedy soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle ustanovení § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Žalobce nebyl v řízení úspěšný, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, kterému by jinak právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože mu v řízení žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

**P o u ě n í :** 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](http://www.nssoud.cz).

V Praze dne 23. února 2017

**JUDr. Věra Šimůnková, v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Pavlaína Švejnová