



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců JUDr. Dalily Marečkové a Mgr. Ing. Petra Šuránka v právní věci žalobkyně **Mgr. L. B.**, zastoupené JUDr. Danou Kořínkovou, PhD., LL.M., advokátkou se sídlem Sokolovská 73, 186 00 Praha 8 - Karlín, proti žalovanému **Krajskému úřadu Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 3. 2012, sp. zn. SZ 017796/2012/KUSK REG/Bí, č. j. 050088/2012/KUSK,

t a k t o :

- I. **Rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 3. 2012, sp. zn. SZ 017796/2012/KUSK REG/Bí, č. j. 050088/2012/KUSK, a rozhodnutí Městského úřadu Mnichovice ze dne 16. 11. 2011, č. j. SÚ/533/11/Po, se z r u š u j í a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. **Žalovaný je povinen do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 11.640,- Kč k rukám její právní zástupkyně, JUDr. Dany Kořínkové, PhD., LL.M.**

O d ů v o d n ě n í

Žalobkyně 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.“), podanou Krajského soudu v Praze dne 4. 6. 2012, domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí (dále též

„napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl její odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu Městského úřadu Mnichovice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 16. 11. 2011, č. j. SÚ/533/11/Po, a toto rozhodnutí potvrdil. Uvedeným rozhodnutím stavební úřad rozhodl ve společném územním a stavebním řízení o umístění stavby rodinného domu s terasou, zpevněnými plochami, parkovacím stáním a dalším příslušenstvím na pozemcích sousedících s pozemkem, na němž žalobkyně vlastní rekreační objekt, a vydal na tuto stavbu stavební povolení.

Žalobkyně se domáhá zrušení napadeného rozhodnutí včetně rozhodnutí stavebního úřadu vydaného v prvním stupni. Správním rozhodnutím v první řadě vyčítá, že odporují ustanovením právních předpisů, a to zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v původním znění (dále jen „vyhláška o technických požadavcích“) a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o využívání území“).

Podle žalobkyně [žalobní bod 1 (i)] není stavební pozemek napojen na veřejnou komunikační síť, neboť k ní v současnosti vede pouze úzký travnatý chodníček neprůjezdný pro stavební mechanizaci. Tím má být porušeno ustanovení § 24e vyhlášky o využívání území, zejména jeho první věta a dále též požadavek, aby nedocházelo při provozu staveniště k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích. Bude-li totiž v průběhu stavby tato přístupová trasa zatížena, hrozí, že dojde k sesuvu půdy na přilehlou pozemní komunikaci a ohrožení jejích uživatelů. Žalobkyně dále uvádí, že nezpevněná přístupová cesta je široká jen dva metry a nikoliv tři metry, jak uvádí napadené rozhodnutí, takže pro příjezd stavební techniky nemůže být dostačující. Tato přístupová cesta navíc vede přes pozemek třetí osoby, jejíž souhlas nebyl doložen.

Žalobkyně ve vztahu k § 24e vyhlášky o využívání území a ke zřízení staveniště dále namítá, že pozemky budou natolik zastavěny, že pro něj již nezbývá dostatečný prostor a že dokumentace stavby neobsahuje výkres zařízení staveniště. Tvrdí také, že není zajištěna ochrana okolních vzrostlých stromů, a že bude nutné pokácet i další než v projektu uváděné stromy, přičemž nebylo doloženo povolení k jejich pokácení.

Předložený projekt podle žalobkyně [žalobní bod 1 (ii)] napojení na pozemní komunikace vůbec neřeší, v důsledku čehož má být porušeno také ustanovení § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území. Navíc žalovaný se spokojil v této souvislosti s vyjádřením města, ačkoliv to nemůže nahradit zákonem požadované vyjádření dotčeného orgánu podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“).

Žalobkyně také uvádí [žalobní bod 2], že projekt porušuje zprísněné regulační podmínky stanovené v návaznosti na územní plán vyjádřením města. Ačkoliv zastavěná plocha smí činit maximálně 100 m², činí tato plocha podle projektu 112,45 m². Podle územního plánu města je totiž třeba do zastavěné plochy započítat i stavby doplňkové a drobné – v daném případě tedy i plochu nájezdové rampy a předsazených schodišť u severovýchodní a jižní strany fasády domu. Podle žalobkyně stavba hlavní vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující, nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní. Přístupová rampa plnící hlavní přístupovou cestu do navrhované stavby by měla být proto považována za doplňkovou stavbu.

Také limit pro zpevněné plochy v maximálním rozsahu 25 m² má být překročen, neboť při započtení chodníků, teras, komunikací a odstavných stání tato plocha činí nejméně

32 m². Zápočet parkovacích stání vydlážděných zatravnovacími dlaždicemi do plochy zeleně představuje podle žalobkyně nepřipustné obcházení limitů stanovených územním plánem města. Do zastavěné či zpevněné plochy je třeba vedle toho ještě započíst projektované jímky dešťové vody, které podle projektové dokumentace mají mít plochu 3,52 m². Splnění požadavku na plochu zeleně (min. 399 m²) pak má žalobkyně za nepřezkoumatelné, neboť nebyl zpracován plán nové zahrady.

Další námitka žalobkyně [žalobní bod 3] s odkazem na vyhlášku č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“) zpochybňuje, že projektovaná stavba je vůbec rodinným domem, neboť zejména při východním průčelí při pohledu z pozemku žalobkyně má tři plnohodnotná nadzemní podlaží (dále jen „NP“) a žádné podzemní podlaží (dále jen „PP“). Pokud ČSN 73 4301 v čl. 3 odst. 3.3.1 má uvádět, že PP je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0m po obvodu domku, pak žalobkyně uvádí, že nejhlubší část stavby na severní straně je pouze 50 cm pod zemí a zbytek hmoty stavby přesahuje terén. Stavebník sice tvrdil, že nejvyšší bod terénu je 1,72 m nad úrovní podlahy PP, nicméně tato skutečnost nebyla ničím prokázána, nebylo ani uvedeno, zda uvedený nejvyšší bod se nachází v pásmu širokém 5 metrů po obvodu stavby a z projektové dokumentace tato skutečnost nevyplývá. Terén je navýšen pouze účelově, aby bylo uměle vytvořeno PP ve smyslu normy. Stavební úřad rozhodně měl nařídít ohledání na místě.

Také uváděná výška stavby 7,4 metru je odvozena pouze od zcela svévolně stanovené výškové kóty, která se nachází 2,52 m nad přilehlým terénem. Při porovnání s terénem výška stavby přesahuje 10 metrů a znatelně tak přesahuje okolní zástavbu, zejména pak stavbu ve vlastnictví žalobkyně. Žalobkyně také poukazuje na studii zastínění, která počítá s výškou navrhované stavby 14,33 m od srovnávací roviny 0,000 = 65 m Balt p.v. Stavba tak porušuje podmínku stanovenou v územním plánu města, podle níž výška stavby rodinného domu nesmí přesahovat stávající zástavbu.

V žalobním bodě 4 žalobkyně setrvává na tom, že v projektové dokumentaci chybí řada závazných kót jako např. vztah výškové kóty 0,000 k výšce stávajícího a upravovaného terénu, kóty zpevněných ploch nebo specifikace zeleně a další údaje jsou nepřesné nebo opět chybí – např. odstupové vzdálenosti mezi vnějším okrajem balkonu na východní straně od pozemku a budovy ve vlastnictví žalobkyně. Nepřesné je vymezení dočasných a trvalých záborů, zařízení staveniště, návrh barevnosti a architektonických detailů fasády a také vytyčovací výkres k umístění stavby. Údaje o výšce zakreslených objektů a odstupových vzdálenostech nejsou ničím podloženy. Situační výkres je nevěrohodný, chybí např. zakreslení solárních panelů na střeše. Vše uvedené nasvědčuje snaze stavebníka uvést dotčené orgány a veřejnost v omyl o charakteru záměru.

Žalobkyně namítá dále [žalobní bod 5] nedostatečnou odstupovou vzdálenost balkonu na jihovýchodním průčelí stavby od pozemku žalobkyně, která činí 2,25 metru. Stavební úřad tuto vzdálenost srovnával s ustanovením § 25 odst. 6 vyhlášky o využívání území, které pozbylo účinnosti 26. 08. 2009, a ačkoliv toto ustanovení vyžaduje odstup nejméně 3 metry, stavbu povolil. Již z tohoto důvodu měl žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu zrušit. Žalobkyně se navíc dovolává aktuálního ustanovení § 25 odst. 3 a 4 vyhlášky o využívání území, kterým návrh nevyhovuje. Protilehlá stěna navrhované stavby má okna a dosahuje výšky cca 10 metrů, proto musí zachovávat i takový odstup od budovy na pozemku žalobkyně. Stejná vzdálenost je nutná již z toho důvodu, že budova žalobkyně je stavbou pro rodinnou rekreaci. Odstupová vzdálenost však činí dle výpočtu žalobkyně pouze 7,25 metru.

Žalobkyně také namítá, že navrhovaná stavba do dané lokality nezapadá svým vzhledem, což má být v rozporu s požadavky § 25 odst. 1 vyhlášky o využívání území.

Žalobkyně pokračuje námitkou [žalobní bod 6], že stanoviska dotčených orgánů jsou datována z doby před vyhotovením projektové dokumentace a před podstatnou změnou projektové dokumentace – vypuštěním navrhované terasy na straně přiléhající k pozemku žalobkyně a dále vypuštěním telefonní přípojky, okótováním stavby, zohledněním základního vytyčovacího bodu, doplněním situace parkování osobních vozidel (POV) s vyznačením příjezdu, okótování výšky říms apod. Bylo proto nutné vyžádat nová stanoviska, k čemuž však stavební úřad ani žalovaný stavebník nevyzval. Navíc nebyla vůbec předložena vyjádření či stanoviska dotčených orgánů na úseku pozemních komunikací, státní památkové péče, požární ochrany, ochrany ovzduší, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesů, odpadového hospodářství, geologických prací, ochrany přírody a krajiny, veřejného zdraví, integrovaného záchranného systému, prevencí závažných havárií, posuzování vlivů na životní prostředí a myslivosti, stejně jako nebyl předložen ani inženýrsko geologický průzkum. Za daných okolností proto žalovaný rezignoval na ochranu veřejného zájmu, když stavbu povolil.

Navrhované umístění stavby [žalobní bod 7] má také odporovat ustanovení § 5 odst. 1 vyhlášky o technických požadavcích, neboť tři parkovací stání a zejména pak nezpevněná úzká přístupová cesta nemůže zajistit plynulý a bezpečný přístup, odchod a rozptyl osob do okolí stavby. Porušeno má být i ustanovení § 18 vyhlášky o technických požadavcích, když žalobkyni není známo, že by stavebník provedl inženýrsko geologický průzkum, a hrozí ohrožení pozemku žalobkyně a pokles hladiny vody či její úplná ztráta ve studni na pozemku umístěné.

Žalobkyně trvá na námitce [žalobní bod 8], že podmínky v území nejsou v případě posuzované stavby bez ohledání na místě jednoznačné a nebylo tak namístě spojení územního a stavebního řízení podle § 78 odst. 1 stavebního zákona, protože stavebník uměle navyšoval terén pozemku, není jasná situace staveniště ani dodržení podmínek vyhlášky o využívání území pro přístup na pozemek.

Žalobním bodem 9 žalobkyně namítá, že při odstraňování stávající stavby rekreačního objektu může dojít k ohrožení bezpečnosti, života a zdraví osob nebo zvířat, ke vzniku požáru a k nekontrolovatelnému porušení stability stavby nebo její části, stability jiných staveb (zejména stavby žalobkyně) a provozuschopnosti sítí technického vybavení v dosahu stavby ve smyslu § 17 vyhlášky o technických požadavcích.

V žalobním bodě 10 žalobkyně uvádí, že v důsledku stavby dojde ke zvýšení intenzity dopravy v dané lokalitě a z toho plynoucí znečištění ovzduší negativně ovlivní zdraví žalobkyně i obyvatel lokality.

Žalobkyně se dále obává [žalobní bod 11], že umístěním stavby dojde k narušení pohody bydlení na jejím pozemku v podobě naprosté ztráty soukromí a dosavadního klidu, k narušení celkového pohledu na dotčenou lokalitu a zastínění sousedících pozemků, zejména pozemku žalobkyně. Bude narušena intimita sousedního bydlení, zejména při využívání bazénu, venkovní relaxaci apod.

Realizací záměru také dojde k zásahu do vlastnického práva žalobkyně v podobě podstatného snížení hodnoty jejich nemovitostí v řádu desítek procent [žalobní bod 12] a v rozporu s požadavkem šetrnosti k zájmům vlastníků sousedních pozemků (§ 76 odst. 2 stavebního zákona) k znemožnění stavebního záměru žalobkyně [žalobní bod 13].

Žalobkyně také odkázala na důvody uvedené v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu a v námitkách vznesených v průběhu řízení. Uváděla též bez bližší specifikace, že nebyly řádně vypořádány její námitky.

Žalovaný ve vyjádření uvedl, že jsou splněny podmínky § 20 odst. 7 vyhlášky o využívání území, když příjezd ke stavbě se napojuje na ulici s asfaltovým povrchem o šířce 3,5 metru ve vzdálenosti 12 metrů, navíc lze stavbu zásobovat i přímo ze svahu k přilehlé ulici. Tvrzenou hrozbou sesuvu půdy ze sjezdu na přilehlou ulici žalobkyně předjímá budoucí stav, o kterém nelze s určitostí tvrdit, že nastane. S ohledem na to jsou splněny i požadavky § 5 odst. 1 vyhlášky o technických požadavcích. K námitce nedostatečného prostoru pro zařízení staveniště uvádí, že tato námitka se poprvé objevuje až v žalobě. V každém případě zbylý pozemek po odečtení zastavěné plochy v rozsahu 25 % je dostatečný pro přístup na stavbu, manipulaci se stavebním materiálem apod. Nová je i námitka nedostatečné ochrany stávajících stromů, přičemž žalobkyně předjímá budoucí stav, k čemuž nejsou dány žádné důvody. Nová je i námitka komplikované přístupnosti pozemků přes parcelu třetí osoby, jejíž souhlas nebyl doložen. Souhlas vlastníka pozemku pod přístupovou cestou nebyl vyžadován, protože uvedený pozemek nebyl předmětem povolení, přístupu, popř. zřízení zařízení staveniště. Další novou námitku chybějícího výkresu zařízení staveniště a porušení § 24e vyhlášky o využívání území žalovaný odmítá s tím, že pro rodinný dům nepožadují právní předpisy zřízení samostatného zařízení staveniště, o němž by mělo být samostatně rozhodováno, a proto postačí jeho zachycení v projektové dokumentaci v rozsahu odpovídajícím stavbě rodinného domu – přitom žalovaný odkázal na bod E technické zprávy nadepsané „Zásady organizace výstavby a situace POV“.

Žalovaný také provedl výpočet zastavěné plochy pozemku z půdorysu a dospěl k rozměrům 92,4 m², třebaže technická zpráva uvádí 100 m². Zpevněné plochy (terasa, rampa a venkovní schodiště) podle něj činí v součtu 24,1 m² (podle technické zprávy 24 m²). Za zeleň je pak považována celá ostatní plocha, která bude sloužit jako zahrada domu, přičemž projekt zahradních úprav není dokladem, který by právní předpisy v souvislosti s vydáním územního a stavební povolení vyžadovaly. Jímky jsou podzemní stavbou a do zastavěné plochy se tak nezapočítávají.

Pokud jde o výšku stavby, ta je výkresy č. 6 a 7 stanovena na 7,4 metru. Ve výkresech jsou vyznačeny rostlý terén i výškové kóty, z nichž plyne, že podlaha suterénních místností se nachází na jednotlivých stranách stavby 0,9 m, 2,35 m, 2,1 metru a 1,93 metru pod úrovní terénu. Přitom případné navýšení terénu nemá na výškové umístění stavby vliv, neboť to je jednoznačně stanoveno vzhledem ke kótě 0,000 = 371,93 Balt p.v. Stavba proto má jedno PP a dvě NP a obsahuje jeden byt a představuje tak rodinný dům ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky o využívání území. Pokud jde o výšku 14,33 m uvedenou ve studii zastínění, jedná se o výšku od rostlého terénu včetně suterénních místností. Výška domu se však počítá od výšky podlahy 1. NP, tudíž projektová dokumentace není rozporná. Regulativy dané územním plánem uvádí požadavek maximálně dvou NP a nikoliv výšku hřebene střechy, a tento požadavek stavebník splnil. Nemůže tak být podstatně převyšována ani stávající zástavba, jejíž výšku nelze odvozovat pouze od výšky sousední stavby. Rozpor s územním plánem proto nebyl shledán.

Pokud jde o námitku nevěrohodnosti, nepřesnosti a nepřezkoumatelnosti projektové dokumentace a potřeby provést ohledání na místě, má žalovaný za to, že § 87 odst. 1 stavebního zákona byl dodržen, neboť stavební úřad znal situaci na místě z jiných jednání. Navíc tato námitka nebyla žalobkyní v průběhu řízení vznesena. Žalovaný má za to, že dokumentace odpovídá požadavkům vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (dále jen „vyhláška o dokumentaci staveb“), je z ní zřejmé, kde je zařízení staveniště, mezideponie zeminy, je v ní zakreslena stávající zeleň, obsahuje i vytyčovací výkres umístění stavby se souřadnicemi jednotlivých bodů. Je tedy velmi podrobná a je dostačujícím podkladem pro rozhodnutí.

Pokud jde o odstupové vzdálenosti, ty jsou stanoveny v rozhodnutí stavebního úřadu, a to od hrany balkonu k pozemku žalobkyně v délce 3,31 metru. Stavba byla posouzena podle

platného ustanovení § 25 vyhlášky o využívání pozemků a vyhovuje mu. Ustanovení § 25 odst. 2 přitom nelze aplikovat, neboť se jedná o odstup mezi rodinným domem a stavbou pro rekreaci, který dané ustanovení neřeší. Stavba žalobkyně je navíc mimo navrhovaný dům a nejedná se tak ani o protilehlé stěny. Také odkaz na § 25 odst. 1 vyhlášky o využívání pozemků s tvrzením, že stavba do lokality nezapadá, neobstojí, protože projekt byl vypracován autorizovanou osobou, která má dostatečnou odbornou způsobilost pro navrhování staveb.

Další nová námitka, že v důsledku podstatné změny projektu bylo nutné vyžádat nová stanoviska dotčených orgánů, není namístě, neboť dne 16. 9. 2011 pod č.j. SÚ/533/11/Po bylo oznámeno pokračování řízení a uvedeno, jaké doklady byly doplněny. Stanovené orgány mohly podle poučení ve lhůtě 15 dnů uplatnit svá stanoviska, což však neučinily. Nebyl tak porušen § 90 stavebního zákona a byla předložena veškerá stanoviska požadovaná vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a vyhláškou č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Splnění požadavků § 18 odst. 1 vyhlášky o technických požadavcích je doloženo zprávou o posouzení základových poměrů pro založení rodinného domu z června 2010, přičemž samostatný hydrogeologický posudek není právními předpisy pro stavbu rodinného domu vyžadován. Obavy žalobkyně nejsou ničím podloženy.

Žalovaný dále odmítl, že by nebyly splněny podmínky pro spojení územního a stavebního řízení, neboť územní plán města jednoznačně vymezuje podmínky v území. Námitky stran ohrožení při odstraňování stávající stavby jsou podle žalovaného bezpředmětné, neboť to je předmětem samostatného správního rozhodnutí. Pokud jde o zásah do pohody bydlení, ten podle žalovaného nastává v určité míře vždy, podstatné je, že nedošlo k narušení pohody bydlení nad přípustnou míru. Ze studie zastínění je zřejmé, že míra zastínění pozemku žalobkyně bude i po realizaci stavby vyhovující požadavkům příslušné vyhlášky. K posouzení tvrzení o snížení hodnoty nemovitostí žalobkyně se žalovaný necítí být kompetentní, námitku však považuje za nepodloženou a účelovou, neboť přestavbou rekreační nemovitosti na rodinný dům ceny pozemků spíše rostou. Ve výsledku proto žalovaný navrhuje, aby žaloba byla v plném rozsahu zamítnuta.

Žalobkyně v replice zdůraznila, že pokud by žalovaný provedl ohledání na místě, zjistil by, že nezpevněná příjezdová komunikace není funkční a že v případě jejího používání sesuv půdy na přilehlou ulici reálně hrozí. Projektová dokumentace to však vůbec neřeší a je tak porušen § 24e vyhlášky o využívání území, kterým se však stavební úřad nezabýval, protože pracoval s již neaktuálním zněním vyhlášky. Žalovaný se také vůbec nevyjádřil k chybějícímu souhlasu s připojením stavby na síť pozemních komunikací.

Dále uvádí, že žalovaný pouze vychází ze zkrácených výpočtů, aniž by si je ověřil. Pokud jde o výšku stavby, navýšení terénu má vliv na posouzení, zda stavba má dvě nebo tři NP a tedy na soulad s územním plánem. Přitom údaj o nejvyšší úrovni přilehlého terénu není nijak prokázán a je pouze tvrzením stavebníka. Odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků pak na situačním výkresu neodpovídají údajům stanoveným v rozhodnutí stavebního úřadu, ale činí 2,25 m k pozemku žalobkyně a 1,25 m od pozemku na protilehlé straně. Žalovaný si neověřil soulad projektové dokumentace se stavebním povolením. Žalovaný také vycházel z již neplatného znění vyhlášky o využívání pozemků, čímž se dopustil závažné procesní vady, pro niž by mělo být napadené rozhodnutí zrušeno dle ustanovení § 78 odst. 1 písm. c) s. ř. s. i bez jednání. Došlo také k natolik nedostatečnému zjištění skutkového stavu, že je třeba zásadního doplnění, neboť žalovaný vycházel pouze z projektové dokumentace, aniž by se zabýval nesrovnalostmi, kterými trpí.

Žalobkyně také nepovažuje za dostačující zveřejnění výzvy o pokračování v řízení na úřední desce stavebního úřadu, naopak bylo třeba nová vyjádření vyžádat. Stávající stanoviska nejsou po změně projektu relevantní. Žalobkyně proto navrhla napadené rozhodnutí zrušit, přičemž měla za to, že jsou dány všechny tři důvody pro zrušení napadeného rozhodnutí i bez nařízení jednání podle § 76 odst. 1 s. ř. s.

Ze správního spisu soud zjistil, že dne 18. dubna 2011 podal stavebník na příslušných formulářích žádost o spojené územní a stavební řízení na stavbu rodinného domu včetně přípojek vody, kanalizace, plynu, elektro silnoprůdu a veřejného telefonu na místě dosavadního rekreačního objektu a přilehlé zahrady a za dalšího účastníka řízení označil mimo jiné i žalobkyni. Přílohou žádosti byla dokumentace stavby podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, dále kopie katastrální mapy a situační výkres současného stavu se zakreslením požadované stavby a vzdáleností od hranic pozemků, stanoviska provozovatele vodovodu a kanalizace, plynovodu, elektrických rozvodů, telefonní sítě, vyjádření města k projektové dokumentaci, rozhodnutí o povolení kácení dřevin (přílohou je plánek zahrady, z nějž se podává, že povolení je nutné pouze pro kácení jediného stromu, další tři ke kácení určené dřeviny mají obvod kmene pouze 15 cm), souhlas stavebního úřadu s odstraněním dosavadní stavby ve smyslu § 128 stavebního zákona a územní rozhodnutí na prodloužení kanalizace a vodovodu až ke stavebnímu pozemku, dále pak zpráva o posouzení základových poměrů pro založení rodinného domu a posudek o stanovení radonového rizika.

Vyjádření města z 26. 8. 2010 k projektové dokumentaci uvádí, že výměra pozemku činí 524 m² a nedosahuje hodnoty doporučené územním plánem města Mnichovice 800 m². Vzhledem k tomu město souhlasí se stavbou rodinného domu za podmínky zpřísnění regulačních podmínek takto: zastavěná plocha bude max. 100 m² (19,1%), zpevněné plochy budou činit max. 25 m² (4,8%), zeleň min. 399 m² (76,1%). Dům bude mít sedlovou střechou o celkové výšce 7,07m.

Ve složce označené jako architektonicko-stavební část se nachází barevný situační výkres po doplnění učiněném 13. 9. 2011 v měřítku 1:250, který barevně odlišuje plochu zeleně, zpevněných ploch a novostavby, přičemž v tabulce uvádí, že z celkové plochy pozemku 524 m² připadá na zeleň 400 m² (76,3 %), na zastavěnou plochu 100 m² (19,1 %) a na zpevněné plochy 24 m² (4,5 %). Jako zpevněné plochy je vyznačuje nájezdovou rampu ke vstupu do domu a terasu se schodištěm přiléhající k jižní straně domu. Zelenou barvou jsou vybarveny i tři parkovací stání u severní hranice pozemku a plocha nad dvěma vsakovacími jámkami na jih a severovýchod od domu. Půdorys domu má tvar dvou částečně se překrývajících obdélníků. Výkres zachycuje také pozici a druh stromů na pozemku a zvýrazňuje tři stromy, které jsou určeny ke kácení. Na východní straně domu (směrem k pozemku žalobkyně) je vyznačena pouze zeleň, žádná terasa apod. Na hranici s pozemkem žalobkyně je vyznačena v délce domu zeď a je ručně přeškrtnuta s poznámkou „zeď nebude provedena“ a podpisem zástupkyně stavebníka „Kašp.“ Čárkovanou čarou je na severní straně východní fasády naznačena plocha balkonu, přičemž je vyznačena jeho vzdálenost od hranice s pozemkem žalobkyně s údajem 3,31 metru. Vzdálenost jižní části východní fasády domu je pak uvedena na 3,70 metru. Odstup stěny domu od hranice s pozemkem na západní straně je okótován mírou 2,21 metru (kótování je naneseno na úsečce nacházející se na výkresu v prostoru ulice). Odstup na jižní a severní straně není vyznačen. Na stavbě je dále vyznačena výška hřebene střechy 7,4 metru a na ploše celé situace jsou vyznačeny výškové kóty pozemku. U stěn stavby jsou rozlišeny na údaj o nadmořské výšce rostlého terénu (RT) a upraveného terénu (UT). Výjimečně jsou uvedeny v plném rozsahu (např. ve středu jižní části zahrady kóta 369,82), zpravidla však pouze posledními dvěma ciframi a přesností na setiny metru. Výška terénu se pohybuje od (3)68,63 m.n.m. v severovýchodním cípu pozemku do

(3)70,86 m.n.m. na západní hranici pozemku. Na východní straně stavby má dojít ke snížení terénu až o 60 cm, na jižní a západní straně naopak v návaznosti na nájezdovou rampu a jižní terasu k jeho násypu až o téměř 1,5 metru (rozdíl UT a RT). V legendě výkresu (včetně všech ostatních) je uvedeno, že kóta $\pm 0,000 = 71,93$ Balt p.v. [tj. zřejmě 371,93 metrů nad mořem ve výškovém systému balt(ský) po vyrovnání, který je odvozen od střední výšky hladiny moře v Kronštadu na pobřeží Baltského moře].

Výkres situace POV (zřejmě parkování osobních vozidel) vyznačuje červeným šrafováním trasu a plochu příjezdové cesty na stavbu, která navazuje na v severozápadním cípu pozemku vyznačenou dvoukřídlou bránu. V nejširším bodě u vrat na pozemek je vyznačena šířka cesty údajem 3,10 metru, dále se šířka cesty nepravidelně mírně zužuje bez vyznačení přesných rozměrů. V jižní části pozemku je červeným obdélníkem vyznačeno umístění zařízení staveniště (ZS) a v jihovýchodním rohu plocha mezideponie ornice.

Na výkresu č. 3, půdorys 1 NP, doplněném dle ručních poznámek před jednáním dne 13. 9. 2011, je šipkou vyznačen vstup do objektu, k němuž vede bezbariérová nájezdová rampa. Na výkresu č. 8 znázorňujícím severní a západní pohled na stavbu, který obsahuje tutéž ruční poznámku, je okótována výška říms střechy domu i její hřeben (7,40 m). Na výkresu č. 9 znázorňujícím východní a jižní pohled na stavbu je u východního pohledu (tj. směřujícího k pozemku žalobkyně) ručně přeškrtnut výstupek v úrovni stropu 1.NP na jižní straně východní fasády a je připsáno „pergola nebude“ s podpisem zástupkyně stavebníka „Kašp.“ Na všech pohledech je zachycena plnou čarou linie nového terénu a čárkovanou linie původního terénu. Původní podoba výkresů dodatečně předkládaných před ústním jednáním se ve spise nenachází.

Výkresy č. 6 a 7 zachycující vertikální řezy domem znázorňují opět plnou čarou linii nového terénu a čárkovanou linii původního terénu. Kótou $\pm 0,000 = (3)71,93$ Balt p.v. je označena výška podlahy 1.NP a od této kóty jsou odvozeny ostatní výškové kóty. Na řezu A-A v linii východ-západ (výkres č. 6) je vyznačena výška původního terénu u stěny domu na východní straně kótou - 2,35 m a na západní straně kótou -0,90 m. Na řezu B-B v linii sever-jih (výkres č. 7) je vyznačena výška původního terénu u severní stěny domu kótou - 1,93 m a na jižní straně kótou -2,10 m. Podlaha 1. PP je kótována výškou -2,90 m, tj. dva metry pod úrovní původního terénu přiléhajícího k západní stěně plánovaného domu. Výška upraveného terénu má podle výkresu č. 6 být u západní stěny domu shodná s původním terénem.

Výkres návrhu vytyčovací sítě stavby zachycuje čárkovanou čarou obvod původního čtvercového rekreačního objektu, jehož jižní stěna a mírně i východní stěna se nacházejí o něco blíže sousedním pozemkům než v případě navrhované stavby. Jednotlivé lomové body půdorysu stavby jsou v přilehlé legendě označeny přesnými souřadnicemi v systému S-JTSK, tj. systému jednotné trigonometrické sítě katastrální, jenž je závazný pro geometrické a polohové určení katastrálních území a nemovitostí [srov. § 2 písm. e), § 6 až 9 a další ustanovení vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), (dále jen „katastrální vyhláška“)] a jednoznačně s přihlédnutím k případné přesnosti souřadnic určuje pozici bodu na zemském povrchu.

V technické zprávě se v části b) uvádí, že v domku je jeden byt s kompletním příslušenstvím. V nadzemních patrech se nachází obytné prostory, v suterénu hobby a technické místnosti.

Zpráva o posouzení základových poměrů pro založení rodinného domu v části 3 uvádí, že ve vrtu na staveništi (poblíž jihozápadního rohu chaty) byla hladina podzemní vody dne 24. 6. 2010 v hloubce kolem 11,5 m pod povrchem terénu. Stavbu dvoupodlažního domu se

suterénem by hladina podzemních vod neměla ovlivnit. V závěru se dále uvádí, že stavbu lze realizovat, bude ovšem nutné dobře zajistit stavební jámu vhodným pažením, protože nad stavenišťem je místní nezpevněná komunikace a nezajištěný výkop by ji mohl ohrozit. Staveniště se nachází na dosti strmém svahu.

V části E textové dokumentace – Zásady organizace výstavby se uvádí, že navrhované stavební práce budou prováděny na pozemcích stavebníka. Plocha staveniště je dostatečná. Na pozemku se nacházejí vzrostlé stromy, které budou po dobu výstavby ochráněny obedněním. Dále se uvádí, že dodavatel je povinen při stavbě dodržovat ustanovení právních předpisů o bezpečnosti práce, zejména stěny výkopů musí být zajištěny proti sesutí dle projektové dokumentace. V části B – Souhrnná technická zpráva se pod písm. c) uvádí, že vnější pěší zpevněné plochy budou mlátové, propustné. Pojížděné plochy budou ze zatravnovacích dlaždic.

Usnesením ze dne 16. 5. 2011 stavební úřad přerušil řízení do 30. 8. 2011 a vyzval stavebníka k doplnění stavebního povolení na prodloužení vodovodního a kanalizačního řadu, hydrogeologického posudku na vsakování dešťových vod na pozemku, vyjádření správce veřejného osvětlení a smlouvy o zajištění příkonu elektrické energie.

Po předložení těchto dokladů bylo dne 8. 8. 2011 poznamenáno do spisu usnesení o spojení územního a stavebního řízení, založena kopie příslušné části územního plánu města a veřejnou vyhláškou bylo oznámeno zahájení společného řízení a datum veřejného ústního jednání.

Výňatek územního plánu města Mnichovice z května 2002 pro plochy bydlení a rekreačního bydlení městského typu stanoví tyto regulační podmínky pro rodinné domy:

- nepředepisují se regulativní opatření na vzhled rodinných domů, důraz bude kladen na ozelenění obytných ploch městskou a zahradní zelení s minimálním zastoupením jehličnanů
- doporučená velikost pozemku min. 800m², zastavěnost (=stavba hlavní, stavby doplňkové, drobné stavby) max. 25%, zpevněné plochy (=chodníky, terasy, komunikace, odstavná stání) max. 10%, zeleň min. 65%
- výška staveb RD a řadových RD max. 2 nadzemní podlaží, stavby, které budou v již existující zástavbě, nesmí výškou tuto zástavbu přesahovat.

Dne 11. 9. 2011 obdržel stavební úřad vyjádření města Mnichovice z 8. 9. 2011, v němž byl vyjádřen souhlas se stavbou za podmínky dodržení zpřísněných regulačních podmínek (s ohledem na nesplnění doporučené minimální velikosti pozemku) – maximální zastavěné plochy 100 m² (19,1 % plochy pozemku), zpevněné plochy 25 m² (4,8 %) a zeleně nejméně 399 m² (76,1 %). Město souhlasilo s předloženou projektovou dokumentací s tím, že dojde k demolici stávajícího rekreačního objektu, nový rodinný dům bude mít jedno PP a dvě NP, sedlovou střechu o celkové výšce štítu 7,4 m, na pozemku budou umístěna tři parkovací stání ze zatravnovacích dlaždic a doprava bude zajištěna stávajícím vjezdem.

Na jednání konané 13. 9. 2011 se dostavila i zástupkyně žalobkyně, která předložila písemné námitky a navrhla, aby zeď na hranici s pozemkem žalobkyně byla nahrazena živým plotem alespoň v širší domu. Stavebník souhlasil s vypuštěním zídky a uvedl, že plocha na východní straně domu bude zatravněna. V písemných námitkách žalobkyně navrhla žádost zamítnout, protože pozemek není napojen na veřejné komunikace, resp. napojení úzkým chodníčkem není použitelné pro stavební mechanizaci, projekt přesahuje limity zastavěné plochy a zpevněných ploch a nedosahuje požadované plochy zeleně, jeho PP je pouze 50 cm pod úroveň terénu a zejména na východní straně je plnohodnotným NP, celková výška fasády

stínící pozemek žalobkyně přesahuje 10 metrů a výška hřebene přesahuje ve stanovisku města uvedenou výšku 7,07 metru. Architektonicky stavba představuje cizorodý a necitlivý zásah do stávajícího charakteru venkovské zástavby a umístěním balkonu na východní straně domu zasahuje do soukromí žalobkyně a zmenšuje okótovaný odstup od jejího pozemku. Předložené výkresy jsou také nekompletní, neboť nezachycují rozdělení funkčních ploch, aby byl jejich rozsah kontrolovatelný, vymezení dočasných a trvalých záborů, zařízení staveniště, vytyčovací výkres umístění stavby, barevnost a detaily fasády, umístění káceného stromu a výkres zahradních úprav.

Ještě před konáním ústního jednání předložil stavebník doplnění textové části souhrnné zprávy, upravenou situaci stavby vypouštějící telefonní přípojku a zohledňující kótování podle základního vytyčovacího bodu, situaci vjezdu a parkování osobních vozidel, výkresy pohledů na fasády včetně výškových kót říms, půdorys 1.NP s vyznačením vstupu do objektu, studii zastínění, souhlas se stavbou v ochranném pásmu vedení silnoproudu a stavební povolení na prodloužení vodovodu a kanalizace. Stavební úřad proto dne 16. 9. 2011 vyzval účastníky řízení, aby ve lhůtě 15 dnů uplatnili své námítky a připomínky k doplněné dokumentaci.

Studie zastínění pozemku žalobkyně a souseda z jižní strany novou stavbou při popisu situace kótuje výšku hřebene střechy stavby výškou +14,33 metru, výšku hřebene budovy žalobkyně pak kótou +10,46 metru. V části 5.2 studie se uvádí, že výšky byly kótovány ve vztahu ke srovnávací rovině $\pm 0,000 = 65,00$ Balt p.v. (tj. zřejmě 365 m.n.m). Výška kontrolních bodů umístěných na pozemek žalobkyně činila +2,96 m.

Doplnění technické zprávy dle připomínek z 8. 9. 2011 uvádí ve vztahu k ploše zeleně, že okapní chodníček není navržen a zatravnění bude provedeno až k fasádám domku. Plochy poklopů šachet a ostatních drobných inženýrských objektů nejsou vyčísleny. Do bilancí ploch zastavěných či jiných se nezapočítávají. Jedná se o plochy do 1 m². Poklop vodoměrné šachty bude mít rozměry 600 x 600 mm.

Žalobkyně v doplnění svých připomínek doručeném stavebnímu úřadu dne 3. 10. 2011 setrvala na tom, že návrh i nadále odporuje svojí výškou a zastavěnou plochou územnímu plánu města a stále nesplňuje požadavky obecných technických požadavků, když pozemek není napojen na komunikační síť a odstupy od sousedního pozemku nesplňují požadované limity.

Dne 16. 11. 2011 stavební úřad rozhodl o umístění stavby a vydal stavební povolení. Ve vymezení stavby ve výroku II. se uvádí, že napojení pozemku na komunikaci Jiráskova je stávajícím vjezdem (v šíři 3m) u severozápadního rohu pozemku. Stávající vjezdová brána bude posunuta do pozemku stavebníka tak, aby bylo možno na hranici vybudovat pilíř měření elektřiny a stavbu plynového kiosku, mimo oplocení pozemku. V tomto rozhodnutí stavební úřad v podmínce č. 1 až 3 stanovil, že stavba bude umístěna v souladu se situací 1: 250, která je součástí předložené projektové dokumentace a rodinný dům bude umístěn ve vzdálenosti 2,21 m od hranice s pozemkem na západě, 3,31 m od hranice pozemku žalobkyně měřeno od kraje balkonu na východní stěně rodinného domu a min. 6,2 m od pozemku ulice Jiráskova. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace a případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu. Umístění stavby rodinného domu bude před zahájením stavebních prací vytyčeno oprávněným geodetem. Podmínkou č. 13 bylo uloženo, že v případě používání a poškození stávající komunikace při výstavbě je stavebník povinen uvést ji do původního stavu. K námítkám žalobkyně stavební úřad uvedl, že situaci kolem vjezdu na pozemek zná z místních šetření v dané lokalitě. Stávající nezpevněný vjezd o šíři tří metrů přes sousední pozemek navazuje na ulici Jiráskova, byl užíván v minulosti pro přístup k rekreačnímu objektu a bude tak využíván i nadále pro přístup k rodinnému domu.

Pro přístup odpovídající stavební techniky (např. nákladní vozy kategorie N1) je dostačující a souhlasí s ním i město ve svém vyjádření z 8. 9. 2011. Pokud jde o další námitky, odkázal opět na vyjádření města z 8. 9. 2011 a doplněnou stavební dokumentaci, ve vztahu k hodnocení počtu podlaží pak odkázal na ČSN 73 4301. Doplněná stavební dokumentace je podle stavebního úřadu vyhovující. Ve vztahu k odstupovým vzdálenostem stavební úřad cituje ustanovení § 25 odst. 6 vyhlášky o využívání území, a to skutečně ve znění, které předcházelo novele provedené vyhláškou č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jež nabyla účinnosti dne 26. 8. 2009. Uzavírá, že stavba je v souladu s ustanoveními vyhlášky a dodává, že upravený projekt neobsahuje terasu na straně k pozemku žalobkyně. Následně dne 23. 11. 2011 rozhodnutím stavebního úřadu došlo ještě k odstranění zjevné nesprávnosti rozhodnutí ve jméně stavebníka.

Dne 6. 12. 2011 podala žalobkyně proti uvedenému rozhodnutí odvolání, v němž uvedla, že projektová dokumentace je nepřesná a neshoduje se s písemnými podmínkami rozhodnutí stavebního úřadu, takže neumožňuje jednoznačné umístění stavby. V situaci jsou navíc ruční opravy a škrtky. Není také zřejmá souvislost mezi situací a vytyčovací výkresem. Stavba není určena ani výškově, když není zřejmé, od čeho se kóta hřebene střechy měří. Účelovým navýšením pozemku je uměle vytvářeno PP, v důsledku čehož stavba převyšuje hladinu 10 metrů i všechny sousední stavby. Žalobkyně opakuje argumentaci nedostačujícího připojení na pozemní komunikace a doplňuje, že v případě jeho intenzivního využití hrozí sesuv půdy na přilehlou ulici a že chybí souhlas dotčeného orgánu k připojení navrhované stavby na veřejnou komunikační síť. Projekt nevyhovuje územnímu plánu, město se ve svém vyjádření zmýlilo a stavební úřad toto mylné stanovisko bez dalšího akceptoval. Aby nedošlo k znehodnocení majetku žalobkyně a celkového charakteru zástavby, bylo požadováno zrušení rozhodnutí stavebního úřadu.

Dne 19. 03. 2012 vydal žalovaný napadené rozhodnutí, jímž odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Napadené rozhodnutí žalobkyně dle připojené doručky převzala dne 4. 4. 2012. V odůvodnění napadeného rozhodnutí žalovaný uvedl, že dodatečné škrtky ve výkresu (škrtnutí zdi na hranici pozemků) se nedotýkají odstupové vzdálenosti od pozemku žalobkyně a nemůžou způsobit nejednoznačnost umístění stavby. Textové podmínky umístění stavby v rozhodnutí se také shodují s obsahem výkresu a situace je dostatečně určitá. Jsou také splněny podmínky ČSN pro vymezení podzemního podlaží stavby, což plyne z výkresů řezu stavbou, na nichž je vyznačena výška rostlého terénu. Navýšení terénu přitom na výšku stavby nemá vliv, neboť rozhodující je výškové zaměření kóty 0,00 = 371,93 Balt p.v. K připojení stavby na komunikační síť žalovaný uvedl, že jsou splněny podmínky stanovené § 25 odst. 7 vyhlášky o využívání území, přičemž nemuselo být ani vydáváno rozhodnutí o připojení stavby na komunikační síť, protože bude využíván stávající vjezd. Citací části odůvodnění žalovaný také vyvracel námitku, že nebyl posouzen soulad s územním plánem.

Nad rámec správního spisu soud zohlednil i určité veřejně přístupné informace. Seznámil se s výřezem turistické mapy lokality, v níž se nachází plánovaná stavba rodinného domu, dostupné na internetovém portálu www.mapy.cz, na níž je zřejmé, že v těsné blízkosti jihovýchodního rohu stávajícího rekreačního objektu (dle připojeného měřítka se jeví, že jde o vzdálenost menší než pět metrů) probíhá vrstevnice, která odpovídá nadmořské výšce 370 m.n.m. Dále se soud seznámil s výřezem letecké mapy dané lokality z téhož internetového portálu, která podle údaje v levém dolním rohu odpovídá stavu v roce 2011. Na tomto snímku jsou rozeznatelné v krátkém úseku na spojnici mezi bránou na pozemek stavebníka a přilehlou ulicí v travnaté ploše vyjeté koleje. Ve zbylých úsecích je plocha zastíněna korunami stromů.

Soud po zjištění že žaloba je včasná (dle razítka na obálce byla dána poslední den lhůty na poštu) a podaná oprávněnou osobou se v první řadě zabýval tím, zda napadené rozhodnutí je přezkoumatelné. Žalobkyně totiž uvedla, že nebyly řádně vypořádány její námitky, neuvedla však konkrétně, které její námitky měl žalovaný přejít bez povšimnutí. Soud však dospěl k závěru, že odůvodnění napadeného rozhodnutí se vypořádává se všemi odvolacími námitkami žalobkyně a nic mu tak nebrání v přezkumu právních a skutkových zjištění učiněných v napadeném rozhodnutí.

Při posouzení uplatněných žalobních bodů soud musí v první řadě poukázat na ustanovení § 89 odst. 1 a § 112 odst. 1 stavebního zákona, v nichž je jak pro územní řízení, tak i pro stavební řízení zakotvena koncentrační zásada. K námitkám žalobkyně uplatněným po ústním jednání, resp. v okolnostech tohoto případu po uplynutí lhůty k vyjádření se k podkladům doplněným před ústním jednáním, se již dále nepřihlíží. Pozdější námitky tak nemohou být z logiky věci přípustné ani v řízení před soudem. V tomto směru se právní úprava neliší od úpravy obsažené v předchozím zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“) a je aplikovatelná i související judikatura správních soudů. Je však nutno doplnit, jak již judikoval Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 17. 5. 1999, č. j. 6 A 95/94-87, publikovaném v časopise pod č. 619/2000 Soudní judikatury (ASPI a.s.), číslo vydání (svazku) 2, ročník 2000, přístupném též v informačním systému ASPI, že „koncentrační zásada v řízení o povolení stavby ... má omezené užití v tom smyslu, že porušení kogentního právního předpisu hmotného nebo procesního práva v řízení nesmí správní orgán přejít již z úřední povinnosti. Je-li námitka účastníka, poukazující na porušení takového právního předpisu, učiněna v průběhu řízení jeho účastníkem i po uplynutí lhůty k námitkám stanovené, nemůže ji správní úřad odmítnout jako opožděně podanou, ale musí se jí věcně zabývat“.

S ohledem na výše soud konstatuje, že námitky obsažené v žalobních bodech č. 9, 10, 12 a 13 byly uplatněny opožděně, neboť v námitkách uplatněných u ústního jednání nebyly obsaženy. Přitom se nejedná o námitky, které by upozorňovaly na porušení kogentní právní normy. To samé pak platí o části žalobního bodu 1 (i), která se dovolávala nedostatečné ochrany vzrostlých stromů na pozemku, potřeby pokácení dalších, v projektu neuvedených stromů, nedostatečnosti plochy pro zřízení staveniště a skutečnosti, že spojovací komunikace vede přes pozemek třetí osoby, jejíž souhlas nebyl předložen. Soud se proto věcně zabýval pouze zbylými žalobními body.

Pro věc je zásadní zejména otázka, zda údaje obsažené ve stavební dokumentaci, zejména v její grafické části, odpovídají realitě nebo jsou, jak namítá žalobkyně, v rozporu s realitou na místě samém. Je to proto, že veškerá argumentace správních orgánů se zakládala na údajích obsažených v projektové dokumentaci a nikoliv na údajích ověřených na místě samém. Žalobkyně uplatňuje svou námitku povšechně a konkrétní příklady nepřesnosti neuvádí. Výjimkou je tvrzení, že přístup na pozemek není sjízdný pro stavební techniku a jeho šířka je menší než uváděné tři metry, tvrzení, že odstupové vzdálenosti k sousedním pozemkům jsou nižší, než uvádí výkresová dokumentace a že také údaj o výšce objektu není ničím podložen.

K tomu soud uvádí, že projektová dokumentace zachycuje stavbu, která ještě není postavena a tak ani nelze na místě samém změřit údaj o odstupu od hranice sousedního pozemku nebo výšku stavby. Podstatou územního a stavebního řízení je to, že rozhodnutím stavebního úřadu jsou závazně pro stavebníka určeny mj. i tyto parametry budoucí stavby. To se stalo i v podmínkách č. 1 až 3 spojeného územního rozhodnutí a stavebního povolení, kde bylo stavebníkovi uloženo, aby dodržel odstup 2,21 m od hranice s pozemkem na západě, 3,31 m od hranice pozemku žalobkyně měřeno od kraje balkonu na východní stěně rodinného domu a min. 6,2 m od pozemku ulice Jiráskova. Zároveň bylo stavebníkovi uloženo, aby

umístění stavby bylo na místě samém ještě před jejím započítím vytyčeno geodetem. Pokud by tedy vzniklá stavba těmto podmínkám ve výsledku odporovala, nebylo by možné ji zkolaudovat a stavební úřad by mohl v případě neodstranění takových závad přistoupit i k jejímu odstranění podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, neboť by se jednalo o stavbu postavenou v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu. Situace by mohla být zkomplikována pouze tím, že příslušné rozhodnutí odkazuje zároveň i na výkresovou dokumentaci, a ta by mohla písemně stanoveným podmínkám odporovat. K tomu však v tomto případě nedošlo, neboť ta s těmito podmínkami není v rozporu, když uvádí stejné odstupové vzdálenosti.

Námítka, že odstup balkonu od hranice pozemku žalobkyně činí ve skutečnosti 2,25 m tak nemá žádnou oporu ve vymezení stavby rozhodnutím stavebního úřadu a nemůže proto ani vést k závěru o nezákonnosti napadeného rozhodnutí. Navíc na jižní straně východní stěny domu ani stavební dokumentace se žádným balkonem nepočítá, pouze se tam nacházela zakreslená pergola, která však byla (zřejmě také na žádost žalobkyně) z projektu při ústním jednání vypuštěna. Tato námitka je proto nedůvodná.

Také námitka nesprávného zachycení šířky přístupové cesty není namístě. Dokumentace opět zachycuje stav po provedení stavby, přičemž z výroku stavebního povolení vyplývá, že brána ke stávajícímu vjezdu se bude posunovat za účelem zřízení sloupku elektrické a plynové přípojky. Proto šířka komunikace v místě nově zřízené brány nemusí odpovídat stávajícímu stavu a může po provedení prací skutečně činit 3,01 metru, jak je uvedeno na výkresu situace stavby. Šířka spojovací komunikace v další části trasy již není v dokumentaci zachycena. Lze tedy uzavřít, že ani v tomto bodě se žalobkyni nepodařilo relevanci stavební dokumentace vyvrátit. Z letecké fotografie lokality z roku 2011 navíc vyplývá, že i v navazující části je spojovací komunikace sjízdná pro dvoustopá vozidla, neboť fotografie zachycuje vyjeté koleje v trávě. Ačkoliv nemusí šířka kolejí již činit celé tři metry, nepředstavuje pouze úzkou pěšinu, jak tvrdí žalobkyně.

Konečně ani údaje o výšce stavby nejsou zmatečné a nereálné. Stavební výkresy jsou založeny na principu, kdy se stanoví základní výšková kóta $\pm 0,000$ a její přesná nadmořská výška (zde 371,93 m.n.m. v baltském systému po vyrovnání). Za výchozí kótu byla stanovena úroveň podlahy 1.NP a všechny ostatní výškové kóty jednotlivých částí domu jsou odvozeny od ní. Pokud se ke konkrétní výškové kótě přičte nadmořská výška základní výškové kóty, lze získat nadmořskou výšku tohoto konkrétního bodu. V rámci výkresů nejsou zjevné žádné nesrovnalosti a ani žalobkyně na žádné nepoukazuje. Pokud pak má za to, že snad neodpovídá kótace rostlého terénu realitě, soud porovnáním s údaji v turistické mapě dané lokality zjistil, že v situačním plánu zachycené kóty odpovídají mapovým podkladům velmi věrně, neboť v místech kudy prochází vrstevnice 370 m.n.m. jsou na výkresu údaje kolem hodnoty 369,5 m.n.m., tj. o něco málo dokonce nižší, což jsou hodnoty pro argumentaci žalobkyně nedostatečnou hloubkou 1.PP ještě výhodnější než údaj zachycený na mapě. Soud nezjistil ani žádný nesoulad mezi kótací nadmořské výšky rostlého terénu u stěn domu na situačním výkresu a kótací výšky terénu na výkresech řezů domem, neboť ty se po započtení nadmořské výšky základní výškové kóty shodují. Soud proto dospěl ke shodnému závěru jako žalovaný, že předložená projektová dokumentace je relevantním podkladem a lze z ní při posouzení věci dále vycházet.

Nejzásadnější námitkou žalobkyně je námitka nedostatečnosti komunikačního připojení stavebního pozemku. Žalovaný na svou obranu argumentuje ustanovením § 20 odst. 7 vyhlášky o využívání území, které stanoví pouze podmínku, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace³⁾ široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Poznámka pod čarou odkazuje na zákon o pozemních komunikacích. Toto kritérium daná

stavba nepochybně bude splňovat, když v podmínkách spojeného územního rozhodnutí a stavebního povolení je stanoven odstup min. 6,2 m od pozemku ulice Jiráskova a ze situačního výkresu s přihlédnutím k jeho měřítku lze dovodit, že tato vzdálenost se pohybuje kolem 10 metrů. Předmětné ustanovení se však vztahuje v souladu s textem § 1 odst. 2 věty druhé vyhlášky o využívání území a nadpisem hlavy první třetí části na vymezování pozemků (zde stavebních pozemků), nikoliv na vlastní umístění staveb územním rozhodnutím. Na tyto případy dopadají ustanovení hlavy druhé třetí části, tj. §§ 23 až 25.

Ustanovení § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území stanoví, že stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích¹⁵⁾. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. (Poznámka č. 2 odkazuje na § 3 předchůdce vyhlášky o technických požadavcích, který definoval daný pojem, a poznámka č. 15 na v převážné části již zrušený zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.)

Toto ustanovení vyžaduje, aby při vydání územního rozhodnutí na umístění stavby byla mj. posouzena otázka, zda bude zajištěn přístup ke stavbě z přilehlých pozemních komunikací. Zde jde vyhláška již dále oproti úpravě obsažené v § 20 odst. 7, která v podstatě pouze vyžaduje, aby nové stavební pozemky byly v rozumné vzdálenosti od nějaké pozemní komunikace a bylo tak možné v budoucnu bez nepřiměřených nákladů napojit stavby nově zřízenými sjezdy. Oproti tomu ustanovení § 23 odst. 1 již v podstatě žádá po stavebním úřadu učinit zjištění, zda takový příjezd existuje anebo zda jeho zřízení je součástí projektové dokumentace. Přitom, ať již příjezd existuje nebo má být teprve zřízen, je třeba také posoudit, zda umožní bezpečné užívání staveb a bezpečný a plynulý provoz na přilehlých pozemních komunikacích a dále (v rozsahu vyžadovaném pro rodinný dům) zda je dostačující pro dopravní obslužnost a parkování a pro příjezd a zásah požární techniky. Vyhláška totiž neomezuje působnost ustanovení § 23 odst. 1 pouze na nově budované příjezdy a je třeba jej tedy použít při každém územním rozhodnutí, jímž se umísťuje stavba.

Požadavky na parametry příjezdu stanoví § 10 zákona o pozemních komunikacích a v návaznosti na něj zejména § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (v tomto směru již nelze vycházet z historické poznámky pod čarou). Tyto požadavky je v první řadě oprávněn posoudit příslušný dotčený orgán, kterým je podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích obecní úřad obce s rozšířenou působností, jenž pro účely územního řízení vydává závazné stanovisko. Zda je v případě rodinného domu nezbytné, aby příjezd vyhovoval i pro příjezd požární techniky nebo zda postačuje pro tyto účely možnost zastavení na nedaleké pozemní komunikaci (ulici, popř. komunikaci při západním okraji stavebního pozemku) je pak oprávněn posoudit jako dotčený orgán Hasičský záchranný sbor, který ve věci vydává stanovisko podle § 35 písm. b) a § 31 odst. 1 písm. b), odst. 3 věty první a contrario a odst. 4 zákona č. 133/1985, o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“).

Otázkou napojení na pozemní komunikace se stavební úřad i projekt zabýval, avšak pouze v tom směru, že bylo konstatováno, že bude používán dosavadní vjezd, který sloužil k obsluze rekreačního objektu. Z tohoto důvodu pak podle žalovaného ani nebylo namístě vyžadovat stanovisko dotčeného orgánu na úseku pozemních komunikací. Jak však plyne

z ustanovení § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území, toto posouzení je nutné vždy při vydání rozhodnutí o umístění stavby a proto mělo být obstaráno závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zákona o pozemních komunikacích a také stanovisko Hasičského záchranného sboru. Jestliže je žalovaný ani stavební úřady nevyžádaly a podle obsahu spisu je neobstaral ani stavebník, porušili tím ustanovení § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území. V tomto směru tedy vydání napadeného rozhodnutí předcházelo nesprávný procesní postup, který nepochybně mohl mít vliv i na správnost rozhodnutí.

Žalobkyně také argumentovala porušením ustanovení § 24e odst. 1 vyhlášky o využívání území, podle kterého se musí staveniště zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět, přičemž nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením.

Toto ustanovení ovšem hovoří pouze o přísunových trasách pro dopravu materiálu a nikoliv o požadavku na šířku a sjízdnost přístupové pozemní komunikace např. nákladními vozidly. Ustanovení § 24e odst. 1 může dokonce vyhovět i stavební pozemek, který nebude vůbec dostupný motorovými vozidly, jestliže bude zajištěno bezpečné dopravení materiálu a případných stavebních strojů např. jeřábem, lanovkou apod. V této věci navíc stavební úřad uvedl, že je mu situace na daném místě dobře známa z jeho úřední činnosti a že předmětná spojovací komunikace bude sjízdná i menšími nákladními automobily. Znalost uvedeného místa stavebním úřadem (o níž soud v daném případě nemá pochyb, neboť z turistické mapy a letecké fotografie je zřejmé, že jde o lokalitu přiléhající k rozvojové oblasti se stavbou nových domů, zejm. ulice Nerudova a Ladova), stejně jako přítomnost vyjetých kolejí na letecké fotografii a obecný poznatek, že stavební stroje a nákladní automobily mají výrazně lepší prostupnost špatným terénem, představují podle soudu dostačující záruky toho, že stavební pozemek může být řádně zásoben stavebním materiálem a že bude dostupný i pro potřebnou stavební mechanizaci. Nic nebrání ani tomu, aby materiál byl nákladními vozy dopravován pouze na přiléhající ulici nebo komunikaci vedoucí podél západní hranice pozemku a odtud přenesen či převezen drobnou mechanizací.

Tvrzení žalobkyně o možném sesuvu spojovací komunikace na přilehlou ulici v důsledku intenzivního zatížení stavebními stroji je pak opět tvrzením opožděným, které v souvislosti s ústním jednáním před stavebním úřadem neuplatnila. Z údajů o přístupové komunikaci na pozemek obsažených ve správním spise přitom ohrožení sesuvem žádným způsobem nevyplyvá, žalobkyně je konkrétními důkazy (např. detailními fotografiemi, odborným vyjádřením či znaleckým posudkem) nezachytila a znalost lokálních poměrů stavebním úřadem není ničím vyvrácena. Přístupová komunikace slouží pouze pro přístup k pozemku stavebníka a i v případě vysoce hypotetického poškození komunikace je navíc stavebník povinen ji uvést podle podmínky č. 13 stavebního úřadu do původního stavu. Za daných okolností proto nebyla dostatečně zpochybněna bezpečnost a řádná využitelnost stávajícího příjezdu na stavební pozemek ve smyslu § 24e odst. 1 vyhlášky o využívání území.

Pokud v žalobním bodě 2 žalobkyně namítá, že nejsou splněny podmínky stanovené územním plánem města, soud se s ní neztotožňuje. Co má být započteno do zastavěné plochy a co do zpevněných ploch uvádí přímo územní plán. Do zpevněných ploch započítává výslovně chodníky, terasy, komunikace a odstavná stání. Za zastavěné plochy považuje plochu stavby hlavní, doplňkových staveb a drobných staveb. Zbytkovou kategorii představuje zeleň. Protože definici těchto ploch určuje územním plánem město, je namístě

v případě pochybností o zařazení konkrétních ploch vycházet z vyjádření města, jestliže přímo neodporuje ustanovením územního plánu. Je třeba také vzít v úvahu skutečnost, že smyslem procentních limitů jednotlivých ploch je především dodržení estetických kritérií v podobě dostatečného ozelenění území a zachování jeho přírodního vzhledu. Pokud proto město akceptovalo plochu zatravněvacích dlaždic mezi plochy zeleně, lze s ohledem na ozelenění této odstavné plochy (která by jinak spadala mezi zpevněné komunikace) tento výklad akceptovat. Stejně tak neodporuje estetickému požadavku, pokud jsou do zelených ploch započteny i mlátové chodníky, tj. chodníky sypané z přírodního kameniva ve směsi s jemnější frakcí a následně mechanicky zhutněné, neboť nejde o zadlážděné nebo zabetonované plochy, nýbrž o plochy nenarušující přirozený vzhled, které jsou pouze terénní úpravou. Lze také souhlasit se závěrem, že plochy vík podzemních nádrží, jestliže se nevyskytují ve velkém počtu a ani nepředstavují větší plochu, např. přes 1 m², nemusí být započítávány do zpevněných ploch. Pokud pak jde o plochu bezbariérového přístupu v podobě příjezdové rampy ke vchodu domu a o plochu terasy a přilehlého schodiště na jižní straně, jde právě o případ zpevněných ploch, tj. o pochozí plochy umístěné mimo půdorys budov, které zároveň nepředstavují pouze zpracování zemského povrchu ve smyslu prostých terénních úprav, nýbrž povrch zakrývají dlažbou, betonem apod. Výklad zastávaný žalobkyní, že přístupové cesty je nutné považovat za doplňkové stavby, by vedl do značné míry k vyprázdňení kategorie zpevněných ploch, neboť ze stejných důvodů by bylo nutno za vedlejší stavby označit vedle příjezdové rampy i terasy, schodiště a komunikace umožňující přístup k domu, což by vedlo k absurdním závěrům. Se zařazením jednotlivých ploch, tak jak je odsouhlasilo i město, proto soud souhlasí.

Zbývá ověřit správnost výpočtu zastavěné plochy, což soud učinil s využitím údajů o rozměrech stavby na výkresu půdorysu 1.PP (výkres č. 2), tj. podlaží, kde se dům svými stěnami dotýká terénu. Půdorys sestává ze dvou obdélníků o rozměrech 9,4 m x 7 m a 9,2 m x 5,55 m, které se překrývají plochou o rozměru (5,55 – 4,15) m x (9,4 – 1,15) m, tj. 1,4 x 8,25 metru. Zastavěná plocha tak činí součet plochy obou obdélníků po odečtení plochy překryvu obdélníků (ta je v součtu započtena dvakrát), tj. $65,8 + 51,06 - 11,55 = 105,31 \text{ m}^2$. I když do zastavěné plochy není započtena plocha pod příjezdovou rampou či terasou, přesahuje tato plocha limit stanovený územním plánem a vyjádřením města. Žalobkyně má pravdu, pokud uvádí, že údaje o zastavěné ploše jsou nesprávné. I z tohoto důvodu tak napadené rozhodnutí neobstojí, jestliže povolilo stavbu o zastavěné ploše 100 m², tj. na samém horním limitu povolené zastavěnosti pozemku, a zároveň potvrdilo projektovou dokumentaci, která počítá se stavbou domu, který zabírá plochu 105,31 m². Údaje v tabulce na projektové dokumentaci odporují rozměrům projektované stavby a této skutečnosti si měl stavební úřad před potvrzením dokumentace a následně i žalovaný povšimnout. Výpočet, který žalovaný předestřel ve svém vyjádření a který je založen na výpočtu plochy obdélníku 9,35 x 11,5 m a odečtení dvou shodných obdélníků o rozměru 1,35 x 5,6 m naprosto neodpovídá projektové dokumentaci, neboť k výpočtu použité rozměry (vyjma míry 5,6 m) nelze na půdorysu 1.PP nikde nalézt a neodpovídají rozměrům plánované stavby. Jestliže pak sám žalovaný uvádí, že plocha zpevněných ploch dosahuje 24,1 m² při daném limitu 25 m² a na plochu zeleně tak zbývá 394,59 m² ($524 - 24,1 - 105,31$) při minimálním požadavku 399 m², je zřejmé, že nemůže být splněn ani regulativ na minimální plochu zeleně. Přepočítávat rozsah zpevněných ploch je proto již nadbytečné.

Dále je třeba poukázat na to, že příloha č. 1 vyhlášky o dokumentaci staveb nevyžaduje, aby výkresová část projektové dokumentace obsahovala i projekt budoucí zahrady. Takový požadavek lze nalézt pouze v části A bodu 3.11.2 přílohy č. 2 vyhlášky o dokumentaci staveb, avšak příloha č. 2 se týká pouze prováděcí dokumentace stavby, která není pro územní a stavební řízení nutná, ledaže její zpracování stavebníkovi uloží stavební

úřad podle § 92 odst. 1 věty první stavebního zákona. K tomu však nedošlo a soud ani neshledává dostatečně závažné důvody, proč by takto stavební úřad musel postupovat, když situační výkres po jeho doplnění poskytuje dostatečnou míru informací pro posouzení záměru.

K žalobnímu bodu č. 3 soud uvádí, že část 4 přílohy katastrální vyhlášky představuje pouze citaci ustanovení § 2 písm. a) vyhlášky o užívání území, podle níž rodinný dům je stavbou, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Pokud pak soud vychází z textu čl. 3 odst. 3.3.1 ČSN 73 4301, jak jej přdestřel žalovaný, který má stanovit, že PP je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu, je zřejmé, že dům v předkládané projektové dokumentaci tomuto kritériu nepochybně vyhovuje. Podle normy totiž rozhoduje výška upraveného terénu, a to nejvyšší bod v okruhu pěti metrů od domu. Nejvyšší bod přilehlého upraveného terénu je u západní stěny domu stejný jako u původního terénu a nachází se dva metry nad (jednotnou) úrovní podlahy 1.PP, tj. výše než 80 cm nad ní. Podle normy se tedy o podzemní podlaží jedná. Je-li potvrzenou projektovou dokumentací stavebník zavázán umístit podlahu 1.PP na kótu -2,90 = 369,03 m.n.m. Balt p.v., pak kritérium normy splní i ve vztahu k původnímu terénu, jak se jeho výška podává z turistické mapy, podle níž ve vzdálenosti nepřesahující pět metrů od plánovaného domu prochází vrstevnice 370 m.n.m., tj. jeden metr nad úrovní podlahy 1.PP.

Je sice pravdou, že české technické normy nejsou právně závazným předpisem, resp. mohou jím být pouze tehdy, pokud na ně výslovně právní předpis odkáže a jsou-li zároveň veřejně a zdarma přístupné (srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2011, č.j. 10 A 138/2010-101, publikovaný pod č. 2577/2012, nebo odst. 47-50 rozsudku NSS ze dne 12. 10. 2010, č.j. 2 As 69/2010-122), přičemž v tomto případě na ně právní předpis výslovně neodkazuje. Mají tak pouze povahu doporučující.

Soud však nemá za to, že by v normě použitá kritéria byla pro výklad právního pojmu „podzemní podlaží“ neaplikovatelná. Pro rozlišení PP a NP je jednoznačně rozhodující stav po zbudování stavby, tj. upravený terén. Bylo by totiž nesmyslné, aby za PP bylo podlaží označováno i tehdy, když po odstranění terénní nerovnosti bude jeho podlaha nad úrovní nového terénu a obdobně označovat za NP podlaží, které po obsypání bude celé až po úroveň stropu pod úrovní nového terénu. S ohledem na jazykový význam slovního spojení „podzemní podlaží“, které soud vnímá tak, že jde o prostory domu, jejichž podlaha se nachází „pod zemí“, tj. pod úrovní okolního terénu, považuje soud kritéria vyjádřená v normě také za rozumná. Nanejvýš si lze představit zpřísnění kritéria tak, že rozhodující je úroveň terénu přiléhajícího nebo velmi blízkého (do jednoho metru) ke stěnám stavby, nikoliv pouze výstupek terénu vzdálený celých pět metrů od zdi, a že daný limit musí být splněn nejen u jedné stěny (panelový dům o 12 patrech v blízkosti skály by tak totiž také mohl být za dům o 12 PP a žádném NP), ale u více stěn. I takto zpřísněnou definici podzemního podlaží však 1.PP projektovaného domu jasně splňuje.

Pokud jde o argumentaci zneužitím pravidla definovaného v technické normě, soud by na případné zneužití musel reagovat s ohledem na pravidlo zakotvené v § 2 o. s. ř. (soudy dbají, aby práv nebylo zneužíváno na úkor jiných osob), jež je aplikovatelné i v soudním řízení správním. V tomto případě však zneužití pravidla nebylo prokázáno, neboť skutečnost, že z jedné strany bude po úpravách podlaží domu nad úrovní terénu, ještě takové zneužití nepředstavuje (je-li na zbylých stranách pod úrovní terénu, a to dokonce jeden metr i více).

Vnímá-li žalobkyně údaj o výšce hřebene střechy domu 7,4 m jako zjevnou manipulaci, neboť tato výška nepředstavuje skutečnou výšku od reálného terénu, je třeba uvést, že tento způsob kótace výškových údajů je přímo vyžadován právními předpisy, a to bodem 1.1.2 písm. c) v části F přílohy č. 1 vyhlášky o dokumentaci staveb, který stanoví požadavek, aby výkresová část uváděla výškové kóty jednotlivých podlaží, úprav vstupů, původního i upraveného terénu, vztažené k nadmořské výšce prvního nadzemního podlaží. Pokud pak odkazuje na studii zastínění uvádějící výšku 14,33 m, z textu studie je zjevné, že za základní bod bere nadmořskou výšku hluboko pod úroveň terénu. Ostatně tato studie s ohledem na základní bod ve výšce 365 m.n.m. Balt p.v. odhaduje výšku rekreačního objektu žalobkyně na více než 10 metrů, z čehož žalobkyni musí být zřejmá nesmyslnost její argumentace tímto údajem.

S žalobním bodem č. 4 se již soud vypořádal v části zabývající se věrohodností projektové dokumentace. Pokud výjimečně některé zmiňované údaje chybí, nejsou rozhodné pro posouzení souladu stavby s právními předpisy a územním plánem a nemohou mít dopad na zákonnost napadeného rozhodnutí.

Další žalobní bod č. 5 v první řadě namítá, že ustanovení § 25 odst. 6 vyhlášky o využívání území stanoví, že „vnější hrany pochozí plochy rodinného domu, jako jsou terasa nebo balkon, která je nad přilehlým terénem výše než 2 m, musí být nejméně 3 m od hranice sousedního pozemku“, nebylo již v době rozhodování stavebního úřadu účinné. Pokud je tedy stavební úřad ve svém rozhodnutí citoval, aplikoval na věc nesprávný právní předpis, což může představovat závažnou procesní vadu. To však platí jen tehdy, mohlo-li to mít za následek nesprávné posouzení pro věc rozhodujících skutkových či právních otázek obsažených v námitkách. Soud nezruší takové rozhodnutí, u něhož je možné bez rozsáhlejšího doplňování řízení dospět k závěru, že i přes užití práva, které na věc nedopadá, by výsledek řízení při užití odpovídajícího práva byl týž (srov. právní věty usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu [dále jen “NSS”] ze dne 28. 7. 2009, čj. 8 Afs 51/2007-87, publikovaného pod č. 1926/2009 Sb.NSS). V tomto případě novelou vyhlášky o využívání území bylo citované ustanovení odstraněno a namísto něj byl vložen nový § 25 odst. 4, který však žalovaný aplikoval v napadeném rozhodnutí. Případná vada rozhodnutí vydaného v prvním stupni tak byla napravena právním posouzením učiněným žalovaným v napadeném rozhodnutí, přičemž popření existence tohoto pochybení v řízení před stavebním úřadem ze strany žalovaného na správnost napadeného rozhodnutí mít vliv nemůže.

Dále žalobkyně namítá nedostatečnou odstupovou vzdálenost od jejího rekreačního objektu. Zde je třeba vycházet ze znění § 25 vyhlášky o využívání území, ve znění novely, jak učinil správně žalovaný. Podle odst. 2, je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije. Podle odst. 3, vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m. Podle odst. 8 se vzájemné odstupy a vzdálenosti měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

V této věci se jedná o odstup mezi rodinným domem a stavbou pro rodinnou rekreaci, tj. případ, který výslovně vyhláška neřeší. Žalobkyně se domáhá, aby bylo aplikováno pravidlo o vzdálenosti 10 metrů. Žalovaný má za to, že z vyhlášky žádné pravidlo pro tento případ dovodit nelze. S tím však soud nesouhlasí. Stanoví-li právní předpis pravidlo pro příbuzné situace a nelze dovodit, že bylo úmyslem zákonodárce obdobnou situaci z regulace zcela vypustit, je namístě analogické užití právní úpravy, která je řešené situaci nejbližší.

V této situaci se však nabízí dvě srovnatelně blízké právní úpravy. Účelem uvedených ustanovení je zachování pohody bydlení, přičemž v případě rekreačních objektů je vyžadována intenzivnější ochrana před vzájemnými rušivými vlivy v podobě většího odstupu, než v případě rodinných domů. Je však také třeba přihlídnout k záměru města, které dotčenou oblast zahrnuje mezi plochy bydlení a rekreačního bydlení městského typu, přičemž jako přípustné využití uvedlo pouze bydlení v rodinných domech, zatímco rekreační využití objektů a ploch zahrnuje do kategorie podmíněného využití. Územní plán proto tuto oblast směřuje primárně k zástavbě rodinnými domy k trvalému bydlení a rekreační využití se již stává méně preferovanou variantou. Je přitom v rukou města, aby stanovilo budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a v situaci, kdy vyhláška nestanoví jasné kritérium a je možný dvojitý výklad, má soud za to, že je třeba akceptovat záměr obce a aplikovat pravidlo pro vzdálenost mezi rodinnými domy. V opačném případě by totiž mohlo být zcela blokováno využití řady pozemků způsobem odpovídajícím záměrům města jako samosprávného společenství občanů. V daném případě navrhovaná stavba požadavek vzdálenosti nejméně sedmi metrů od objektu žalobkyně dodržuje. Stejně tak rozhodnutí stavebního úřadu požaduje dodržení vzdálenosti dvou metrů od hranice pozemku žalobkyně. Vzdálenost k pozemku na západní straně pak sice limit dvou metrů nesplňuje, ale na tomto pozemku se nachází nebezpečná komunikace a nikoliv rodinný dům. Pravidlo zakotvené v § 25 odst. 2 vyhlášky o využívání území se tak na vzdálenost k tomuto pozemku nevztahuje.

Ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky o využívání území stanoví: Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Toto pravidlo pro odstup staveb se týká pouze protilehlých stěn. Ze situačního výkresu je však zřejmé, že žádná část východní zdi projektovaného domu není protilehlá západní zdi rekreačního objektu žalobkyně. Neuplatní se zde tak ani výklad podaný v rozsudku NSS ze dne 14. 7. 2011, č.j. 1 As 69/2011-176, podle nějž pojem "okna z obytných místností v protilehlých stěnách" obsažený v § 25 odst. 2 a 4 vyhlášky o využívání území je nutné chápat jako jakákoliv okna, jež vedou z obytných místností, umístěná po celé délce protilehlých stěn, bez ohledu na odlišnou délku protilehlých stěn. Není-li zde protilehlých zdí, zůstává zde pouze pravidlo odstupů alespoň 7 metrů podle § 25 odst. 2 vyhlášky o využívání území, a to je splněno.

Ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky o využívání území dále stanoví, že vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹⁾, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Toto ustanovení není nijak konkrétní, a pokud jde o požadavky urbanistické a architektonické, ponechává stavebnímu úřadu širokou míru uvážení. Uvádí-li žalobkyně, že se stavba do dané lokality nehodí, jde o posouzení odborné povahy, které přísluší právě stavebnímu úřadu. Je třeba také poukázat na fakt, že vlastní územní plán města v tomto ponechal stavebnímu úřadu zcela volné pole působnosti, když výslovně uvádí, že požadavky na vzhled rodinných domů nemá. Z pohledu na leteckou mapu dané lokality přitom soud zjistil, že hned na západ od projektované stavby se za nebezpečnou pozemní komunikací nachází stavby rodinných domů, které si svými rozměry a honosností s projektovaným domem nezadají. Za daných okolností proto soud neshledává nepřijatelným závěr, že

navrhovaná stavba jen velmi obecně vymezeným požadavkům daného ustanovení na architektonické uspořádání vyhovuje. Žalobní bod č. 5 proto není důvodný.

V žalobním bodě č. 6 žalobkyně namítá, že stanoviska dotčených orgánů a města se vztahovala k projektové dokumentaci, jež byla následně před ústním jednáním podstatně upravena. Jak vyplynulo z obsahu správního spisu, město se vyjadřovalo již k upravené dokumentaci, neboť nové souhlasné vyjádření z 8. 9. 2011 už výslovně zachycuje zvýšenou výšku hřebene stavby na 7,4 metru. Pokud jde o další dotčené osoby (v daném případě šlo v zásadě pouze o provozovatele liniových vedení v podobě vodovodu, plynovodu, elektřiny a telefonu), nemohly učiněné změny znamenat žádnou zvýšenou hrozbu pro zájmy jimi chráněné. Kromě zvýšení hřebene střechy, vypuštění zídky a pergoly u pozemku žalobkyně a telefonní přípojky došlo pouze k upřesnění původních výkresů, které nepředstavovalo obsahovou změnu záměru. Vypuštění stavebních položek logicky znamenalo snížení rizika poškození jednotlivých vedení, zvýšení hřebene střechy pak na tato vedení nemá vliv.

S námitkou chybějících stanovisek dotčených orgánů na úseku pozemních komunikací a požární ochrany se soud již vypořádal v rámci žalobního bodu č. 1. Pokud jde o další žalobkyní postrádaná stanoviska dotčených orgánů (památkové péče, ochrany ovzduší aj.), žalobkyně neuvádí konkrétní okolnosti, z nichž by plynula možnost zásahu stavbou do zájmů těmito orgány chráněných, a možnost takového zásahu není ani soudu zjevná. Proto požadavek na doložení dalších stanovisek nepovažuje soud za důvodný. To se týká i požadavku na geologický průzkum. Ve správním spise je založena zpráva o posouzení základových poměrů pro založení rodinného domu vypracovaná osobou s odbornou způsobilostí v inženýrské geologii, která se zabývá i výškou hladiny spodních vod. Závěry obsažené ve zprávě jsou pro posouzení únosnosti půdy pro umístění stavby a ohrožení okolních pozemků a podzemních vod prováděním stavby dostatečné. Žalobní bod č. 6 je tak vyjma oprávněného poukazu na chybějící stanovisko na úseku pozemních komunikací a požární ochrany nedůvodný.

Žalobní bod 7 namítá porušení § 5 odst. 1 vyhlášky o technických požadavcích, který stanoví, že stavby musí mít před vstupem rozptylovou plochu odpovídající druhu stavby. Řešení rozptylových ploch musí umožnit plynulý a bezpečný přístup i odchod a rozptyl osob do okolí stavby.

V tomto směru dostatečnost vlastní přístupové cesty posoudí závazné stanovisko podle zákona o pozemních komunikacích. Přesné požadavky na počet parkovacích míst pak právní úprava výslovně nezakotvuje ani neodkazuje na ustanovení technických norem. Ponechává tak stavebnímu úřadu opět prostor pro široké správní uvážení. Žalobkyně neuvádí konkrétní argumenty, proč by měla tři parkovací místa být pro rodinný dům nedostačující. Stavební úřad je považoval za dostačující a ani soud nevidí žádný zjevný důvod pro nesprávnost takového závěru. Lze přitom pro srovnání zohlednit i ustanovení čl. 10 odst. 4 a 5 písm. a) vyhlášky hlavního města Prahy č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, ve spojení s její přílohou č. 2, která v bodě 1.1 pro objekty bydlení stanoví jako nejprísnejší kritérium, že jedno parkovací stání připadá na ½ bytové jednotky nad 100 m², tj. byt nad 100 m² musí mít dvě parkovací stání. Tato vyhláška se vztahuje na území hlavního města Prahy, které je silně zatíženo nedostatkem parkovacích míst, a lze tedy předpokládat, že zakotvené požadavky jsou přísnější, než je to nutné v případě okrajové části menšího města ve Středočeském kraji. Projektovaný rodinný dům obsahuje jeden byt, který spadá do kategorie nad 100 m², a má tři parkovací stání, tj. více než vyžaduje právní úprava pro případ Prahy. Závěr stavebního úřadu se tak jeví být rozumným. Žalobní bod č. 7 tak není důvodný, což platí i pro argumentaci stran potřeby geologického posudku (viz výše).

V žalobním bodě č. 8 žalobkyně tvrdí nenaplnění hypotézy ustanovení § 78 odst. 1 stavebního zákona, která stanoví, že stavební úřad může podle správního řádu spojit územní a stavební řízení, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán, protože svažitý terén a zvažované úpravy jeho výšky činí podmínky v území nepřehlednými. V tomto si však žalobkyně ustanovení § 78 odst. 1 stavebního zákona interpretuje nesprávně. Toto ustanovení považuje za rozhodující jednoznačnost právních podmínek pro umísťování a povolování staveb, nikoliv fyzické parametry terénu a okolí na místě stavby. To jasně plyne i z textace za slovem „zejména“, kdy stanovení podmínek v územním či regulačním plánu nemá žádný vztah k fyzickým podmínkám v terénu. Ze správního spisu jasně plyne, že podmínky pro umístění a povolení stavby v dané lokalitě byly vymezeny územním plánem, a to i pro daný konkrétní typ stavby (rodinný dům). Jednalo se tak o typický případ, pro který stavební zákon počítá s možností vést společné územní a stavební řízení a postup stavebního úřadu je v tomto směru se zákonem v souladu.

Posledním přípustným žalobním bodem je bod č. 11. V tomto směru soud, pokud jde o námitku zastínění, vychází ze studie zastínění, která uvádí, že k zastínění objektu žalobkyně nedojde. To je zřejmé i z toho, že se nachází na jihovýchod od navrhované stavby a tudíž zjevně nemůže navrhovaná stavba nikdy vstupovat do spojnice mezi sluncem a objektem žalobkyně, zastínění proto teoreticky přichází do úvahy pouze v opačném gardu. Pokud jde o zastínění pozemků žalobkyně, resp. jejich nedostatečné oslunění, právní úprava v tomto směru konkrétní limity nestanoví. Podle studie zastínění ČSN 73 4301 stanoví, že venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny (tj. 180 minut) dne 1. března. Z výsledků měření přitom vyplývá (obrázek A1), že v severozápadní části pozemku žalobkyně, která jako jediná může být zastíněna plánovanou stavbou, se doba oslunění pohybuje od 275 minut přímo na společné hranici pozemků až po 530 minut, přičemž většina plochy je osluněna v rozmezí 300-400 minut. Taková doba oslunění je nepochybně dostatečná, vysoce přesahuje požadavek normy a plánovaná stavba tak nenaruší pohodu žalobkyně nad míru přiměřenou poměrům.

Pokud jde o obecnější námitku narušení intimity a pohody bydlení při využívání rekreačního objektu žalobkyně, tuto otázku řeší právě ustanovení § 25 vyhlášky o využívání území a konkrétní limity pak jeho odst. 2 až 8. Jak již shora soud vyložil, požadavky stanovené právní normou byly splněny. Za daných okolností má soud za to, že i s přihlédnutím k územnímu plánu města, který preferuje využití území za účelem trvalého bydlení, nepředstavuje plánovaná stavba nadměrný zásah do pohody bydlení žalobkyně. K snížení pohody bydlení nepochybně dojde, což však bude důsledek jakékoliv změny původního objektu na rodinný dům. Pokud žalobkyně argumentuje tím, že by byla obtěžována pohledy z navrhované stavby při používání bazénu, z letecké mapy lokality je zřejmé, že na pozemku žalobkyně se bazén nenachází. Případné budoucí využití sousedního pozemku je přitom pro rozhodování v územním a stavebním řízení irelevantní (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 06. 02. 2001, sp. zn. 30 Ca 206/2000, publikovaný pod č. 774/2001 SJS, jenž je aplikovatelný i v poměrech nového stavebního zákona). Pokud žalobkyně přesto touží po větší ochraně soukromí, mohla také využít nabídky stavebníka na postavení zdi podél hranice pozemků. To však podle výsledků ústního jednání odmítla. Ani žalobní bod č. 11 tedy není důvodný.

S ohledem na shora učiněné závěry proto soud shledal, že v řízení před správním orgánem došlo k zásadnímu porušení ustanovení o řízení, které mohlo mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí (nevyžádání stanovisek dotčeného orgánu na úseku pozemních komunikací a požární ochrany) ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. a také, že skutkový stav,

který vzal správní orgán za základ napadeného rozhodnutí, je v rozporu s obsahem správního spisu (výměra zastavěné plochy domu přesahuje 100 m²) ve smyslu § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. Proto podle těchto ustanovení přistoupil ke zrušení napadeného rozhodnutí, aniž by bylo nutné ve věci nařizovat jednání. Skutečnost, že zbylé žalobní body soud důvodnými neshledal, nemůže již výsledek soudního řízení změnit.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobkyni, která byla ve věci úspěšná, přiznal soud náhradu nákladů řízení v celkové částce 11.640,- Kč. Tuto částku tvoří tři úkony právní služby po 2.100 Kč [převzetí a příprava zastoupení, dvě písemná podání soudu – § 7, § 9 odst. 3 písm. f) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb.], dále tři paušální částky jako náhrada hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 téže vyhlášky, vše zvýšeno o částku 1.440 Kč odpovídající 20 % DPH, a dále soudní poplatek ve výši 3.000,- Kč.

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.

V Praze dne 9. října 2012

JUDr. Věra Šimůnková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost:
Z. Vlasáková