



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Lukáše Pišvejce, soudce Mgr. Alexandra Krysla a soudce Mgr. Aleše Smetanky ve věci

žalobkyně: **PhDr. K. Ř.**, narozená dne X,  
bytem Ž. R.,  
zastoupená JUDr. Emilem Flegelem, advokátem,  
sídlem K Chaloupkám 3170/2, 106 00 Praha,

proti  
žalovanému: **Krajský úřad Plzeňského kraje**,  
sídlem Škroupova 1760/18, 306 13 Plzeň,

za účasti osob  
zúčastněných na  
řízení:

1. **HG – MONT, s.r.o.**, IČO 47719818,  
sídlem Na Vrchu 388/18, 312 00 Plzeň,  
zastoupená JUDr. Robertem Vargou, advokátem,  
sídlem Zbrojnická 229/1, 301 00 Plzeň,
2. **CETIN a. s.**, IČO 04084063,  
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9
3. **město Železná Ruda**,  
sídlem Klostermannovo nám. 295, 340 04 Železná Ruda,  
zastoupené JUDr. Tomášem Tomšíčkem, advokátem,  
sídlem Vlastina 602/23, 323 00 Plzeň,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 3. 2021, č. j. PK-RR/4891/20

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Vymezení věci

1. Žalobkyně žalobou ze dne 20. 5. 2021, doručenou Krajskému soudu v Plzni (dále jen „soud“) dne 23. 5. 2021, napadla rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 3. 2021, č. j. PK-RR/4891/20 (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný rozhodl o odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Městského úřadu Železná Ruda, odboru výstavby – stavebního úřadu (dále jen „prvostupňový orgán“ nebo „stavební úřad“) ze dne 21. 9. 2020, č. j. VÚP/801/20/69-330/5 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“) tak, že (i) podle § 90 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) změnil text výroku prvostupňového rozhodnutí týkající se půdorysného rozměru a celkové zastavěné plochy, a (ii) podle § 90 odst. 5 správního řádu předmětné odvolání žalobkyně zamítl a prvostupňové rozhodnutí ve zbývajících částech potvrdil.
2. Prvostupňovým rozhodnutím byl na základě žádosti stavebníka HG – MONT, s.r.o., IČO 47719818 (dále jen „stavebník“) o vydání společného povolení schválen podle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) stavební záměr „Bytový dům Stará pošta“ na pozemcích parc. č. X (ostatní plocha), st. p. Xa (zastavěná plocha, nádvoří) a parc. č. Xb (lesní pozemek) v kat. území X (dále jen „předmětná stavba“) a byly stanoveny podmínky pro umístění a provedení této stavby.

II.

Žaloba

3. Žalobkyně v úvodu své žaloby uvedla, že je vlastníkem nemovitostí na LV č. 520 v k. ú. X, a to mj. pozemku parc. č. Xc a rodinného domu č. p. Xd, přičemž předmětná stavba je realizována na pozemku mezujícím s uvedeným pozemkem žalobkyně. Dále uvedla, že podanou žalobou brojí v rozsahu žalobních bodů proti nezákonnosti napadeného rozhodnutí žalovaného, které vychází z vydaného závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování (tj. závazné stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 21. 12. 2020, č. j. PK-RR/5249/20), které provedlo přezkoumání napadeného závazného stanoviska orgánu územního plánování (tj. závazné stanovisko Městského úřadu Klatovy ze dne 8. 1. 2020, č. j. ŽP/122/20/Ks) nezákonným způsobem, a rovněž proti prvostupňovému rozhodnutí. Žalobkyně v obecné rovině namítala, že byla hrubě zkrácena na svých právech nezákonným postupem správních orgánů, což mělo za následek vydání nezákonného rozhodnutí, a dále nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů napadeného rozhodnutí a také podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem.
4. V části IV. žaloby (žalobní body) žalobkyně nejprve vymezila první okruh svých žalobních námitek pod bodem IV.1 jako: „Rozpor záměru s územním plánem, porušení ust.

§ 68 odst. 3, ust. 149 odst. 2 *správního řádu a nepřekoumatelnost závazného stanoviska orgánu územního plánování*“. V dané souvislosti nejprve brojila proti nezákonnosti a nepřekoumatelnosti podkladového závazného stanoviska orgánu územního plánování (ve spojení se závazným stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování) o souladu předmětné stavby s územním plánem. Namítala, že podmínka výroku podkladového závazného stanoviska orgánu územního plánování stanovila: „záměr bude umístěn a proveden v souladu s projektovou dokumentací, kterou vypracoval v 12/2019 Ing. Václav Šístek, ČKAIT“, ovšem předmětná stavba byla umístěna podle jiného situačního koordinačního výkresu z 08/2020, přičemž prvostupňový orgán dále ověřil pro účely provádění stavby situační koordinační výkres C.3. v měřítku 1:200 datovaný 08/2020. Tím podle žalobkyně došlo k porušení § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, když žalovaný ani stavební úřad neověřili, zda je záměr v souladu s požadavky stavebního zákona, zejm. § 96b stavebního zákona.

5. Žalobkyně namítala, že předmětná stavba se nachází v lokalitě označené v územním plánu dle funkčního využití jako plocha pro smíšené území rekreačních ubytovacích zařízení (SU) a EVL (evropsky významná lokalita) a že na plochu pozemků předmětné stavby je vydán regulační plán města Železná Ruda, místní část X s poslední změnou účinnou ke dni 8. 7. 2019 (dále jen „Regulační plán“). Z něj žalobkyně citovala kapitolu „B). Závazné regulační prvky – konkretizace“. V návaznosti na to namítala, že rozsáhlá stavební činnost na pozemcích, jakou povoluje napadené rozhodnutí, jistě nelze označit za využití území „bez podstatných změn“, jak požaduje platný Regulační plán. Umístěním předimenzované stavby bytového domu s 32 byty, která je podstatně kapacitně větší než původní stavba vily Karla, je k lokalitě přistupováno jako k rozvojové a transformační, nikoli ke stabilizované, jak požaduje Regulační plán. Žalobkyně dále namítala, že se dle str. 35 Regulačního plánu (Krycí list lokality 04/1) jedná o nezastavitelné území. Podle žalobkyně umístění bytového domu v rámci navrženého záměru nemá odezvu a základ v širším kontextu území a není v souladu s očekávaným charakterem území podle Regulačního plánu. Navrhovaná stavba širší lokalitu nevhodně hmotově doplní a naruší výškové poměry kontextu lokality. Jedná se tak o dotvoření stávající urbanistické struktury v rozporu s Regulačním plánem celé lokality. Posuzovaný záměr nedotváří urbanistickou strukturu dané lokality, neboť nevhodně navazuje na menší stavby pro ubytování umístěné západně od řešeného území, svým měřítkem a hmotovým působením vytváří rušivý prvek v daném území a svou výškou výrazně převyšuje výškovou úroveň stávající zástavby, proto je jeho umístění do stabilizovaného území nepřipustné.
6. Dále žalobkyně poukázala na to, že celková výška předmětné stavby uváděná ve výroku prvostupňového rozhodnutí (21,78m) je zavádějící a nepřekoumatelná, když není vůbec jasné umístění bodu +/- 0, ani není stavba výškově ukotvena v systému Bpv. Je tak porušen § 9 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb.
7. Poté žalobkyně uvedla, že v kapitole Regulačního plánu „B.2) Funkce území“ jsou pozemky určené pro realizaci předmětné stavby zařazeny mezi polyfunkční území SU - smíšené území rekreačních ubytovacích zařízení, kde platí regulace, kterou z předmětné kapitoly Regulačního plánu odcitovala. K tomu pak uvedla, že umístěná stavba je výlučně bytovým domem s absencí jakéhokoli polyfunkčního využití, jak vyžaduje Regulační plán.
8. Dále žalobkyně odkázala na kapitolu Regulačního plánu „B.5) Zastavitelnost jednotlivých funkčních ploch“, přičemž namítala, že je zásadním způsobem překročena stanovená

maximální zastavitelnost (max. zastavěná plocha 250 m<sup>2</sup>). Podle platného regulačního plánu se nemá zastavitelnost stávajícího objektu měnit. Původní zastavěná plocha činila 271,42 m<sup>2</sup> (7,27 %), zatímco nově navržený bytový dům má zastavěnou plochu 1147,155 m<sup>2</sup> (30,773 %). V projektové dokumentaci a následně uvedený výpočet zastavěnosti v rozhodnutí na str. 2 není správný ( $45,3 \times 24,25 = 1098,525 \text{ m}^2$  + výklenek na severní straně domu  $19 \times 1,95 = 37,05 \text{ m}^2$  + drobné stavby 11,58 m<sup>2</sup>), celkem je zastavěná plocha 1147,155 m<sup>2</sup>. Uváděním čísla zastavěnosti pozemku 1119,3 m<sup>2</sup> ve všech dokumentech považuje žalobkyně za účelovou chybu stavebníka. Původní zeleň byla na 3260 m<sup>2</sup> (87,37%), dle dokumentace je zeleň navržena na 1977,43 m<sup>2</sup> (53%), dle přepočtu žalobkyně z rozměrů z předložené dokumentace to vychází na 1760,88 m<sup>2</sup> (47,196%). Zpevněné plochy jsou cca 200 m<sup>2</sup> (5,36 %), dle projektové dokumentace jsou navrženy na 634,21 m<sup>2</sup> (17 %) a dle přepočtu žalobkyně z rozměrů z předložené dokumentace to vychází na 780,89 m<sup>2</sup> (20,93 %).

9. Dále žalobkyně odcitovala regulativy plošného a prostorového uspořádání u lokality S 09-SU dle Regulačního plánu, přičemž namítala, že předmětná stavba tyto regulativy zásadně porušuje, když je vyšší než původní objekt a nezachovává původní stavební čáru. V části B.1b) Souhrnné technické zprávy z 12/2019, která byla podkladem k umístění a povolení stavby bytového domu, není soulad s ÚPD ani Regulačním plánem nijak rozveden – chybí. Je tak porušena Příloha č. 8 a § 1d vyhlášky č. 499/2006 Sb.
10. Žalobkyně poté uvedla, že ústředním argumentem obsaženým v závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování je tvrzení, že pokud regulativy Regulačního plánu neupravují stavby bytových domů, lze je umístit bez omezení, neboť je připouští platná ÚPD. Žalobkyně nesouhlasila s takovýmto názorem. Podle žalobkyně nadřízený orgán územního plánování dále neaplikoval některá ustanovení Regulačního plánu s prostým a nepřezkoumatelným zdůvodněním, že je opatření obecné povahy údajně nesmí obsahovat (např. sklopená výška objektu). Žalobkyně argumentovala tím, že předmětné závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování nedostalo požadavků stanovených v novelizovaném znění § 149 odst. 2 správního řádu účinném od 1. 1. 2018.
11. Podle žalobkyně je zřejmé, že se žalovaný plně ztotožnil se závazným stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování, ačkoli neobsahuje hodnověrné vypořádání odvolacích námitek, ani průkaz souladu předmětné stavby s ÚPD a zejm. Regulačním plánem. Správní orgány se musí zabývat splněním zákonných požadavků na obsah a formu závazných stanovisek, což vyplývá z obecných zásad činnosti správních orgánů, jako je zásada legitimního očekávání účastníka, který v dobré víře očekává dodržení určitého postupu správního orgánu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2006, č. j. 6 A 25/2002 – 59).
12. Žalobkyně poté odkázala na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. 7. 2014, č. j. 11 A 109/2013 – 62, z něhož citovala. Rovněž žalobkyně citovala z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009 – 150. K tomu doplnila, že správní orgán musí závazné stanovisko vydané podle § 149 správního řádu posoudit. Posouzení přitom nepodléhá odborná stránka stanoviska ve smyslu její správnosti. Správní orgán, který řízení vede, je však oprávněn (a povinen) zabývat se zejména úplností, určitostí a srozumitelností závazného stanoviska. Není-li závazné stanovisko v tomto ohledu v souladu s právními předpisy, nelze je bez dalšího použít. Žalobkyně namítala, že nezákonnost závazného stanoviska je zřejmá již po letmém přezkoumání, protože důvody pro jeho vydání jsou nezákonné a předmětná stavba v rozporu s

Regulačním plánem. Žalobkyně též namítala, že závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování je vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu orgánu státní správy ve věcech územního plánování, proč bylo souhlasné závazné stanovisko vydáno. Odůvodnění reagující na odvolací námitky žalobkyně proti prvostupňovému rozhodnutí se omezuje na obecná konstatování na str. 5 a 6. Ani v náznaku nereaguje na námitky týkající se překročení zastavěnosti, výšky objektu nebo koeficientu zeleně.

13. Závěrem tohoto prvního okruhu žalobních námitek žalobkyně namítla zjevnou nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí pro nedostatek důvodů, jehož nedílnou součástí je i podkladové závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, neboť v napadeném rozhodnutí chybí srozumitelné právní úvahy. Odkázala přitom na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle které rozhodnutí správního orgánu musí být jasné a přesvědčivé jako celek, přičemž odůvodnění má poskytnout skutkovou a právní oporu výroku rozhodnutí a má z něj být zřejmé, jakými úvahami se správní orgán řídil.
14. Druhý okruh svých žalobních námitek žalobkyně vymezila pod bodem IV.2 jako: „*Absence povolení k odstranění původní stavby na pozemku stavebníka p. č. st. Xa k. ú. X*“. Namítala, že stavebník nezískal ke dni vydání napadeného rozhodnutí pravomocné povolení k odstranění původní stavby vily Karla (budova č. p. Xe X na pozemku st. p. Xa k. ú. X), které nemůže nahradit opatření o odstranění stavby č. p. Xe vydané v roce 2007. V dané souvislosti odkázala na právní názory vyslovené v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 9. 2013, č. j. 11 A 115/2012 – 57 a v rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. 9. 2014, č. j. 52 A 12/2014 – 49, které citovala. Poté doplnila, že soud se ztotožnil s názorem žalobce o tom, že územní rozhodnutí nelze vydat dříve, než bude nepochybné, zda stávající zástavba může být s ohledem na zájmy chráněné stavebním zákonem odstraněna či nikoliv.
15. Pod bodem IV.3. žalobkyně namítala „*porušení ust. § 15 odst. 1 stavebního zákona*“, když toliko stručně uvedla, že napadené rozhodnutí povolilo stavbu komunikace, přestože k tomu nebyl obecný stavební úřad příslušný dle § 15 odst. 1 stavebního zákona a část výroku o povolení stavby komunikace je tak nicotná.
16. Pod bodem IV.4. žalobkyně namítala „*porušení ust. § 68 správního řádu*“, když opět jen velmi stroze konstatovala, že podmínka č. 8 výroku prvostupňového rozhodnutí povolila rozsáhlé kácení dřevin, aniž by pro jejich provedení byly stanoveny bližší podmínky, a že výrok o kácení není samostatně odůvodněn.
17. Pod bodem IV.5. žalobkyně namítala „*porušení ust. § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, ust. § 9 odst. 2 písm. a) vyhl. č. 503/2006 Sb.*“, které spatřovala v tom, že výrok prvostupňového rozhodnutí neobsahuje výčet podmínek uvedených v závazné části závazných stanovisek dotčených orgánů, když podmínka výroku č. 20 prvostupňového rozhodnutí pouze odkazuje na blíže neznámé a nespecifikované podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů. Podle žalobkyně tak došlo k porušení § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Dále žalobkyně namítala, že v rozporu s § 2 odst. 2 správního řádu prvostupňový orgán „zezávaznil“ vyjádření účastníka řízení města Železná Ruda z 14. 4. 2020, popř. vyjádření všech správců sítí, aniž by bylo zřejmé, co vlastně obsahují. Výrok prvostupňového rozhodnutí je proto nejasný, neurčitý, nesrozumitelný a nevykonatelný.
18. V závěru své žaloby pod body V. a VI. žalobkyně navrhla, aby soud zrušil i prvostupňové rozhodnutí, které v daném případě stojí na nezákonném podkladovém

závazném stanovisku orgánu územního plánování, které samotné soudem zrušeno být nemůže, jen vyslovena jeho nezákonnost. Současně žalobkyně navrhla, aby soud postupoval podle § 76 odst. 1 s. ř. s.

### III.

#### *Vyjádření žalovaného k žalobě*

19. Žalovaný ve svém vyjádření ze dne 10. 9. 2021 (doručeném soudu dne 14. 9. 2021) navrhl zamítnutí žaloby. Žalovaný poté, co vymezil předmět řízení, se k jednotlivým žalobním námitkám vyjádřil následovně.
20. K bodu IV. 1. žaloby žalovaný odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí, ve kterém se podrobně zabýval přezkoumatelností závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 21. 12. 2020.
21. K bodu IV.2. žaloby žalovaný uvedl, že namítanou otázkou povolení odstranění stavby vily Karla se již zabýval na základě stížnosti žalobkyně a stížnost vyřídil sdělením ze dne 10. 7. 2020, č. j. PK-RR/2480/20, které soudu doložil společně s vyjádřením k žalobě, přičemž na obsah tohoto sdělení žalovaný odkázal.
22. K bodu IV.3. žaloby žalovaný uvedl, že rozhodnutím stavebního úřadu byla povolena neveřejně přístupná účelová komunikace, která slouží pro potřebu vlastníka objektu, a proto ji byl stavební úřad příslušný povolit.
23. K bodu IV.4. žaloby žalovaný sdělil, že ke kácení dřevin byl dne 7. 5. 2020 vydán odborem správním – životní prostředí Městského úřadu Železná Ruda souhlas formou závazného stanoviska ze dne 7. 5. 2020, č. j. SO-ŽP-968/20/23-246-1510. Výrok tohoto závazného stanoviska stavební úřad zakotvil do podmínek pro umístění a provedení stavby. Povolení kácení není samostatným výrokem společného povolení pro bytový dům a stavební úřad není povinen ani oprávněn povolení kácení odůvodňovat, to je v kompetenci příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Závazné stanovisko k povolení kácení bylo možné přezkoumat postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, žalobkyně ovšem své právo napadnout v odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí i uvedené závazné stanovisko neuplatnila. I tuto žalobní námitku považuje žalovaný za nedůvodnou.
24. K bodu IV.5. žaloby žalovaný uvedl, že ustanovení § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona ani § 9 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb. porušena být nemohla, protože stavební úřad nevydal územní rozhodnutí, kterého se uvedená ustanovení týkají. Nicméně ani v tom případě, že by žalobkyně uvedla správná ustanovení (§ 94o stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb.), nebyla by její námitka důvodná. Podmínka č. 20 společného povolení odkazuje na koordinované závazné stanovisko č. 960/19 vydané dne 18. 2. 2020 Městským úřadem Klatovy. Ze souhlasných závazných stanovisek, která jsou do koordinovaného závazného stanoviska zahrnuta, obsahuje podmínky pouze závazné stanovisko odboru životního prostředí – státní správy lesů, a tyto podmínky stavební úřad do výroku rozhodnutí zahrnul. To, že stavební úřad odkázal v podmínce č. 20 svého rozhodnutí i na vyjádření správců sítí a města Železná Ruda jako účastníka řízení, nepovažuje žalovaný za postup, který by způsobil nezákonnost prvostupňového rozhodnutí. Případné podmínky z těchto vyjádření musí být zohledněny v projektové dokumentaci. Jejich uvedení ve výroku rozhodnutí je nadbytečné, nikoli však nezákonné. Žalobkyně navíc neuvádí, jak může odkaz na vyjádření města Železná Ruda a správců sítí zasáhnout do jejích vlastnických nebo jiných

věcných práv.

25. Žalovaný své vyjádření uzavřel tím, že považuje uplatněné žalobní námitky za nedůvodné, proto trvá na souladnosti jeho postupu s právními předpisy.

#### IV.

##### *Osoby zúčastněné na řízení*

26. Podáním ze dne 31. 5. 2021 stavebník oznámil soudu, že uplatňuje svá práva jako osoba zúčastněná na řízení. Dne 16. 9. 2021 soud učinil výzvu dalším potenciálním osobám zúčastněným na řízení, a to adresně všem účastníkům správního řízení uvedeným v napadeném rozhodnutí, včetně těch, které žalobkyně označila ve své žalobě jako osoby zúčastněné na řízení. Ve stanovené lhůtě soudu písemně oznámily svůj zájem účastnit se předmětného řízení v rubrice tohoto rozsudku označené osoby zúčastněné na řízení č. 2 a 3. Ze správního spisu pak žádná další potenciální osoba zúčastněná na řízení nevyplynula.
27. Stavebník se ve věci samé vyjádřil podáním ze dne 25. 6. 2021, které soud shrnuje níže v čl. V. tohoto rozsudku. Osoby zúčastněné na řízení č. 2 a 3. se ve věci samé písemně nevyjádřily.

#### V.

##### *Vyjádření stavebníka k žalobě*

28. Ve svém vyjádření ze dne 25. 6. 2021 stavebník nesouhlasil se žalobou a navrhl její zamítnutí. K jednotlivým žalobním námitkám pak uvedl následující.
29. Stavebník nejprve popsal důvody, pro které nesouhlasí s tvrzeným rozporem předmětné stavby s Regulačním plánem. Podle stavebníka z § 43 odst. 5 věty první stavebního zákona vyplývá, že Regulační plán nemůže zakázat to, co pro dané území stanovil (povolil) územní plán stejného města (sídelního útvaru). Územní plán města Železná Ruda, ve znění pozdějších doplnění – konsolidovaná verze duben 2018 (dále též jen „Územní plán“) v dané lokalitě stanovil využití jako „smíšené území rekreačních ubytovacích zařízení“, kdy regulativy Územního plánu umožňují tato využití objektů: přechodné bydlení, bydlení, ostatní komerční využití a sportovní využití. Regulační plán toto dále upravuje tak, že danou lokalitu specifikoval jako smíšené území rekreačních zařízení, kdy hlavním využitím tohoto území má být hromadné ubytování formou vázaného nebo volného cestovního ruchu, přípustné využití umožňuje provozování stravovacího, zábavného nebo rehabilitačního zařízení, souvisejících služeb, drobného doplňkového prodeje, a trvalého ubytování zaměstnanců. Z toho lze dovodit, že byla-li v dané lokalitě povolena předmětná stavba v rozsahu daném jeho projektovou dokumentací, pak je takový postup v souladu s Územním plánem a logicky musí být i v souladu s Regulačním plánem. Navíc samotný Regulační plán předvídá na místě „Staré pošty“ (též „Villa Karla“) stavbu budovy o třech nadzemních podlažích, s podkrovím a suterénem, ke kterému je vydána výjimka ze stavební uzávěry. Stavebník je proto přesvědčen, že prvostupňové závazné stanovisko orgánu územního plánování i druhostupňové závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, spolu s jeho doplněním ze dne 28. 1. 2021, byla vydána v souladu se stavebním zákonem, dalšími právními předpisy i územně plánovací dokumentací.
30. Ohledně výšky předmětné stavby je zřejmé, jak k němu dospěla příslušná projektová dokumentace i prvostupňové rozhodnutí. Je též zřejmé, že Regulační plán předpokládá v dané lokalitě namísto „Villa Karla“ stavbu jiné budovy se třemi nadzemními podlažími a

podkrovím. V takovém případě však předjímá, že stavba bude postavena podle příslušných technických norem, které stanoví určitou minimální požadovanou výšku toho kterého podlaží. Z toho pak lze dovodit, jaké celkové výšky předmětná stavba může (musí) dosáhnout a implicitně je v tomto obsaženo, že je zde tolerována výjimka oproti zachování původní výšky zástavby předvídané Regulačním plánem. Co se týče zastavitelnosti dané lokality, ta nevychází z velikosti toho kterého pozemku, jak se snaží podsunout žalobkyně, ale z plochy celé regulované lokality označené jako S-09-SU. Pokud ta má výměru 7 381 m<sup>2</sup>, pak zastavitelnost tohoto území činí celkem 2 214 m<sup>2</sup>. S ohledem na skutečnost, že předmětná stavba má předpokládanou výměru 1 154,22 m<sup>2</sup>, nedosahuje ani spolu s ostatními objekty v dotčené lokalitě v úhrnu požadované zastavěnosti, tedy ji ani nemůže překročit.

31. Stavebník dále namítal dezinterpretaci závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování v části „sklopné výšky objektu“. Citované ustanovení Regulačního plánu totiž u sklopné výšky podmiňuje přesah určitého maximálního limitu předchozím souhlasem vlastníka sousedního pozemku, ovšem v předmětném závazném stanovisku je konstatováno, že tato specifická podmínka není možná, protože opatření obecné povahy toto obsahovat nesmí. Jedná se o tzv. procesní podmínku, tj. podmínku, kterou ten který účastník řízení může uplatnit v rámci správního řízení. Výška předmětné stavby je pak v souladu s právními předpisy.
32. Ostatní žalobkyní vytýkané vady rozhodnutí či projektové dokumentace předmětné stavby jsou většinou drobného charakteru. I pokud by stavebník připustil, že takové vady skutečně jsou dány (byť je přesvědčen o kvalitě své projektové dokumentace a neexistenci vytýkaných vad), byly by zcela nepodstatné a nemohly by způsobit nezákonnost napadeného rozhodnutí. Zejména tehdy, pokud žalobkyně nespecifikuje, jak by takové vady měly zasahovat do jejích veřejných subjektivních práv. V dané souvislosti stavebník citoval z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2018, č. j. 10 As 211/2017 – 47 závěr, že ne každá nedokonalost či vada správního rozhodnutí má vést k jeho zrušení.
33. K žalobkyní namítané nepřezkoumatelnosti závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 21. 12. 2020 stavebník poukázal na to, že odůvodnění předmětného závazného stanoviska bylo rozšířeno doplněním ze dne 28. 1. 2021, které se precizně a přezkoumatelně zabývá veškerými námitkami žalobkyně. V dané souvislosti stavebník odkázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 10. 2020, č. j. 1 Afs 68/2020 – 31, ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014 – 43, a ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017 – 38. Podle názoru stavebníka se předmětné závazné stanovisko vypořádalo se všemi v odvolání namítanými okolnostmi a řádně je přezkoumalo. Stavebník též vytkl žalobkyni, že účelově přehlíží nebo opomíjí některé dokumenty, které byly pořízeny v rámci správního řízení, případně tvrdí skutečnosti, které se nestaly, v čemž spatřuje šikanózní charakter žaloby.
34. K žalobní námitce o vydání napadeného rozhodnutí, aniž by bylo rozhodnuto o odstranění stavby „Villa Karla“, stavebník uvedl, že žalobkyní uváděná tvrzení se nezakládají na pravdě. Právní předchůdce stavebníka v roce 2007 ohlásil stavebnímu úřadu záměr odstranit původní stavbu „Villa Karla“. S odkazem na § 128 odst. 2 stavebního zákona (účinného do 31. 12. 2012) stavebník argumentoval, že příslušný stavební úřad nesdělil, že je třeba povolení k odstranění stavby, tudíž vzniklo právo na odstranění stavby „Villa Karla“. Protože takové oprávnění nebylo a není časově ohraničené, nemohlo ani zaniknout a je tedy účinné. Nadto právní předchůdce

stavebníka s odstraňováním stavby v roce 2008 započal (stavebník doložil stavebním deníkem bouracích prací z tehdejší doby), ale poté započaté bourací práce přerušil. Společně s nabytím vlastnického práva k pozemku i původnímu stavebnímu záměru stavebník vstoupil i do oprávnění vyplývajících z původních stavebních řízení, resp. odstranění stavby. Stavebník poukázal na § 1106 občanského zákoníku a dále na napadené rozhodnutí, kde se žalovaný již obdobnou námitkou žalobkyně zabýval (viz str. 24, písm. c) napadeného rozhodnutí). Stavebník v dané souvislosti uzavřel, že nedošlo k žalobkyní tvrzenému „střetu“ umístění dvou staveb.

35. Stavebník nesouhlasil ani s námitkou žalobkyně o údajné nicotnosti dílčího výroku o povolení stavby komunikace v rámci předmětné stavby pro absenci působnosti obecného stavebního úřadu. S odkazem na § 15 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stavebník namítl, že žalobkyní zmiňovaná účelová komunikace není veřejně přístupná ve smyslu § 7 zákona o pozemních komunikacích, což bylo reflektováno i v napadeném rozhodnutí. Jedná se totiž o účelovou komunikaci, která bude přístupná toliko budoucím vlastníkům jednotek v předmětné stavbě. Proto byl obecný stavební úřad věcně příslušný k vydání rozhodnutí i v této dílčí věci.
36. K žalobkyní namítané absenci podmínek pro rozsáhlé kácení dřevin v podmínce č. 8 výroku prvostupňového rozhodnutí stavebník poukázal na vyčerpávající způsob, jakým tato podmínka byla specifikována. Je v jejím rámci popsán každý strom, jeho umístění, způsob kácení, doba kácení, když u některých stromů nebyl k pokácení vydán správními orgány souhlas, a kolik stromů má vysadit jako náhradní výsadbu za stromy pokácené.
37. I poslední žalobní námitku spočívající v tvrzené absenci podmínek závazných stanovisek ve výroku č. 20 prvostupňového rozhodnutí stavebník označil za nedůvodnou. Stavební úřad ve výroku č. 20 svého rozhodnutí jasně a precizně vyjmenoval veškerá stanoviska, souhlasy i vyjádření způsobem, který byl a je nezaměnitelný, určitý a nezbytný pro ochranu veřejného zájmu i zájmu některých infrastrukturních společností. Dle přesvědčení stavebníka není účelem takových podmínek doslovný přepis toho kterého stanoviska a jeho podmínek, když je na ně přezkoumatelným způsobem odkazováno.

## VI.

### *Průběh řízení*

38. Soud ověřil, že žaloba směřující proti napadenému rozhodnutí byla podána včas, neboť zákonná lhůta dvou měsíců byla dodržena, když napadené rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno dne 23. 3. 2021 a předmětná žaloba byla soudem doručena dne 23. 5. 2021.
39. Soud dále konstatuje, že žaloba byla podána osobou k tomu oprávněnou (žalobkyně byla účastníkem předmětného správního řízení a podala předmětné odvolání, o němž bylo rozhodnuto napadeným rozhodnutím) proti žalovanému, který je pasivně legitimován (jako odvolací orgán, který vydal napadené rozhodnutí), po vyčerpání řádných opravných prostředků (proti napadenému rozhodnutí nebylo odvolání přípustné) a obsahuje všechny požadované formální náležitosti. Soud proto mohl přistoupit k věcnému přezkoumání žaloby.
40. O podané žalobě soud rozhodoval bez nařízení jednání ve smyslu § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), neboť oba účastníci řízení s tím vyslovili souhlas (žalobkyně v žalobě, č. 1. 7 a žalovaný ve vyjádření k žalobě, č. 1. 154).

## VII.

*Posouzení věci soudem*

41. V souladu s § 75 odst. 1 a 2 s. ř. s. soud vycházel při přezkoumání napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, a napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích žalobních bodů uplatněných v žalobě. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlídnout z úřední povinnosti (srov. § 76 s. ř. s.).
42. Po přezkoumání skutkového a právního stavu projednávané věci soud dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná**.
43. Vzhledem k tomu, že žalovaným předložený správní spis poskytoval dostatečný podklad pro rozhodnutí soudu, soud pro nadbytečnost neprováděl dokazování. Soud z předloženého správního spisu zjistil zejména následující skutečnosti, z nichž ve svém posouzení vycházel.
44. Dne 4. 3. 2020 podal stavebník žádost o vydání společného povolení pro předmětnou stavbu. K žádosti bylo doloženo mimo jiné závazné stanovisko Správy národního parku Šumava, odboru státní správy Chráněné krajinné oblasti Šumava ze dne 16. 1. 2020 a dále koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Klatovy ze dne 18. 2. 2020, č. 960/19 obsahující mimo jiné vyjádření odboru dopravy, závazné stanovisko orgánu odpadového hospodářství ze dne 23. 1. 2020, závazné stanovisko orgánu státní správy lesů ze dne 28. 1. 2020, závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší ze dne 18. 2. 2020, závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 8. 1. 2020, č. j. ŽP/122/20/Ks (dále jen „závazné stanovisko orgánu územního plánování“) a závazné stanovisko vodoprávního úřadu dne 4. 2. 2020. Dne 11. 5. 2020 bylo k výzvě stavebního úřadu doplněno mimo jiné závazné stanovisko Městského úřadu Železná Ruda, odboru správního – životního prostředí k povolení kácení dřevin ze dne 7. 5. 2020
45. Opatřením ze dne 2. 7. 2020 stavební úřad podle § 94m odst. 1 stavebního zákona oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení pro předmětnou stavbu, ve kterém upustil podle § 94m odst. 3 stavebního zákona od ohledání na místě a od ústního jednání a stanovil lhůtu k uplatnění námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů do 15 dnů od doručení oznámení. Účastníky řízení a dotčené orgány upozornil na koncentrační zásadu řízení, účastníky řízení rovněž poučil o podmínkách uplatňování námitek dle § 94n odst. 3 stavebního zákona a o možnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí. Oznámení o zahájení řízení bylo žalobkyni, jako účastníkovi řízení, doručeno dne 8. 7. 2020.
46. Dne 23. 7. 2020 byly stavebnímu úřadu doručeny písemné námítky od žalobkyně, v nichž tato (i) namítala rozpor předmětné stavby s územně plánovací dokumentací obce, a to z hlediska funkčního využití, výšky stavby a zastavěnosti plochy, (ii) vyslovila nesouhlas s užíváním pozemku parc. č. Xf pro předmětnou stavbu a pro následný přístup a příjezd k domu, (iii) namítala rozpory v projektové dokumentaci ohledně údajů výpočtu dopravy v klidu a (iv) vznesla námitku podjatosti úřední osoby Ing. L. H., vedoucí stavebního úřadu.
47. Dne 24. 7. 2020 byla stavebnímu úřadu doručena kopie rozhodnutí Městského úřadu Klatovy, odboru dopravy – dopravního úřadu o povolení připojení sousední nemovitosti – parcely p. č. X k silnici 11/190 zřízením sjezdu. Dne 11. 8. 2020 stavební úřad obdržel opravený koordinační situační výkres, opravený výkres půdorysu 1. PP, opravený výkres situace D.2.1, opravenou technickou zprávu části D.2.1.1, opravenou bilanci

parkovacích míst.

48. V návaznosti na oznámení stavebního úřadu ze dne 13. 8. 2020 o doplnění podkladů pro rozhodnutí žalobkyně nahlédla do správního spisu a poté dne 2. 9. 2020 zaslala své doplňující námitky. Žalobkyně namítala, že (i) je zcela opomíjena např. ochrana životního prostředí (absence studie o přirozeném biotopu chráněných zvířat) nebo veřejného zdraví, (ii) dosud nebyla řešena přístupová komunikace na pozemky p. č. X a st. p. Xa přes pozemek p. č. Xf, (iii) část demoličních prací nekoresponduje se stavebním deníkem, (iv) poloha a umístění budoucí stavby, jakož i výška stavby, neodpovídají platnému regulativu a sklopená výška stavby zasahuje na pozemek p. č. Xc v jejím vlastnictví, (v) nebyly vyřešeny napojení např. na vodovodní řad a nemožnost přístupu k přípojce přes pozemek žalobkyně.
49. Následně stavební úřad vydal dne 21. 9. 2020 shora specifikované prvostupňové rozhodnutí, tedy společné povolení, jímž dle § 94p odst. 1 stavebního zákona schválil stavební záměr pro předmětnou stavbu, kterou vymezil, a dále stanovil podmínky pro její umístění a provedení.
50. Žalobkyně napadla prvostupňové rozhodnutí odvoláním ze dne 18. 10. 2020. Vzhledem k tomu, že žalobkyně ve svém odvolání uplatnila námitky směřující proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování, žalovaný v odvolacím řízení požádal příslušný nadřízený orgán územního plánování (tj. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního plánování – dále jen „*nadřízený orgán územního plánování*“) ve smyslu § 149 odst. 5 správního řádu o posouzení a přezkoumání napadeného závazného stanoviska. Nadřízený orgán územního plánování svým závazným stanoviskem ze dne 21. 12. 2020, č. j. PK-RR/4911/20 (dále jen „*závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování*“) závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrdil. Své závazné stanovisko nadřízený orgán územního plánování písemně doplnil dne 28. 1. 2021. Dne 21. 1. 2021 žalovaný obdržel sdělení města Železná Ruda, že *Zastupitelstvo města Železná Ruda na základě svého usnesení č. 14/612 ze dne 28. 11. 2007 svým rozhodnutím č. 105/2007 povolilo výjimku ze stavební uzávěry vztahující se k objektu Vila Karla č. p. Xe v k. ú. X na pozemcích, kde je realizována předmětná stavba, že uvedené rozhodnutí o výjimce nebylo zrušeno, změněno či revokováno a že město Železná Ruda nemá námitek proti realizaci předmětné stavby.*
51. Posléze žalovaný napadeným rozhodnutím odvolání zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil, když neshledal žádné závažné pochybení prvostupňového orgánu a závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování měl za srozumitelné a náležitě odůvodněné, tudíž se s ním ztotožnil.
52. Součástí správního spisu je též sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR ze dne 25. 8. 2021 k podnětu žalobkyně k provedení přezkumného řízení dle § 94 a násl. správního řádu ve věci touto žalobou napadeného rozhodnutí. Ve svém podnětu žalobkyně uplatnila v zásadě ty námitky, které uplatnila ve svém odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí a následně i v předmětné žalobě, včetně tvrzeného rozporu předmětné stavby s územně plánovací dokumentací, zejména s Regulačním plánem. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR po přezkoumání předmětného správního spisu dospělo k závěru, že v dané věci nejsou splněny podmínky pro zahájení, resp. provedení přezkumného řízení, když neshledalo žádné pochybení stavebního úřadu, resp. žalovaného.
53. Soud úvodem svého posouzení žalobních námitek předesílá, že se zabýval pouze těmi námitkami, které žalobkyně konkrétním způsobem formulovala ve své žalobě, resp. je

řádne uplatnila v zákonné lhůtě pro podání správní žaloby dle § 72 odst. 1 s. ř. s. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu totiž platí, že *není naprosto namístě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty, konkretizoval obecná žalobní tvrzení či vybíral ze spisu ty skutečnosti, které žalobu podporují; takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, a přebíral by naopak funkci žalobcova advokáta* (srov. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 – 78).

54. Žalobkyně vůči napadenému rozhodnutí v obecné rovině namítala (i) nezákonnost, (ii) nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti a nedostatku důvodů a poté (iii) podstatné porušení ustanovení o řízení před správními orgány. Konkrétním způsobem pak formulovala několik okruhů žalobních námitek, z nichž stěžejním byl namítaný rozpor předmětné stavby s příslušnou územně plánovací dokumentací města Železná Ruda, a to jmenovitě s Regulačním plánem, když v dané souvislosti žalobkyně namítala nepřezkoumatelnost a nesprávnost souhlasných závazných stanovisek orgánů územního plánování. Zbývající okruhy žalobních námitek pak již žalobkyně formulovala velmi stručně, aniž by soudu předložila konkrétní a odůvodněné argumenty, které by vycházely z konkrétních skutkových okolností daného případu.
55. Soud v souvislosti s posouzením prvního okruhu žalobních námitek odkazuje na četnou judikaturu Nejvyššího správního soudu týkající se soudního přezkumu postupu správních orgánů a jejich rozhodnutí vydaných na podkladě závazných stanovisek, kterou reprezentují následující právní závěry vyslovené v rozsudku ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/2021 – 64:

*„[37] Kasační soud připomíná, že pokud byl zpochybněn obsah závazného stanoviska, které bylo podkladem rozhodnutí stavebního úřadu, odvolací správní orgán (žalovaný) musí postupovat podle § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Podle tohoto ustanovení, „[j]estliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.“ Úkon, kterým nadřízený orgán dotčeného orgánu tímto postupem v rámci odvolacího řízení potvrdí nebo změní závazné stanovisko dotčeného orgánu, je z hlediska obsahu i formy opět závazným stanoviskem (viz rozsudek NSS ze dne 19. 2. 2015, č. j. 4 As 241/2014 - 30, č. 3214/2015 Sb. NSS).*

*[38] Nadřízený dotčený orgán státní správy je primárně povolán k věcnému vypořádání odvolacích námitek směřujících proti závaznému stanovisku. Odvolacímu správnímu orgánu pak v zásadě postačí pro účely procesního vypořádání takových odvolacích námitek v rozhodnutí o odvolání odkázat na závěry potvrzujícího (případně měnícího) závazného stanoviska. Je tedy třeba, aby revizní závazné stanovisko podle § 149 odst. 4 správního řádu (nyní § 149 odst. 5 správního řádu) obsahovalo vyličení odvolacích námitek vztahujících se k revidovanému závaznému stanovisku, dále též hodnocení důvodnosti těchto námitek a konečně i představení úvah, které nadřízený dotčený orgán k takovému hodnocení důvodnosti vedl. Neobsahuje-li revizní stanovisko takové náležitosti, lze konstatovat, že je nezákonné (viz rozsudek NSS č. j. 2 As 230/2016-65).*

*[39] Z rozsudku rozšířeného senátu ze dne 23. 8. 2011, č. j. 2 As 75/2009-113, č. 2423/2011 Sb. NSS, vyplývá, že závazné stanovisko není samostatně přezkoumatelným rozhodnutím ve smyslu § 65 s. ř. s. Vzhledem k tomu, že je však závazným podkladem konečného rozhodnutí, je soudní ochrana před jeho zprostředkovanými dopady (účinky) umožněna v rámci přezkumu*

konečného rozhodnutí ve smyslu § 75 odst. 2 s. ř. s.

[40] Odůvodnění závazného stanoviska dle § 149 správního řádu by mělo alespoň v základních parametrech odpovídat požadavkům na odůvodnění meritorního rozhodnutí dle § 68 odst. 3 téhož zákona (viz rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009-150). Musí z něj tedy být zřejmé, jaké skutkové okolnosti dotčený orgán posuzoval a z jakých úvah vycházel při svém odborném hodnocení. Odborné posouzení musí být srozumitelné a dostatečně odůvodněné, jinými slovy musí naplňovat kritéria přezkoumatelnosti (viz rozsudek NSS ze dne 10. 1. 2019, č. j. 1 As 375/2018-26). Na soudu pak tedy je, aby přezkoumal, zda závazná stanoviska tvořící podklad napadeného rozhodnutí, uvedená kritéria splňují. Pokud dospěje k závěru, že tomu tak je, tedy že nadřízený dotčený orgán dostatečně a přesvědčivě odůvodnil své závěry a vyšel přitom z konkrétních skutkových okolností daného případu, může převzít jeho odborné věcné závěry do odůvodnění svého rozsudku.

56. Soud se nejprve zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí jako celku, neboť z podstaty věci vyplývá, že přezkoumat lze z hlediska zákonnosti pouze přezkoumatelná rozhodnutí. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí je zřejmé, že žalovaný ve svém rozhodnutí dostal všem požadavkům na přezkoumatelnost rozhodnutí vydaného ve věci, ve které bylo jako podklad pro rozhodnutí použito závazných stanovisek dotčených orgánů. Žalovaný v napadeném rozhodnutí nejprve zrekapituloval průběh řízení, včetně žalobkyní podaného odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí, jakož i vyjádření stavebníka k odvolání žalobkyně. Žalovaný též vysvětlil svůj postup ve smyslu § 149 správního řádu, kterým reagoval na zjištění, že odvolání žalobkyně směřovala zejména proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování, jenž sloužilo (společně s dalšími závaznými stanovisky jiných příslušných dotčených orgánů, které ale žalobkyně svým odvoláním nenapadla) jako podklad pro prvostupňové rozhodnutí. Posléze žalovaný zkonstatoval, že nadřízený orgán územního plánování vydal potvrzující závazné stanovisko, včetně jeho pozdějšího doplnění. Žalovaný též ověřil, že předložená žádost o vydání společného povolení obsahuje předepsané náležitosti vyplývající z § 94l stavebního zákona a byla doložena stanovisky správců sítí a závaznými stanovisky a vyjádřeními dotčených orgánů vyžadovanými zvláštními předpisy, dále že dokumentace je úplná, přehledná a předložené podklady prokazují, že je zajištěn příjezd ke stavbě i vybudování přípojek na síť technického vybavení, a konečně že prvostupňové rozhodnutí obsahuje náležitosti vyžadované § 67 a 68 správního řádu i § 94p odst. 2 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb. Dále pak žalovaný vypořádal jednotlivé odvolací námitky žalobkyně, když mimo jiné zkonstatoval závěry vyslovené nadřízeným orgánem územního plánování potvrzující prvostupňové závazné stanovisko souhlasící s realizací předmětné stavby, z něhož vyšel prvostupňový orgán, přičemž žalovaný se s obsahem potvrzujícího závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování ztotožnil.
57. Soud proto nesouhlasil s obecně formulovanými námitkami žalobkyně, že by napadené rozhodnutí mělo být nedostatečně odůvodněné, resp. že by v něm chyběly srozumitelné právní úvahy. Takovéto hodnocení napadeného rozhodnutí je v příkrém rozporu s jeho skutečným obsahem. Soud dále nesouhlasil ani s tím, že by se žalovaný nezabýval úplností, určitostí a srozumitelností závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, neboť žalovaný podrobně popsal jednotlivé nosné argumenty a závěry, pro které nadřízený orgán územního plánování potvrdil souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování, s nimiž se žalovaný ztotožnil a dále je i rozvinul (viz zejména str. 20 až 23 napadeného rozhodnutí). Je-li žalobkyní namítáno, že závazné

stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování „je vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu“, pak takovéto hodnocení neodpovídá skutečnému obsahu předmětného závazného stanoviska. Soud nesouhlasil ani s tvrzením žalobkyně, že se závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování omezuje pouze na obecná konstatování a vůbec nereaguje na námitky týkající se překročení zastavěnosti, výšky objektu nebo koeficientu, neboť žalobkyně zcela pomíjí doplnění závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 28. 1. 2021, které se vyjádřilo (byť stručně, ovšem v kontextu prvostupňového závazného stanoviska přezkoumatelně) právě k těmto žalobkynin v odvolání uplatněným námitkám.

58. V návaznosti na právě uvedené soud shledal napadené rozhodnutí jako srozumitelné a dostatečně odůvodněné. Žalobní námitka o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí tudíž není důvodná.
59. Soud se dále zabýval námitkou tvrzeného rozporu s Regulačním plánem, v rámci které žalobkyně též namítala nezákonnost a vnitřní rozpornost, resp. nepřezkoumatelnost podkladového závazného stanoviska orgánu územního plánování ve spojení se závazným stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování. Konkrétně žalobkyně namítala rozpor předmětné stavby s regulativy určujícími charakter a funkční určení dotčeného území v lokalitě S 09, zastavitelnost území a plošné a prostorové uspořádání.
60. Předně soud uvádí, že závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování ve spojitosti s (prvostupňovým) závazným stanoviskem orgánu územního plánování není nepřezkoumatelné, když obsahuje srozumitelné (nikoli vnitřně rozporné) a odůvodněné úvahy dotčených orgánů územního plánování ohledně souladnosti předmětné stavby s územně plánovací dokumentací města Železná Ruda.
61. Jelikož se v žalobě uplatněné námitky po obsahové stránce ve značné míře překrývají s námitkami, které žalobkyně uplatnila již ve svém odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí stavebního úřadu (resp. v předchozím průběhu správního řízení), soud nejprve cituje příslušnou část odůvodnění napadeného rozhodnutí, v níž žalovaný (ve shodě s nadřízeným orgánem územního plánování) uvedl k namítanému rozporu předmětné stavby s Regulačním plánem, resp. územně plánovací dokumentací města Železná Ruda následující:

*„Nadřízený orgán územního plánování se současně zabýval i věcnou správností vydaného stanoviska, tedy tím, zda úřad územního plánování vycházel ze zjištěných skutkových okolností a zda je správně vyhodnotil. Nadřízený orgán územního plánování dospěl k závěru, že je v souladu s politikou územního rozvoje i krajskou územně plánovací dokumentací (Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje). K namítanému rozporu účelu stavby tedy bytového domu s Územním plánem sídelního útvaru Železná Ruda (ÚPN SÚ) orgán územního plánování konstatoval, že v ploše s rozdílným způsobem využití „smíšené území rekreačních ubytovacích zařízení“, kde regulativy ÚPN SÚ umožňují tato využití objektů: přechodné bydlení, bydlení, ostatní komerční využití a sportovní využití. Záměr svým rozsahem a umístěním je dle grafické části ÚPN SÚ v souladu s touto vymezenou plochou rozdílného využití. ÚPN SÚ dále smíšené území rekreačních ubytovacích zařízení zařazuje do ploch urbanizovaného území, které obsahuje zastavěné plochy a plochy určené k zastavění a připouští také umístování a povolování odstavných ploch pro osobní vozidla ve všech polyfunkčních územích vymezených územním plánem města. Dále nadřízený orgán územního plánování uvedl, že obě územně plánovací dokumentace tj. ÚPN SÚ i Regulační plán města Železná Ruda musí být ve vzájemném souladu. Skutečnost, že Regulační [plán] města Železná*

*Ruda nestanoví regulativy pro objekty bydlení, není relevantní, tj. neznamená, že tam objekty nelze umístit, jelikož tento druh využití ploch je ošetřen regulativy ÚPN SÚ Železná Ruda a s těmi je záměr v souladu. Pro lokalitu S 09 je záměr omezen následnými regulativy územního plánu: 3 NP + podkroví a suterén, zachování sklonu střechy, zachování půdorysného tvaru a orientace a dopravní napojení z komunikace 11/190, přičemž nadřízený orgán územního plánu dospěl k závěru, že navržená stavba tyto přípustné regulativy prostorového uspořádání splňuje. Odvolací orgán k tomu doplňuje, že pokud regulativ plochy S 09 stanoví u daného pozemku požadovanou podlažnost objektu a sklon střechy, pak dodržení obecného limitu regulačního plánu na výšku objektu (10 m) je již jen tímto požadavkem vyloučen, když jen minimální světlá výška obytných a pobytových místností vyžadovaná ust. § 10 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., v platném znění činí 2,6 m a v podkroví 2,3 m, tzn. konstrukční výška 1 podlaží musí činit minimálně 2,9 m a v podkroví je nutné uvažovat i s výškou konstrukce krovu při předepsaném sklonu.*

*Odvolatelka dále poukazovala na to, že záměr neodpovídá ani obecným regulativům uvedeným v Regulačním plánu Železná Ruda, místní části X v kapitole B. 5, tj. poměru zastavitelnosti (30 %), zeleně (40 %) a zpevněných ploch (30 %), pokud není v krycích listech uvedeno jinak, nadřízený orgán územního plánování dospěl k závěru, že vzhledem k velikosti výměru souboru pozemků (dle krycího listu je to 7381 m<sup>2</sup>) je tato podmínka splněna. Odvolatelka dále brojila proti nedodržení zastavěné plochy obecného regulativu Regulačního plánu v části. B. 6 písm. c) týkajícího se maximální zastavěné plochy 250 m<sup>2</sup>, která je určena pro objekty k individuální a hromadné rekreaci. Navrhovaným záměrem je novostavba bytového domu s funkčním využitím pro bydlení. Z toho je zřejmé, že záměr nespadá do kategorie objektů, které tato kapitola reguluje, jelikož objekt není objektem individuální ani hromadné rekreace (hotel nebo penzion). Toto využití je v souladu s regulativy ÚPN SÚ, kdy regulativy umožňují využití objektů pro bydlení.*

*Nadřízený orgán územního plánování se pak vyjádřil k namítanému porušení regulativu uvedeného v Regulačním plánu v bodě B.6 písm. a), tj. že vzdálenost mezi objekty je dána sklopenou výškou vyššího objektu a vzdálenost nového či přestavovaného objektu nesmí být než 5 m. V případě, že sklopená výška zasahuje více jak 5 metrů na sousední pozemek, je možno stavět jen se souhlasem souseda. K uvedené podmínce souhlasu souseda nadřízený orgán uvedl, že takového podmínky (vyžadování souhlasu souseda), opatření obecné povahy – územně plánovací dokumentace obsahovat nesmí. Je to tzv. procesní podmínka, která předjímá a umožňuje povolování výjimky za souhlasu dalších stran, např. i jiných dotčených orgánů státní správy. Územně plánovací dokumentace má již všechny podmínky stanoveny jasně a další navazující řízení pak poskytuje v rámci povolování staveb dostatečný prostor pro reakci všech dotčených orgánů a účastníků řízení, tedy i majitelů stavebních pozemků.*

*Odvolací orgán k tomu musí pro úplnost dodat, že regulační plán města Železná Ruda ani územní plán sídelního útvaru Železná Ruda neobsahují definici pojmu „sklopená výška“. V daném případě nejbližším ustanovením právního předpisu, který řeší obdobnou problematiku je ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, které stanoví, že „Jsou-li v některé z protilehlých stěn staveb pro bydlení okna z obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšších z protilehlých stěn, ...“. Podle tohoto ustanovení je rozhodující pro posouzení vzájemných vzdáleností staveb výška protilehlých stěn, nikoli výška hřebene střechy, jak je argumentováno v odvolání. Dle údajů projektové dokumentace činí vzájemná vzdálenost navrhovaného objektu a objektu [ve] vlastnictví odvolatelky na st. p. Xg v k. ú X 30,83 m a výška severní obvodové stěny navrhovaného objektu činí 12,12 m. Tedy požadavky ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění tento jsou splněny.*

*Vzdálenost zmíněné severní obvodové stěny, která má dle projektové dokumentace výšku 12,12 m, od společné hranice s pozemkem pare. č. Xc v k. ú. X ve vlastnictví odvolatelky činí 8,195 m, tj. sklopená výška této stěny zasahuje na pozemek odvolatelky méně než 4 m. Severní průčelí navrhované stavby obsahuje i arkýř v šíři cca 11 m, jehož čelní stěna je vysoká 10,45 m. Tato stěna se nachází ve vzdálenosti 5,65 m od společné hranice s pozemkem pare. č. Xc v k. ú. X, tedy i v této části stavba svou sklopnou výškou zasahuje na sousední pozemek méně než 5 m. Odvolatelka v odvolání mylně posuzuje sklopnou výšku nikoli od výšky obvodové stěny, ale od výše hřebenu střechy. Hřeben střechy je pak od společné hranice s pozemkem pare. č. Xc vzdálen 17,35 m, výška objektu činí 18,5 m vzhledem k úrovni terénu při severním průčelí (nelze použít údaj o celkové výšce stavby 21,78 m, která je vztažena k úrovni terénu na jižní straně objektu tedy odvrácené od pozemku pare. č. Xc ve svažitém terénu, který od pozemku pare. č. Xh klesá), tedy ani takto pojímaná sklopená výška objektu v tomto případě na sousední pozemek odvolatelky nedosahuje hodnoty 5 m. Tedy ani v případě, že by regulační plán takovou podmínku obsahovat mohl, nebyl by v daném případě pro doložení souhlasu souseda dán důvod.“*

62. Soud shledává toto posouzení srozumitelným a věcně správným, neboť vychází z odborného názoru vyjádřeného dotčenými orgány územního plánování a současně má též oporu v územně plánovací dokumentaci města Železná Ruda. Nad rámec právě citované části odůvodnění napadeného rozhodnutí, s nímž se soud ztotožňuje, soud doplňuje následující.
63. Ve vztahu k charakteru a funkčnímu určení dotčeného území v předmětné lokalitě S 09 soud uvádí, že souhlasí se správnými orgány, resp. dotčenými orgány územního plánování, že Regulační plán je třeba vykládat ve vzájemné souvislosti s Územním plánem (srov. § 43 odst. 5 stavebního zákona). Územní plán danou lokalitu zahrnul do polyfunkčních území a stanovil tam využití jako „smíšené území rekreačních ubytovacích zařízení“ (tj. SU), kde je *doporučeno přechodné bydlení a sportovní využití* a vedle toho *umožněno bydlení a ostatní komerční využití*. Navíc jde o plochy urbanizovaného území, které obsahuje plochy zastavěné a plochy určené k zastavění a připouští také povolování odstavných ploch pro osobní vozidla ve všech vymezených polyfunkčních územích. Za podstatnou pak soud považuje i tu skutečnost, že žalobkyně i dotčenými orgány územního plánování citovaný Regulační plán explicitně předvídá na místě realizace předmětné stavby (tj. označovaném jako „objekt bývalé pošty“) stavbu budovy o třech nadzemních podlažích, s podkrovím a suterénem, ke kterému byla vydána výjimka ze stavební uzávěry. Existence této výjimky pak byla potvrzena sdělením města Železná Ruda doručeným žalovanému dne 21. 1. 2021, které navíc výslovně uvedlo, že nemá námitek proti realizaci předmětné stavby. Soud tak nesdílí názor žalobkyně o rozporu předmětné stavby s regulativy charakteru a funkčního určení dotčeného území plynoucími z územně plánovací dokumentace města Železná Ruda. Nad rámec uvedeného soud doplňuje, že předmětná stavba, resp. v ní vymezené bytové jednotky budou s velkou mírou pravděpodobnosti využívány jejich vlastníky v převážné míře k rekreačnímu ubytování (půjde o „apartmány na horách“), tudíž namítá-li žalobkyně v dané souvislosti úpravu v Regulačním plánu stanovující pro předmětné území S 09 dominantní využití „bromadné ubytování formou vázaného nebo volného cestovního ruchu“, pak soudu není jasné, jak by žalobkyně v tomto ohledu mohla být předmětnou stavbou zásadněji dotčena na jejích právech.
64. Pokud jde o otázku přípustné zastavitelnosti jednotlivých funkčních ploch, pak na tomto místě je třeba připustit, že nadřízený orgán územního plánování byl poněkud stručný,

když pouze konstatoval, že „vzhledem k velikosti celkové výměry soubodu pozemků, kde je záměr navržen, je splněna podmínka daná kapitolou B.5“, aniž by se v odůvodnění rozhodnutí blíže vyjádřil ke „kontrolnímu přepočtu“, který předložila žalobkyně v odvolání. Nicméně i podle výpočtu žalobkyně (který soud nikterak neverifikuje z důvodu nadbytečnosti této dílčí otázky pro celkové posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí) má zastavěná plocha činit 30,773 %, tudíž by k případnému překročení stanoveného 30% limitu došlo o pouhých 0,773 %. Žalobkyně v tomto ohledu v žalobě neuvedla žádná tvrzení, jak by se tento dílčí nedostatek (připustíme-li, že by se o nedostatek skutečně jednalo) zkrátil žalobkyni na jejích právech. Ostatní parametry, tedy zeleň a zpevněné plochy by ani dle výpočtu žalobkyně překročeny nebyly. Zjevně nepřipadný je odkaz žalobkyně na str. 35 Regulačního plánu (Krycí list lokality 04/1 – S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16) s dovětkem, že se jedná o nezastavitelné území, neboť odkazovaný krycí list lokality 04/1 upravuje „*Plochy přírodní – veřejná zeleň (PP-VZ)*“, zatímco předmětná stavba je realizována na plochách s označením „*S-09-SU*“ (část C.2) *Stávající lokality, krycí list lokality č: S 09* - str. 43 Regulačního plánu).

65. Pokud jde o regulativy plošného a prostorového uspořádání, pak z výše citované části odůvodnění napadeného rozhodnutí je patrné, že se žalovaný s námitkami proti výšce objektu i překročení parametru sklopené výšky objektu vypořádal. Soud souhlasí s odůvodněním žalovaného, že ve vztahu k námitkám žalobkyně je třeba výšku objektu hodnotit k úrovni terénu při severním průčelí, tedy na straně, kde se nacházejí pozemky a na nich stojící stavby ve vlastnictví žalobkyně, jimiž tato argumentuje, a dále že je třeba zohlednit obecné požadavky na minimální světlou výšku obytných a pobytových místností, které musely být promítnuty do konstrukčních výšek jednotlivých podlaží a podkroví předmětné stavby. Je přitom nesporné, že Regulační plán konstatuje ve vztahu k místu realizace předmětné stavby výjimku ze stavební uzávěry pro objekt v rozsahu „*3 NP + podkroví + suterén*“, což předmětná stavba splňuje. Dále pak soud nesouhlasil s námitkou žalobkyně, že by ve výroku prvostupňového rozhodnutí uvedená max. výška předmětné stavby byla nepřezkoumatelná. Z projektové dokumentace stavby (v části D.1.1. obsažené technická zpráva a výkres pohledu jihozápadní) je zřejmé, že bod +/- 0 je určen podlahou 1. nadzemního podlaží, přičemž od tohoto bodu výška stavby činí 18,5 m a na jihozápadní straně je oproti okolnímu terénu ještě od bodu +/- 0 počítán výškový rozdíl -3,280 m (tedy celkem v prvostupňovém rozhodnutí uvedená max. výška 21,78 m).
66. Soud se rovněž neztotožnil s námitkou žalobkyně, že by umístění předmětné stavby nebylo v souladu s očekávaným charakterem území podle Regulačního plánu, když lze souhlasit s argumentem dotčených orgánů územního plánování, které v souvislosti s naplněním cílů a úkolů územního plánování zdůraznily hospodárné využití zastavěného území tím, že dojde k nahrazení objektu určeného k demolici objektem novým.
67. Nedůvodné je též tvrzení žalobkyně o porušení § 9 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb., neboť prvostupňové rozhodnutí prokazatelně obsahuje údaje o *určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě*.
68. Soud neshledal důvodnou ani dílčí námitku žalobkyně o nesouladu verzí projektové dokumentace, na kterou je odkazováno v závazném stanovisku orgánu územního plánování, a verzí situačního koordinačního výkresu, dle kterého byla umístěna stavba

(tedy jednou z dílčích listin tvořících projektovou dokumentaci). Předně i zde platí, že žalobkyně v souvislosti s touto námitkou neuvedla, jak byla tvrzeným nesouladem zkrácena na svých právech. Dále pak z obsahu správního spisu vyplývá, že stavební úřad vyzval stavebníka výzvou ze dne 4. 5. 2020 (tj. po datu vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 15. 1. 2020) k uvedení části projektové dokumentace D.1.4.5, D.2.1. a D.2.4. do souladu s koordinačním situačním výkresem C.3., což stavebník učinil právě žalobkyní namítanou verzí koordinačního situačního výkresu 8/2020. Stavební úřad tak zcela pochopitelně ve svém rozhodnutí vycházel a pro účely realizace stavby ověřil projektovou dokumentaci verze 12/2019 ve znění dílčích úprav z 8/2020. Soud v tomto postupu stavebního úřadu nespatřuje žalobkyní namítané porušení požadavků stavebního zákona či § 1d vyhlášky č. 499/2006 Sb.

69. Závěrem k tomuto okruhu žalobních námitek soud doplňuje, že prakticky stejné námitky o tvrzeném rozporu předmětné stavby s územně plánovací dokumentací města Železná Ruda posuzovalo i Ministerstvo pro místní rozvoj ČR na základě podnětu žalobkyně k zahájení přezkumného řízení ve věci povolení předmětné stavby. Jak vyplývá ze správního spisu, uvedené ministerstvo dospělo k závěru, že nejsou splněny podmínky pro zahájení, resp. provedení přezkumného řízení, když neshledalo žádné pochybení stavebního úřadu, resp. žalovaného.
70. Vzhledem k charakteru žalobních námitek, u nichž absentují konkrétní tvrzení o důsledcích vytýkaných vad a nedostatků do práv žalobkyně a jejího hmotněprávního postavení, má soud za případný odkaz stavebníka na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2018, č. j. 10 As 211/2017 – 47, v němž bylo judikováno následující: „[...] *ne každá nedokonalost či vada správního rozhodnutí (zde zejména odbytá grafická podoba rozhodnutí, obsahová nepřehlednost a formulační nepřesnost) má vést k jeho zrušení. Nezákonnost je totiž pojmem užším než vada. Krajský soud důvodně pokáral správní orgány za to, jak neprofesionálně zpracovaly svá rozhodnutí; pouhý tento fakt – totiž že správní orgány si měly dát se svými rozhodnutími větší práci – však nic nevypovídá o věcné správnosti nebo alespoň věcné dostatečnosti přezkoumávaných rozhodnutí. I kdyby se (teoreticky) tyto vady staly důvodem zrušení rozhodnutí, vedlo by to v dalším řízení jen k tomu, že rozhodnutí by byla zpracována přehledněji, srozumitelněji a pečlivěji; věcně by však rozhodnutí vyznívala stejně. Není tedy zřejmé, jak by tímto postupem bylo ochráněno stěžovatelčino právo na spravedlivý proces. Úkolem správních soudů není zajišťovat účastníkům vždy a po všech stránkách bezvadná správní rozhodnutí, nýbrž ochránit je před hmotněprávními pochybeními správních orgánů a před takovými vadami správního řízení, které ve svém důsledku mohly mít vliv na hmotněprávní postavení účastníků. Takové vady ale v žalobě vytýkány nebyly.*“.
71. Pokud jde o zbývající žalobní námitky, pak těm je v první řadě společné to, že jsou formulovány velmi obecně a vágně, což předurčuje i způsob, jakým soud tyto námitky posoudil. Soud na tomto místě odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, dle které platí, že obecnost žalobních tvrzení obsažených v žalobě determinuje i obecný rámec soudního přezkumu, neboť dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu „*soud není oprávněn (a tím méně povinen) za žalobce domýšlet či dotvářet žalobní námitky z vlastní iniciativy. Takový postup soudu by popíral uplatnění dispoziční zásady ve správním soudnictví a zasahoval by do principu rovnosti účastníků řízení (čl. 96 odst. 1 Ústavy, čl. 37 odst. 3 Listiny § 36 odst. 1 s. ř. s.)*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 Afs 337/2019 – 42). Soud v souvislosti s vymezením rámce soudního přezkumu v případech, kdy jsou žalobní tvrzení formulována obecně,

dále poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 8. 2021, č. j. 10 As 9/2020 – 47, v němž se uvádí: „Soudní řízení správní je postaveno na dispoziční zásadě (vyjádřené např. v § 5 s. ř. s.). Znamená to jednak to, že správní soud jedná na návrh, ale i to, že žalobce předurčuje rozsah soudního přezkumu napadeného rozhodnutí formulací žalobních bodů. Je na žalobci, aby v žalobě uvedl konkrétní skutková tvrzení a na ně navázanou konkrétní právní argumentaci a aby vysvětlil, jakých konkrétních nezákonných kroků, úvah, hodnocení a závěrů se vůči němu správní orgán dopustil. Pokud žalobce poukazuje na okolnosti, které jsou zachyceny ve správním spise, nemůže odkázat pouze obecně na spis nebo na jeho část, ale musí označit konkrétní skutkové děje či okolnosti ve spisu zachycené tak, aby bylo patrné, jaké jejich aspekty považuje za nezákonné (srov. rozsudek rozšířeného senátu ze dne 20. 12. 2005, čj. 2 Azs 2/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS). Čím obecněji je žalobní bod vymezen, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posoudit ho (rozsudek ze dne 24. 8. 2010, čj. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS).“

72. V rámci druhého okruhu žalobních námitek žalobkyně pouze v obecné rovině namítla, že stavebník nezískal ke dni vydání napadeného rozhodnutí pravomocné povolení k odstranění původní stavby (vily Karla), které podle žalobkyně nemůže být nahrazeno opatřením o odstranění stavby z roku 2007, aniž by však žalobkyně uvedla, co ji k tomuto závěru vede, resp. aniž by polemizovala se závěry žalovaného, který neshledal žádné nedostatky v souvislosti s odstraněním původní stavby (vily Karla) na pozemku st. p. Xa v k. ú. X určeném k umístění předmětné stavby. Z předloženého správního spisu vyplývá, že žalobkyně svým podnětem ze dne 22. 6. 2020 iniciovala u žalovaného přezkum postupu stavebního úřadu ve věci odstranění původní stavby vily Karla. O výsledku tohoto přezkumu byla žalobkyně informována sdělením ze dne 10. 7. 2020, č. j. PK-RR/2480/20, ze kterého vyplynulo zejména to, že souhlas s odstraněním původní stavby byl v souladu s § 128 odst. 1 stavebního zákona (v tehdy platném znění) udělen mlčky uplynutím 30denní lhůty po ohlášení odstranění stavby, a to na podkladě dokumentace bouracích prací z října 2007 a příslušných stanovisek dotčených orgánů. Žalovaný též žalobkyni seznámil se skutečností, že udělený souhlas nebyl časově omezený a že je vázán na konkrétní stavbu, tudíž souhlas přešel na nového vlastníka a je nadále platný. Žalovaný proto uzavřel, že stavební úřad nepochybil, pokud udělený souhlas považoval za platný a nedopustil se tak nečinnosti v tom, že odstranění původní stavby novým stavebníkem nezabránil. Vzhledem k tomu, že žalobkyně ve své žalobě s tímto posouzením nepolemizuje, resp. nepředkládá soudu argumenty, pro které by toto posouzení nemělo obstát, soud na uvedené posouzení žalovaného odkazuje. Je tudíž zřejmé, že souhlas s odstraněním původní stavby byl udělen, přičemž z přiloženého spisu vyplynulo i to, že bourací práce započaly v roce 2008 a v roce 2020 (po změně vlastníka) pokračovaly, byť se jim snažila žalobkyně zabránit. V době vydání prvostupňového rozhodnutí (zahrnujícího umístění předmětné stavby) tudíž k tvrzenému střetu umístění původní a nově umísťované stavby nedošlo. Proto jsou i žalobkyní v této souvislosti odkazovaná rozhodnutí Městského soudu v Praze a Krajského soudu v Hradci Králové zcela nepřipadná.
73. K námitce porušení § 15 odst. 1 stavebního zákona, které žalobkyně spatřuje v tom, že napadené rozhodnutí povolilo stavbu komunikace, přestože k tomu nebyl obecný stavební úřad příslušný, soud se shodě s žalovaným uvádí, že namítaná komunikace byla povolena jako neveřejně přístupná účelová komunikace, která slouží pouze pro potřebu vlastníka objektu, a proto ji byl stavební úřad příslušný povolit. Naproti tomu samotné připojení

parcely p. č. X (tj. pozemku stavebníka sousedícího s pozemkem, na němž je realizována předmětná stavba) k silnici 11/190 formou zřízení sjezdu bylo povoleno rozhodnutím Městského úřadu Klatovy, odboru dopravy – dopravního úřadu ze dne 23. 7. 2020, č. j. OD/16780/20/Dj, tedy silničním správním úřadem dle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Navíc uvedenou námitku nedostatku příslušnosti žalobkyně neuplatnila ve svém odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí, přičemž v žalobě nenamítala, jak by se toto tvrzené pochybení mělo dotknout jejích práv.

74. K namítanému porušení § 68 správního řádu, které žalobkyně konstatuje v souvislosti s podmínkou č. 8 výroku prvostupňového rozhodnutí o povolení kácení dřevin, soud předně uvádí, že součástí správního spisu je závazné stanovisko Městského úřadu Železná Ruda, odbor správní – životní prostředí, ze dne 7. 5. 2020, č. j. SO-ŽP-968/20/23-246-1510, podle kterého byl stavebníkovi udělen souhlas ke kácení stromů na pozemcích dotčených předmětnou stavbou, přičemž tento souhlas je odůvodněn. Soud se v tomto směru ztotožnil s žalovaným, že stavební úřad nepochybil, pokud výrok uvedeného závazného stanoviska zahrnul do podmínek pro umístění a provedení předmětné stavby, když povolení kácení není samostatným výrokem společného povolení pro bytový dům a stavební úřad není povinen povolení kácení odůvodňovat, to je v kompetenci příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Navíc závazné stanovisko k povolení kácení bylo možné přezkoumat postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, ovšem žalobkyně této možnosti v odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí nevyužila.
75. Posledním okruhem žalobních námitek bylo tvrzené porušení § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, a § 9 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb., které žalobkyně spatřovala ve formulaci výroku prvostupňového rozhodnutí. K tomu soud předně uvádí, že žalobkyně ani v tomto ohledu neuvedla, jak by se mohly namítané formální nedostatky výroku negativně dotknout jejích práv. Navíc soud souhlasil se žalovaným, že v posuzovaném případě k namítanému porušení stavebního zákona a vyhlášky č. 503/2006 Sb. nedošlo. Žalobkyní namítaná podmínka č. 20 prvostupňového rozhodnutí odkazuje na koordinované závazné stanovisko č. 960/19 vydané Městským úřadem Klatovy dne 18. 2. 2020, přičemž ze souhlasných závazných stanovisek v něm zahrnutých obsahovalo podmínky pouze závazné stanovisko odboru životního prostředí – státní správy lesů, které stavební úřad do výroku svého rozhodnutí zahrnul. Lze souhlasit i s tím, že v podmínce č. 20 obsažené odkazy na vyjádření správců sítí a města Železná Ruda mohou být vnímány jako nadbytečné, nikoli však nezákonné.
76. Z uvedených důvodů soud v projednávané věci neshledal v postupu stavebního úřadu, jakož i žalovaného žádné podstatné pochybení či vadu řízení, které by měly za následek nezákonnost napadeného anebo prvostupňového rozhodnutí.
77. Vzhledem k charakteru žalobních námitek a s přihlédnutím k obsahu jednotlivých vyjádření žalobkyně činěných v průběhu správního řízení (včetně podnětu žalobkyně k nařízení přezkumného řízení) soud závěrem uvádí, že prostý nesouhlas žalobkyně se závěry správních orgánů a všech dotčených orgánů, které učinily při posouzení žádosti o umístění a povolení předmětné stavby, nemůže vést k nezákonnosti napadeného rozhodnutí. Stejně tak subjektivní přesvědčení žalobkyně o nevhodnosti umístění a provedení předmětné stavby na místě původní stavby vily Karla (se kterou dle tvrzení žalobkyně byla její rodina v minulosti do jisté míry spjata) nemůže převážet nad výkonem vlastnických práv současného vlastníka předmětných pozemků, pokud tento vlastník (stavebník) svým stavebním záměrem nevybočil z mezí přípustné veřejnoprávní

regulace (což podle názoru správních orgánů i všech dotčených orgánů nenastalo) a současně pokud žalobkyně neprokázala, že by předmětnou stavbou došlo k nepřipustnému zásahu do jejích práv (to žalobkyně dokonce ve vztahu k většině žalobních námitek ani netvrdila). V tomto směru lze odkázat na judikaturu Nejvyššího správního soudu, který v rozsudku ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 – 145 dovedl následující: „Stěžovatelé ani jiné osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, nemají, a ani mít nemohou, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrozumnějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. [...] Vlastník pozemku má, jak krajský soud správně zdůraznil ve svém rozsudku, právo užívat svůj majetek podle své libosti, pokud se nepřipustně nedotkne práv jiných a pokud nevybočí z mezí přípustné veřejnoprávní regulace. Výstavba bytového domu v navržené podobě ničím takto nepřipustným není. Pokud stěžovatelé namítali, že z hlediska uspokojování společenských zájmů by na místě zamýšlené stavby bytového domu mělo stát např. zdravotní středisko nebo objekt drobných služeb pro obyvatelstvo, Nejvyšší správní soud k tomu uvádí, že stěžovatelé nemohou mít subjektivní veřejné právo na určení využití sousedního pozemku a že je čistě na vůli vlastníka pozemku, jakou přípustnou stavbu na něm postaví.“.

#### VIII.

##### Rozhodnutí soudu

78. S ohledem na výše uvedené soud uzavírá, že žádná z žalobních námitek směřujících proti napadenému rozhodnutí žalovaného nebyla důvodnou. Soud proto ve výroku I. tohoto rozsudku žalobu směřující proti napadenému rozhodnutí zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.

#### IX.

##### Náklady řízení

79. Výrokem II. tohoto rozsudku soud rozhodl o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní a žalovaným. Podle § 60 odst. 1 s. ř. s. by měl právo na náhradu nákladů řízení žalovaný, když měl ve věci plný úspěch. Žalovanému nicméně žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly, a proto mu soud právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal.
80. Osoby zúčastněné na řízení nemají ve smyslu § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla uložena žádná povinnost, a soud taktéž neshledal žádný zvláštního zřetele hodný důvod, pro nějž by bylo namísto náhrady nákladů řízení přiznat. Proto soud výrokem III. tohoto rozsudku rozhodl tak, že žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň 15. června 2022

Mgr. Lukáš Pišvejc v.r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.